

République Algérienne démocratique et populaire  
Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique



Université Abou Bakr Belkaid  
Faculté des sciences de l'ingénieur  
Département d'architecture



Mémoire :

Pour l'obtention d'un diplôme de master en Architecture

Option :

Patrimoine

**Thème :**

## **Le repeuplement du centre historique de Tlemcen**

### **Cas d'étude : le quartier juif**

**Préparé par :**

**Mr. Cherif Mohamed Anis**

**Encadré par :**

**Mr. Chiali Abdessamad**

Soutenu le : 28/06/2015

**Devant le jury composé de :**

- **Mme.YOUCEF TANI .K.....président.**
- **Mr.MERZOUGH.A.....examineur.**
- **Mr.KARLN.....examineur.**

## Remerciement

*Je remercie, avant tout, DIEU de m'avoir donné la patience et le courage et de m'avoir facilité le chemin pour achever ce fruit de mes années d'études*

*Je remercie aussi mes parents (Cherif Fethi et Bendimered Batoul) qui mon soutenu durant tous ces années de dur labeur.*

*Je remercie mon frère (Cherif Youssef), ma sœur (Cherif Yasmine) et toute ma famille pour leur soutien et leur dévouement*

*Je remercie mon encadreur Mr. Chiali Abdessamad qui a généreusement accepté de me diriger et de m'encadré avec beaucoup de savoir-faire et de rigueur afin de mette en point ce travail.*

*Je voudrais remercier tous mes professeur qui m'ont guidé et soutenu durant mon cursus*

*Enfin je remercie tous mes amis (Mouri Mohamed Islem, Kaid Sliman Ibrahim, Berached Sidi Ahmed, Mered Youssef, Benkalfat Djelloul, Madouni Choukri) et bien d'autres ainsi que tous mes camarades du département d'architecture.*

Dédicace:

*Je dédie ce travail à la mémoire de mes grands-parents,  
source d'honneur et de fierté.*

*De savoir et de sagesse.*

*Cherif Mohamed Moulay*

*Bendimered Mohamed*

## Résumé:

L'intérêt culturelle, spirituelle, historique, et touristique que porte le centre historique de Tlemcen constitue un élément central de repère qui a est à travers la stratification urbaine qu'il a connue est devenu un centre de polarité et d'attractivité intra et extra urbaine cela grâce au produit patrimonial qu'il abrite et à son mode d'organisation spatial, social, et culturel.

Cette composante de la ville qui est le centre historique, exprime la richesse et diversité culturelle d'hier jumelé au développement d'aujourd'hui, faisant de ce lieu le centre d'interaction entre passé et futur.

En effet l'action dite repeuplement, pourra participer à la revitalisation de ce noyau historique et contribuera à accroître l'attractivité social, économique,...etc. Tout en préservant l'identité de ce legs.

L'objectif de cette recherche, est de mettre le point sur le phénomène de dépeuplement et d'abondant que subit le centre historique, et ses conséquences social, économique, architectural et urbaine, et ainsi a travail d'analyse sur cas d'étude cerné une méthodologie d'intervention, qui fera sujet de solution architecturale.

Ce travail de recherche ainsi que les solutions et les perspectives qu'il envisage, contribue a une meilleure connaissance des phénomènes qui détériore le centre historique de Tlemcen, et ainsi présenté une méthodologie d'intervention, avec une structure adaptée à cette problématique.

### Mots clés:

Patrimoine, repeuplement du centre historique de Tlemcen, requalification du centre historique de Tlemcen.

## تلخيص

ان الاهمية الثقافية و الروحية و التاريخية و السياحية التي يحملها المركز التاريخي (وسط مدينة تلمسان) تشكل عامل مركزي الذي و من خلال التطبيق الحضري الذي عرفه, اصبح مركز جذب و جاذبية و هذا بفضل تراثه و وضعية تنظيمه المكاني, الاجتماعي, الثقافي و الاقتصادي.

هذا العامل الذي هو المركز التاريخي لولاية تلمسان يعرب تراثه و تنوعه الثقافي الماضي مع تطوره المستقبلي.

و بذلك فان عملية اعادة تعمير المركز الثقافي لتلمسان تمكن من المساهمة في اعادة تنشيط هذه النواة التاريخية

و تساهم ايضا في زيادة الجاذبية الاجتماعية, الثقافية و الاقتصادية....الخ مع الحفاظ على هوية هذا التراث.

اعن الهدف من هذا البحث هو تعريف ظاهرة المهجرة التي يعاني منها المركز التاريخي و اثارها الحضارية و الهندسية على هذا الاخير. و بهذا وضع منهجية تدخل على شكل حل هندسي.

هذا البحث و حوله و الافاق المقترحة ستساند في عملية تعريف ظاهرة المهجرة التي تشكل عامل تدهور المركز التاريخي

لولاية تلمسان و بهذا تقديم منهجية تدخل مع بنية حضارية ملائمة لهذه الاشكالية.

### الكلمات المفتاحية

تراث , إعادة التأهيل في المركز التاريخي ل مدينة تلمسان, إعادة تعمير المركز التاريخي ل مدينة تلمسان

## **Abstract:**

The cultural, spiritual, historical, and tourism interest that brings the historic center of Tlemcen is a central element of mark and through the urban stratification it had become a center of polarity and attractiveness within and outside Urban thanks to a heritage product that contains and its spatial, social, and cultural organization mode.

This component of the city is the historic center expresses the richness and cultural diversity of yesterday combined with the development of today making this place the center of interaction between past and future.

Indeed the so-called repopulation action may participate in the revitalization of the historic core and help to increase the social, economic ... etc. attractiveness .While preserving the identity of this legacy.

The objective of this research is to put the item on the depopulation and abadant who's suffered the historical center and his social, economic, urban and architectural consequences and thus analytical work on case studies identified a methodology of intervention that will be made by an architectural solution.

This research and the solutions and opportunities envisaged contributed to a better understanding of the phenomena which deteriorates the historic center of Tlemcen and thus presented an intervention methodology with a structure adapted to this problem.

Key word: heritage, repopulation of the historical center of Tlemcen, requalification of the historical center of Tlemcen.

## Table des matières:

Résumé:.....	3
تلخيص.....	4
Abstract: .....	5
Introduction générale.....	13
<b>Chapitre I: objet de la recherche</b> .....	14
Problématique générale et spécifique .....	14
1. Introduction:.....	15
2. Problématique générale:.....	16
2.1 Concept et théorie relatif à la problématique de dépeuplements du centre historique de Tlemcen .....	17
2.1.1 Le patrimoine définition :.....	17
2.1.2 Le patrimoine une construction sociale : .....	18
2.1.3 Typologie et classification .....	18
2.1.4 La patrimonialisation: un processus.....	18
3. Définition du repeuplement urbain: .....	19
4. Le patrimoine, centre et centralité: .....	19
5. Les centres historiques : une entité urbaine négligée. ....	21
6. Les centres historiques : délaisement du parc immobilier ancien. ....	21
7. Les centres historiques : facteurs de détérioration et d'abondant du centre historique.....	21
8. Les centres historiques : un schéma urbain propre au centre historique de Tlemcen.....	22
9. Expériences internationale:.....	23
9.1-Cas de Bologne : .....	23
9.1.1 Problématique :.....	23
9.1.2 Méthodologie opérationnels d'intervention sur le centre historique de Bologne : .....	24
9.1.2.1 Objectifs d'interventions :.....	24
9.1.2.2 Phase analytique : .....	24
9.1.2.3 La méthodologie d'intervention :.....	24
9.1.2.4 Le pan de construction sociale et populaire : .....	24
9.1.2.5 Le plan directeur de 1969 :.....	25
9.1.3 Conclusion : .....	25

9.2-Cas de Séville :.....	25
9.2.1 Présentation de la ville de Séville :.....	25
9.2.2 Problématique :.....	25
9.2.3 Atout majeur de la ville de Séville :.....	26
9.2.4 Les principaux acteurs .....	26
9.2.5 Sur l'échelle locale :.....	26
9.2.6 Sur l'échelle régionale : .....	26
9.2.7 Sur l'échelle nationale : .....	26
9.2.8 Sur l'échelle internationale : .....	27
9.2.9 Méthodologie d'intervention :.....	27
9.2.9.1 Objectifs d'interventions :.....	27
2.10 Conclusion : .....	28
10. Hypothèses d'interventions : .....	28
11. Analyse du noyau historique de Tlemcen suivant différentes approches: .....	29
11.1 Approche géographique .....	29
11.2 Approche historique.....	30
11.2.1 Période préhistorique :.....	30
10.2.2 Période des Idrissides 670 à 1078 : .....	30
11.2.3 Période Almoravides 1079-1147 .....	31
11.2.4 Période Almohades 1147 à 1236 :.....	32
11.2.5 Période Zianides1236 à 1517 : .....	32
11.2.6 Période ottomane 1517 -1833 : .....	33
10.2.7 Période coloniale 1833-1962.....	33
11.2.8 Période post coloniale 1962-2012 :.....	34
11.3 Approche fonctionnelle :.....	35
11.3.1 Trame urbaine et organisation spatiale du tissu traditionnelle.....	35
11.3.2 Trame urbaine et organisation spatiale du tissu coloniale .....	36
11.4 Approche du vécu :.....	36
12. Problématique spécifique: cas d'étude. L'ex quartier juif:.....	38
13. Présentation de l'ex quartier juif comme interface d'intervention: .....	39
13.1 Introduction:.....	39
13.2 Pourquoi le quartier juif ? .....	39
13.3 Choix de la zone d'intervention (cas d'étude):.....	40
13.4 Rappel de la problématique spécifique :.....	40



13.5 Présentation de la zone d'intervention : .....	41
13.5.1 Présentation du site d'intervention : approche géographique de l'ex quartier juif : .....	41
13.5.2 Présentation du site d'intervention : approche historique de l'ex quartier juif : .....	42
13.5.3 Présentation du site d'intervention : approche typo morphologique de l'ex quartier juif : .....	44
13.5.4 Présentation du site d'intervention : approche du vécu de l'ex quartier juif : .....	46
14. Délimitation de la zone d'intervention : .....	47
Conclusion: .....	48
<b>Chapitre II : programmation et partie architecturale</b> .....	<b>49</b>
Introduction.....	50
1. Les enjeux et les valeurs de l'habitat intégré : .....	50
2. Un lieu de vie en adéquation avec les désirs et conviction de chacun .....	51
3. Mixité fonctionnelle et flexibilité programmatique : .....	52
4. Privilégier le projet mixte plutôt que l'ilot multiprogramme : .....	52
5. Analyse du site d'implantation : analyse séquentiel.....	53
5.1 Parcours, flux, vues : .....	53
5.2 Parcours depuis l'esplanade du Mechouar vers le site: .....	54
Parcours piétons menant au site:.....	54
6. Définition des enjeux quantitatifs et qualitatifs : .....	55
7. Programme de base (activités fonctions) : .....	56
7.1 Fonctions de base : .....	56
7.2 Fonction secondaire .....	56
8. 8. Décomposition des fonctions en espaces : .....	56
8.1 Fonctions principales : .....	57
8.2 Fonction accueil : .....	58
8.3 Fonction d'administration : .....	58
8.4 Fonction de restauration : .....	58
9. Programme spécifique : .....	59
10. Principes et concepts : .....	61
10.1 Concepts lié au programme : .....	61
10.2 Concepts lié à l'architecture : .....	62
11. Genèse du projet : .....	63
Etape 01 : détermination des axes de visibilité : .....	63
Etape 03 : alternatives d'implantation : .....	67
Etape 04 : organisation spatiale (zoning) : .....	68

Etape 05 : la forme et la volumétrie : .....	69
Etape 06 : le schéma de principe : .....	70
12. Références stylistique et architecturales : .....	71
12.1 Le quartier résidentiel des médinas : .....	71
12.2 Les caractéristiques de la maison traditionnelle : .....	71
<b>12.2.1 L'espace centrale (patio) :</b> .....	71
12.2.2 L'ornementation juive : l'arc en ogive : .....	72
Conclusion .....	73
<b>Chapitre III : la solution architecturale</b> .....	74
Introduction: .....	75
1. Démarche urbaine : .....	76
2. Partie architecturale : .....	80
3. Organisation générale de la partie équipement du projet : .....	83
3.1 Le Rez de chaussée : .....	83
3.2 1ere étage : espace communautaire + espace d'exposition + espace d'accompagnement : .....	86
3.3 2eme étage : l'espace hôtellerie : .....	89
3.4 Partie résidentiel : .....	94
4. Procédés constructifs : .....	103
5. Dispositions relatifs au confort : .....	103
5.1 Confort hygrothermique : .....	103
5.2 Confort visuelle : .....	104
5.3 Confort acoustique : .....	104
6. Disposition relatifs à la sécurité : .....	104
7. Dégagement : .....	104
8. Descriptif sommaire des prestations : .....	104
8.1 Prestations des parties du projet: .....	104
8.1.1 Caractéristiques techniques de l'immeuble : .....	104
<b>Chapitre IV: analyse critique</b> .....	106
1. La vigueur du quartier : .....	107
2. Le plan de sauvegarde PSMV .....	108
3. L'amorce urbaine : .....	109
<b>Conclusion générale :</b> .....	111
<b>Bibliographie :</b> .....	112

Livre : .....	112
Dictionnaire et encyclopédie : .....	113
Article de presse : .....	113
Site internet : .....	113
Autres : .....	113

## Table des figures

Figure 1 schéma du processus de dépeuplement des centres historiques .....	16
Figure 2 : carte de situation de la wilaya de Tlemcen (partie nord) .....	29
Figure 3:carte de situation de la wilaya de Tlemcen.....	29
Figure 4:Restitution du plan du Castellum de Pomaria (Tlemcen) .....	30
Figure 5:carte d'essai de restitution d'Agadir .....	31
Figure 6:photos des fouilles de la mosquée d'Agadir .....	31
Figure 7 : photo de la grande mosquée de Tlemcen.....	31
Figure 8:Carte d'essai de restitution de Tagrart.....	31
Figure 9:Carte essai de restitution des extensions des almohades .....	32
Figure 10:Carte d'essai de restitution des extensions des zianides.....	32
Figure 11:Evolution spatiale de la ville de Tlemcen .....	32
Figure 12:Carte de Tlemcen à l'époque ottomane .....	33
Figure 13 : carte d'ouverture de voies au sein de la médina.....	34
Figure 14: photo de Tlemcen au début de la période française .....	34
Figure 15 Carte des percements de 1845 .....	34
Figure 16:carte de la ville de Tlemcen d'après l'architecte M.Canal.....	35
Figure 17 : Hiérarchisation des parcours (quartier El Korrane).....	35
Figure 18 : schéma d'organisation spatiale de la ville de Tlemcen.....	35
Figure 19:photo de la place des chasseurs.....	36
Figure 20:photo de la place des victoires.....	36
Figure 21:carte de la ville de Tlemcen par la compagnie aérienne française .....	36
Figure 22:photo de la place de la mairie .....	36
Figure 23:Photo de la porte d'Oran.....	37
Figure 24:photo Skifa du Derb des almohades .....	37
Figure 25:photo skifa du derb de Sidi Yeddoum .....	37
Figure 26:Photo de la poste de Tlemcen.....	37
Figure 27:Photo de la Medersa de Tlemcen .....	37
Figure 28:Photo de la mairie de Tlemcen.....	37
Figure 29:photo satellitaire du quartier juif.....	40
Figure 30:carte d'intervention coloniale .....	42
Figure 31:photo d'un tombeau au cimetière juif .....	43

Figure 32:carte de localisation des anciens quartiers de Tlemcen .....	43
Figure 33:photo d'un artisan juif.....	43
Figure 34: photo d'un bâtiment du quartier juif .....	44
Figure 35: photo d'une ruelle du quartier juif.....	44
Figure 36:photo de la banque extérieur d'Algérie-rue de France.....	44
Figure 37: photo d'un bâtiment en R+3-rue de France.....	44
Figure 38: photo aérienne d'une ruelle du quartier juif .....	44
Figure 39: photo aérienne de l'ilot 04 du quartier juif.....	44
Figure 40: photo aérienne de la rue de France .....	44
Figure 41: une modélisation 3D du quartier juif .....	44
Figure 42:photo aérienne de l'ilot 04 du quartier juif.....	44
Figure 43:photo de la synagogue du rabb.....	45
Figure 44:modélisation en 3d de la typologie d'habitat du quartier juif .....	45
Figure 45:photo d'une ruelle du quartier juif.....	45
Figure 46:photo du musée (ex mairie) .....	45
Figure 47:photo de la banque extérieure d'Algérie .....	45
Figure 48:photo de la synagogue du quartier juif.....	45
Figure 49:photo de la mosquée SIDI BRAHIM.....	45
Figure 50:photo d'une ruelle du quartier juif.....	46
Figure 51:photo aérienne des bâtiments du quartier juif.....	46
Figure 52:photo aérienne de la rue de France .....	46
Figure 53:photo perspective de la rue de France .....	47
Figure 54:photo perspective du quartier juif .....	47
Figure 55:modélisation 3D de la délimitation du quartier juif.....	47
Figure 56:Figure 56:shéma de production et de gestion d'habitat intégré .....	51
Figure 57 : organigramme fonctionnelle.....	56
Figure 58:tableau du programme spécifique.....	61
Figure 59:carte de détermination des axes principaux.....	63
Figure 60:carte de détermination des axes d'accessibilité .....	67
Figure 61:carte de masse du projet.....	67
Figure 62:modélisation de la masse du projet .....	69
Figure 63:modélisation du schéma de principe .....	70
Figure 64:modélisation du parcours au sein du quartier juif.....	71
Figure 65:photo d'une ruelle de la médina .....	71
Figure 66:modélisation de l'espace central du projet.....	71
Figure 67:photo d'un patio d'une maison traditionnelle .....	71
Figure 68:schéma des différents types d'arc ogive.....	72
Figure 69:schéma d'un arc ogive.....	72
Figure 70:plan de masse du projet.....	77
Figure 71:vue en 3D extérieure du projet .....	78
Figure 73:vue en 3D extérieur du projet .....	79
Figure 72:vue en 3D extérieur du projet .....	79
Figure 74:vue en 3D intérieure du projet.....	80
Figure 75:vue en 3D intérieure du projet.....	81
Figure 76:vue en 3D de la façade principale .....	82

Figure 77:vue 3D de la façade principale .....	82
Figure 78:plan rez de chaussée en 3D.....	83
Figure 79:plan rez de chaussée .....	84
Figure 81:vue en 3D de la bibliothèque .....	85
Figure 80:vue en 3D sur la salle de conférence et de projection.....	85
Figure 82:plan du 1er étage en 3D .....	85
Figure 83:plan du 1er étage .....	87
Figure 84:vue en 3D sur les showrooms .....	88
Figure 85:vue en 3D sur la terrasse du 1er étage.....	88
Figure 86:vue en 3D sur la salle polyvalente, salle de projection, ateliers .....	89
Figure 87:vue en 3D sur la salle de jeux et l'espace internet.....	89
Figure 88:plan du 2eme étage en 3D .....	90
Figure 89: plan du 2eme étage.....	91
Figure 90:vue en 3D sur la salle commune .....	92
Figure 91;vue en 3D sur la terrasse du 2eme étage.....	92
Figure 92:vuen en 3D sur une chambre de l'espace hôtellerie.....	93
Figure 93:vuen en 3D sur une chambre de l'espace hôtellerie.....	93
Figure 94:vue en 3D de la terrasse du 2eme étage.....	94
Figure 95:plan de la partie résidentiel 3eme étage .....	96
Figure 96:plan de la partie résidentiel 4eme étage .....	97
Figure 97:vue en 3D de la partie résidentiel .....	98
Figure 98: vue en 3D de l'appartement T1.....	99
Figure 99: vue en 3D de l'appartement T2.....	99
Figure 100: vue en 3D de l'appartement T3.....	100
Figure 101: vue en 3D de l'appartement T1.....	100
Figure 102: plan de terrasse.....	101
Figure 103: coupe A-A .....	102
Figure 104: façade principale .....	102

## Introduction générale

La ville est un organisme qui est en développement permanent à travers le temps et l'espace, car elle est le résultat d'un processus de stratification urbaine, qui marque sa présence à travers une production architecturale, qui porte une identité et une histoire, qu'on peut qualifier de patrimoine.

Le noyau central des villes représente un point de convergence physique, comme moral, qui va faire lieu de polarité urbaine.

Ces noyaux sont de plus en plus confrontés aux difficultés de leurs conservations, et plus particulièrement leurs réutilisations, et leurs intégrations dans les villes contemporaines.

A travers cette étude on va mettre le point sur le phénomène de dépeuplement du centre historique de Tlemccen, par l'étude d'un cas de quartier (le quartier juif), qui va illustrer la problématique de dépeuplement des centres anciens, à travers une analyse des composantes de ce quartier, et qui nécessite intervention à travers le développement d'une solution architectural, qui sera élaborée grâce à une démarche de réinterprétation des caractères spécifiques du lieu, afin d'en assurer une totale intégration.

# **Chapitre I: objet de la recherche**

## **Problématique générale et spécifique**

## 1. Introduction:

Ce chapitre représente une interface de mise en points, par la définition des différentes problématiques qui structure le chapitre (générale spécifique).

Ainsi une méthodologie d'approche théorique, va être utilisée dans cette phase, afin de faire ressortir les principaux concepts, essentiels à la compréhension du thème du repeuplement du centre historique.

Cette méthodologie se traduit par une analyse des différents tissus urbains anciens, afin de faire ressortir les problématiques qui détruit l'espace, dans son appréciation physique, comme moral.

La problématique de dépeuplement urbain des centres historiques va faire l'objet d'études théorique, et analytique, dans cette phase et, plus précisément, les causes majeures qui vident les centres historiques.

Ce travail d'analyse va être soutenu par des analyses, suivant différentes approches qui mettront le point sur les caractéristiques physiques de l'espace étudié.



## 2. Problématique générale:

Le centre historique de Tlemcen représente une résultante d'une stratification urbaine antérieure, cette dernière dotée d'un schéma compacte, organisé autour d'un centre religieux, regroupe un potentiel patrimonial important.

Il reflète l'image d'un modèle urbain, fondé sur une succession d'évènements historiques, économiques, et sociaux.

Ce modèle présente actuellement des problématiques, liées à une spéculation urbaine, qui est elle-même engendrée par une croissance démographique, assez importante, ces facteurs causent le dépeuplement du centre historique de Tlemcen.

Le centre historique de Tlemcen fait part d'un constat de dépeuplement assez important, car les différents recensements de la population pour la médina de Tlemcen donnent les résultats suivants : 15.000 habitants en 1966, 11.066 habitants en 1977, 10.707 habitants en 1987 et 9.026 habitants en 1998.

Ainsi, la médina aurait perdu environ 8000 habitants en trois décennies (1966/1998). Son poids démographique s'est affaibli au fil des années passant de 20 % en 1966 à 7,6 % en 1998 par rapport à la ville de Tlemcen.

Ces chiffres sont dus à une migration qu'a connue le centre historique de Tlemcen, car il ne répond plus aux exigences actuelles de ses habitants, cette migration vide les anciens quartiers du centre historique vers la périphérie de la ville, donnant naissance au quartier résidentiel, et laissant place à une migration intra-urbaine des couches défavorisées, et à une spéculation foncière du centre historique, causé par les investissements en équipements commerciaux.

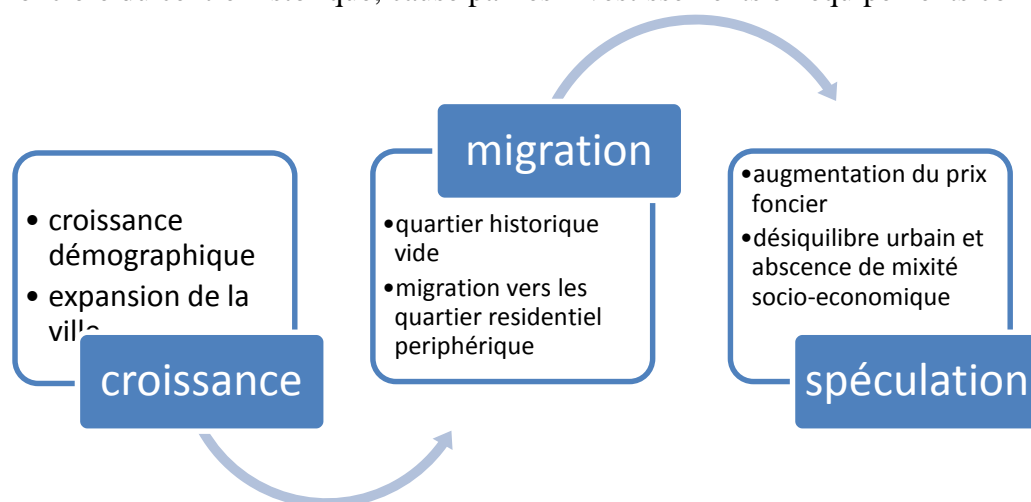


Figure 1 schéma du processus de dépeuplement des centres historiques

D'une façon générale, le centre-ville accueille les populations les plus aisées la proportion de la population bénéficiant d'un haut niveau de vie diminue à mesure que l'on s'éloigne des centres villes. La rénovation urbaine a entraîné une augmentation des prix et des loyers, repoussant les populations les moins favorisées en périphérie.

Ce qui entraîne l'apparition des zones résidentielles ou des quartiers résidentiels qui se localise à la périphérie de la ville cela n'est pas sans conséquence sur le centre historique de Tlemcen faisant de lui un centre de migration pendulaire due à son attractivité économique. On peut citer comme exemple les zones résidentielles de Oudjlida, Boudjlida, ...etc.

Pour comprendre la cause de ce dépeuplement on doit faire face à l'aspect socio-spatial car les principales raisons incitant les gens à déménager d'un quartier en particulier se situent au niveau de la perception de l'environnement social, ainsi que l'intégration sociale des gens dans leur quartier. Ces deux causes seraient liées : moins les gens s'intègrent dans leur quartier, moins ils ont une bonne perception de celui-ci et plus ils ont tendance à déménager.

Un cercle vicieux s'établit, plus un quartier en est un de passage, moins les gens s'intègrent et plus le quartier devient un quartier de passage.

De plus, nous constatons que certains éléments du centre-ville peuvent être inhibiteurs, faisant hésiter les familles à venir s'y établir. En effet, il y a deux éléments majeurs qui contribuent au départ des familles et qui découragent l'arrivée de nouvelles:

- La détérioration des logements et des équipements. Accompagnement
- L'exode des entreprises.

## **2.1 Concept et théorie relatif à la problématique de dépeuplements du centre historique de Tlemcen**

Dans cette phase on mettra le point sur quelque définition et concept pour mieux comprendre le thème proposé et détailler la problématique de dépeuplement des centres historiques.

### **2.1.1 Le patrimoine définition :**

Le mot patrimoine est issu du latin patrimonium, c'est-à-dire, l'héritage, le bien de famille transmis par le père (pater) et la mère. S'il recouvre étymologiquement la sphère individuelle, le sens du mot patrimoine a au fil du temps été élargi au bien collectif, de la communauté, de la nation, et même du monde.

Une phrase illustre très bien le moment de ce basculement. Elle est de François Puthod de Maison-rouge qui, devant l'Assemblée nationale en 1791, parle pour la première fois de patrimoine national : « L'orgueil de voir un patrimoine de famille devenir un patrimoine national ferait ce que n'a pas pu faire le patriotisme ».

Aujourd'hui, après de nouveaux enrichissements, certains très récents, le patrimoine peut être considéré comme l'ensemble de tous les biens, naturels ou créés par l'homme, matériels ou immatériels, sans limite de temps ni de lieu, qu'ils soient simplement hérités des ascendants et ancêtres des générations antérieures ou réunis et conservés pour être transmis aux descendants des générations futures en raison de la valeur qu'on leur attribue (historique, esthétique, symbolique, identitaire, etc.). Il est un bien public dont la préservation doit être assurée par les collectivités lorsque les particuliers font défaut.

### 2.1.2 Le patrimoine une construction sociale :

Alain Bourdin part du constat d'un changement dans la façon de traiter l'espace pour définir le patrimoine. L'espace est devenu un bien de consommation, comme on produit un objet. On donne une nouvelle image au centre ancien par exemple. On lui attribue de nouvelles valeurs : « ce qui prend valeur aujourd'hui s'appelait hier : taudis, verrue, habitat insalubre ». Et cette nouvelle manière de traiter l'espace se traduit en une politique. Nous avons changé nos façons d'intervenir sur l'espace, notamment sur les centres anciens. Alain Bourdin donne un exemple : au lieu de créer de nouveaux lotissements en périphérie, nous préférons désormais mener des opérations de réhabilitation.

### 2.1.3 Typologie et classification

Le patrimoine est un ensemble multiple et complexe. Par souci de clarté voici les différentes typologies arrêtées par l'UNESCO (Organisation des Nations-Unies pour l'éducation, les sciences et la culture) :

Le patrimoine culturel, qui comprend :

-Le patrimoine culturel matériel :

- Le patrimoine culturel mobilier (peintures, sculptures, monnaies, instruments de musique, armes, manuscrits, etc.),
- le patrimoine culturel immobilier (monuments, sites archéologiques, sites industriels, etc.)
- le patrimoine culturel subaquatique (épaves de navires, ruines et cités enfouies sous les mers).

- Le patrimoine culturel immatériel : traditions orales, arts du spectacle, rituels.

- Le patrimoine naturel : sites naturels ayant des aspects culturels tels que les paysages culturels, les formations physiques, biologiques ou géologiques.

### 2.1.4 La patrimonialisation: un processus

Un processus de patrimonialisation peut être défini comme le passage d'un patrimoine en puissance à un patrimoine reconnu en tant que bien collectif, caractérisé tout à la fois par ses dimensions économiques, sociales, environnementales et culturelles. Ses différentes dimensions, d'importances relatives variables selon les types considérés de patrimoine reconnu, confèrent à ce patrimoine une valeur qui justifie, pour la collectivité considérée, sa conservation pour transmission aux générations futures. Il s'agit bien d'un processus de reconnaissance de cet ensemble de biens en tant que bien collectif.

En premier lieu, il apparaît que le déroulement même de ce processus est variable selon les territoires et qu'il est fortement influencé par la nature de la demande sociale, souvent plurielle, car elle a une forte dimension identitaire. Dans chaque cas, la nature du processus de patrimonialisation est variable selon ses initiateurs, les logiques des acteurs de cette

patrimonialisation, leurs modèles, imaginaires, référents et anticipations, les conflits entre acteurs et les formes de l'appropriation locale de ce processus.

La place du patrimoine dans les processus de socialisation doit être nettement soulignée, en particulier à travers de nouvelles formes de sacralisation qui lui sont liées. Il en est de même de sa fonction identitaire et de son rôle en tant qu'élément fédérateur de la volonté d'une population de vivre ensemble. L'importance de la place, potentielle ou effective, du patrimoine dans le processus éducatif des jeunes générations est à remarquer. Mais ces fonctions favorables à la cohésion sociale n'empêchent pas l'existence de conflits d'usage, relatifs à ce patrimoine, qui ne sont pas toujours aisés à résoudre. C'est, en particulier, le cas lorsque s'affrontent des usages religieux et des loisirs. De nombreux conflits se nouent donc autour des enjeux de la patrimonialisation et, étant donné le processus de valorisation qu'elle nourrit, à propos de l'identification des « propriétaires » des sites et objets reconnus. Dès lors, pour régler ces conflits et ceux liés à une urbanisation qui met en danger ce patrimoine, la question de la gouvernance des territoires et de leur emboîtement est à analyser systématiquement.

### 3. Définition du repeuplement urbain:

Le terme de repeuplement a une double signification : il désigne la forme prise par la répartition de la population dans un territoire, c'est donc une configuration spatiale ; mais cette configuration résulte de l'action d'occuper un territoire en le peuplant, comme dans l'expression « colonie de peuplement ». La notion de repeuplement, qui interroge les localisations, les concentrations et la plus ou moins grande régularité de l'installation des populations, est caractéristique de l'approche géographique, par opposition à une approche démographique qui se centre davantage sur les caractères de cette population et les processus de son évolution. Les variations du repeuplement dans l'espace et dans le temps, qu'il soit dense ou lâche, pérenne ou saisonnier, groupé ou dispersé, ancien ou récent, sont l'un des premiers indicateurs de la valeur géographique des régions et des territoires et ont été très tôt insérées dans le questionnement patrimonial.

La première observation, fondamentale, est que l'enjeu de "l'ancien" a totalement changé depuis 20 ans.

### 4. Le patrimoine, centre et centralité:

Depuis un siècle, la logique du patrimoine a toujours été de protéger, de garder les traces du passé dans une société qui était obsédée par son futur et pensait qu'il allait être meilleur que son présent. Il existait donc un rapport entre le passé et le futur. Aujourd'hui, comme le dit Edgard Morin, « nous n'avons plus de représentation du futur et nous revalidons le passé, ce qui crée des tensions pour son appropriation ». L'enjeu de cette appropriation du passé, des racines, du patrimoine est un enjeu structurant de nos sociétés. Aussi faut-il que la protection de ce patrimoine ne devienne pas un outil qui écarte ceux pour qui il ne fait pas mémoire.

La seconde observation porte sur le centre. Ce qui est central dans une ville, c'est la relation entre l'extérieur et l'intérieur de la ville. Ce qui fait centre est l'endroit où le lointain rencontre l'espace urbain. Le lointain et le proche changeant, des centres qui ont eu des fonctions historiques peuvent ne plus être le lieu central.

Si le centre est par ailleurs un lieu où les habitants peuvent se rencontrer, il fonctionne surtout quand il est cette machine qui favorise les échanges. Une ville qui ne communiquerait pas avec l'extérieur serait morte. Cette fonction peut ne pas exister dans un village qui peut très bien fonctionner en autarcie et dont le centre est donc différent.

Les centres historiques font l'objet aujourd'hui de deux phénomènes parallèles apparemment indépendants — le premier est physique, le second est social — mais il existe une interaction de l'un sur l'autre. D'un côté nous trouvons des logements et des bâtiments publics dégradés et de l'autre, on assiste à un dépeuplement des centres urbains.

Depuis les années 1960 on observe un dépeuplement très important, les habitants qui sont les premiers à partir sont les populations les plus pauvres, les couches moyennes ont plus les moyens de résister. Le vieillissement de la population a comme conséquence d'aiguiser le problème. Peu à peu, se réduit l'offre de logements pour les secteurs les plus pauvres et lorsqu'une personne âgée décède, elle n'est pas remplacée par une famille plus jeune.

Une cause de la baisse de la population dans les centres est la dégradation de l'habitat dans plusieurs centres historiques.

La première de ces causes est la dégradation des bâtiments : la vétusté des logements et l'absence d'entretien par les propriétaires ont pris une telle ampleur que ces immeubles sont devenus inhabitables. En conséquence, de nombreux locataires les ont abandonnés à cause des risques d'effondrement. En outre, à cause de la dégradation elle-même, personne ne veut investir dans une telle zone.

Le dépeuplement de centres urbains vient aussi des expulsions individuelles : à la fin du contrat de location, un avis d'expulsion est lancé contre le locataire par le propriétaire, avec parfois l'utilisation de la violence et des forces de police pour procéder à l'expulsion.

Une autre cause du dépeuplement se trouve dans les expulsions dues à la suspension des services provoqués par les propriétaires ou considérés comme tels. Il convient de mentionner ici que la plupart des immeubles qui avaient des loyers bloqués sont des héritiers inconnus ou des difficultés légales pour effectuer des transferts notariaux.

Le manque de sécurité publique pour tous les habitants des quartiers centraux, en particulier la nuit, agit aussi comme un facteur de dépeuplement. Cela a obligé beaucoup d'entre eux à aller s'installer dans un autre quartier de la ville.

Les expulsions causées par les projets d'aménagement urbain et la spéculation foncière : certains investisseurs ont acheté des immeubles habités et ont expulsé les locataires pour rénover les immeubles.

Les expulsions pour loyers impayés : les loyers sont devenus si élevés qu'il est impossible pour beaucoup de familles de payer et c'est ainsi que les logements sont abandonnés par les habitants. Les logements sont alors occupés par d'autres activités plus rentables comme les services, bureaux et hôtels.

En 1962, le centre ancien de Tlemccen représentait 3,7% de la superficie et 12% de la population urbaine. Aujourd'hui, ces proportions sont ramenées à 1,5% et 5%. Faibles en taille, ils sont pourtant dotés d'une forte signification. A l'instar des monuments, ils sont

*rare, signifiants, irréproductibles.* Dans notre univers de mobilité, l'identité des lieux constitue un enjeu important d'intégration.

## 5. Les centres historiques : une entité urbaine négligée.

Ce que l'on constate de manière forte, c'est que les centres anciens sont doublement victimes : du délaissement de la fonction résidentielle et d'une attitude de "gavage". La pression qu'exercent sur eux les groupes commerciaux pour capter non pas la clientèle résidente mais celle qui converge ici faute de centralités périphériques ne cesse de croître.

Le développement du petit commerce pèse sur l'habitat en condamnant parfois l'accès aux immeubles, sans parler des erreurs des rues piétonnes trop petites où se concentrent les restaurants, avec les nuisances que l'on sait.

Grands et petits commerces pèsent donc sur les centres, mais aussi parfois les équipements publics, les établissements de services. La deuxième pression qui s'exerce sur eux est représentée par les corollaires des services notamment la circulation. Si nous entretenons encore l'illusion du mariage possible entre villes anciennes, masse stable, et voiture, masse en évolution, les exemples d'attitudes très différentes abondent dans les pays voisins.

## 6. Les centres historiques : délaissement du parc immobilier ancien.

Dans le centre ancien de Tlemcen, entre 15 et 20 % du parc d'avant 1915 a disparu au cours des 30 dernières années.

Le dépeuplement ce centre ancien quant à lui se situe entre -20 et -60 %, soit -45 % en moyenne sur l'ensemble des villes de "l'arc méditerranéen"

Il s'accompagne d'une vacance (aujourd'hui 14 % en moyenne, certaines villes atteignant 30 %) qui ne cesse de croître, malgré l'augmentation récente du nombre de résidences principales dans les centres.

On voit en fait une transformation du parc de logements, dont une partie continue à être délaissée et abandonnée et l'autre, soumise à la rationalité de l'exploitation économique à court terme, est "saucissonnée" pour faire du petit logement.

On pourrait dire que c'est une adaptation de la structure du parc aux configurations familiale actuelles, mais on trouve 81 % de ménages de 1 ou 2 personne dans les centres anciens. C'est à dire que les centres deviennent les lieux des personnes seules.

## 7. Les centres historiques : facteurs de détérioration et d'abandon du centre historique.

Le phénomène que connaissent les centres historiques et les quartiers qui émergent de ce dernier (cas du quartier juif) peut être notamment interprété par deux facteurs :

Le premier facteur c'est qu'en peut considérer que l'habitat ou la fonction résidentielle en général est assez décentralisé de plus en plus lointaine avec une politique locale de périphérie.

L'évolution de la ville influe directement sur le centre historique de Tlemcen et en particulier sur les quartiers anciens du centre infligent une décentralisation et une multipolarité urbaine due à l'apparition des nouveaux quartiers résidentiels à la périphérie de la ville cette spéculation et la cause de base du phénomène de dépeuplement que connaît le centre historique.

D'autre part la particularité que connaît le centre historique qui est du à sa morphologie assez réduite (selon le registre cadastral le centre historique de Tlemcen fait 40 km<sup>2</sup>) et de ce fait il peut être considéré du point de vue urbanistique comme fragile.

Il faut dire que l'aspiration c'est la maison individuelle (à cet égard il y a confusion entre population urbaine et citadine, car la population urbaine a encore des comportements ruraux plus que citadins) et que par ailleurs la politique du logement social a été essentiellement périphérique, les centres aspirant les situations paradoxales, très pauvres, très vieux, etc.

## **8. Les centres historiques : un schéma urbain propre au centre historique de Tlemcen.**

A Tlemcen, nous sommes dans un schéma de petites villes ayant une armature urbaine squelettique et s'agissant du phénomène de la transformation de logement en activités tertiaires, il faut savoir que la pression qui a pu s'exercer ne concerne que les villes les plus importantes.

Cette pression fait même défaut dans de nombreuses villes où l'on serait heureux de trouver ces activités dans les centres.

S'agissant du problème de la mixité, un rééquilibrage en termes généraux est assurément à faire dans les centres, mais ce n'est pas en y faisant accéder les couches les plus démunies, qui s'y trouvent déjà, mais en offrant un logement accessible aux couches moyennes qui représentent 70 % de la population. La politique de la ville est une politique d'équilibre, ce n'est pas le tout social.

La stratégie de reconquête des logements dans les centres par une succession de procédures de réhabilitation est confrontée à un déplacement permanent de la vacance.

Concernant le problème des activités commerciales dans les centres, il faut opérer des choix afin que les commerces s'adressent aux résidents et pas seulement à une population extérieure. Le problème n'est pas tant de recevoir celle-ci que de la sédentariser.

De fait, la spécificité c'est d'avoir une multitude de politiques particulièrement bien adaptés (logement social, réhabilitation du parc privé, opérations sur villes moyennes, etc.) mais qui ne trouve pas de synergie, ce sont aussi des collectivités locales qui sont par trop tributaires des pressions du court terme dans leurs villes quand la politique de la ville ne peut se construire que sur la durée.

## 9. Expériences internationale:

Intervention sur des noyaux historiques : cas de Bologne et de Séville.

Dans cette phase nous allons traiter deux cas d'intervention sur deux villes qui présente la même problématique de dépeuplement de leur centre historique.

On va voir la méthodologie d'approche utilisé dans l'appréciation du contexte historique, économique, culturel...etc.

### 9.1-Cas de Bologne :

L'expérience de Bologne a mis le point sur deux concepts d'intervention applicable à toute entité urbaine :

- La réhabilitation du centre historique.
- La réutilisation urbaine en appliquant la participation du citoyen.

La réhabilitation du centre historique de Bologne agit dans un contexte politique, socio-économique assez particulier.

#### 9.1.1 Problématique :

Des 1970 la volonté de protection des couches sociales défavorisées s'affirma en même temps que le courant de sauvegarde du patrimoine historique de Bologne.

Ceci a convergé à la révision des instruments d'urbanisme qui ouvré pour la protection du patrimoine historique de Bologne comme le PUD de 1958 qui a considéré la rénovation et la restauration comme moyen d'améliorer la mobilité urbaine et la qualité de l'habitat imposait par les traits du modernisme.

Ce nouveau PUD de 1969 faisait part d'un constat du centre historique de Bologne car la croissance de la ville avait accéléré à cause de la migration des citoyens vers la périphérie vidant les anciens quartiers et laissant place à une migration intra-urbaine des habitants de couche sociale défavorisé et aussi à une spéculation foncière qui abandonna le centre-ville au profit du secteur tertiaire dépeuplant de plus en plus ce dernier.

Ces investissements en équipement commerciaux engendraient une détérioration importante du cadre bâti et finalement la démolition de certains.

Cette réhabilitation se concrétisa tout d'abord par l'arrêt de cette croissance urbaine afin de maintenir les habitants dans leur quartiers puis les impliqua dans des programmes de planifications et dans des travaux de réhabilitations de leurs propre logement à travers un comité de quartier.



## 9.1.2 Méthodologie opérationnels d'intervention sur le centre historique de Bologne :

### 9.1.2.1 Objectifs d'interventions :

La réutilisation de la ville pour limité l'expansion urbaine à travers :

- la réhabilitation du centre historique de Bologne : à travers une multitude d'opération d'intervention notamment sur l'ancien bâti du centre. Cette opération fait partie d'un plan d'intervention de planification qui va englober tout le centre historique de Bologne.
- L'amélioration du cadre bâti périphérique : cela afin d'éviter cette migration intra-urbaine des couches sociales défavorisées.

### 9.1.2.2 Phase analytique :

Cette phase comprend une recherche et une analyse du tissu urbain de l'ancien centre historique de Bologne afin de mieux planifier les opérations d'interventions.

- Le relevé urbain du centre historique
- La valorisation du cadre bâti à travers la description des caractéristiques fonctionnelles de la ville
- Une recherche historique, iconographique, photographique.
- Une reconstitution spatiale du centre historique de Bologne.

### 9.1.2.3 La méthodologie d'intervention :

L'intervention sur le centre historique de Bologne comprend plusieurs opérations et plans d'interventions.

- La restauration du cadre bâti et qui comprend un phasage d'application :
  - La détermination de l'organisation modulaire de la parcelle.
  - La détermination du principe de composition et des techniques de constructions.
  - La mise en œuvre d'un nouveau principe de restauration conforme aux exigences de la modernité.

### 9.1.2.4 Le pan de construction sociale et populaire :

Il s'agit d'un programme d'habitats sociaux au sein du centre historique de Bologne. La réalisation de ce programme se fait à travers la diminution de l'expansion urbaine de la ville et le maintien des citoyens dans leurs quartiers à travers la planification d'opérations de réhabilitations des anciens logements en impliquant la participation des citoyens.

### 9.1.2.5 Le plan directeur de 1969 :

L'analyse spatiale du centre historique de Bologne a fait part de cinq grandes logiques d'interventions.

1. La restauration.
2. La réhabilitation avec reconstitution du type originel.
3. Reconstruction avec servitude partiel.
4. Démolition suivi de reconstruction soumise à des normes précises.
5. La démolition pure et simple.

A travers ces logiques d'intervention en remarque la double vocation du centre historique de Bologne : espace résidentiel, et prestige des équipements.

### 9.1.3 Conclusion :

L'expérience de Bologne a démontré que la réhabilitation urbaine peut être considérée comme une alternative et une solution au dépeuplement des centres historiques et cela grâce à une planification et à des opérations d'interventions qui impliquent systématiquement la participation du citoyen du moment où le développement urbain rend sans cesse avantage au cadre bâti existant avant de planifier de nouvelles extensions urbaines.

## 9.2-Cas de Séville :

### 9.2.1 Présentation de la ville de Séville :

Séville est la capitale de la Communauté autonome d'Andalousie. La ville s'étend sur près de 140 km<sup>2</sup> et compte 704 414 habitants. Elle est le centre d'une agglomération de 1 460 km<sup>2</sup> qui regroupe 1 182 480 habitants. Le centre historique, d'une superficie de 349 ha, compte 56 804 habitants (recensement 2003), soit 7,96 % de la population de la ville et moins de 5% de la population de l'aire métropolitaine. Séville est le premier centre économique du sud de l'Espagne. Située sur les rives du Guadalquivir, au cœur d'une riche et fertile région agricole, la ville est le principal port fluvial d'Espagne. Le tourisme est une activité essentielle à son économie. En 2006, la ville a reçu près de 2,7 millions de touristes.

### 9.2.2 Problématique :

Héritière d'un passé riche et prestigieux, Séville possède un patrimoine historique dont la diversité témoigne des différentes étapes de son évolution. C'est surtout l'enjeu touristique qui fait l'attractivité du vieux centre de Séville, encadré par un plan de protection mis au point par la municipalité. Face au vieillissement de la population et à la perte d'habitants comment repeuplé le centre historique de Séville ?

### 9.2.3 Atout majeur de la ville de Séville :

#### 9.2.4 Les principaux acteurs

- Mairie de Séville.
- Conseil de Culture de la Junta de Andalucía (gouvernement autonome régional).
- Ministère de la culture.
- UNESCO

#### 9.2.5 Sur l'échelle locale :

La mairie de Séville (ayuntamiento) a compétence en matière d'urbanisme et de conservation du patrimoine. Elle dispose d'un document cadre, le Plan General Municipal de Ordenación Urbanística (plan général d'aménagement urbain), approuvé en 2006 par le Conseil des travaux publics et transports de la Junta de Andalucía. Ce plan contient un volet qui traite de la politique patrimoniale.

La délimitation actuelle du périmètre de protection, approuvé en 1990 par le conseil de la culture et de l'environnement de la Junta de Andalucía, inclut la ville intramuros, mais aussi la périphérie historique (arrabales) et les réalisations de l'Exposition ibéro-américaine de 1929, ainsi que les alentours de monuments isolés. Le document porte sur les « ensembles historiques », les « espaces urbains remarquables » et le « patrimoine archéologique ». Il privilégie les réhabilitations des bâtiments et la réaffectation du patrimoine bâti inoccupé. Les démolitions/reconstructions sont encouragées lorsque des bâtiments qui n'ont pas de valeur intrinsèque sont fortement dégradés ou lorsque la réhabilitation ne permet pas de résoudre des problèmes d'insalubrité.

#### 9.2.6 Sur l'échelle régionale :

Les Communautés autonomes, à travers leurs statuts (Estatutos), ont des compétences en matière de patrimoine historique, artistique, archéologique et scientifique. La Junta de Andalucía a rédigé sa propre législation sur la protection du patrimoine historique. Le Conseil de Culture (Consejería de Cultura) de la Junta de Andalucía est compétent en matière de gestion des biens culturels andalous. Les lignes principales d'action sont la protection, la conservation et la restauration, ainsi que la recherche et la diffusion des savoirs. Le Conseil dispose de plusieurs services (direction de la protection, conservation et travaux, direction de la recherche et de la diffusion du patrimoine historique, direction de la planification générale des biens culturels, institut andalou du patrimoine historique) qui ont pour mission de conseiller l'action municipale.

#### 9.2.7 Sur l'échelle nationale :

Le ministère de la culture a la charge de la protection du patrimoine espagnol. Deux organismes sont chargés de cette protection au sein du Ministère : la sous-direction générale de l'Institut du patrimoine historique espagnol a pour mission l'élaboration de plans pour la conservation et la restauration, la mise au point de techniques modernes de restauration, la

recherche documentaire, la diffusion et l'échange avec des organismes internationaux. La sous-direction générale de protection du patrimoine historique est quant à elle responsable de l'application du régime juridique de protection patrimoniale.

## 9.2.8 Sur l'échelle internationale :

Le principal acteur international de la gestion du patrimoine urbain à Séville est l'UNESCO. La Cathédrale, l'Alcazar et l'Archivo de Indias ont été inscrits sur la liste du patrimoine mondial en 1987.

## 9.2.9 Méthodologie d'intervention :

### 9.2.9.1 Objectifs d'interventions :

- Rendre le centre historique à sa population.
- Intégrer le centre historique dans le développement générale de la ville.
- Imposer la volonté politique comme facteur de succès.

L'action politique de la municipalité de Séville repose sur quatre piliers principaux pour attirer la population dans le centre :

- la réhabilitation du centre historique (mise en valeur des vestiges archéologiques, réhabilitation de logements pour les jeunes)

Ces quatre dernières années, plus de 3 000 permis de construire ont été délivrés pour la réhabilitation privée des logements. Les travaux sont régules par le règlement d'urbanisme de la ville, les règles de conservation. Des outils politiques tels que les expropriations, la lutte contre la spéculation urbaine, les normes pour l'inspection technique des bâtiments, ou les aides de la municipalité sont venus soutenir cette mesure. La ville travaille sur la réhabilitation et la conservation des bâtiments du centre historique et le moins possible au remplacement de ces bâtiments.

- la mise en place de transports publics efficaces pour améliorer la mobilité dans le centre (diminution de l'usage des transports individuels, parkings extérieurs et navettes gratuites, métro, tramway, zones piétonnes, arrêts de bus à moins de 250 m de chaque logement, vélos en libre-service)

- une intervention très forte sur les espaces publics (grands travaux d'aménagement commences en 2005 La "Alameda de hercules" (promenade du centre-ville) sera entièrement réaménagée, la place de l'incarnation sera rénoverée avec la construction de la "Métropole parasol" de Jurgen Mayor, architecte allemand, la "Plaza Mayor" et la "Plaza Nueva" ainsi que la façade de l'hôtel de ville qui se trouvent sur cette place sont en cours de restauration, les quais du Guadalquivir seront réaménages...

-une priorité aux actions qui rendraient le centre historique plus vivant :

En encourageant le tourisme (plus de 3 millions de nuitées en 2008 – 3eme destination de tourisme urbain en Espagne). La ville tente de rééquilibrer l'activité touristique entre la zone

sud du centre historique qui est hyper fréquentée et la zone nord qui est trop peu visitée en restaurant les églises, les couvents et en encourageant (mesures fiscales) le commerce artisanal dans la zone nord.

En mettant en place une zone commerciale piétonne avec des magasins ouverts sur la rue et en encourageant l'installation de bureaux d'entreprises dans le centre historique. Cela a bien sur pose la question des transports et des parkings parce que l'installation de bureaux au centre-ville implique que les employés de ces entreprises puissent se garer pour aller travailler.

En encourageant l'installation d'une hôtellerie et d'une restauration de qualité au centre-ville toujours avec l'objectif final de rééquilibrer la zone nord et sud du centre historique. En encourageant les jeunes à s'installer dans le centre (politique d'aide à la location et à la vente pour les jeunes) pour lutter contre le vieillissement du centre historique.

En mettant en place un "Pacte pour le tourisme" avec tous les acteurs économiques et sociaux concernes pour mettre en valeur les ressources sous utilisées et élargir la zone touristique.

## 2.10 Conclusion :

L'expérience Sévillane nous a permis de mettre le point sur la planification des différentes interventions comme moyen pour mieux intervenir sur une entité urbaine aussi complexe qu'un centre historique car l'intervention sur la problématique de dépeuplement de ces centres engendre une multitude d'opérations d'interventions qui s'enchaîne et se succède pour fonder une nouvelle perspective du centre historique.

## 10. Hypothèses d'interventions :

### 1. La réhabilitation du centre historique de Tlemcen :

La réhabilitation d'un quartier historique attire toujours de nouveaux résidents, de nouvelles activités économiques et crée une certaine croissance des prix du foncier. Il est donc tentant de miser sur un développement économique rapide. Les décideurs, les élus et leurs équipes ont un rôle moteur à jouer, ils peuvent orienter les stratégies de revitalisation en plaçant les habitants au cœur des processus, en essayant de compenser les conséquences de la pression du foncier ou de l'abandon du quartier par des mesures appropriées.

Revitaliser, c'est trouver un équilibre satisfaisant entre les lois du développement économique, les droits et les besoins des habitants et la mise en valeur de la ville conçue comme un bien public.

2. L'injection de projets a titre social à l'intérieur des quartiers du centre historique et cela afin de répondre une certains centralité tout en rééquilibrant l'aspect résidentiel des quartiers avec l'aspect commercial du centre historique à travers l'intégration de ces deux concepts dans un seul projet cette centralité sera un point de chute qui mettra l'accent sur l'action de repeuplement du centre historique de Tlemcen.

## 11. Analyse du noyau historique de Tlemcen suivant différentes approches:

*Le centre historique de Tlemcen au tissu urbain très riche du point de vue historique, identitaire et morphologique exige une connaissance de ses origines.*

*Nous proposons dans ce contexte une lecture suivant différentes approches du centre historique de Tlemcen (médina de Tlemcen) à travers les époques multiples qu'a connues ce dernier pour permettre en premier lieu une lecture spatio-temporelle de la ville et pour mettre en évidence son passé prestigieux.*

### 11.1 Approche géographique

Situé dans l'extrême nord-ouest du pays, Tlemcen se trouve à 140 km d'Oran et à 40 km de la mer Méditerranéenne.

L'agglomération de Tlemcen comprend trois communes : Tlemcen, Mansourah, Chetouane.

La médina de Tlemcen doté d'une superficie de 40 hectares occupe l'étage qui couronne les sites de Sidi Otman, Sidi Saïd, Sidi Haloui.

Site à altitude varié de 817 mètres à Bâb El Hadid à 769 mètres à Bâb Zir soit une pente de 3.6% présenté sous forme d'un plan incliné sud-nord.

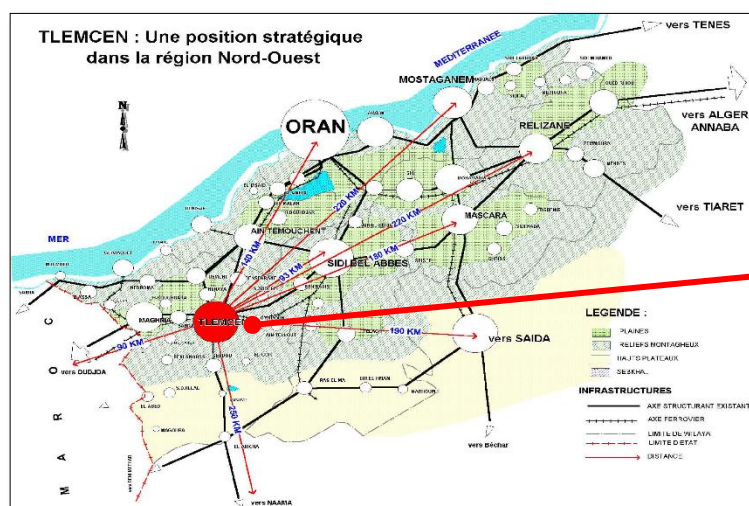


Figure 2 : carte de situation de la wilaya de Tlemcen (partie nord)

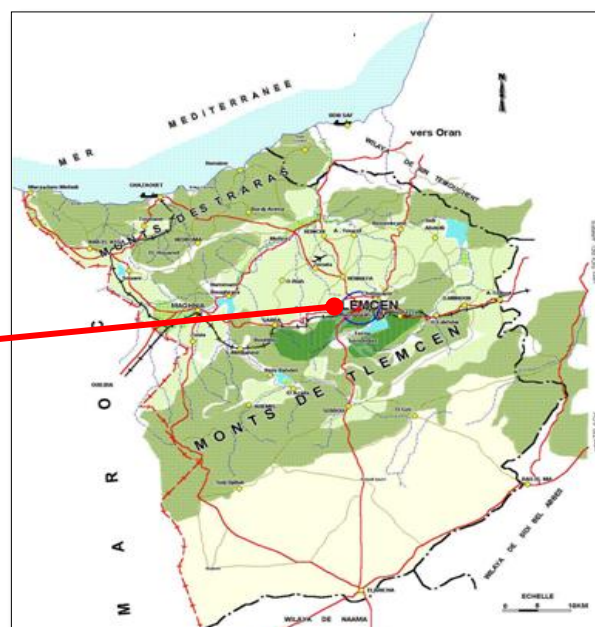


Figure 3: carte de situation de la wilaya de Tlemcen  
(Partie centrale)

## 11.2 Approche historique

### 11.2.1 Période préhistorique :

Les premières traces qui forgent l'âme millénaire de Tlemcen remontent à l'habitat Troglodyte « Tamerâdît » situé sous le plateau de Lala Setti.

De là l'histoire et la spéléologie Tlemcénienne remonte bien plus loin que l'occupation romaine car la légende veut que : *Al Khidr et Moïse qui pendant leur voyage dépositaire de sciences et de savoir divin arrivent dans un lieu ou Al Khidr relève un mur sans demandé de salaire. Il l'importe que ce mur appartienne à deux orphelins qui le détruiront pour trouver à son pied un trésor appartenant à leur père.*

Ibn Khaldoun rapporte sur des habitants de Tlemcen que le fameux mur est toujours visible depuis le quartier d'Agadir.

L'an 206 AV-JC Syphax reçu a Siga l'empereur romain Scipion en vue d'éviter d'éventuelles guerres, sans succès Carthage a été détruite en l'an 202 AV-JC.

- Période romaine 201-235 après J-C

Le premier nom de cité fut donné à Pomaria (verger), un camp militaire romain fixe installé au pays méditerranéen et qui fut édifié par Alexandre Severe. Elle fut située à l'actuelle Agadir évalué selon Kassab d'une superficie de de 16 hectares.

Quelques études prouvent que les traces de cette civilisation comme des pierres romaines furent utilisées au bas du minaret de la mosquée d'Agadir.

La restitution de la ville de Pomaria faite par J-C anal ou selon lui la mosquée d'Agadir aurait été édifiée sur le temple d'Auslivia et que le documanus de la ville se trouve sur la rue principale d'Agadir.

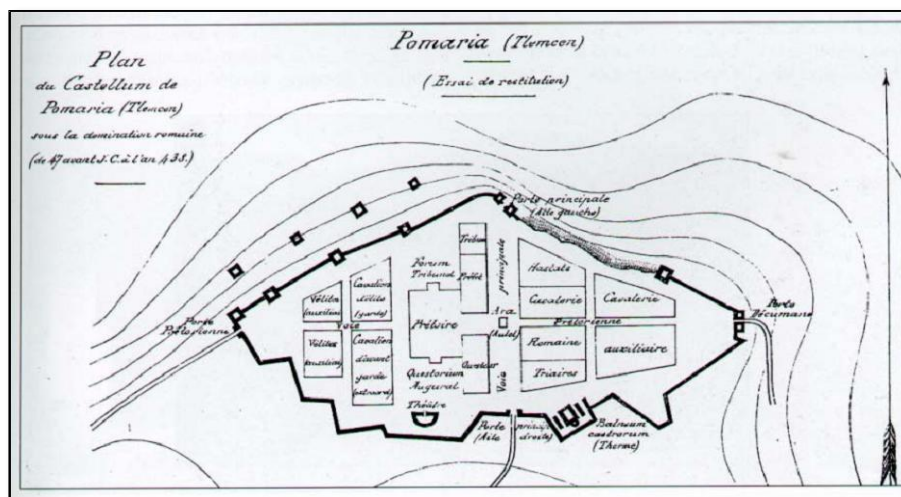


Figure 4:Restitution du plan du Castellum de Pomaria (Tlemcen)

### 10.2.2 Période des Idrissides 670 à 1078 :

Sur le site de Pomaria fut édifié Agadir (remparts) par Abou Mouhadjir. En 765 Agadir représente la citadelle du kharidjisme sous le commandement d'Abou El Corra par la suite la ville fut annexé à la dynastie Idrisside de Fès par Idriss I. Dans cette époque la ville d'Agadir enveloppé de rempart munie de cinq portes sur les faces se développe suivant un axe est-ouest.

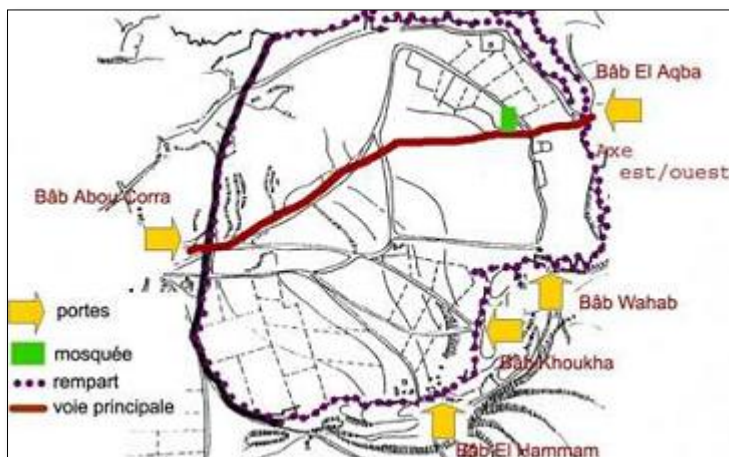


Figure 5:carte d'essai de restitution d'Agadir



Figure 6:photos des fouilles de la mosquée d'Agadir

### 11.2.3 Période Almoravides 1079-1147

Youcef Abou Tachffine installa son camp au nord-ouest de la ville d'Agadir pour former Tagrart ce camp fusionna avec la ville d'Agadir car une seule enceinte groupées les deux villes.

Quatre grandes portes furent ajoutées aux anciennes (Bâb El Qermadine, Bâb Guechout, Bâb Taqatkaret et Bâb Zir).La cité présentée une superficie assez modeste et se regrouper autour de quatre axes principaux (culturel, politique, économique, résidentiel).

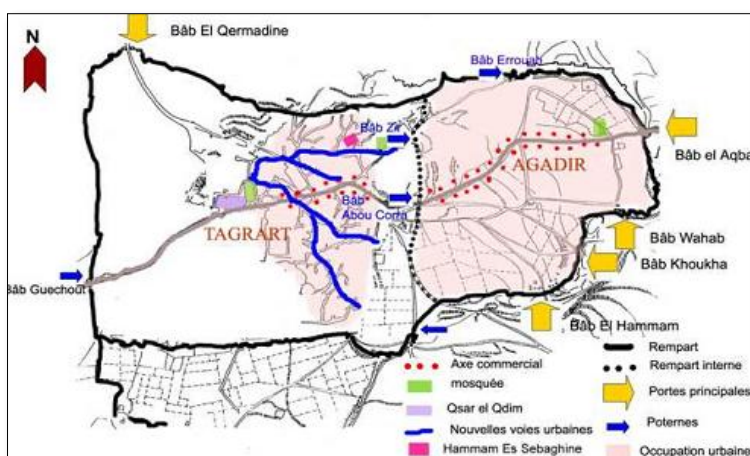


Figure 8:Carte d'essai de restitution de Tagrart



Figure 7 : photo de la grande mosquée de Tlemcen



### 11.2.4 Période Almohades 1147 à 1236 :

Sous le règne de Abd El Moumen Tlemcen devient le siège du gouvernement de province on ordonna de réparer l'enceinte extérieure avec un renforcement de la structure urbaine de la ville présenté sous forme d'extensions sud-ouest.

L'enceinte intérieure fut déplacée deux fois en 1161 et en 1185 pour un agrandissement de la ville et un rajout de nombreux édifices.

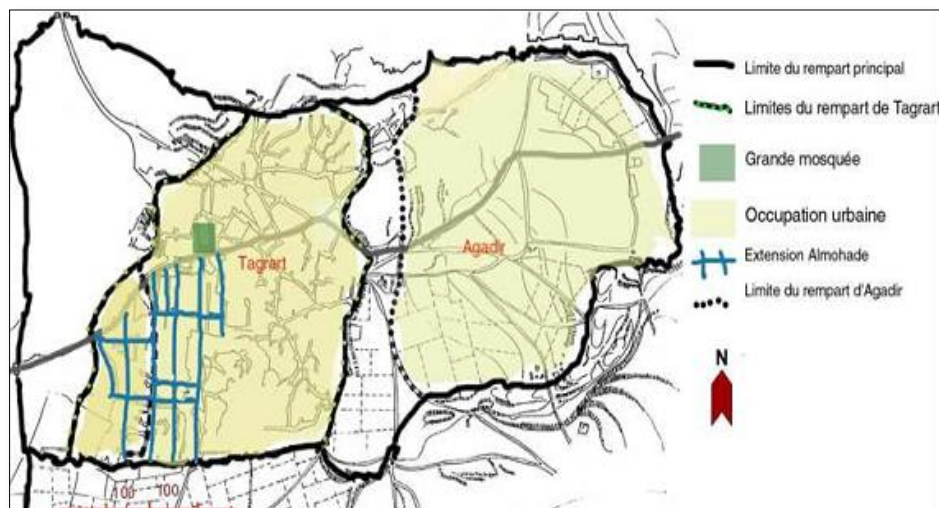


Figure 9: Carte de restitution des extensions des almohades

### 11.2.5 Période Zianides 1236 à 1517 :

Durant le règne de Banou Ziyane la ville changea de nom de Tagrart à Tilmisen cette époque a connu diverses mutations structurelles comme urbaines couronné par deux grandes extensions de la ville.

La première (entre 1236 et 1281 et sous le règne de Yaghmoracen) était vers le Sud Est où il y a eu la création d'une cité résidentielle accueillant les andalous (Bâb El Djiad, Rhiba, derb El Fouki et derb Essourour). Et la deuxième (entre 1307 et 1317 et sous le règne d'Abou Moussa Hamou 1er 481) était vers l'Ouest (derb El Hadjamine et derb Essagha), le Nord-Ouest (quartier de Ouled Sidi El Imame) et vers le Sud-Ouest (Bâb Gachout, El Arâret derb Ras El Casbah).

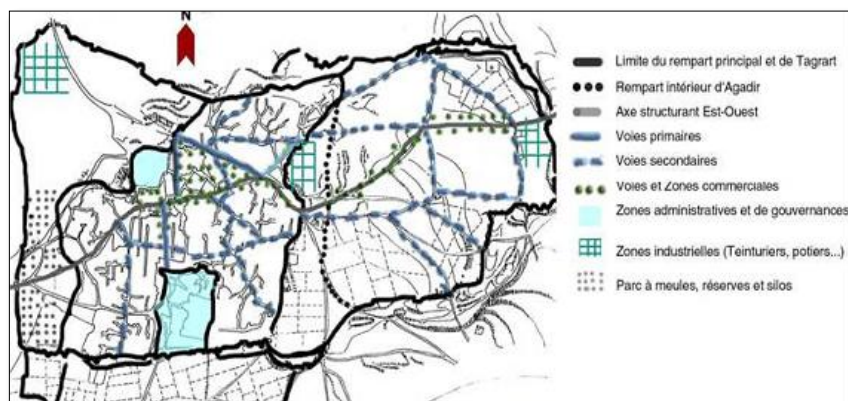


Figure 10: Carte d'essai de restitution des extensions des zianides

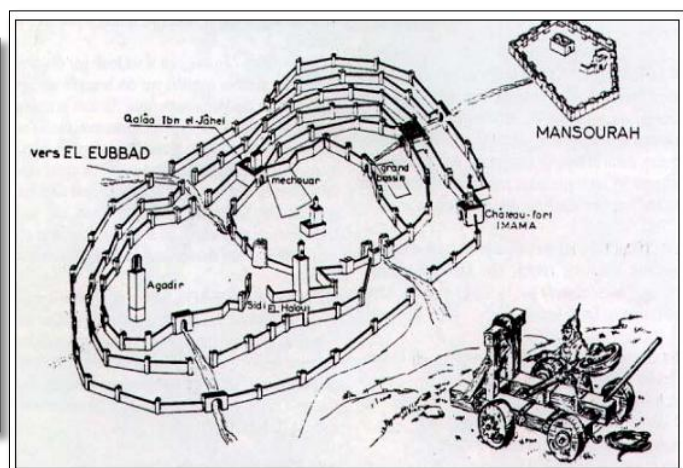


Figure 11: Evolution spatiale de la ville de Tlemcen

### 11.2.6 Période ottomane 1517 -1833 :

Sous le règne de Baba Aroudj en 1517 puis par Salah Rais Pacha la ville se limiter au noyau de Tagrart avec une répartition spatio-ethnique : les Hadars occupaient l'ancien tissu de Tagrart, les juifs occupaient toujours le même quartier central quant au Kouloughlis ils s'installer autour du Mechouar.

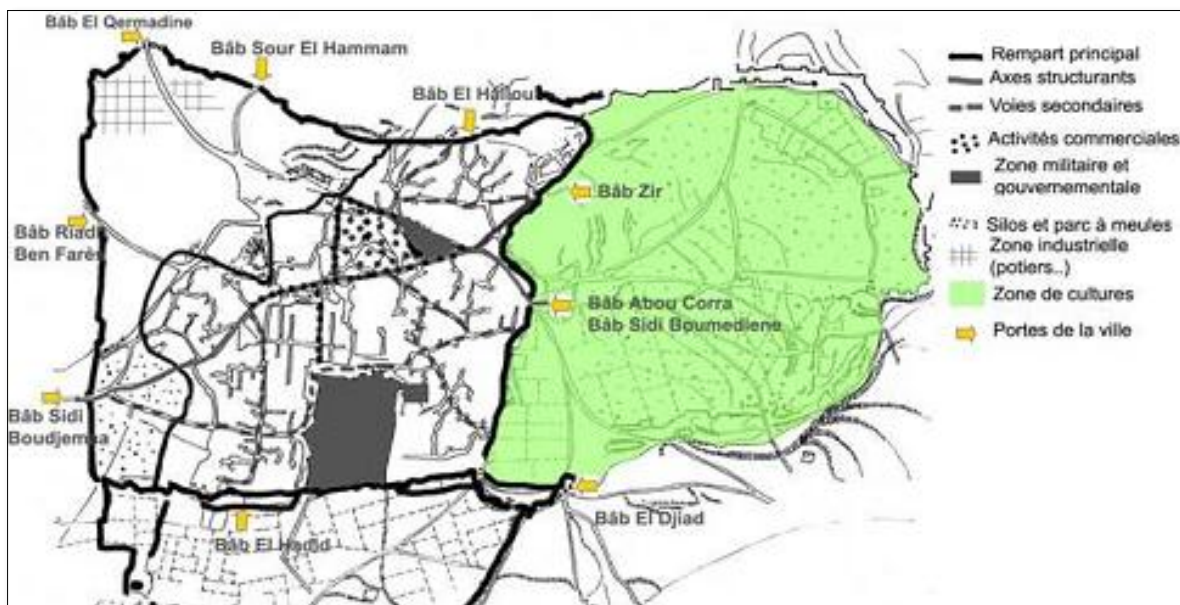


Figure 12: Carte de Tlemcen à l'époque ottomane

### 10.2.7 Période coloniale 1833-1962

Plusieurs actions urbaines et structurelles furent établies dès l'installation définitive des colons en 1842 :

- La construction d'une nouvelle enceinte sur les anciennes murailles avec la transformation de quelque propriété en casernes.
- En 1844 l'établissement d'un plan de Tlemcen fut entamé pour la transformer en une ville européenne.
- En 1845 on demanda l'achèvement du plan d'alignement qui constitue un plan état de fait de ce qui était la médina avant toutes transformations ainsi que les projections d'élargissements tels que la rue de France.
- En 1852 un nouveau rempart fut construit qui englobé le site de Tafrata ce rempart se situe en dehors des anciens remparts turcs c'était l'occasion d'aménager de nouvelles citées européennes.
- En 1860 un nouveau plan d'alignement intramuros est finalisé se matérialisant par la présence d'édifices publics. La trame de la ville coloniale s'amorça autour des anciennes placettes de la médina jumelée par la destruction de la Medrassa Tachfiniya. De là la ville prenait une configuration d'une ville européenne avec l'implantation d'édifices socio-culturels.

- En 1920 des extensions extramuros furent planifiées donnant naissance aux quartiers européens tels que Bel horizon.

A partir de 1958 ont voulu l'intégration des indigènes par la construction d'habitat collectif tel que Sidi Chaker.

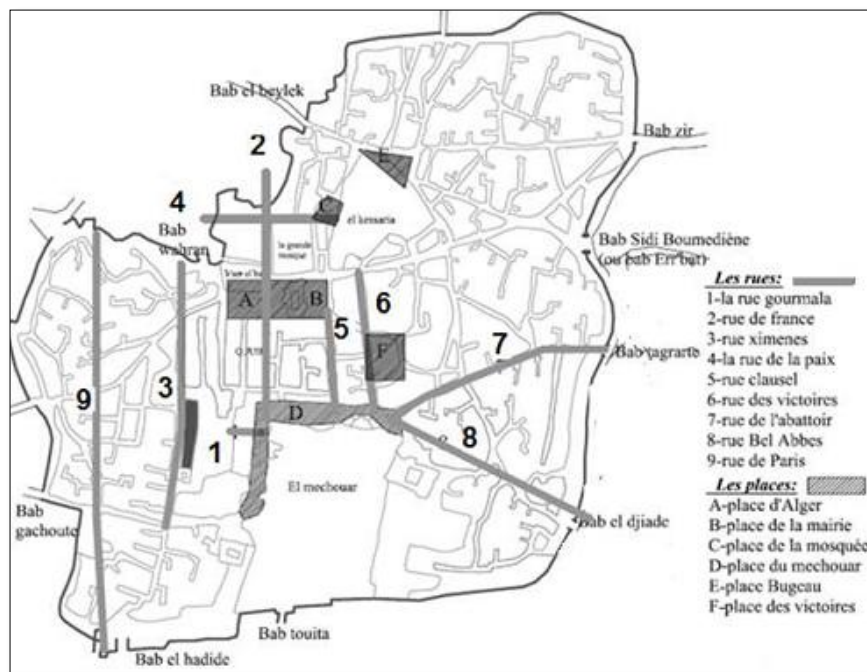


Figure 13 Carte des percements de 1845



Figure 14: photo de Tlemcen au début de la période française

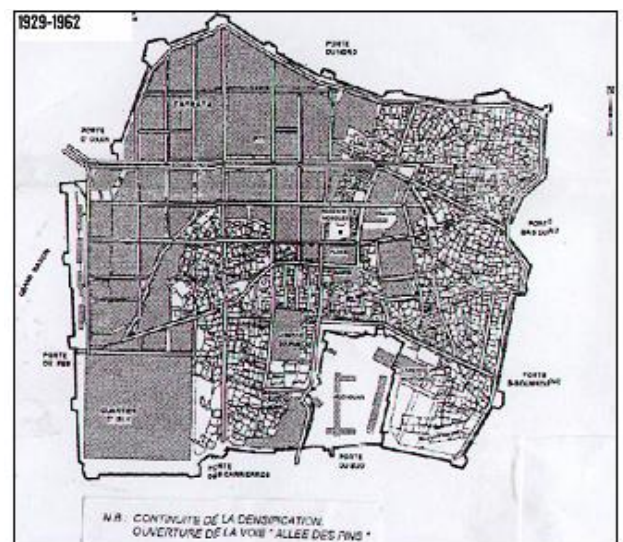


Figure 15 : carte d'ouverture de voies au sein de la médina

### 11.2.8 Période post coloniale 1962-2012 :

Après l'indépendance la médina de Tlemcen a connu divers mutations notamment la migration de la population vers le parc immobilier européen entraînant le centre de Tlemcen vers une détérioration agressive de son cadre bâti.

Divers instruments d'urbanismes ont vu leurs apparitions ou bien leurs modifications telles que le PUD ou le PDAU avec une planification d'extension extramuros ZHUN avec de nombreuses transformations urbaines qui ont accéléré la perte du patrimoine architecturales de Tlemcen.

### 11.3 Approche fonctionnelle :

#### 11.3.1 Trame urbaine et organisation spatiale du tissu traditionnelle

La médina de Tlemcen représente une organisation spatiale du type radioconcentrique composé de trois pôles (militaire, religieux, politique) avec une hiérarchisation de la disposition de la voirie allant du public vers le privé cette hiérarchie est mise en valeur par les dimensions de cette voirie.

Des espaces publics et des équipements a diverses vocations (souk, fondouk,...etc.) structure le centre-ville, unité principale de cette organisation spatiale.

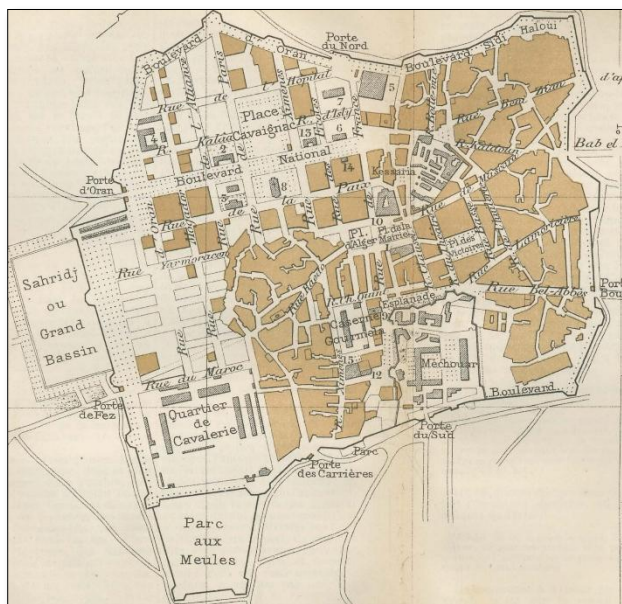


Figure 16: carte de la ville de Tlemcen d'après l'architecte M.Canal

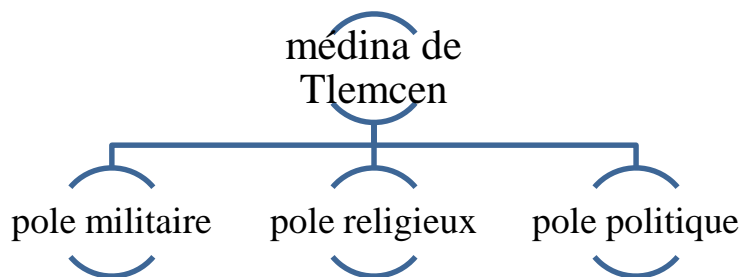


Figure 18 : schéma d'organisation spatiale de la ville de Tlemcen

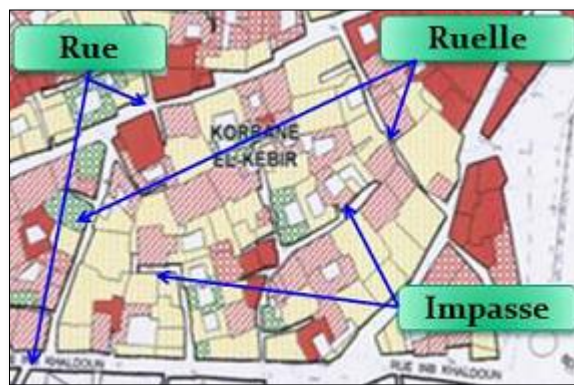


Figure 17 : Hiérarchisation des parcours (quartier El Korrane)

### 11.3.2 Trame urbaine et organisation spatiale du tissu coloniale

La nouvelle structure coloniale a créé une multipolarité urbaine avec une dualité entre trames en damier et trame radioconcentrique avec une structure viaire assez large qui a créé une rupture brutale de forme et de structure.

Ce surdimensionnement représente une forme de contrôle militaire, cette structure débouché vers les différentes portes de la ville. Cela n'a pas été sans conséquence sur le cadre bâti de Tlemcen avec la création de nouveaux équipements publics aussi la transformation d'anciennes habitations en caserne militaire.

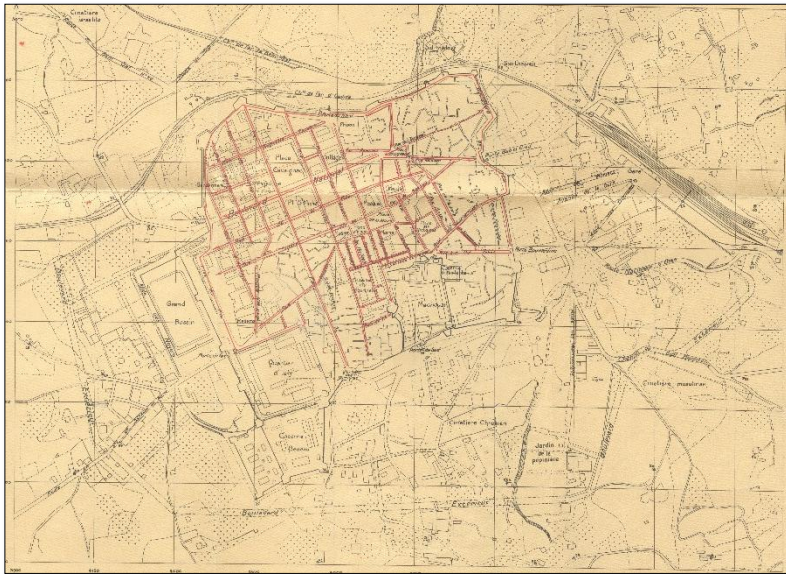


Figure 21: carte de la ville de Tlemcen par la compagnie aérienne française



Figure 22: photo de la place de la mairie



Figure 20: photo de la place des victoires



Figure 19: photo de la place des chasseurs

### 11.4 Approche du vécu :

Les éléments du paysage urbain : les formes physiques d'une ville peuvent être classées en cinq éléments :

1. Les voies :
2. Les limites : ce sont des bordures, elles peuvent être constituées par une coupure dans le tissu (la voie ferrée).
3. Les points de repère : ce sont des références simples, qui permettent aux habitués de la ville de se guider.
4. Les nœuds : ce sont des jonctions de voies. La force de l'impression visuelle faite par les nœuds dépend de la vigueur de leur forme, de la clarté des liaisons entre les différentes voies et de la particularité des bâtiments.

5. Les quartiers : un quartier est déterminé par l'existence de plusieurs caractères distinctifs relevant du type de bâti, de décoration, d'activités.

On remarque que les bâtisses illustrent différents styles architecturaux, on retrouve l'architecture musulmane avec ses différentes périodes comme l'architecture Almoravide (la grande mosquée, la mosquée de sidi el Hassan, hammam el hofra), l'architecture Zianides (el Mechouar, Ksar Aziz ou maazouz à la place des victoires), et l'architecture ottomane (Ksar el beylik à côté d'el Mechouar et ksar el djlissa à el kalaa).



Figure 25:photo skifa du derb de Sidi Yeddoum



Figure 24:photo Skifa du Derb des almohades

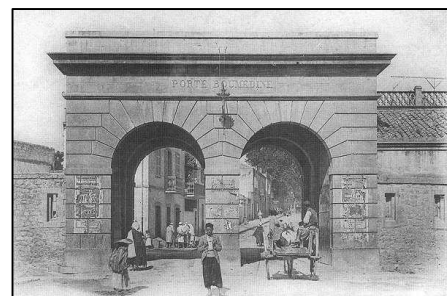


Figure 23:Photo de la porte d'Oran

On remarque aussi le style néo mauresque et le style classique durant la période coloniale : Medersa dar el hadith, école de Metchekana, lycée polyvalent, ainsi que les édifices dans la rue de France, hôtel Maghreb, hôtel Agadir.



Figure 28:Photo de la mairie de Tlemcen



Figure 26:Photo de la poste de Tlemcen



Figure 27:Photo de la Medersa de Tlemcen

## 12. Problématique spécifique: cas d'étude. L'ex quartier juif:

Le quartier juif c'est construit au cours des siècles comme un espace d'institution sociale et comme élément de construction urbaine.

L'organisation socio-spatiale de ce dernier retrace la mémoire et l'identité d'une communauté peut connue néanmoins présente par sa production architecturale et urbaine couronnée par son emplacement stratégique au cœur du centre historique de Tlemcen.

Le quartier juif représente l'un des plus vieux quartiers r de Tlemcen qui met en valeur un riche patrimoine architectural colonial qui se caractérise par sa prédominance résidentielle. L'habitat colonial constitue l'unité de base de ce patrimoine bâtie qui représente la manifestation et le reflet d'une culture occidentale.

Les profondes mutations socio-économiques qu'a connues l'Algérie lors de la période postcoloniale ont eu un impact direct sur les quartiers historiques de Tlemcen dans ce cas-là et par réaction en chaîne sur l'habitat colonial qui a connaît aujourd'hui certaines déficiences

- La détérioration du cadre bâti dans sa globalité due à sa marginalisation et à l'abandon définitif de ces occupants car ce dernier ne répond plus à leurs exigences, les insistant ainsi à occuper les zones périphériques de la ville.
- La réappropriation de ces bâtiments détériorés et leurs reconversions en équipements tertiaires ce qui provoque un déséquilibre transformant le quartier juif en un lieu de passage refoulant toute sorte d'interaction urbaine.
- L'utilisation non planifiée des espaces vacants le cas du parking sauvage dans l'îlot 4 qui a accentué l'antagonisme d'accessibilité au quartier.

Cette situation a accéléré le processus de détérioration du quartier juif provoquant le dépeuplement de ce dernier de suite aux vieillissements de ces occupants à leurs abandons définitifs aux vieux bâtiments coloniaux.

**D'où la problématique de cette recherche, face aux vieillissements du quartier juif de Tlemcen et la perte de ses habitants comment attirer une population locale et diversifier à occupé ce quartier ?**

## 13. Présentation de l'ex quartier juif comme interface d'intervention:

### 13.1 Introduction:

L'intervention proposée s'articule autour d'une problématique de requalification urbaine comme étant une amorce urbaine due au dépeuplement de l'ex quartier juif.

Cette intervention qui peut être traduite par une requalification des friches urbaine (vide urbain) et cela due à une incompatibilité entre l'émergence d'une nouvelle et l'ancien tissu existant entraîne la destruction de ce dernier.

Les quartiers centraux comme le site d'intervention sont les premières cibles dues à la volonté de création de milieu plus ouvert, propres et fonctionnelles ségréguées repoussant la morphologie du centre-ville construit selon les besoins de l'époque passée.

L'ex quartier juif a subi cette dé-densification du point de vue occupation d'habitants, la création de friches ou bien de vides urbains est inévitable.

Ces vides sont le choc entre villes nouvellement créées et l'ancien tissu urbain existant qui est incapable de répondre aux promesses de grandeur et de modernité imposée.

L'idée moderniste laisse en friche des quartiers entiers d'où le cas de la partie est de l'ex quartier juif vidé de ces résidents et de leur vie communautaire.

Aujourd'hui le quartier juif nécessite plus que jamais une requalification et une revitalisation redevable à la transformation que connaît le centre historique de Tlemcen.

De là l'importance du projet a injecté dans ce contexte va permettre de résoudre les problèmes d'incompatibilités en recréant la spatialité de la ville.

Pendant que la construction résidentielle atteint des proportions surprenantes dans les nouvelles extensions, les proportions de mouvement dans le centre historique de Tlemcen sont notamment dans l'ex quartier juif demeurent faible particulièrement lorsqu'en prend compte toutes les possibilités d'y construire.

### 13.2 Pourquoi le quartier juif ?

Les quartiers historiques portent souvent l'image d'une ville : ils peuvent devenir des laboratoires de la promotion de la diversité culturelle et de la lutte contre la pauvreté, forger l'identité culturelle et la qualité du cadre de vie des habitants et orienter le développement territorial de l'agglomération.



Le quartier juif représente un cas d'étude très intéressant dans le cadre de la problématique de repeuplement sites précédemment car ce dernier se présente comme une entité urbaine semi-complète avec un parc immobilier très important situé au cœur du centre historique de Tlemcen et débouchant vers des axes urbains (la rue de France, l'esplanade d'El Mechouar, la grande mosquée). C'est une zone d'articulation entre espace résidentiel et espace public.

Le quartier juif présente un riche parc immobilier d'époque coloniale qui dans les dernières années a connu une détérioration de son cadre bâti et un délaissement car il s'est vidé de ces occupants transformant ce quartier en un espace peu fréquenté et insécuriser.

Le quartier juif a perdu tous ces atouts en matière de patrimoine architectural car il a connu des mutations fonctionnelles au profit du secteur tertiaire ce qui a entraîné une perte de mixité urbaine.

Cette mesure d'opération sur le quartier juif va créer un modèle de planification et d'intervention valide dans tous les autres quartiers historiques de Tlemcen car cela va limiter la spéculation et le dépeuplement que connaît le centre historique de Tlemcen.

### 13.3 Choix de la zone d'intervention (cas d'étude):

La zone d'intervention se situe dans la partie centrale du centre historique de Tlemcen occupant un long site de 4 îlots homogènes du type résidentiel connu sous le nom du quartier juif.



Figure 29: photo satellitaire du quartier juif

### 13.4 Rappel de la problématique spécifique :

*Face aux vieillissements du quartier juif de Tlemcen et la perte de ses habitants comment attiré une population locale a occupé ce quartier ?*

*-comment diversifier en matière d'âge et de rangs sociaux la population nouvelle qui occupera le quartier juif ?*

## 13.5 Présentation de la zone d'intervention :

L'entité de l'ex quartier a été saisie dans toute sa complexité à travers son produit immobilier, ces formes et sa modalité de réappropriation de l'espace.

Cela nécessite un travail sur terrain sur la base d'enquêtes appuyées par des investigations documentaires qui lui donne l'épaisseur historique indispensable.

Cette approche analytique repose sur la relation trinitaire entre le quartier, histoire, objet architectural.

Elle reprend des préoccupations sociales et épistémologiques et admet deux ascensions l'une relative à la description de l'objet architecturale (ascension horizontale) et l'autre à la conceptualisation et la théorisation (ascension verticale).

### 13.5.1 Présentation du site d'intervention : approche géographique de l'ex quartier juif :

Dressé face à la grande mosquée au nord et à la muraille du Mechouar au sud l'ex quartier juif acquit une position stratégique au sein du centre historique de Tlemcen.

Son espace urbain symbole de la communauté juive qui a été édifée à proximité de la citadelle de Mechouar qui lui confie un titre de zone de transition d'un autre côté elle conforte une relation de couture avec le tissu environnant.

Il constitue la limite des deux places structurantes du centre historique de Tlemcen (place de la Mairie et la place d'Alger) au côté nord il représente le carrefour des deux voies cœur du centre-ville (la rue de France et la rue de Sidi Bel Abbès) et qui constitue la première entité de l'ex quartier juif et qui continue jusqu'à l'ex rue Ximenes.

En peut décrire l'ex quartier juif comme une succession de barre avec une typologie diversifier et auto-suffisante partant de l'équipement primaire jusqu'au tertiaire.

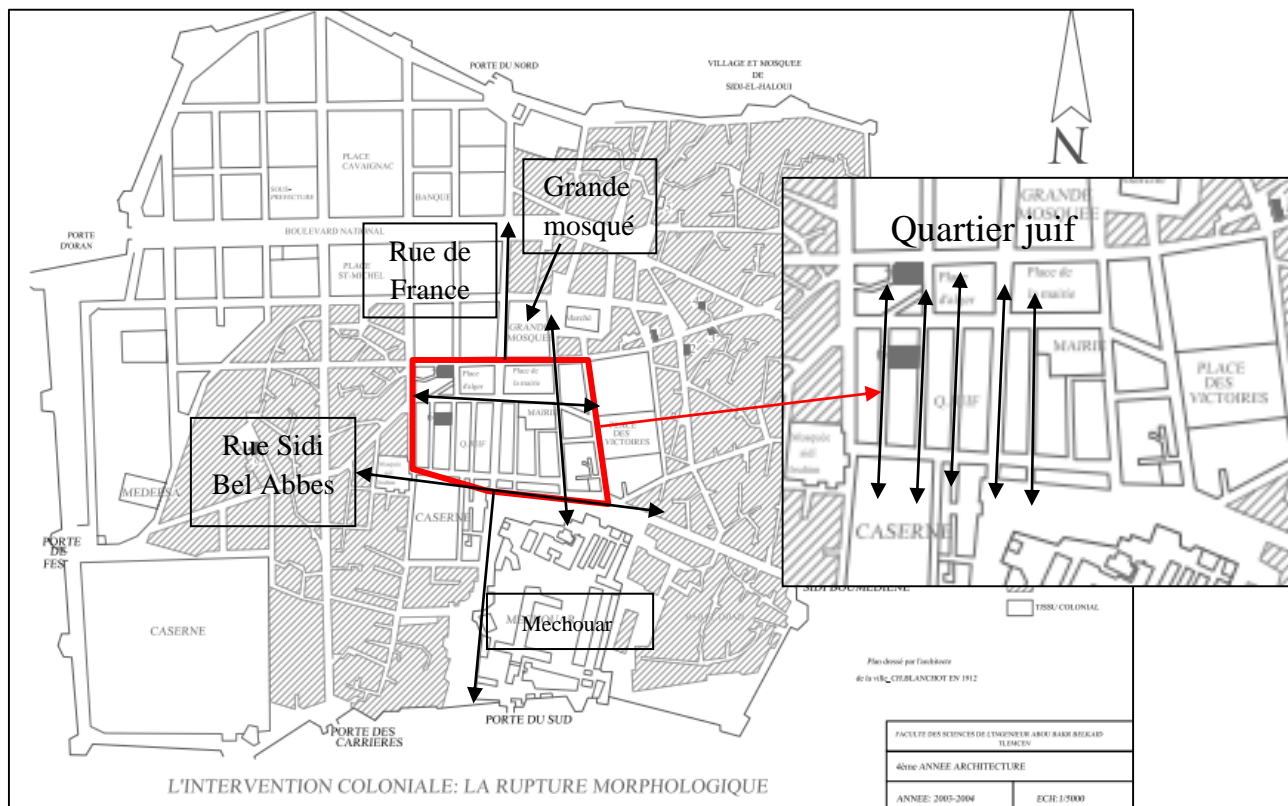


Figure 30:carte d'intervention coloniale

### 13.5.2 Présentation du site d'intervention : approche historique de l'ex quartier juif :

Situé dans la partie centrale de la médina de Tlemcen. Il est considéré comme l'un des plus anciens quartiers de la médina il était conçu pour accueillir la communauté juive durant plusieurs siècles. Les Juifs ont vécu là pendant des siècles, probablement depuis l'époque romaine, mais les Mérinides les chassèrent de la ville et ils se regroupèrent hors les murs. C'est là qu'intervient le véritable sauveur de la communauté juive de Tlemcen, celui qu'on a appelé le Rab *Ephraïm Enkaoua* et dont le tombeau est toujours vénéré par Juifs.

La légende le fait entrer dans Tlemcen précédé par sa gloire comme médecin et appelé par le sultan pour guérir sa fille ; ce qu'il fait, en demandant comme récompense au souverain qu'il permet aux Juifs rejetés hors les murs de revenir dans la ville. Ces derniers peuplent alors le « quartier des Juifs ». Ils y demeurèrent jusqu'à l'Indépendance de l'Algérie, construisant là la synagogue du Rab. A sa mort en 1442, fut enterrée à la sortie de Tlemcen, près d'une source et sa tombe devint aussitôt un lieu de pèlerinage.

La communauté juive de Tlemcen a toujours gravité autour de ce quartier. Les Juifs y étaient fort nombreux, surtout après l'expulsion d'Espagne de 1492 qui les fit affluer dans cette capitale du Maghreb central. Ils étaient plus de cinq mille en 1940.

Durant la période coloniale on assiste à l'implantation de la population civile européenne dans une série de lotissements: El Hartoun (Hortus), Bel horizon, Beau séjour, etc... avec le maintien de la majorité de la communauté juive au centre-ville occupé depuis le Moyen Age, entre la grande place et le Méchouar.

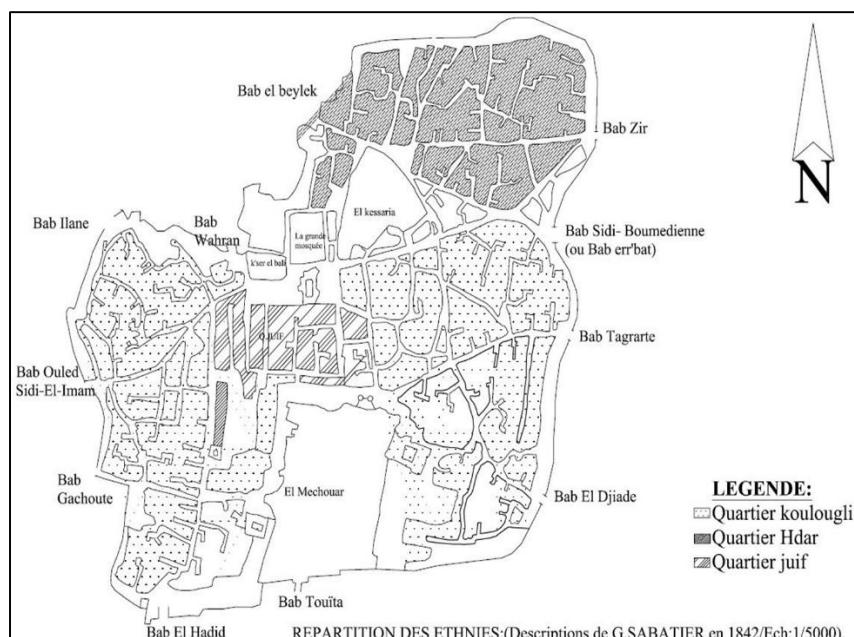


Figure 32: carte de localisation des anciens quartiers de Tlemcen



Figure 31: photo d'un tombeau au cimetière juif



Figure 33: photo d'un artisan juif

### 13.5.3 Présentation du site d'intervention : approche typo morphologique de l'ex quartier juif :

Le site couvre une surface de 1.9 Ha sur qui se positionne une succession de barre d'habitat de type individuelle et sur un gabarit maximal de R+4 munie de quelque équipement de type religieux (synagogues).



Figure 37: photo d'un bâtiment en R+3-rue de France



Figure 36: photo de la banque extérieure d'Algérie-rue de France



Figure 35: photo d'une ruelle du quartier juif



Figure 34: photo d'un bâtiment du quartier juif

Le tracé est rigoureux en damier, les dimensions des voies se rapprochent, la notion de boulevard et de rue se différencient par les largeurs de ces derniers.

Quant à l'épaisseur du bâti, elle est saisie dans la troisième dimension à travers l'analyse typologique qui se rapporte à un objet spatial la parcelle bâtie et combinée à deux échelles (la parcelle et l'îlot).

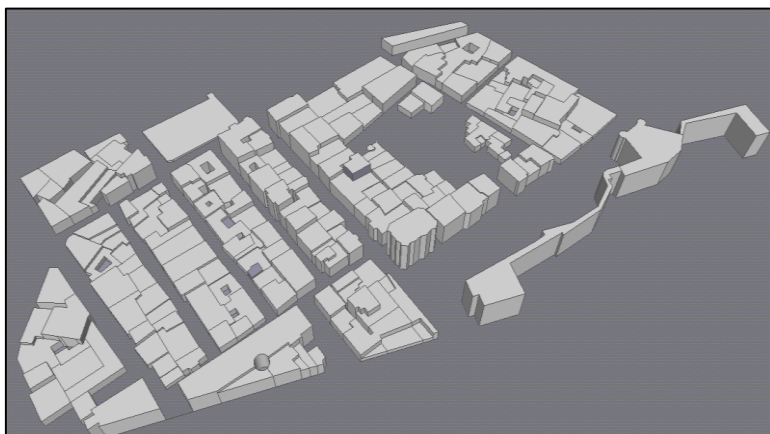


Figure 41: une modélisation 3D du quartier juif



Figure 40: photo aérienne de la rue de France



Figure 38: photo aérienne d'une ruelle du quartier juif



Figure 39: photo aérienne de l'îlot 04 du quartier juif



Figure 42: photo aérienne de l'îlot 04 du quartier juif

Une typologie de classement préalable a été établie pour un choix de niveau de lecture identifié par un premier niveau sur la parcelle bâtie et un deuxième niveau sur l'îlot.

Pour analyser la parcelle bâtie nous avons retenu d'abord sa forme de là son organisation pour recevoir la distribution des îlots et des bâtiments.

Les îlots s'assemblent entre eux munient de ruelles étroites.

Enfin notre attention porte sur la ligne médiane qui caractérise l'urbanisme du 19eme siècle.

L'analyse typologique distingue l'implantation de diverses barres qui s'alignent à la voie publique, l'esplanade de Mechouar représente une vitrine à l'ex quartier juif.

D'autre part l'îlot de rive qui est aussi l'îlot d'implantation présente une friche urbaine centrale composée d'extrémité de tête et de milieu d'îlot.

Quelques points définissent les caractères spatiaux, urbains, et architecturaux de l'ex quartier juif relatif à la stratification coloniale.

Le système en damier et le lotissement rectangulaire sont les traits dominants de l'urbanisation de ce quartier.

Il traduit une rationalité du système viaire exportable et réalisable aisément qui fait apparaître le modèle de croissance avec évidence et présente également ses limites.

La régularité du quartier ne se traduit pas seulement par la trame viaire comme système planificateur mais prend un autre sens du point de vue gestion du tracé.



Figure 43:photo de la synagogue du rabb

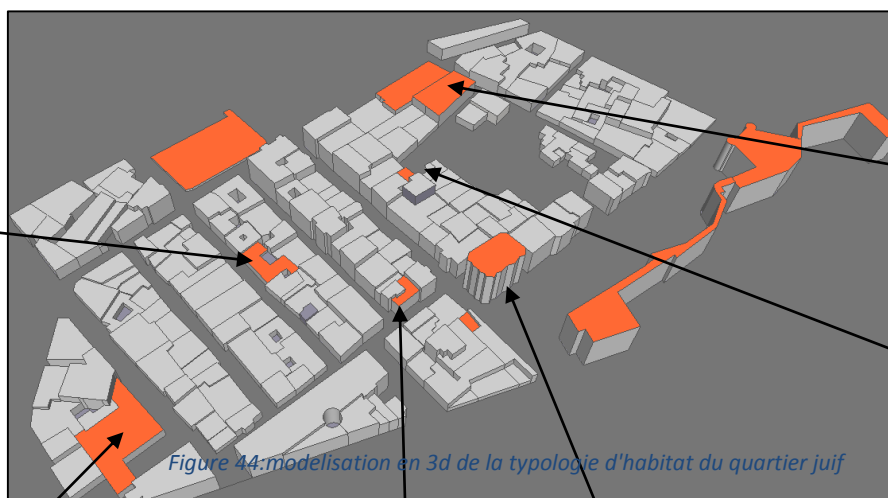


Figure 44:modélisation en 3d de la typologie d'habitat du quartier juif



Figure 46:photo du musée (ex mairie)

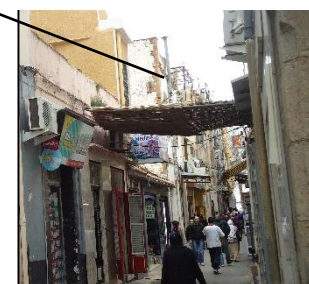


Figure 45:photo d'une ruelle du quartier juif



Figure 49:photo de la mosquée SIDI BRAHIM



Figure 48:photo de la synagogue du quartier juif



Figure 47:photo de la banque extérieure d'Algérie

L'approche spatiale a permis de définir les caractères fondamentaux de l'espace physique de l'ex quartier juif qui rendent possible l'identification du quartier en tant que cadre bâti, inscrit dans un contexte historique particulier.

#### 13.5.4 Présentation du site d'intervention : approche du vécu de l'ex quartier juif :

Le paysage de l'ex quartier juif présente un tracé en grille orthogonale, les ruelles sont bordées de construction dominante.

Quant aux façades principales elle présente un produit architectural intégré dans le paysage urbain.

L'aspect massif des matériaux et la diversité des façades dominant cette image de constructions imposantes, à ce titre de visualisation en parle notamment de caractère colonial.

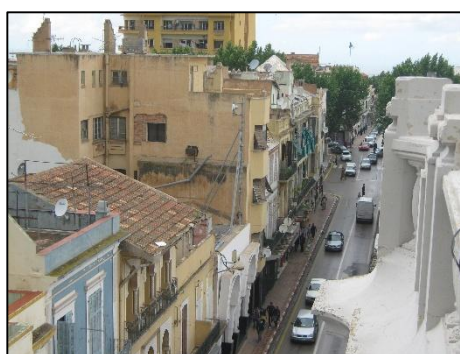


Figure 52: photo aérienne de la rue de France



Figure 51: photo aérienne des bâtiments du quartier juif

Le paysage construit est marqué par la présence de quelque matériau de bases telles que la pierre et la brique.

Les constructions sont regroupées en îlots à caractère massif à l'image de l'organisation des îlots établie dans les villes coloniales.

Les ouvertures à dimensions peu importantes sont garnies de balcons au garde-fou en fer forgé avec des dessins harmonieux et équilibrés.

Une relation d'équilibre de la géométrie est adoptée dans les trois dimensions de l'espace extérieur.

L'ordre et le traitement des façades révèlent une continuité et une homogénéité urbaine malgré la variété des éléments architecturaux adoptée dans les trois dimensions de l'espace extérieur. Le maintien de la façade est prononcé.

L'opposition cachée / vu, sale / propre définit l'espace de formation coloniale. Cette opposition explique l'ordre des façades :

- façades simplement ordonnées sur fond de boulevard.
- façades extrêmement élaborées sur nœud du premier degré, angle
- d'ouverture d'une perspective ou sur un boulevard.



Figure 54: photo perspective du quartier juif



Figure 53: photo perspective de la rue de France

## 14. Délimitation de la zone d'intervention :

Le quartier juif est un quartier résidentiel faisant part d'un riche patrimoine colonial limité au nord par les deux grandes placettes de la médina (place de la mairie et place d'Alger) qui donnent directement sur la grande mosquée au sud le quartier juif est ceinturé par l'esplanade d'El Mechouar et la rue de Sidi Bel Abbès qui donne sur le quartier de BabDjiad.

A l'ouest le quartier est limité par la rue de France et à l'est par l'ancienne rue appelée rue Clauzel juxtaposé à la place des victoires.

Le quartier juif se compose de 04 îlots homogènes chaque îlot a environ une superficie de 1.9 ha

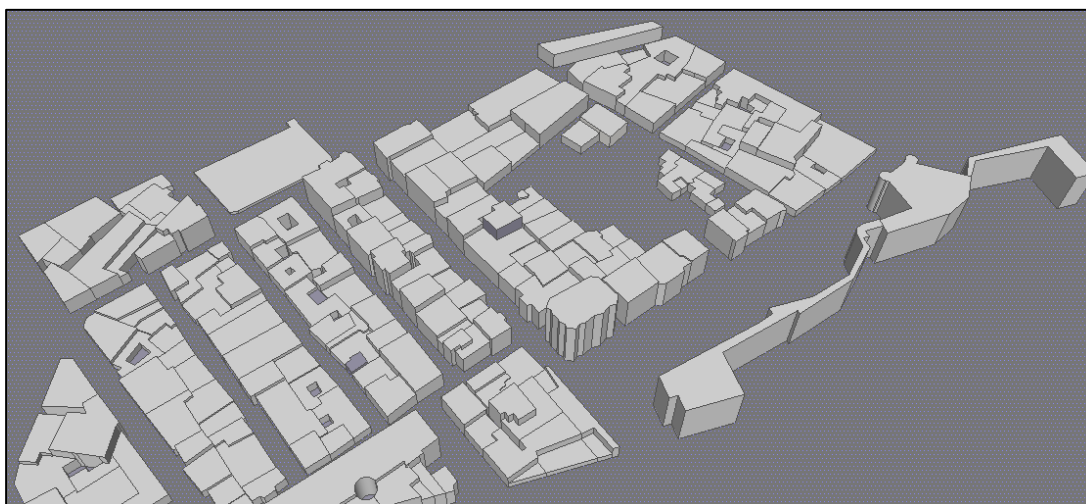


Figure 55: modélisation 3D de la délimitation du quartier juif



## Conclusion:

L'intervention urbaine représente un travail complexe d'analyse et notamment dans un milieu ancien considéré fragile.

Le dépeuplement du centre historique de Tlemccen représente une résultante des effets de détérioration qu'a connue ce dernier au niveau de ces infrastructures comme de ces équipements le rendant incapable de répondre aux besoins de ces occupants.

Le phénomène de dépeuplement du centre historique a eu des conséquences importantes sur le centre en lui-même transformant ce dernier en une infrastructure purement économique tel que les CBD. <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> CBD : CENTER BUILDING DISTRICT

## **Chapitre II : programmation et partie architecturale**

## Introduction

L'acte de créer un nouveau quartier, de réaménager un centre historique, d'implanter un équipement qui va modifier le fonctionnement d'une ville... ne répond pas à une science exacte. Au contraire, il se développe dans un mode prévisionnel, où l'évaluation prend une part importante : la démarche de programmation cherche à répondre à cette réalité.

Cerner des attentes d'un usager, évaluer des surfaces, définir le niveau de qualité du projet, envisager sa gestion, estimer des coûts d'opération... tels sont les objectifs de la démarche, qui vise à maîtriser le projet depuis «l'intention de faire» jusqu'à sa réalisation et au-delà. Cette prise en compte d'un maximum de paramètres, le plus en amont possible, participe à garantir la qualité du projet.

Bien souvent, la dégradation et la déqualification des centres historiques s'insèrent dans un processus d'étalement de la ville. L'extension des périphéries – pour les populations les plus pauvres – se combine avec l'implantation de nouvelles zones d'expansion immobilière pour l'établissement des classes moyennes.

On voit apparaître une ville fragmentée, marquée par la séparation des classes sociales et par une mauvaise gestion des ressources publiques. En effet, les investissements, non seulement ne se dirigent pas vers les espaces déjà occupés, mais couvrent difficilement les besoins en infrastructures et en services publics des zones éloignées, encore récemment inoccupées comme le cas d'étude présenté (quartier juif) ou le manque de mise en valeur de ce dernier s'est traduit par la détérioration complète de son cadre bâti et l'occupation non planifiée de ces espaces vacants.

L'élaboration des programmes d'habitat garantit la diversité sociale et fonctionnelle des zones centrales. En promouvant l'habitat intégré dans le centre historique, secteur bien fourni en équipements et services publics, cela améliore les conditions de vie de la population, la qualité du centre historique et démocratise l'accès à la ville.

Le projet qui sera projeté pour cette thèse de recherche va englober une multitude d'activités qui va du résidentielle au communautaire....

Le site du quartier dit juif va accueillir un projet **d'habitat intégré** dans l'ilot 4 à l'emplacement de l'actuel parking sauvage.

Au-delà d'un projet architectural cette intervention au titre sociale va assurer la mixité sociale, cibler une population comme clientèle, valoriser une volonté collective, associative...

### 1. Les enjeux et les valeurs de l'habitat intégré :

Pour lutter contre l'étalement urbain, le mal vivre, la promiscuité, l'isolement il ne faut pas seulement légiférer, obliger ou interdire. Il faut surtout faire en sorte que le centre-ville soit porteur de qualités propres, que l'habitat se réinvente un idéal collectif.

L'habitat intégré répond aux besoins et aux désirs des citoyens qui s'engagent pour de nouvelles approches de l'habitat. Ce terme fédérateur désigne toute une série d'initiatives dont l'objectif est la recherche d'alternatives aux cadres de production classiques du logement, en positionnant l'usager au cœur de la réalisation et de la gestion de son lieu de vie. Par les qualités qu'il porte en lui et les valeurs qu'il met en application, l'habitat intégré répond à des enjeux relevant aussi de l'intérêt général. A ce titre, il devrait être encouragé et pourrait trouver sa place dans les politiques publiques de l'habitat. A cette condition, il pourra s'imposer comme une voie alternative d'accès au logement aux côtés du parc privé et du logement social.

## 2. Un lieu de vie en adéquation avec les désirs et conviction de chacun

Les citoyens souhaitent réinvestir la sphère de l'habitat pour créer un logement en adéquation avec leurs besoins et désirs. « Le désir d'un habitat choisi, intégré dans un environnement de qualité, se rattache étroitement à l'idée d'un bonheur intégré, d'un bien-être, et à la prise de conscience du lien qui existe entre la relation à soi et la relation à l'espace ». Parce que c'est le groupe qui conçoit son habitat dès la programmation, les goûts et besoins personnels mais aussi les aspects sociaux sont mieux pris en compte que dans le cas des projets standardisés.

La création d'un lien social fort fait fructifier les valeurs de partage et de solidarité, tout en préservant l'intimité de chacun. L'habitat intégré est un moyen d'être acteur au quotidien et sur le long terme de son lieu de vie comme le montrent des projets aboutis depuis vingt ou trente ans. Ainsi, un nombre croissant de personnes voient dans ces projets une manière d'agir face à une société qui produit de la solitude sous prétexte de garantir la liberté individuelle.

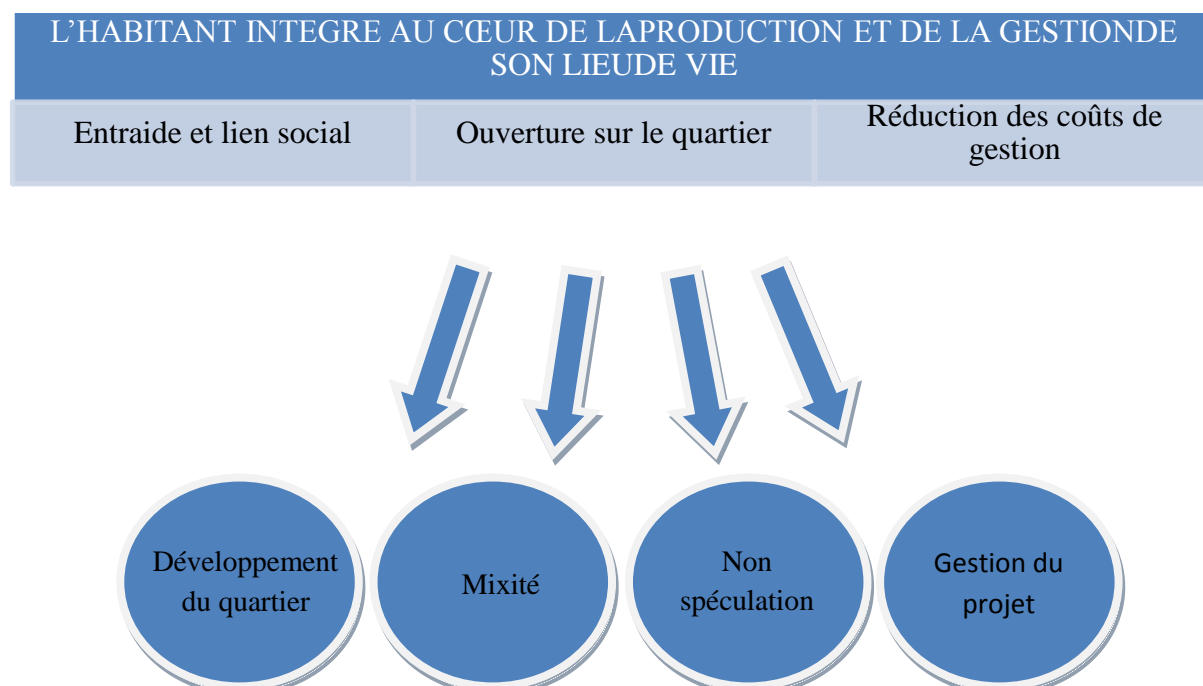


Figure 56: schéma de production et de gestion d'habitat intégré

### 3. Mixité fonctionnelle et flexibilité programmatique :

Pour constituer un corpus qui illustre la question de la mixité programmatique, il faut témoigner de l'essor de la mixité programmatique couplée à la mixité sociale, dans l'optique à la fois d'un resserrement du maillage géographique des activités dans la ville et d'un meilleur équilibre entre résidents de divers horizons sociaux et de générations différentes.

La mixité fonctionnelle est considérée depuis de nombreuses années par les acteurs de la ville comme une source d'animation urbaine et d'activité économique dans un site, dès lors que celui-ci est bien desservi par les infrastructures de transport, condition préalable ; en principe, elle va aussi de pair avec une augmentation du sentiment de sécurité.

Pour les anciens quartiers dépourvus d'habitat ou bien ce dernier presterait un état critique, des élus sont favorables à l'introduction d'un parc résidentiel qui les rendra plus agréables à vivre, on évitera notamment les rues désertes le soir et pendant le week-end, et moins homogènes du point de vue social.

A l'inverse, dans les villes où les investisseurs ne veulent pas construire des équipements, la mixité fonctionnelle est un moyen d'en réaliser un nombre certes réduit mais parfois suffisant pour « créer » le marché.

Le bon équilibre financier d'une opération impose généralement de savoir en doser les composants, sachant que la diversité est souhaitable pour échapper à l'uniformité des tissus urbains et que le logement est une fonction essentielle mais fragile.

Le mélange programmatique demande du savoir-faire. S'il est difficile de réunir dans un même immeuble des bureaux et des logements, bureaux et hôtels peuvent davantage s'accorder ; une bonne image de marque est exigée généralement par les acteurs des programmes tertiaires et hôteliers, ce qui les rend sans doute plus compatibles.

Sur le plan opérationnel, une difficulté tient au fait que la recherche de mixité fonctionnelle naît souvent d'un projet dont la taille et l'enjeu sont à l'échelle d'un pan de quartier. Or la réussite d'un projet urbain implique de développer une cohérence d'ensemble.

### 4. Privilégier le projet mixte plutôt que l'ilot multiprogramme :

L'exemplarité valorisée dans cette enquête concerne le cas du projet mixte car il constitue l'exercice le plus difficile à réaliser en matière de mixité fonctionnelle.

Aujourd'hui, on se focalise surtout sur les nombreux cas de macro-lots urbains, rebaptisés aussi super blocs, fournis par l'actualité urbanistique et architecturale.

Mais lorsque la question se pose d'améliorer la qualité urbaine de certains tissus existants, l'espace disponible pour intervenir est plus contraint et l'on ne saurait négliger dès lors la mixité fonctionnelle à l'échelle de l'immeuble – ou un peu plus –. Or c'est aussi à cette échelle, comme on l'a déjà dit, que peuvent se poser des problèmes... sources de retard et de surcout.

## 5. Analyse du site d'implantation : analyse séquentiel

### 5.1 Parcours, flux, vues :



On remarque que le site n'est pas visible de loin vue son environnement a haut gabarit ce qui entraine la prise de point de repère tel que l'ancienne mairie ou la muraille du Mchouar

On peut conclure que le projet réalisé sur cette parcelle n'aura po d'impact visuel sur les quartiers lointains mais uniquement sur l'îlot dans lequel se situe.



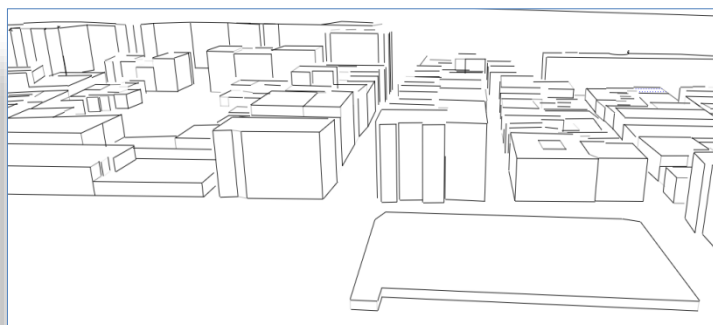
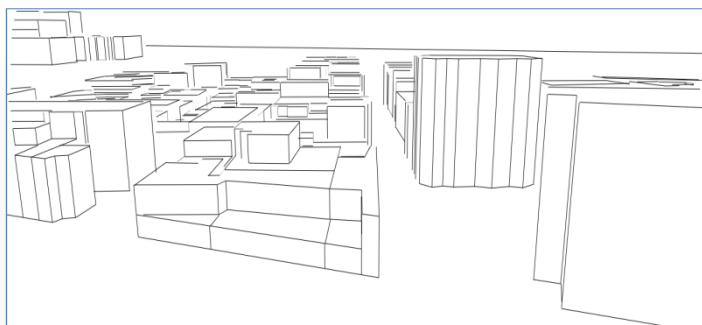
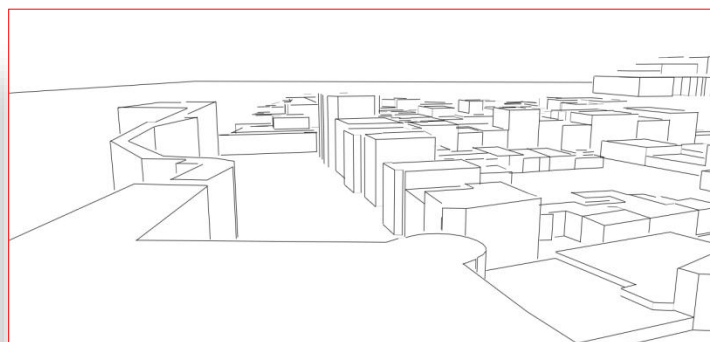
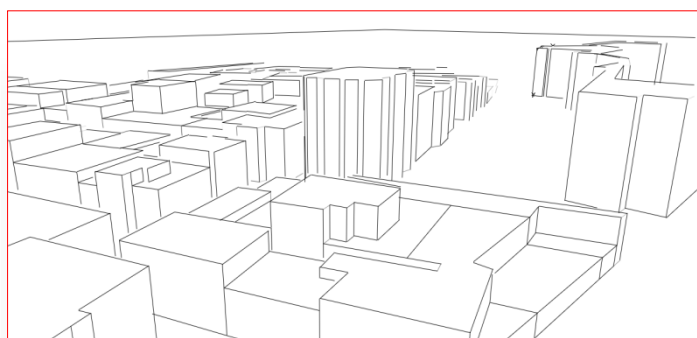
## 5.2 Parcours depuis l'esplanade du Mechouar vers le site:

Rue assez fréquentée surtout pour les automobilistes. A certaines heures, sensation d'étouffement due à la forte circulation et aux bruits qui en découlent.

Rue assez large qui permet un angle de vue important aussi on repère plus rapidement la parcelle grâce à la percée créée face au projet.

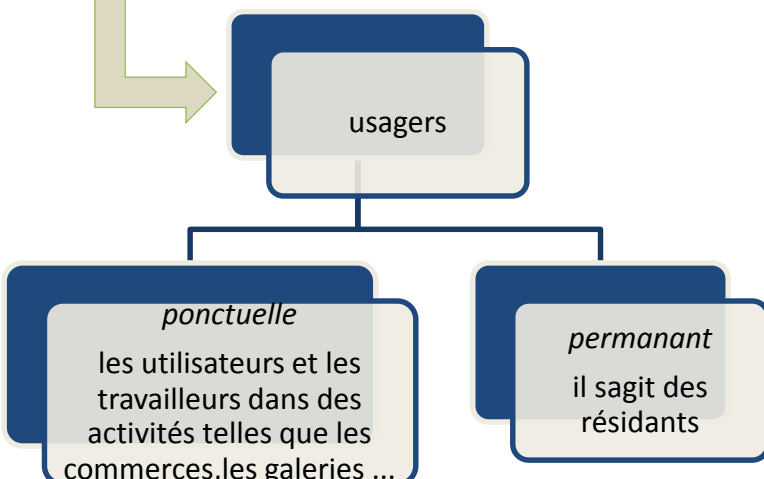
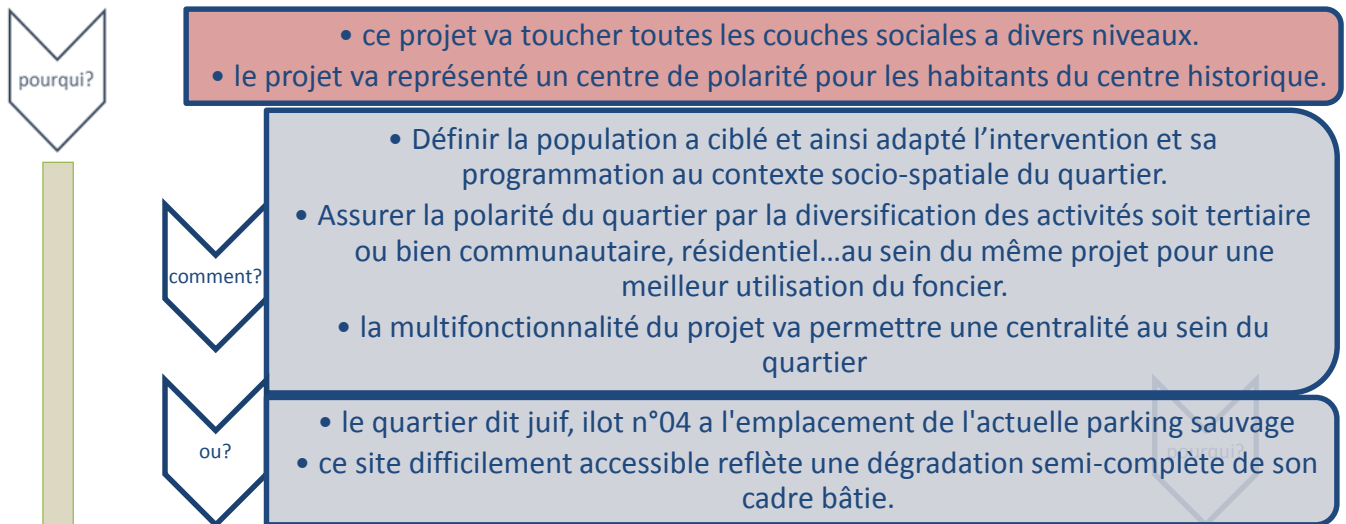
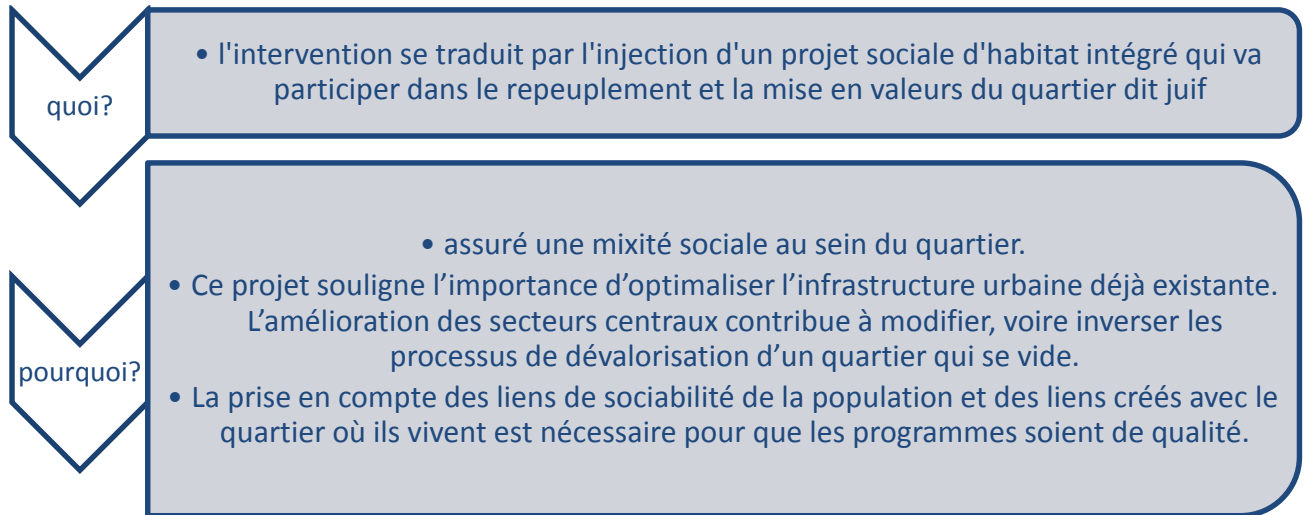
### Parcours piétons menant au site:

Angle de vue beaucoup plus restreint due à la largeur des ruelles. Seuil important au niveau de l'arche, on passe d'un espace calme avec peu de bruits et peu de flux de circulation a un espace plus ouvert avec des rythmes plus rapides.



## 6. Définition des enjeux quantitatifs et qualitatifs :

La définition des enjeux représente une phase cruciale dans l'élaboration du programme de base du projet et pour ce faire une démarche sous forme d'un questionnaire est mise en place.



Détermination du programme de base :

1. activité principale
2. activité secondaire
3. annexes



## 7. Programme de base (activités fonctions) :

### 7.1 Fonctions de base :

- fonction résidentiel : c'est la fonction de base qui va être mise en conception comme solution et réponse à la problématique posée.
- fonction communautaire : qui va s'articulée autour divers espace a vocation sociale qui vont cibler une plus population jeune.
- fonction culturel :
- fonction d'exposition : cette dernière représentera la vitrine du projet sous forme d'espaces d'exposition (showrooms)
- fonction tertiaire : une fonction indispensable à l'animation commerciale comme élément d'équilibre entre tertiaire et résidentiel.
- Fonction d'hôtellerie :

### 7.2 Fonction secondaire

- fonction d'accueil : une structure de réception pour la partie équipement du projet mais aussi une structure d'articulation pour entre les différentes zones du projet.
- fonction d'administration : permet la gestion, l'organisation et la direction des différentes structures qui constituent l'équipement
  - fonction de restauration.

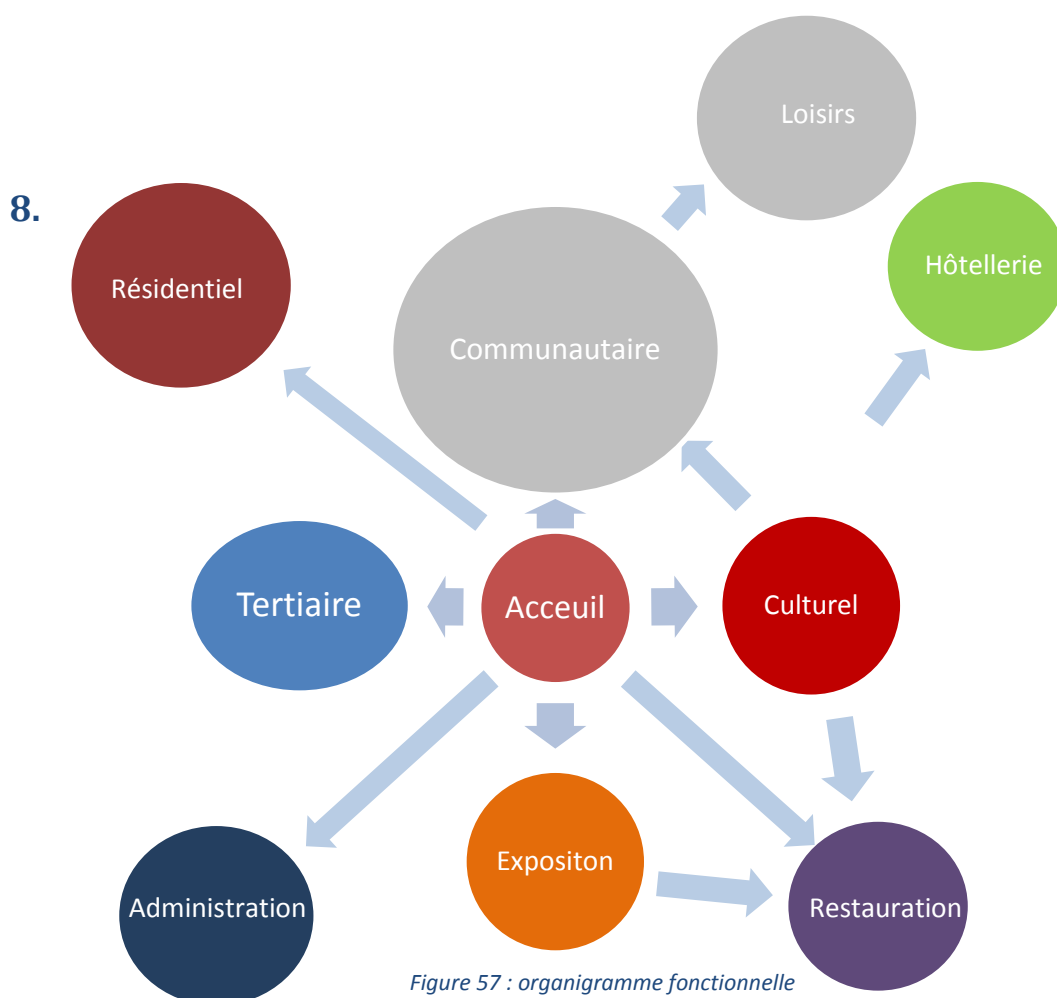


Figure 57 : organigramme fonctionnelle

## 8. Décomposition des fonctions en espaces :

### 8.1 Fonctions principales :

- Fonction résidentielle :
  - Résidence
- Fonction communautaire :
  - rencontre, communication.
  - conférence.
  - exposition.
  - détente et loisirs.
  - formation et production.
- Fonction culturelle :
  - Communication
  - Information
  - Exposition
  - Gestion
- Fonction d'exposition :
  - réception et control.
  - exposition temporaire.
  - exposition permanente.
- Fonction tertiaire :
  - galerie marchande
- Fonction d'hôtellerie :
  - réception et control.
  - hébergement.
  - service (bureaux des guides touristiques).

**8.2 Fonction accueil :**

- réception, control.
- renseignement.
- articulation, transition
- détente

**8.3 Fonction d'administration :**

- direction.
- secrétariat.
- réception.

**8.4 Fonction de restauration :**

- détente
- restauration (restaurant, cafeteria, salon de thé).

## 9. Programme spécifique :

<u>Fonction</u>	<u>activité</u>	<u>espace</u>	<u>surface</u>	<u>Surface total</u>
<b>Fonctions principales</b>				
Résidentielle	résidence	04 appartements : -appartement T1 -appartement T2 -appartement T3 -appartement T4	200m <sup>2</sup> 132m <sup>2</sup> 180m <sup>2</sup> 148m <sup>2</sup>	660m <sup>2</sup>
communautaire	rencontre, communication. Conférence. Exposition. Détente et loisirs. Formation et production	-salles polyvalentes -salle de jeux -salle de projection -atelier d'art plastique -atelier d'art dramatique -salle d'association -espace d'internet -commodité et vestiaires	100m <sup>2</sup> 70m <sup>2</sup> 50m <sup>2</sup> 35m <sup>2</sup> 35m <sup>2</sup> 50m <sup>2</sup> 40m <sup>2</sup> 20m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>
culturelle	Communication -Information -Exposition -Gestion	-Salle de conférence -Salle de projection -bureaux moniteurs -bibliothèque -espaces	100m <sup>2</sup> 100m <sup>2</sup> 05m <sup>2</sup> 220m <sup>2</sup>	545m <sup>2</sup>

		d'expositions	100m <sup>2</sup>	
		-Commodité et vestiaires	20m <sup>2</sup>	
exposition	réception et control. Exposition temporaire. Exposition permanente.	-espace showroom -bureau de direction -accueil -bureau des employés -commodité	423m <sup>2</sup> 70m <sup>2</sup>  20m <sup>2</sup>	513m <sup>2</sup>
Tertiaire	galerie marchande	-Locaux de ventes -Dépôts -hall d'accueil et de détente -Espace d'exposition -Commodité et vestiaires	20/70m <sup>2</sup> 20m <sup>2</sup> 20m <sup>2</sup> 20m <sup>2</sup>	130m <sup>2</sup>
Hôtellerie	réception et control. Hébergement. Service (bureaux des	-réception -administration - 08 chambres doubles avec salle de bain  -lobby -espace commun	70m <sup>2</sup>  80m <sup>2</sup>  20m <sup>2</sup> 150m <sup>2</sup>	350m <sup>2</sup>

	guides touristiques).	-commodité et vestiaires	20m <sup>2</sup>	
<b>Fonctions secondaires</b>				
Accueil	réception, control.	-Hal d'accueil, espace de renseignement	20m <sup>2</sup>	40m <sup>2</sup>
	Renseignement.	-Sanitaire	20m <sup>2</sup>	
	Articulation, transition	-espace d'accueil		
	détente			
administration	direction.	-Bureau directeur	20m <sup>2</sup>	55m <sup>2</sup>
	Secrétariat.	-Bureau secrétaire	05m <sup>2</sup>	
	Réception.	-Bureau de gestion	05m <sup>2</sup>	
	Gestion et archives.	-Bureau de comptabilité	05m <sup>2</sup>	
		-commodité	20m <sup>2</sup>	
restauration	détente	-Restaurant		100m <sup>2</sup>
	restauration (restaurant, cafeteria, salon de thé)	-Cafétéria -Salon de thé	100m <sup>2</sup>	

Figure 58:tableau du programme spécifique

## 10. Principes et concepts :

### 10.1 Concepts lié au programme :

- La fonctionnalité : les différentes disciplines, seront disposées suivant leurs relations et leurs caractéristiques afin d'avoir un bon fonctionnement, et obtenir une continuité et une complémentarité.
- Hiérarchie : Le projet présente un programme riche et une diversité de fonctions qui nécessite une hiérarchisation dans la disposition de ces derniers afin que l'on puisse distinguer les fonctions primaires et secondaires, calmes et bruyantes, privées et publics.
- La flexibilité : Elle devrait garantir au quartier une adaptation aux nouveaux changements opérés sur l'espace et aux nouvelles exigences du projet implanté, afin de prévoir les différentes modifications spatiale.

## 10.2 Concepts lié à l'architecture :

- la centralité : On peut définir l'aspect de la centralité comme un élément articulatoire et organisateur, qui assure les différentes liaisons fonctionnelles et spatiales où l'espace central a pour but :
  - La liberté du mouvement.
  - Le dégagement visuel.
  - L'identification des espaces.
  - La lecture rapide de l'espace
- la perméabilité : Elle assure la relation de l'équipement avec son environnement à travers ces différents accès (piéton) et les relations fonctionnelles entre les différentes entités internes. Elle peut se traduire aussi à travers les relations visuelles internes et externes de l'équipement.
- Les parcours : Les parcours influent sur l'individu et dévoilent les caractéristiques géométriques spatiales et formelles du milieu dans lequel nous évoluons .Dans un parcours, les images peuvent se distinguer d'après la qualité de leur structure, la façon dont leurs parties sont disposées et liées, donc un espace inconnu exige des éléments de repère et d'ancrage permettant une orientation aisée.
- Fluidité et lisibilité : La qualité visuelle, la clarté apparente ou lisibilité se conjuguent pour créer une structure globale du projet qui lui permet d'être lisible à l'intérieur et se laisse découvrir à l'aide d'une fluidité et lisibilité de circulation.
- Unicité : Elle consiste à unir les différentes parties du projet afin d'avoir une image cohérente de ce dernier.
- Le champ visuel : Les qualités qui augmentent la portée et la pénétration de la vision, de manière réelle ou symbolique comprennent les transparences comme les vitrages et cela apparaît fortement dans notre projet.
- Concept de singularité : C'est la présence d'une forme, d'un élément unique qui ne se répéterait pas .Son objectif est de marquer un moment fort de part sa signification, son aspect formel, structurel et sa fonction.
- Symbolisme : Le projet par sa morphologie et sa forme doit être un élément symbolique exprimant une idée philosophique et un message que l'architecte doit faire passer à la population.

## 11. Genèse du projet :

### Etape 01 : détermination des axes de visibilité :

L'axe majeur se présente face à l'esplanade de Mechouar vers le cœur du projet avec un changement de direction qui mènera à la ruelle opposée.

Cet axe majeur permet une lisibilité optimale au projet avec une vue globale sur ce dernier.

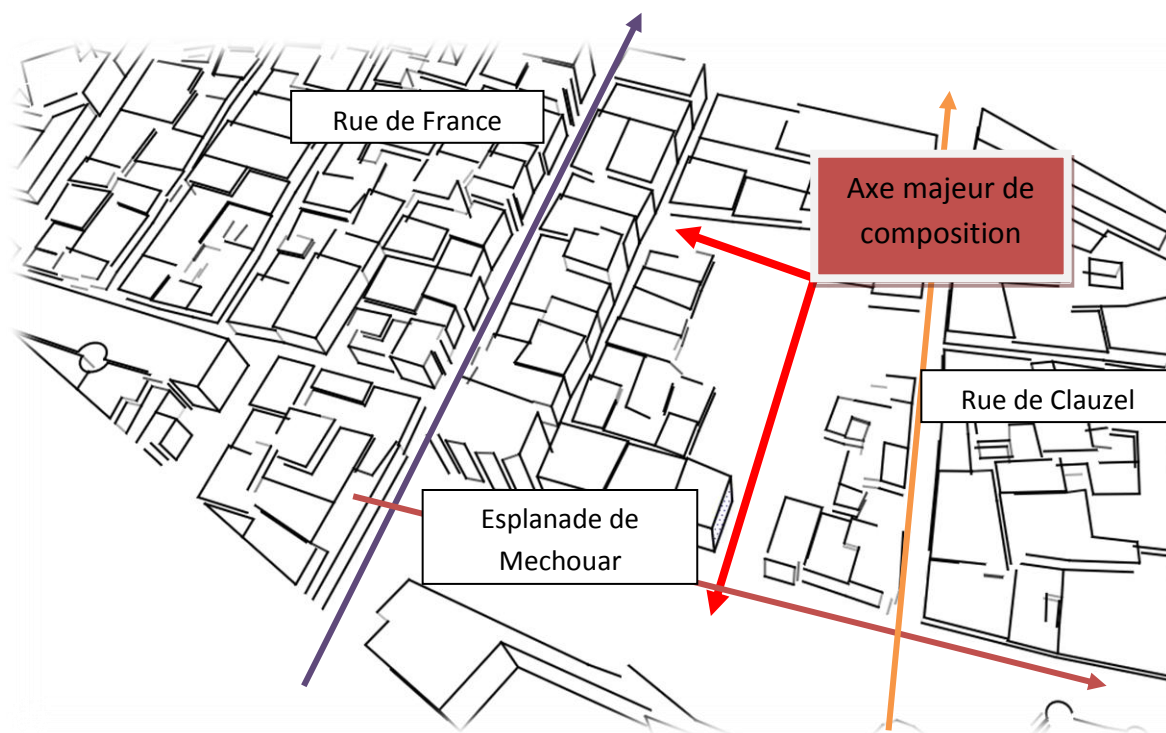


Figure 59: carte de détermination des axes principaux

### Etape 02 : détermination des axes d'accessibilité :

- L'accès piéton :

Deux accès piétons seront prévues sur les extrémités de l'axe principale préalablement définie afin d'optimiser la visibilité au projet.

- Restriction de passage au centre historique :

Une nouvelle problématique se pose au niveau de l'accessibilité au quartier juif précisément vue son emplacement au cœur du centre historique de Tlemcen par ce fait une opération de restriction de passage des automobiles sera mise en place suivant le système Italien des zones à trafic limité (ZTL).



Delà la question qui se pose est comment concilier vitalité des centres historiques et restriction du trafic automobile ?

Peu connues, les solutions italiennes de Zones à Trafic Limité (ZTL), se révèlent très performantes et adaptables à notre centre historique. Destinées au départ à limiter la pollution automobile et à protéger le patrimoine architectural, elles ont été adoptées par plus de 100 villes italiennes pour optimiser l'usage de la voirie au profit des circulations les plus essentielles.

On va souligner d'abord « l'effet de nasse » de la congestion dans le dernier kilomètre d'accès au cœur du centre historique, pointe l'excès d'usage de l'automobile comme responsable de ce phénomène et décrit le double principe des ZTL italiennes : contrainte claire d'interdiction d'accès et grande souplesse pour les circulations essentielles.

La congestion routière urbaine conduit à une triple impasse.

Depuis deux décennies, la congestion routière urbaine s'est amplifiée. Le coût prohibitif du logement dans les centres historiques entraîne les familles hors des villes.

Avec cette périurbanisation et la multi motorisation des ménages qui l'accompagne, le nombre des automobilistes navetteurs augmente exponentiellement. Ces phénomènes conduisent à un triple impasse, à la fois économique, environnementale et sociale :

- au plan économique, l'augmentation des distances des déplacements dans les territoires périurbains encourage l'usage de la voiture au sein de ces centres historiques, avec des taux de remplissage de plus en plus faibles. Il en résulte une augmentation de la congestion routière aux périodes de pointe. Cela entraîne des surcoûts qui pénalisent les usagers et les entreprises, en particulier celles qui sont captives de la route, comme les transporteurs ou les taxis par exemple ; la facture énergétique augmente elle aussi.

- au plan environnemental, les émissions de gaz à effet de serre continuent de progresser, accentuées par les embouteillages.

- au plan social, la part des transports dans le budget des ménages augmente, ce qui pénalise les familles les plus défavorisées, obligées d'habiter loin des lieux de travail et pourtant souvent captives de la voiture.

C'est l'abus d'automobile qui est dangereux pour la santé des villes :

L'accès au centre des agglomérations est particulièrement concerné par le phénomène de congestion.

Prenons l'exemple de l'accès au Centre historique de Tlemcen. Une enquête réalisée en juin 2009 révèle que, entre 7h et 10h du matin, 33 000 véhicules y pénètrent transportant 68 300 personnes. La répartition par modes donne les résultats suivants :

- 28 500 voitures (86% des véhicules) transportent 36 700 personnes (54% des entrants).

- 800 véhicules de transport en commun (2% des véhicules) transportent 27 700 personnes (41% des entrants).

- 1500 vélos (5% des véhicules) transportent 1500 personnes (2 % des entrants),

- 1700 deux-roues motorisés (5% des véhicules) transportent 1700 personnes (2% des entrants).

- 500 poids lourds (1% des véhicules) transportent 700 personnes (1% des entrants) et surtout participent à l'activité économique de la métropole.

La congestion régulière lors de ces 3 heures stratégiques du matin confine à :

2% des véhicules (collectifs) transportant 41 % des personnes sont gênés dans leur progression et leur régularité par 84% des véhicules (individuels) qui n'en transportent que juste un peu plus (51%).

En résumé, l'excès ponctuel de trafic automobile, à la fois dans l'espace (le centre) et dans le temps (les pointes) engendre un « effet de nasse » dans le dernier kilomètre d'accès au cœur de la ville et ce phénomène s'oppose au déploiement des offres alternatives de transport, pourtant disponibles ou potentiellement disponibles.

Généralement les exemples de solutions vertueuses pour résoudre ce problème récurrent viennent plutôt d'Europe du Nord. En résumé, deux familles de solutions sont proposées pour diminuer la congestion ; elles consistent, soit à instaurer un péage urbain, soit à accorder d'importantes priorités aux transports collectifs avec aménagement de « sites propres » utilisables aussi par les véhicules prioritaires.

Le concept italien de ZTL, Zone à Trafic Limité, a été créé à l'occasion d'une loi de 1987, au départ pour protéger le patrimoine historique des villes de la pollution due aux véhicules. Il part du constat que, tant que l'usager sait pouvoir accéder en voiture

dans les centres et y stationner relativement facilement, il privilégiera l'accès en voiture, toujours très attractif. Le transfert vers les modes alternatifs s'effectue difficilement, le rééquilibrage souhaité n'a pas lieu et la spirale de « la triple impasse » décrite plus haut se développe. Les italiens ont donc remis en cause cette « excessive » accessibilité automobile et développé des solutions continuant malgré tout de garantir à la fois la protection du patrimoine et l'attractivité économique de leurs centres historiques.

C'est le fondement de la ZTL qui s'appuie ainsi sur le double principe suivant :

- une contrainte claire : en règle générale, la circulation est interdite au sein de son périmètre. L'aire concernée doit être suffisamment vaste (plusieurs centaines d'hectares) pour offrir des conditions de confort et de performance très attractives pour les piétons, les cyclistes et les transports collectifs. En particulier, les temps de parcours pour ces modes doivent devenir concurrentiels par rapport aux déplacements en voiture.

- une grande souplesse pour atténuer cette contrainte : un grand nombre de permis de circuler sont autorisés pour les circulations jugées « essentielles », c'est-à-dire qui répond aux priorités économiques, environnementales et sociales de la ville. Ces priorités sont à définir au cas par cas et en concertation.

Cette mesure réglementaire n'exige pas d'aménagements particuliers des espaces publics. Seules les entrées de zone doivent être marquées et signalées, indiquant les circulations autorisées, les horaires, etc.

Au bout d'un certain temps, la mise en place d'un contrôle d'accès électronique (caméras par exemple) peut être envisagée, mais il est recommandé de roder le système auparavant. Dans ce dispositif, les secteurs piétons sont inclus à l'intérieur de la zone.

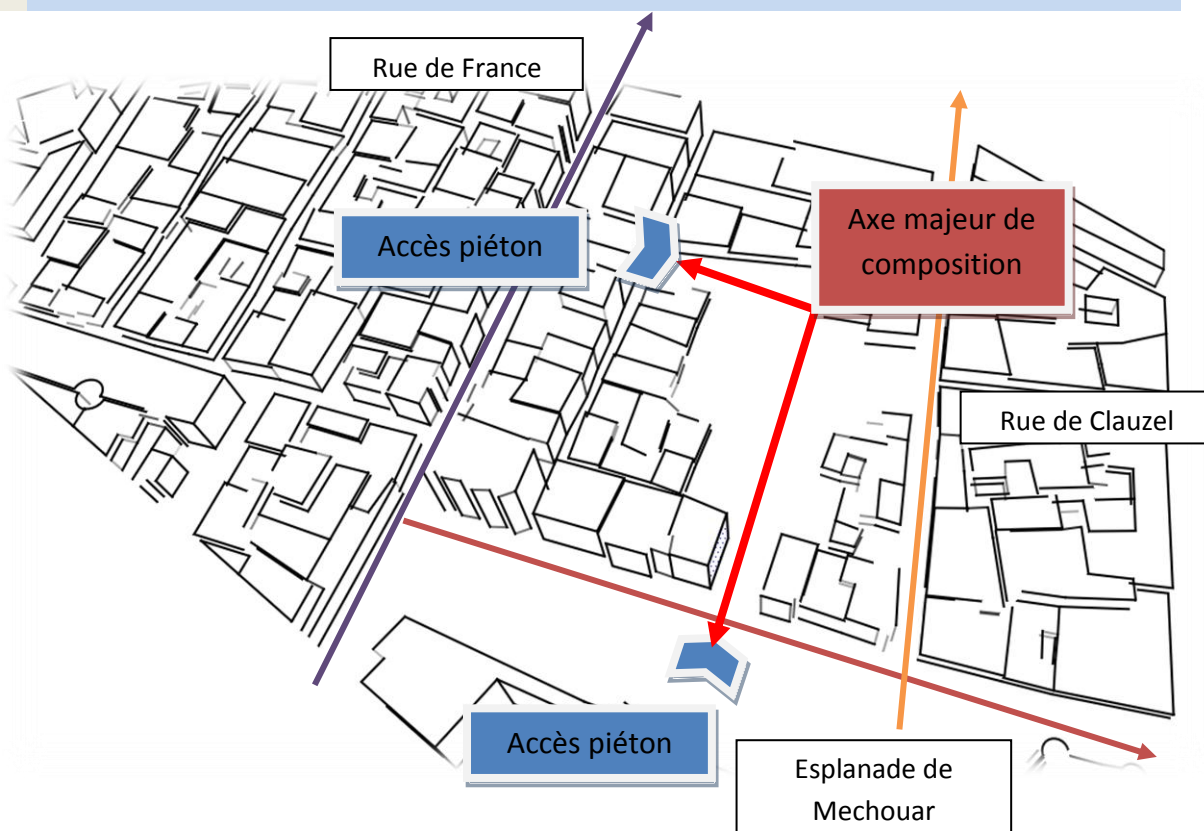


Figure 60:carte de détermination des axes d'accessibilité

**Etape 03 : alternatives d'implantation :**

- La masse bâtie du projet :

L'implantation suit la forme globale du site après démolition des bâtisses jugée non récupérable et cela se fera suivant un axe majeur de composition.

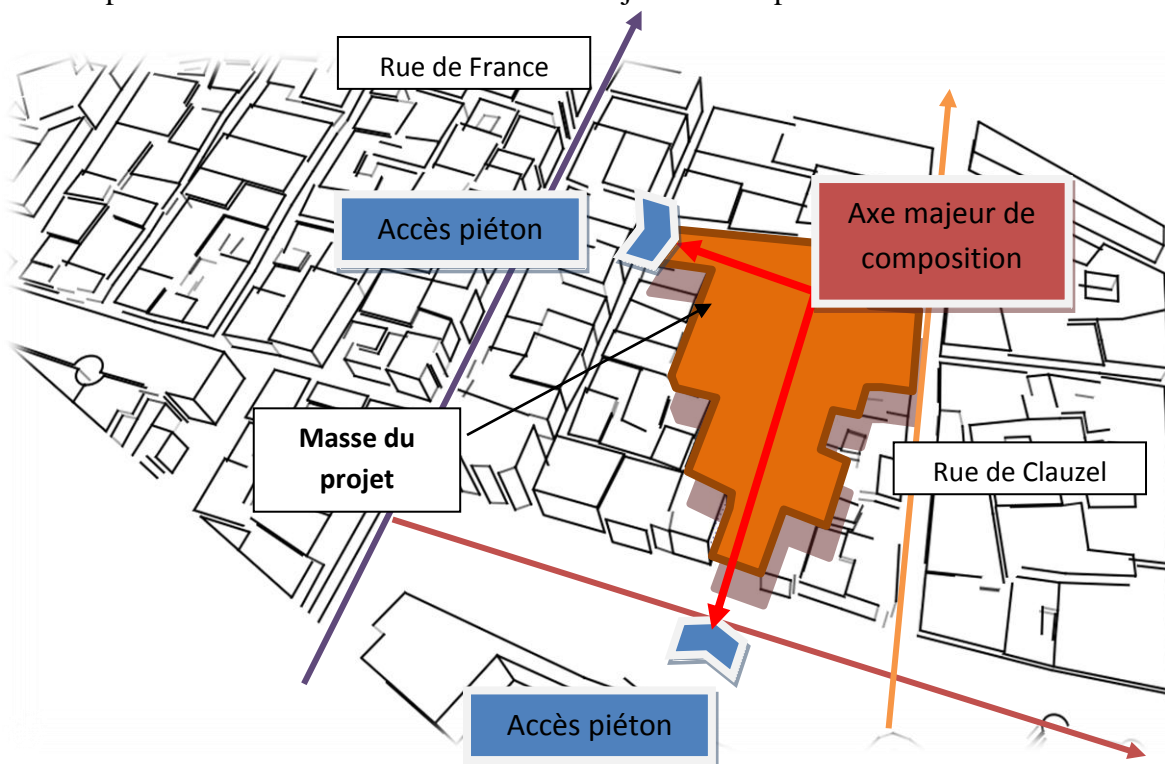


Figure 61:carte de masse du projet

## Etape 04 : organisation spatiale (zoning) :

L'organisation spatiale des fonctions se fait selon la priorité et la relation fonctionnelle entre elles.

- Entité A : représente l'équipement de base avec une superposition des différentes parties du projet tel que l'équipement culturelle et tertiaire au premier niveau avec une organisation sous forme de galerie marchande surplombé par l'équipement d'exposition jumelé à l'équipement sociocommunautaire dressé sur eux l'espace d'hôtellerie le tout couronné par la partie résidentielle du projet.
- Entité B : représente un espace central du projet comme lieu d'articulation les différentes parties mais aussi une voie urbaine nouvellement créée sur une échelle adaptée au quartier.

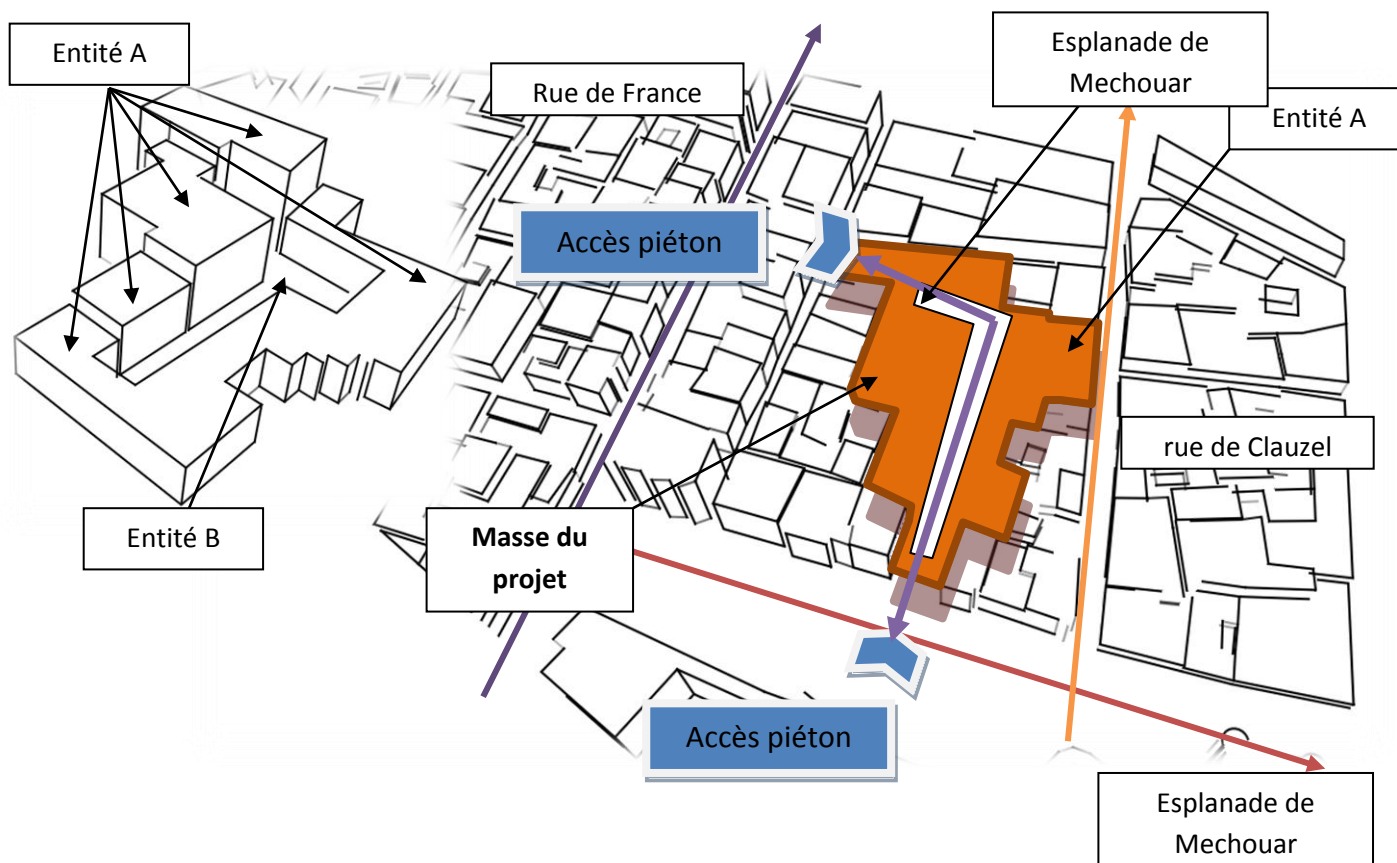


Figure 62: carte de la masse du projet

### Etape 05 : la forme et la volumétrie :

Le site étant situé au cœur du centre historique de Tlemccen fait par d'une logique adaptée au projet manifestant les caractéristiques de la médina sur l'échelle du quartier (rue, ruelle, impasse) et sur l'échelle du projet représente la maison traditionnelle (maison a patio) avec une symbolique des traces juives propres au quartier.

L'intégration et l'harmonisation du projet avec son milieu.

La flexibilité et le mouvement exprimés par sa forme.

La conformité de son volume avec l'organisation du projet en un monobloc compact.

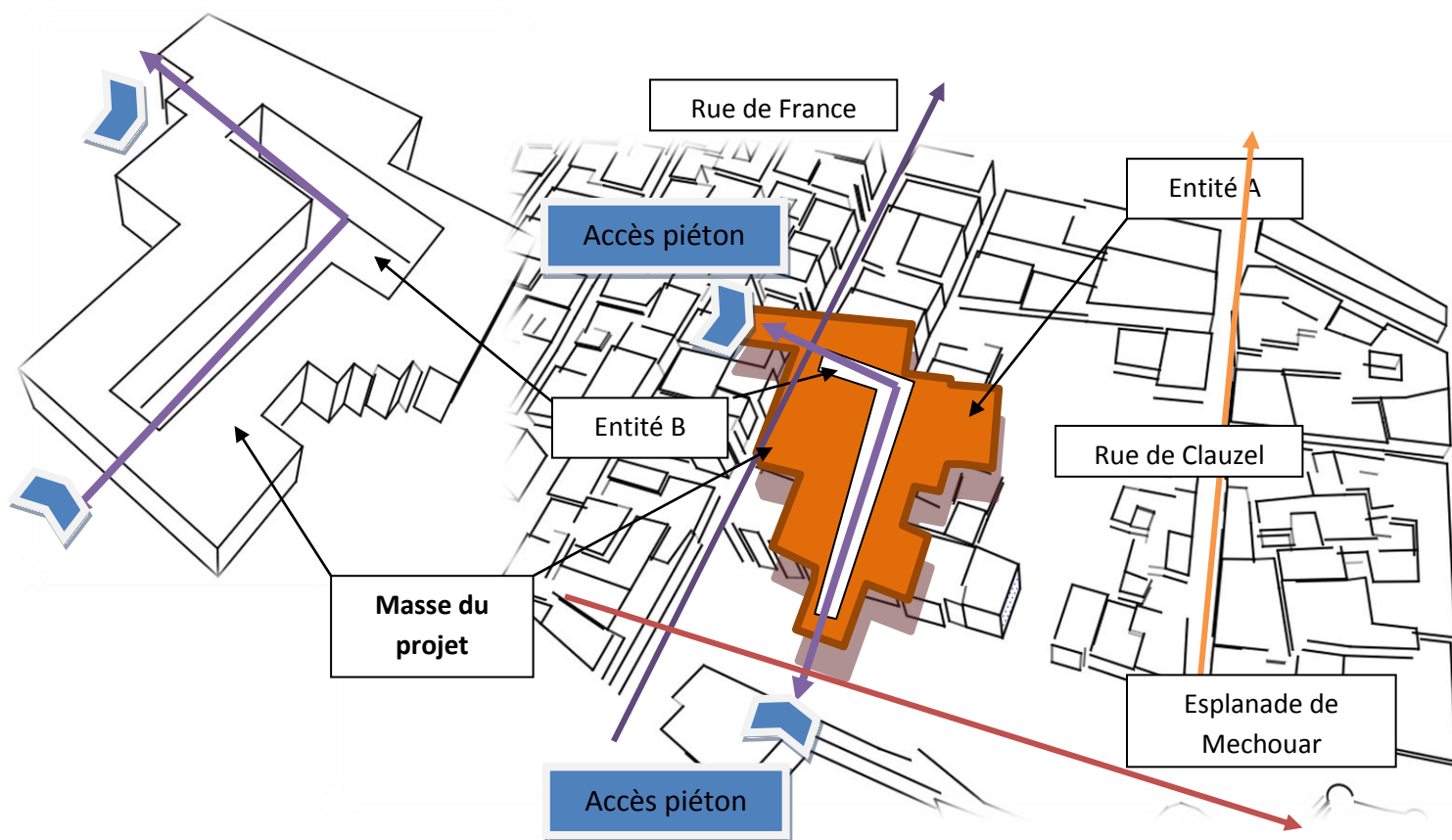


Figure 63:modélisation de la masse du projet

### Etape 06 : le schéma de principe :

Au sein du projet, un aménagement intérieur a été préconisé, dans le but de créer une liaison entre toutes les parties du projet. Les orientations d'aménagement se présentent par l'implantation des espaces autour de l'espace centrale comme patio avec une organisation introvertie de ces derniers.

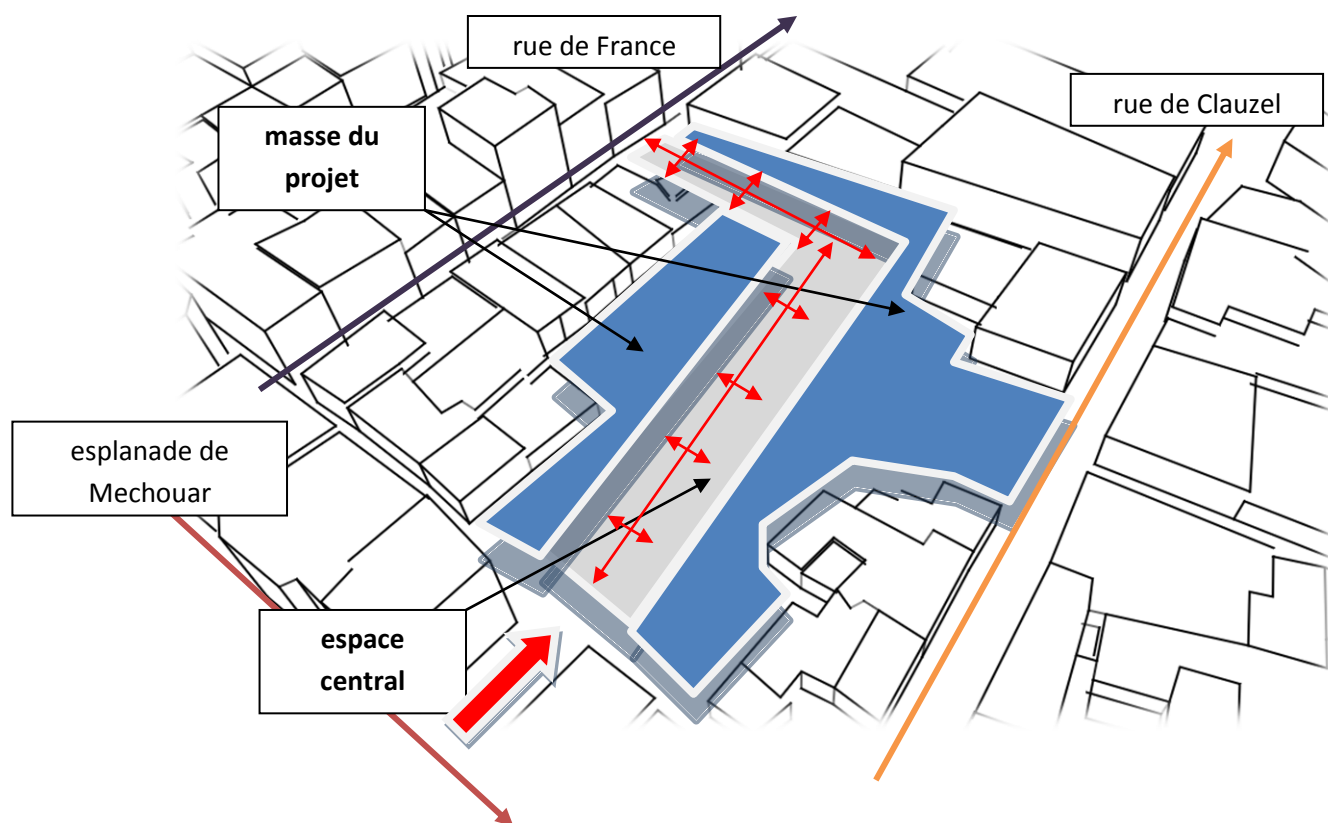


Figure 64: modelisation du schéma de principe

## 12. Références stylistique et architecturales :

### 12.1 Le quartier résidentiel des médinas :

Une réplique du système d'accessibilité au quartier résidentiel des médinas a été appliqué au projet notamment la hiérarchisation des espaces entre public et privée à travers le système de rue, ruelle, impasse.



Figure 66: photo d'une ruelle de la médina

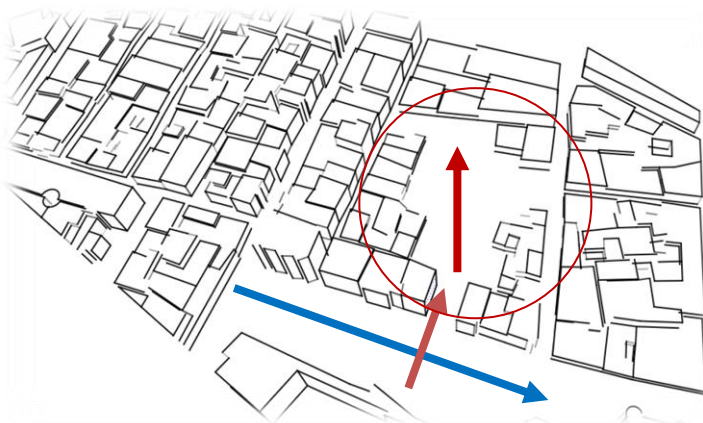


Figure 65: modelisation du parcours au sein du quartier juif

### 12.2 Les caractéristiques de la maison traditionnelle :

#### 12.2.1 L'espace centrale (patio) :

Utilisé au cœur du projet comme espace d'articulation qui a pour but d'améliorer la fonctionnalité de l'espace et son accessibilité tout en offrant une source d'éclairage à un site enclavé.

Sur une échelle sociale cet espace représente un lieu de rassemblement primaire au projet car il va être un accrochage spatial aux différentes parties du projet. Sur l'échelle du quartier ce passage central jouera le rôle de voie urbaine qui assurera la continuité entre l'esplanade du Mechouar et le centre du projet.



Figure 68: photo d'un patio d'une maison traditionnelle

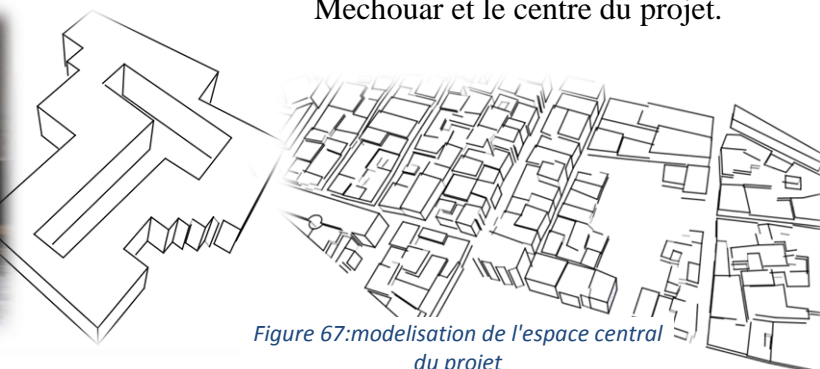


Figure 67: modelisation de l'espace central du projet



## 12.2.2 L'ornementation juive : l'arc en ogive :

L'ogive désigne un arc en nervure remplaçant l'arête saillante que produirait la rencontre de deux quartiers ou de deux voûtains.

Les branches d'ogive sont les moitiés d'ogive rayonnant autour de la clef de voûte.

À ne pas confondre avec la croisée d'ogive, ancienne désignation datant de l'époque gothique et qui correspond aux nervures diagonales formées par l'intersection de deux voûtes en berceau.

Jusqu'au XIXe siècle, l'ogive désigne exclusivement les nervures saillantes de la croisée d'ogives. La forme aiguë adoptée par ces nervures a par la suite servi à qualifier une voûte, une arcade, une porte, une fenêtre en ogive. Ainsi en Angleterre the pointed style correspond au style néogothique.

-Les types d'ogives :

- Ogive obtuse ou mousse : arc en plein cintre brisé, elle est décrite comme une ogive pointue obtuse et est la plus anciennement utilisée (fin XIIe).
- Ogive en lancette : ogive de forme pointue aiguë, utilisée à partir du XIIIe lorsque l'espace est réduit (arcades en hémicycle des sanctuaires, architecture militaire comme les portes des forteresses).
- Ogive équilatérale : décrite par des arcs de cercle dont les rayons sont égaux à son ouverture, surtout utilisée au XIVe siècle.

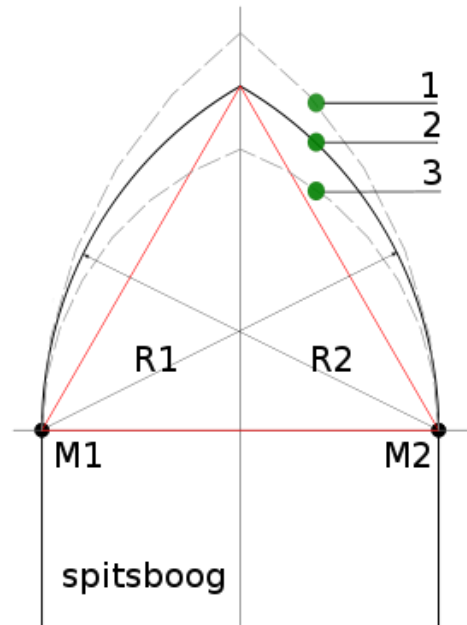


Figure 69:schéma des différents types d'arc ogive

- Ogive en lancette (1)
- équilatérale (2)
- surbaissée (3)

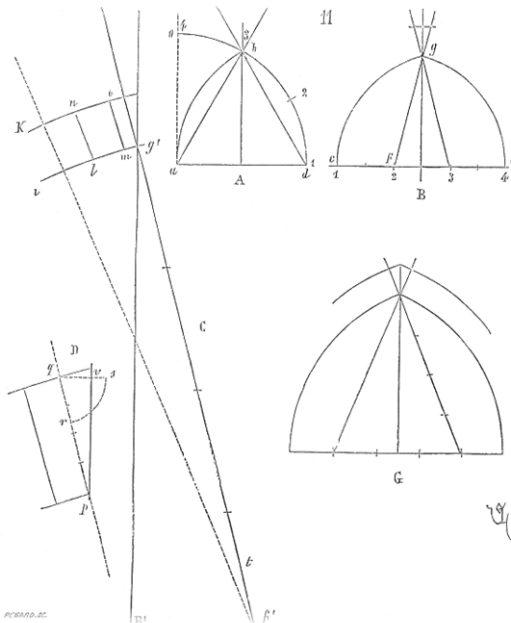


Figure 70:schéma d'un arc ogive

## Conclusion

D'après cette phase on met le point sur l'importance du choix de l'intervention ainsi que sa configuration dans son environnement de telle sorte qu'elle réponde aux problématiques posées.

L'habitat intégré dans sa configuration présente l'autosuffisance et la mixité urbaine dont le quartier a besoin afin de faire développer une certaine appréciation de l'espace urbain centrale.

## **Chapitre III : la solution architecturale**

## **Introduction:**

La conceptualisation de la solution architecturale représente la phase réponse aux problématiques précédemment citées et qui va se faire suivant deux démarches (urbaines et architecturales) pour illustré au mieux l'intervention.

Cette phase va se conclure à travers des prescriptions techniques.

La solution architecturale va représenter un taux de faisabilité d'une injection de projet au sein d'une friche urbaine situé au cœur d'un quartier historique tels que le quartier juif.

## 1. Démarche urbaine :

L'ilot d'intervention possède plusieurs spécificités :

Il constitue le fond et la vitrine de l'esplanade de Mechouar.

Il se situe en limite du quartier juif, délimité par la rue Clauzel et en dehors du système viaire vernaculaire de la médina de Tlemcen, et à l'intérieur du tracé colonial orthogonal qui caractérise le quartier.

Il joue ainsi, le rôle d'articulation entre l'esplanade de Mechouar, et l'ex mairie vers les deux places du centre historique de Tlemcen.

Le programme globalement commercial prévu au rez de chaussée, mais aussi le gabarit imposant et singulier, font du projet un point de repère urbain important.

Les faces de l'ilot s'inscrivent dans un continuum urbain, à la fois dans la forme, mais aussi dans l'usage et que la partition de l'espace constitue par un « arrière ».

La masse de l'ilot est ainsi inscrite dans la trame orthogonale du quartier bordée par 4 voies piétonnes dont deux constitue des voies d'accès direct vers le projet.

- La voie sud constitue l'accès vers la galerie marchande.
- La voie ouest constitue l'accès vers l'équipement culturel et ces annexes.

Ces allées sont les extrémités de l'espace central organisateur du projet qui connecte toutes les parties du projet entre elles.

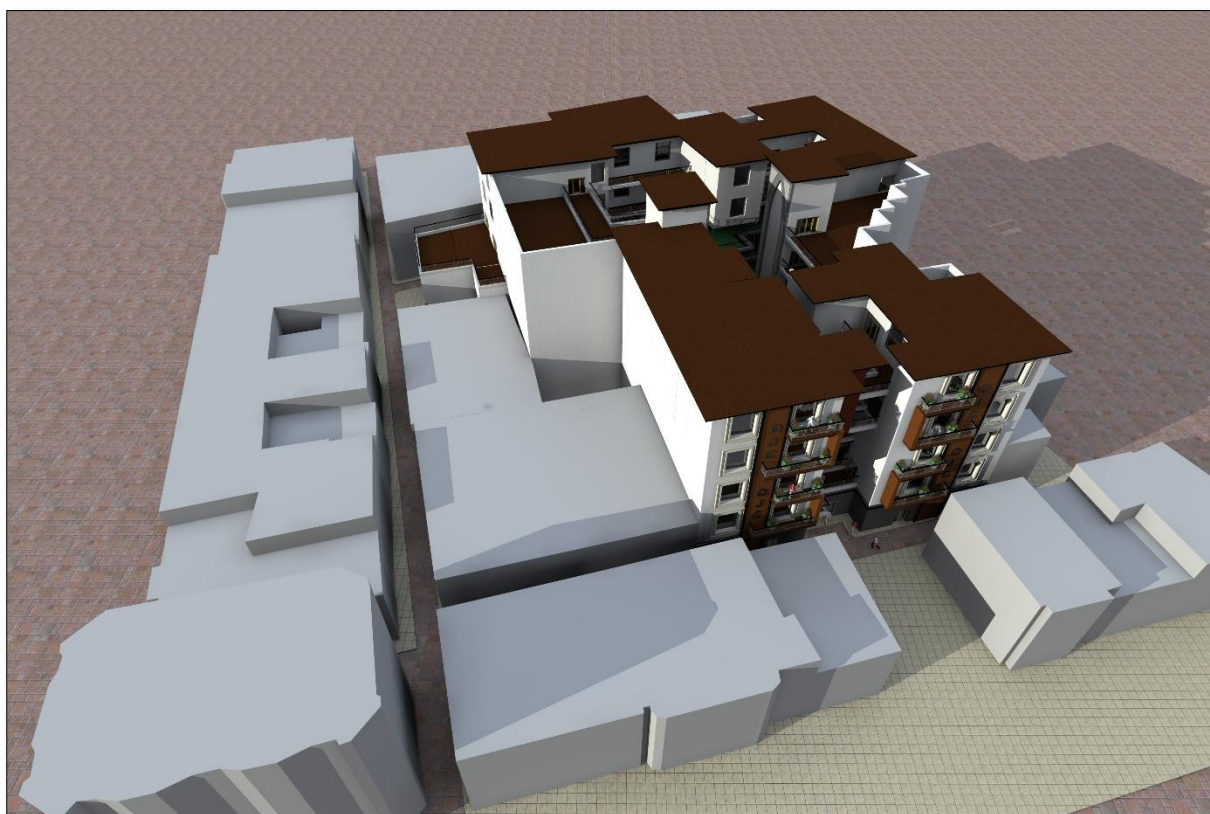
Dans cette trame orthogonale, l'implantation suit la forme du site enclavé en forme de « T ».

On propose également deux ilots de contour qui s'articule entre eux pour à la fois estomper sa masse, créer une profondeur visuelle et amorcer les perspectives paysagères.

Le cœur du projet représentera un patio sur l'échelle du projet en lui-même qui sera un élément d'articulation central du projet et sur l'échelle du quartier une voie urbaine qui procurera un aspect de continuité urbaine de l'esplanade de Mechouar vers le cœur du projet jusqu'à la rue opposée.



Figure 71: plan de masse du projet



*Figure 72:vue en 3D extérieure du projet*

La façade sud principale est composée de deux plots massifs qui ponctuent la limite de l'espace public et qui encadrent le patio centrale perçu ici comme un prolongement paysager.

Cet alignement discontinu valorise le site en créant une transition progressive vers le cœur du projet.

La lecture séquentielle permet aussi via les failles créées de faire rentrer la lumière au cœur du projet à toute heure de la journée.

L'ensemble des volumes construits sont implantés à l'intérieur du polygone d'implantation.

Les limites de l'espace public extérieur correspondent d'une part à celle du terrain d'assiette du quartier et d'autre part aux pieds des façades.



Figure 74:vue en 3D extérieur du projet



Figure 73:vue en 3D extérieur du projet



## 2. Partie architecturale :

A l'intérieur d'un grand bloc de forme similaire a un « T » de 48m x 59m quatre plot autonomes émergeant d'un socle fédérateur délimitant un patio central intérieur privé de 10m de largeur discontinue et étendue sur toute l'entité du projet creusé dans sa masse.

Ce patio est relié aux différentes parties du projet grâce à des escaliers et des ascenseurs transversaux selon l'ordre suivant :

- Deux escaliers colimaçon dans la partie découverte et dans les extrémités du patio qui relie le Rez de chaussé aux deux niveaux supérieurs qui constituent la partie équipement du projet.
- Deux ascenseurs avec des escaliers de secours dans la partie couverte du projet relie le Rez de chaussé directement avec les deux derniers niveaux qui constituent la partie résidentielle du projet.



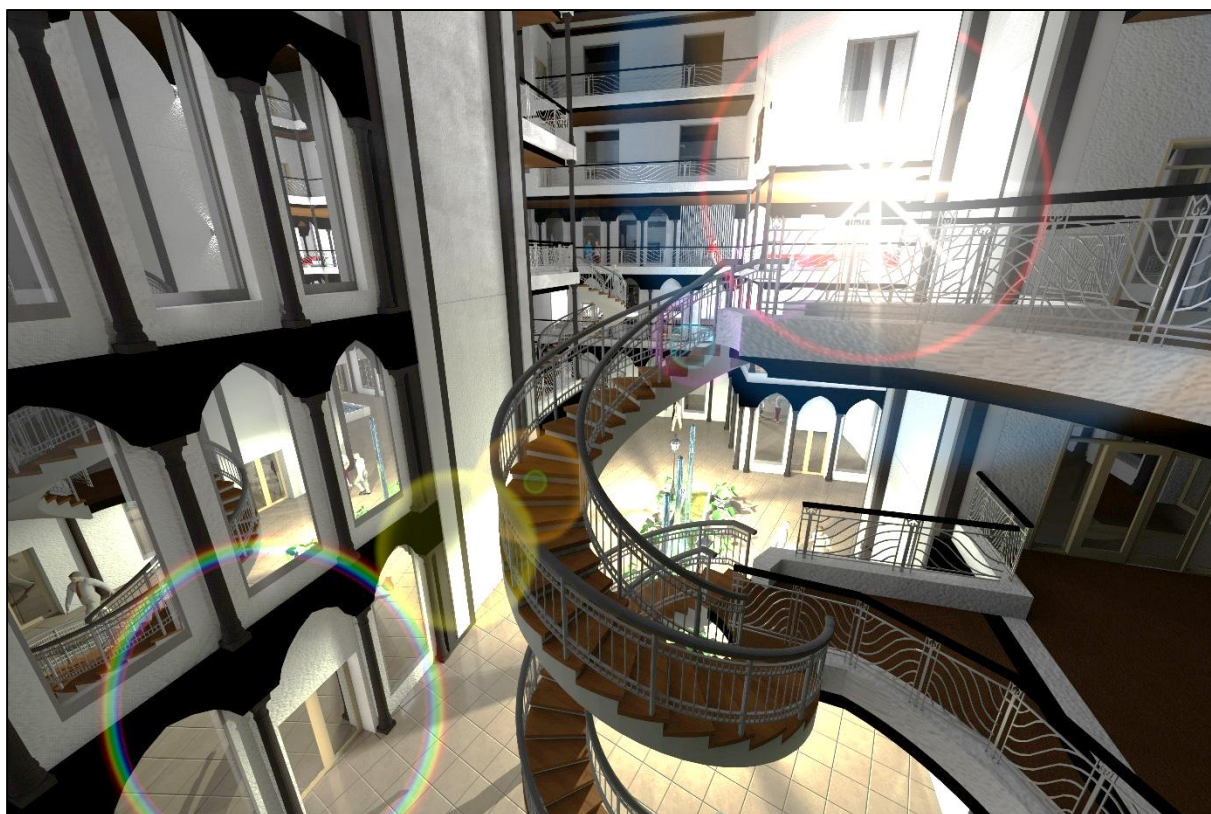
Figure 75:vue en 3D intérieure du projet

Le patio est jumelé à des corridors tout au long de son parcours comme des espaces secondaires de circulation mais aussi servant d'espace d'aération et de service aux différents espaces qui les entourent.

Le patio intérieur est conçu comme un espace ouvert composé de point d'eau en fonction de la qualité d'ensoleillement trois secteurs sont distingués par ces derniers pour avoir un effet de brisance toute en rafraichissant l'espace intérieur.

Les deux plots faisant façade comportent 5 niveaux pour une hauteur d 20m. Cette hauteur est en rapport avec l'échelle du quartier et assoit le projet autant que repère urbain.

Les deux plots suivants sont encrés comme façade au patio intérieur sont mis en évidence au milieu de ce dernier et qui s'élance sur 5 niveaux pour une hauteur de 23m avec une fonctionnalité privative de circulation verticale du Rez de chaussée vers les logements aux derniers niveaux car ils abritent une cage d'ascenseur a une ouverture entourée d'une cage d'escalier comme escalier de secours.



*Figure 76:vue en 3D intérieure du projet*

Cette hauteur contenue permet de bien accentuer la composition volumétrique du patio et de concerner à l'ensemble un caractère domestique tout en rythmant sa composition et en individualisant les plots.

Le socle intérieur largement vitré avec une façade continue accentué d'éléments en saillie en arc ogive supportés par des colonnes ioniques accueil vitrines, galeries, et halls d'entrées.

La façade principale est habillée de balcons sur les niveaux qui surplombe le Rez de chaussé et qui rythme la façade du projet et lui donne un aspect unitaire.

Dans cette même trame se détaches comme des écailles deux rideaux d'une façon symétrique par rapport à l'axe du projet.

La façade secondaire qui est latéral accueil l'accès secondaire surplombé d'une terrasse semi privative.

Les façades intérieures sont mises en évidence grâce à la distribution des ogives tout au long des ouvertures supportées par une série de colonnes ioniques.

Ces façades intègrent parcelle, corridor, balcon, et loggia privative.



Figure 78:vue 3D de la façade principale



Figure 77:vue en 3D de la façade principale

Depuis le hall d'entrée en découvre un grand patio élargi sur toute la longueur du projet qui fait émerger deux escaliers colimaçons reliés à des corridors qui entourent le patio et qui forment des petits belvédères.

Tous les paliers sont éclairés naturellement grâce au patio ou bien aux façades donnant sur les ruelles du quartier. Au sud une ouverture accentuée de passerelle dégage la façade.

Les corridors sont aménagés dans le prolongement des passerelles car elles participent à la gradation de l'espace public ou bien collectif vers l'espace privé.

Elles constituent aussi un filtre vertical entre l'espace commun et l'espace logement dans une logique fonctionnelle et une complémentarité d'usage.

### 3. Organisation générale de la partie équipement du projet :

#### 3.1 Le Rez de chaussée :

Aménagée d'une façon très rationnelle, la galerie marchande se compose de 17 magasins d'une superficie allant du 18m<sup>2</sup> au 70m<sup>2</sup>.

Cette dernière est implantée principalement sur l'axe de composition du projet qui correspond au patio comme axe de flux piéton majeur.

La surface de vente est de 721m<sup>2</sup> implantée transversalement et accessible à la fois depuis la ruelle mais aussi depuis le patio central.

Dans la partie nord, l'équipement culturel est implanté le long de ce même axe piéton composé de divers espaces culturels.



Figure 79: plan rez de chaussée en 3D



Figure 80: plan rez de chaussée



Figure 82:vue en 3D de la bibliothèque

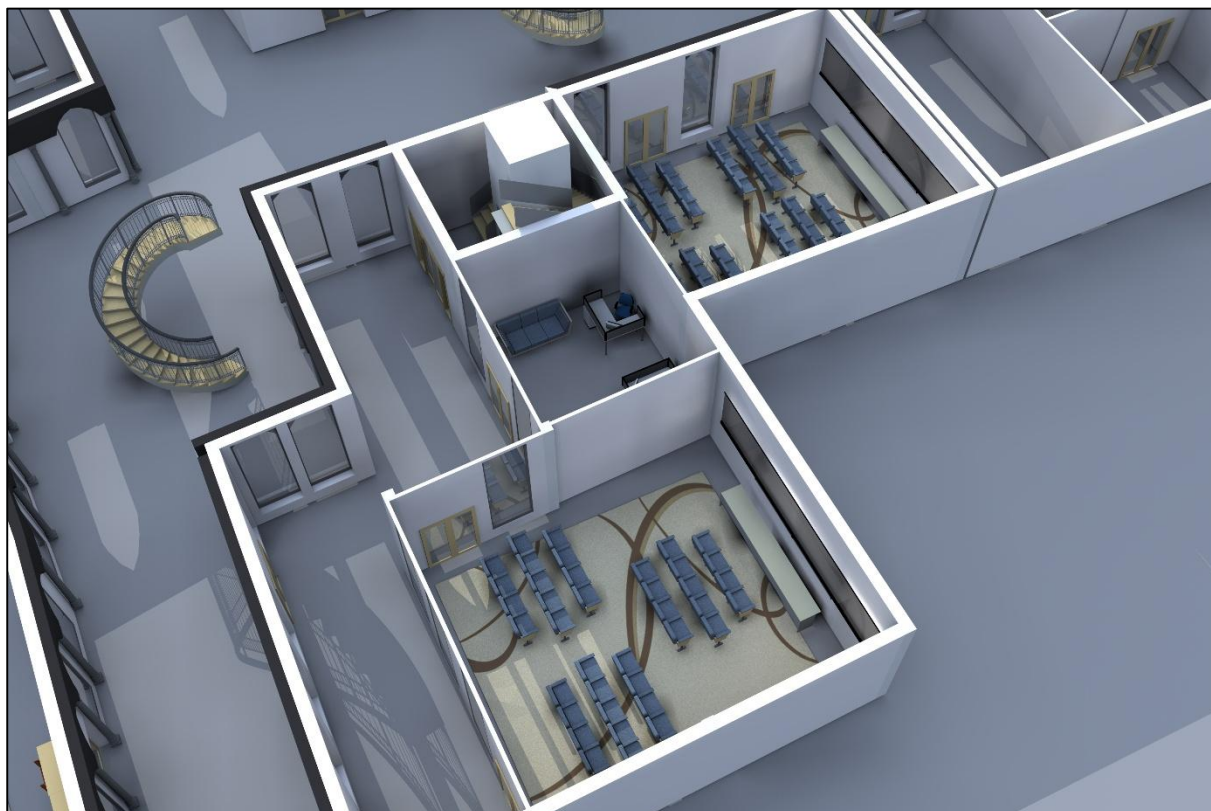


Figure 81:vue en 3D sur la salle de conférence et de projection

### 3.2 1ere étage : espace communautaire + espace d'exposition + espace d'accompagnement :

L'accès vers ce niveau se fait toujours par la baie du patio grâce à deux escaliers colimaçon implanté dans les extrémités du patio et qui donne sur les corridors, l'espace retrait d'accès vers les différents espaces.

L'espace d'exposition se compose de 04 showrooms repartis sur la façade intérieure nord et faisant trait de vitrine dans l'organisation globale du projet limité par un corridor faisant part de circulation secondaire au sein de l'étage.

Dans la partie opposée viens se dresser l'équipement communautaire composé d'espaces standard rattaché en deux parties par une passerelle découverte.

Une zone d'articulation entre les deux équipements vient faire interface mais aussi espace d'accompagnement (cafeteria restaurant) et qui s'élançe sur la globalité de la façade est.



Figure 83: plan du 1er étage en 3D



Figure 84: plan du 1er étage





Figure 85:vue en 3D sur les showrooms



Figure 86:vue en 3D sur la terrasse du 1er étage



Figure 87:vue en 3D sur la salle polyvalente, salle de projection, ateliers

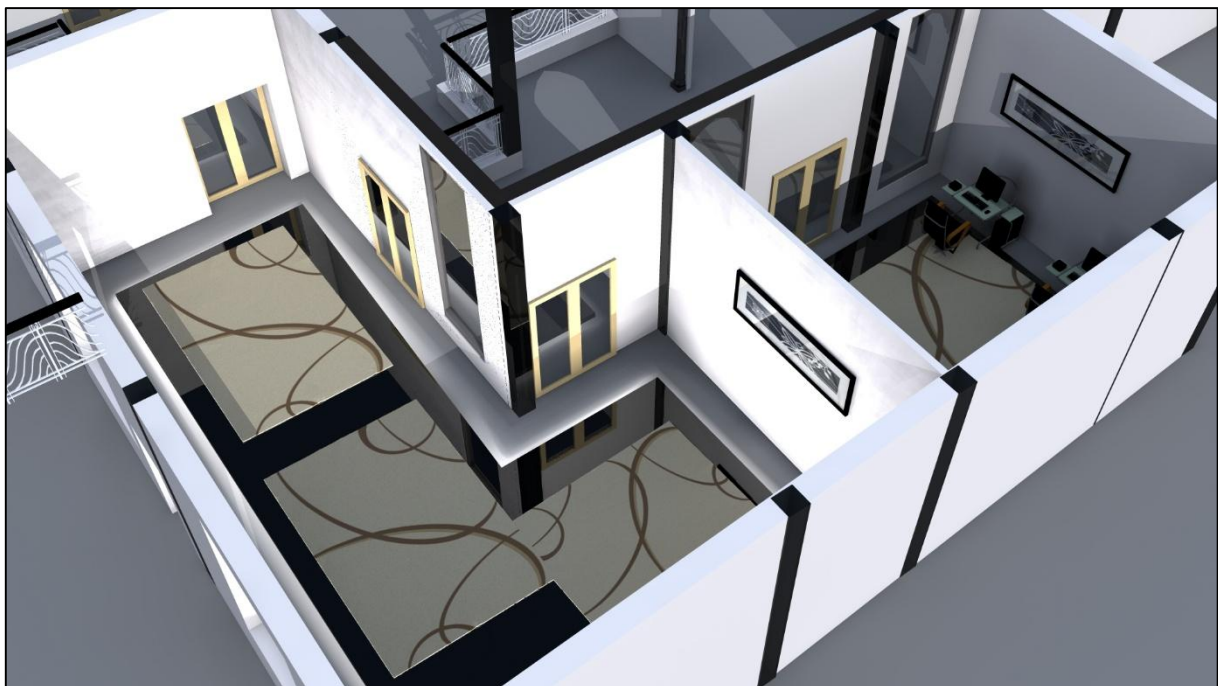


Figure 88:vue en 3D sur la salle de jeux et l'espace internet

### 3.3 2eme étage : l'espace hôtellerie :

L'intégration d'un espace hôtellerie permettra le logement des visiteurs du centre historique de Tlemcen car la proposition va s'étaler sur une échelle bien plus vaste que celle du projet.

Cette espace hôtellerie se compose de 08 chambres de 60m<sup>2</sup> doubles avec commodité offre un espace de séjour important jumelé a un espace commun polyvalent dans la partie nord et un espace de restauration dans la partie est le tout introvertie sur le patio central.

La salle commune présente une extension terrasse dans la façade ouest.



Figure 89: plan du 2eme étage en 3D



Figure 90: plan du 2eme étage



Figure 91:vue en 3D sur la salle commune



Figure 92;vue en 3D sur la terrasse du 2eme étage



Figure 93:vuen en 3D sur une chambre de l'espace hôtellerie



Figure 94:vuen en 3D sur une chambre de l'espace hôtellerie



Figure 95:vue en 3D de la terrasse du 2eme étage

### 3.4 Partie résidentiel :

Les logements T1, T2, T3 sont traversant nord sud et le logement T4 et traversant est ouest.

Cette disposition bidirectionnelle favorise leurs ventilations naturelles et leurs qualités d'éclairage, mais aussi la relation bâtie et environnement : vu sur ruelle d'un côté et vu sur patio de l'autre.

Sur les façades intérieures comme extérieures des logements sont largement vitrés accentués de terrasses et de loggias et suit une logique de conception fonctionnelle suivant l'utilisation de l'espace :

- Un espace nuit comprenant deux à trois chambres.
- Une partie jour composée de salon, séjour, cuisine.

Le tout imprégné d'espaces communs : loggia et terrasse.

L'accès au logement se fait via un corridor découvert qui donne sur le séjour en premier lieu.

Cette disposition permet de minimiser l'espace appelé couloir ou espace de distribution et dégage des surfaces unitaires par pièces optimales pour des surfaces totales de haut standing.

Elle permet également un système constructif souple qui ne compromettra pas l'espace dégagé des niveaux inférieurs.

Le nombre total des logements est de 08 logements répartis sur deux niveaux, 04 logements par paliers et qui varient entre F3, F4, F5.





Figure 96: plan de la partie résidentiel 3eme étage



Figure 97: plan de la partie résidentiel 4eme étage



Figure 98:vue en 3D de la partie résidentiel



Figure 99: vue en 3D de l'appartement T1



Figure 100: vue en 3D de l'appartement T2



Figure 101: vue en 3D de l'appartement T3



Figure 102: vue en 3D de l'appartement T4



Figure 103: plan de terrasse



Figure 104: coupe A-A



Figure 105: façade principale

## 4. Procédés constructifs :

Le bâtiment est à inertie lourde, les façades extérieures de 30 cm d'épaisseur sont en briques perforées en double paroi avec une lame d'air comme isolant.

Les façades intérieures avec loggias et corridors sont en briques perforées avec des ruptures de pont thermique.

Les menuiseries sont en bois ou bien en aluminium équipé d'un vitrage double faiblement émissif.

Les dalles de planchers sont réalisés en complexe béton, les dalles basses sont isolées par le dessus d'environ 10 cm, le même procédé d'isolation est inversé pour les planchers hauts.

Les cloisons intérieures de séparation sont en plaque de plâtre d'une épaisseur de 13 mm

La structure en poteau poutre standard permet d'assurer la stabilité au feu exigible d'une heure pour les porteurs verticaux. Les dalles en béton entre niveaux seront dimensionnées pour être coupe-feu 1 heure.

La structure présente des portés allant jusqu'à 13m pour une retombée de poutre 0.9m le tout intégré dans une hauteur sous plafond de 4m.

Cette hauteur d'usage fait part d'un faux plafond en plaque de plâtre de 13mm.

## 5. Dispositions relatifs au confort :

### 5.1 Confort hygrothermique :

Les logements ainsi que l'espace public présente des avantages de confort thermique et visuel contenu dans la qualité des matériaux.

Protection des espaces de façades par des vitrages peu émissifs.

Inertie lourde du bâtiment (isolation extérieure).

Ventilation naturelle des espaces privatives comme publiques en addition avec une double orientation (patio/ruelle).

Loggias disposées le long du patio qui profite à la fraîcheur des espaces en été.



## 5.2 Confort visuelle :

Double orientation des espaces sur le patio ainsi que sur les ruelles.

Transparence des espaces.

## 5.3 Confort acoustique :

Les corridors entourent l'espace central qui va créer un espace de retrait calme (mise à distance des bruits de circulation).

## 6. Disposition relatifs à la sécurité :

Chaque aile du bâtiment est desservie par un escalier de telle sorte que la distance à parcourir soit égale et minimisée au maximum.

## 7. Dégagement :

Les deux escaliers centraux à paroi ouverte permettent des traités en escalier à l'air libre.

Les escaliers privatifs intérieurs seront coupe-feux 1h et le volume d'encloisonnement de ces escaliers sera séparé du volume global du projet.

## 8. Descriptif sommaire des prestations :

### 8.1 Prestations des parties du projet:

#### 8.1.1 Caractéristiques techniques de l'immeuble :

1. Infrastructure et structure : béton armé.
2. Plancher et refend : béton armé.
3. Isolation acoustique.
4. Isolation thermique.
5. Toitures : terrasses avec complexe étanchéité.

Hall d'entrée :

1. Porte d'entrée : ensemble menuiserie en bois vitré.

2. Contrôle d'accès : interphone + caméra.
3. Sol : carrelage ou pierre marbrière.
4. Murs et plafonds :
5. Eclairage par détecteur de présence sur minuteur limité à 3 minutes.

#### Paliers d'étages :

1. Sols : carrelage, murs et plafond en peinture ou revêtement mural.
2. Eclairage naturel dans les circulations.
3. Allumage par détecteur de présence et séparation des circuits de commande par niveau.
4. Eclairage des escaliers : en fonction du caractère principal ou accessoire, éclairage par détection de présence et temporisation.
5. Circulations extérieures : béton surfacé ou peinture.

#### Ascenseur :

1. Ascenseur à machinerie embarquée sans réducteur de vitesse.
2. Extinction de la cabine lorsqu'elle est inoccupée.

## **Chapitre IV: analyse critique**

Depuis cette démarche une analyse critique va être mise en points afin d'étudier le degré de faisabilité de la solution proposée ainsi que sa structure méthodologique dans le but de répondre à la problématique de dépeuplement du centre historique.

L'intervention représente une opération de requalification urbaine dans un milieu ancien sous la forme de projection d'un îlot mixte regroupant un large programme tertiaire, communautaire, culturelle, résidentiel....

Cette intervention a pour but de reprendre cette mixité urbaine dont le quartier fait défaut.

La pression existante ne doit pas renforcer le risque pour le centre de devenir un secteur tertiaire. L'intervention doit donc être élargie. L'opportunité de l'opération de centre urbain a été saisie, à vocation commerciale, résidentielle et de services et donc d'importance capitale pour l'avenir.

## 1. La vigueur du quartier :

Nous nous demandons, ici, si de nouvelles familles peuvent être intéressées à emménager dans le quartier juif. Nous croyons que oui, et cela pour plusieurs raisons. Nous observons que le quartier comporte ainsi de nombreux avantages qui peuvent être attrayants pour des résidents potentiels :

- Logements ayant un rapport dimension/coût avantageux.
- Proximité du travail et des services publics.
- Forte organisation communautaire.
- Présence d'aménagements commerciaux et récréatifs.
- Offre de nombreux programmes municipaux d'implantation.
- Rénovation de plus en plus importante dans l'ensemble de la zone d'étude.
- Début d'une espèce de réhabilitation des secteurs les plus gravement touchés.

Nous avons constaté que le parc immobilier des quartiers de notre zone d'étude offre des logements ayant un rapport dimension/coût avantageux comparativement à ceux offerts dans la périphérie de la ville.

Toutefois, nous pouvons nous demander si d'autres éléments liés au logement ont une influence sur le choix du quartier.

Le centre-ville possède la plus forte concentration d'emplois de la région métropolitaine; c'est un atout majeur pour ceux voulant habiter près du lieu de travail. En effet, la présence de la

fonction commerciale et administrative du centre-ville, procure au centre une attractivité assez importante.

A travers la solution architecturale proposée, une opération de requalification du centre historique est lancée à travers la revitalisation de ces quartiers tels que le quartier juif.

A travers ce programme mixte la perception de l'espace et de l'**environnement physique** comporte deux dimensions qui sont :

Les infrastructures et la localisation du logement. Nous intégrons dans la première dimension, les aménagements socio-culturels ainsi que commerciaux, les services. Ses différentes sous dimensions incluent d'une manière plus concrète le service de proximité dont le quartier fait défaut.

Nous voulons ainsi vérifier quelle influence ont les infrastructures sur l'arrivée des nouvelles familles et lesquelles ont le plus d'impact.

Enfin, nous incluons dans la perception de l'environnement physique du quartier la localisation du logement. Cette localisation concerne la proximité des lieux de travail ou d'occupation, de loisir et des services. Nous connaissons ainsi que la position du logement dans le quartier influe sur la prise de décision.

On gros le projet proposé représente une résultante d'une traduction des besoins des occupants du centre historique incorporé dans un même projet à titre unitaire.

## 2. Le plan de sauvegarde PSMV

Toute cette étude a besoin d'être accompagné d'un plan d'intervention qui va concrétiser l'action patrimoniale dans ces moindres détails appuyés principalement sur le Plan de Sauvegarde et de mise en valeur (PSMV<sup>2</sup>), en dehors de tout outil opérationnel effectif, n'a pas fait l'objet d'une véritable politique globale de requalification. Des effets néfastes sont apparus : dérapages dans la préservation du patrimoine, opérations mal contrôlées, y compris en matière de répercussions sur le peuplement. La recherche de rentabilisation maximale des biens par des investisseurs privés a produit des travaux médiocres et des loyers élevés et conduit à des phénomènes opposés aux objectifs et à la paupérisation du centre ancien.

L'intervention préconisée dans le quartier juif redéfinit l'importance d'une analyse et d'un diagnostic d'état des lieux qui peut être mis en place grâce au PSMV et qui va organiser l'action de sauvegarde et de mise en valeurs du centre historique de Tlemcen.

---

<sup>2</sup> PSMV : PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR

### 3. L'amorce urbaine :

La solution architecturale qui a été détaillé dans le chapitre précédent représente une réponse à la problématique posée sous la forme d'injection d'un équipement mixte qui va apaiser le processus de dépeuplement du quartier juif ainsi que du centre historique de Tlemcen.

Cette intervention a pour objectif :

- Redéfinir l'identité du quartier comme un espace résidentiel de pointe.
- Assurer une mixité intra-urbaine entre espace résidentiel et espace tertiaire.
- Minimiser le taux d'affaiblissement démographique dont souffre le quartier.
- Promouvoir une interaction socio-spatiale entre l'espace centrale et les quartiers historiques.
- Limiter la spéculation foncière.
- Améliorer la perception physico-spatial du quartier afin d'améliorer l'intégration de ces occupants.

Ces objectifs représentent une démarche d'intervention basée sur une multitude d'opération de revitalisation et de mise en valeur qui doivent accompagner le projet architectural proposé afin d'en optimiser l'effet sur le quartier et aussi sur le centre historique.

Cette démarche de solution architecturale peut être considérée comme une amorce urbaine qui doit être jumelée à différentes opérations telle que la réhabilitation du parc immobilier du quartier juif qui est considéré comme l'unité de base qui structure le quartier et qui fait part d'un constat de détérioration assez important due à l'inexistence de politique de conservation du patrimoine bâti colonial.

Cette procédure de requalification du quartier juif peut être interprétée comme un modèle d'intervention qui peut être une solution aux nombreuses problématiques d'en souffre le centre historique et par la suite être le label d'intervention dans tous les quartiers anciens de ce dernier.

Une réhabilitation de centre ancien demande 20 à 30 ans, autant de temps qu'il a fallu pour qu'il se dégrade. Cela transcende le temps des procédures.

Intervenir sur les centres anciens à réhabiliter oblige à considérer d'autres échelles d'intervention, avec une pluralité de thématiques à prendre en compte et un cadre géographique strict à dépasser. Face à des procédures qui raisonnent en délimitation de

périmètre, la problématique posée interroge la pertinence des outils mobilisés dans ce cadre très précis.

Il est illusoire de considérer que l'intervention publique met entre parenthèses la vie, les tendances lourdes qui agissent sur l'urbain et le social. Les forces agissantes de déqualification ou de requalification ne s'arrêtent pas.

Les procédures utilisées permettent difficilement la "réversibilité", le retour en arrière quand il s'avère que telle ou telle procédure mise en œuvre produit des effets pervers sur un autre champ que celui que l'on traite, ou sur un autre territoire.

D'autant qu'il y a fort à parier qu'il faudra mettre en action d'autres procédures pour en gérer les conséquences

L'intervention publique nécessite d'afficher très clairement les priorités politiques. Il y a intérêt cependant à laisser la porte ouverte, sans changer d'objectifs, aux modulations nécessaires de l'action.

Un affichage plus clair donc, mais aussi une lecture plus attentive des territoires et des populations. Trop souvent, la vision des centres anciens est homogénéisant et s'agissant des populations, misérabiliste.

Pour traiter convenablement les problèmes sociaux et urbains dans leur interdépendance, il faut sans doute que les équipes opérationnelles de projet urbain soient plus étoffées qu'elles ne le sont aujourd'hui. Si une équipe est au "moulin", dans la gestion financière et administrative, elle n'est pas "au four" pour travailler à fond les problématiques et y répondre.

## Conclusion générale :

Le patrimoine représente la mémoire est l'identité, imprégner d'histoire qui caractérise non seulement l'espace physique, mais aussi l'espace spirituelle qui est interprétée par chaque individu.

Aujourd'hui, cet héritage du passé fait face aux différents phénomènes engendrés par le développement de son environnement socio-spatial.

Ce patrimoine englobe les centres historiques, entité urbaine très complexe avec une structure organisée selon une stratification urbaine qui a donné identité et mémoire aux différents quartiers qu'il englobe et qui fait de ce lieu le point de repère qui caractérise la ville historique telle que Tlemcen.

Les centres historiques englobent tout type de patrimoine qui émerge et se complète dans une sphère identitaire et historique, et qui définit la ville en elle-même tel que (palais, mosquée, église, synagogue,...).

La réhabilitation et la mise en valeur de cette entité s'avèrent primordiales, car il reflète la culture d'une société peut être disparue mais toujours présente par son produit patrimonial.

Nous avons pu voir au long des derniers chapitres l'importance du centre historique, et ainsi, l'importance de sa requalification, car il présente un centre d'intérêt national et international.

L'inexistence de politique de sauvegarde en Algérie rend de plus en plus urgent la sensibilisation des différents acteurs publics afin de préserver un patrimoine qui menace ruine.

Ce travail avec ces résultats et ses limites contribue à une meilleure connaissance de notre patrimoine, ainsi que ces problématiques. Il lance aussi un appel à une mobilisation des différents intervenants de la ville, dotés de moyens et d'instruments nécessaire à la sauvegarde du vieux centre historique de Tlemcen.



## Bibliographie :

### Livre :

- JEAN CHRISTOPHE DELMAS-aménagés les villes : réduire les facteurs sociaux et spatiaux-puebla-Atelier internationale de maîtrise d'œuvre urbaine-2012.
- JEAN CHRISTOPHE DELMAS-métropolisation et centres historiques-puebla- Atelier internationale de maîtrise d'œuvre urbaine-2012.
- LOUIS PESENTI-JEAN VIARD-ALEXANDER MELISSINOS-JEAN CLAUDE ANDRIEU-ANDR2 LAURENT-DENIS GRIDEL-La réhabilitation des centres anciens en question-la région-21 octobre 1997-Atelier régionale. Rencontres et réhabilitation.
- JOEL AUDEFROY-Vivre dans les centres anciens-Cordobanes-2001.
- ALEXANDER MALTAIS-Repeupler le centre-ville-2009.
- GUY FLEURET-YASSMINE WAZZI-Médina 2030-CMI-décembre 2010.
- CHRISTELLE MOREL JOURNAL-VALERI SOLO POLA-Métropoles : le peuplement, catégorie montante, des politiques urbaines néolibérales-Varia-2011.
- THOMAS KICSZBAUM-Métropoles : la rénovation urbaine comme politique de peuplement-Varia-Philippe Genestrier-2013.
- NORA SERI-YOANMORVAN-JEAN FRANCOIS PEROUSE-ANNABELLE LOPEZ-Projet de rénovation urbaine des quartiers de FERES et BALAT à ISTANBUL-Varia-2009/2010.
- DENIS BERGERON-ALAIN CARPENTIER-Devis de recherche de l'étude sur le repeuplement des quartiers centraux-Varia-1995.
- FOUAD GHOMARI-La médina de Tlemcen : l'héritage de l'histoire-Web journal-2007.

- JEAN BASTIE-BERNARD DEZERT-*L'espace urbain*-Masson-1980.
- ALBERT BENSOUSSAN-*Les juifs de Tlemcen*-1997.
- JACQUES GUY BENHAMOU-*A la recherche d'une communauté disparu-Thiriatic*-1998.
- HENRI GARROT-*Les juifs Algériens et leurs origines*-Aurillac-1898.

### Dictionnaire et encyclopédie :

- Dictionnaire Larousse de langue française 1982.
- Encyclopédie d'architecture de l'Agora.

### Article de presse :

- La valorisation du patrimoine urbain méditerranéen-Arles-septembre 2008.

### Site internet :

- <http://www.vitamedz.com/fr>.
- <http://www.terredisrael.com>.
- <http://www.judaicalgeria.com>.
- <http://www.djazairess.com>.

### Autres :

- Les archives de la mairie de Tlemcen le 28/11/2014.
- Interview avec Mr.Lazar Abd Nacer et Mr Benkalfat Redouan.
- Registre du CADASTRE Tlemcen le 02/02/2015.