



-RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE LA
RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITÉ D'ORAN 2 MOHAMED BEN AHMED

Faculté : Sciences de la Terre et de L'univers
Département : Géographie et Aménagement De Territoire
Niveau : Master2 en Géomatique

Mémoire de fin d'étude en vue de l'obtention d'un master2 en Géomatique

**LE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LA VILLE D'ORAN
LE CAS DU QUARTIER SAINT CHARLES**

Présenté par :

Mlles : NETTAH Latifa & REZKI Anssar

Devant le jury composé de :

Mr SOUIAH Sid Ahmed	Professeur	Université d'Oran 2	Président
Mr KOUTI Abdelaziz	Maître-assistant A	Université d'Oran 2	Rapporteur
Mr BELMAHI Nadir	Maître-assistant A	Université d'Oran 2	Examineur

2019/2020

Sommaire

CHAPITE1 : CADRAGE CONCEPTUEL.....	6
INTRODUCTION GENERALE.....	6
1. PROBLEMATIQUE :	7
2. OBJECTIFS DE L'ETUDE :.....	8
2.1. L'OBJECTIF PRINCIPAL :	9
2.2. LES OBJECTIFS SPECIFIQUES :	9
2.3. LES TABLES A REALISER POUR UNE COMPREHENSION ET UN SUIVI DE CE PHENOMENE.....	9
3. APPROCHE METHODOLOGIQUE ET OUTILS	10
4. CHOIX DE SITE :	13
5. LES CONCEPTS ET GENERALITES SUR LE RENOUVELLEMENT.....	13
5.1. QUELQUES CONCEPTS GENERAUX SUR LA VILLE.....	13
5.2. LE RENOUVELLEMENT URBAIN :.....	14
5.3. LES FACTEURS D'EVOLUTION DU CONCEPT DE RENOUVELLEMENT URBAIN :	15
5.4. LES CAUSES DU RENOUVELLEMENT URBAIN :	18
CHAPITRE2 : ETUDE DU QUARTIER HAI MENAOUER (EX SAINT –CHARLES)	20
INTRODUCTION.....	20
6. SITUATION ET CARACTERISTIQUES DE LA VILLE D'ORAN	20
6.1. CLIMAT :.....	21
6.2. ATOUTS ET CONTRAINTES	22
6.3. L'EVOLUTION DE LA VILLE D'ORAN	22
6.4. LA CROISSANCE URBAINE DE LA VILLE D'ORAN :	24
7. SITUATION ET CARACTERISTIQUE DU QUARTIER :.....	26
7.1. LES CONTRAINTES PHYSIQUES DANS LE QUARTIER	27
7.2. HISTORIQUE DU QUARTIER :	27
7.3. LA POPULATION DU QUARTIER :.....	28
8. LE CADRE BATI DU QUARTIER SAINT CHARLES	28
9. STRUCTURE DE QUARTIER :.....	29
9.1. LE ZONAGE DU QUARTIER REALISE PAR LE POS.....	29
9.2. LA NUMEROTATION DES ILOTS SELON L'ONS	31
9.3. TAILLE DES ILOTS :	33
10. LES ELEMENTS STRUCTURANTS EN PARTICULIER LA VOIRIE.....	35

11. OCCUPATION DES SOLS DU QUARTIER :	37
11.1. LA REPARTITION DES BATI PAR ZONAGE DANS LE QUARTIER	37
11.2. TYPOLOGIE DE BATI :	40
<i>L'habitat individuel :</i>	40
<i>L'habitat collectif :</i>	42
11.3. ÉTAT DES HAUTEURS :	43
11.4. ÉTAT DE BATI :	45
12. LES EQUIPEMENTS DANS LE QUARTIER	47
13. LES ACTIVITES	49
CHAPITRE3 : RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER HAI MENAOUER (EX SAINT CHARLES)	52
14. LA REPARTITION DES IMMEUBLES RENOUVELES	53
15. TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS RENOUVELEES	56
16. ÉTAT D'HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS RENOUVELEES	58
17. -LES IMPACTS DE RENOUVELLEMENT URBAIN	62
17.1. POSITIFS	62
17.2. NEGATIFS	62
CONCLUSION GENERALE	63
BIBLIOGRAPHIE	64

DEDICACE

A mes chers parents, pour tous leurs sacrifices, leur amour, leur tendresse, leur soutien et leurs prières tout au long de mes études.

A mes amis

A mes chères sœurs : **AHLEM, SOUAD, NOURIA, KHADIJA, HABIBA, DJAHIDA** pour leurs encouragements permanents, et leur soutien moral

A mes chers frères : **SAAD, MOHAMED** pour leur appui et leur encouragement

A toute ma famille pour leur soutien tout au long de mon parcours universitaire

A tous ce que j'aime

MRECI

REMERCIEMENT

Le langage de **dieu** est à **dieu** le seul et unique, à qui nous adressons nos amples remerciements

La réalisation de ce mémoire a été possible grâce au concours de plusieurs personnes à qui nous voudrions témoigner toute notre gratitude.

Nous voudrions dans un premier temps remercier, notre encadreur de mémoire **MONSIEUR KOUTI ABDELAZIZ**, pour sa disponibilité et surtout ses

judicieux conseils, qui ont contribué à alimenter
notre réflexion.

Nous remercions également notre sœur
Khadîdja pour leur aide dans la réalisation de ce
mémoire

À tous ces intervenants, nous présentons nos
remerciements, notre respect et notre gratitude.

Chapite1 : Cadrage conceptuel

Introduction générale

Le thème de la valorisation des tissus anciens est devenu un des axes porteurs du début du siècle sur la ville .Ouvert initialement dans les pays d'Europe, il a intéressé rapidement d'autre pays, en particuliers ceux aux fortes traditions urbaines ou, il existe un patrimoine architectural, historique, et culturel important. La prise de conscience récente de ce phénomène, dénommée « renouvellement urbain » est désormais au premier plan de l'actualité urbaine.

Au –delà des projets d'aménagement classiques qui concernent la restructuration et les démolitions reconstructions, le renouvellement urbain vise à recomposer les équilibres sociaux et revalorisation des territoires touchés par la dégradation et la ségrégation, à travers une action menée a différente échelles : quartier, commune, agglomération. Il se fonde sur l'articulation des politiques sectorielles- urbanisme, habitat, déplacement - et prend en compte le court terme (gestion urbaine de proximité, service publics ou commerciaux...) et le long terme, afin d'améliorer durablement la qualité de vie urbaine.

Les villes du monde ne cessent de s'accroître, posant toujours leurs limites encore plus loin, par création de nouveaux quartiers, de nouvelles cités, et allant même jusqu'à la création de nouvelles villes.

Du coup, d'importantsterrainsagricoles, ont été urbanisés pour répondre aux besoins incessants et urgents de la ville en logement, en services et équipements. Dans le même temps, les quartiers anciens connaissent une dynamique négative et une certaine dégénération, liée à la saturation et à la vétusté du bâti des centres et de l'incapacité de ces derniers à répondre aux nouveaux besoins des sociétés qu'ils abritent entraînant la dévalorisation de leur image. Traiter cette question de la crise urbaine relève de la problématique globale actuelle du retour à la ville, entendu comme une nécessité de reconstruire la ville sur elle –même et donc une alternative à l'étalement urbain.

C'est dans ce contexte que s'inscrit notre recherche menée sur le renouvellement du tissu ancien de la ville d'Oran.

Oran est la deuxième ville d'Algérie et c'est une métropole importante de la méditerranée. Lors du dernier recensement de 2008 l'agglomération d'Oran compte plus de 1000000 habitants. Nous allons traiter comme exemple les quartiers des tissus anciens, St-Charles – Menouar

1. Problématique :

Espace attractif par son modernisme et les diverses fonctions qu'elle exerce, la ville connaît de multiples problèmes surtout d'ordre social difficilement maitrisable. Mais elle exerce aussi son influence sur sa région proche.

En tant qu'entité dynamique elle évolue via un rythme qui lui est propre et qui lui permet de se distinguer, elle est perçue à travers divers composants qui influencent son image, La lisibilité de la structure spatiale de la ville influe sur la qualité de vie des citoyens.

Il faut tenir compte de la population d'une unité urbaine (agglomération intercommunale ou ville isolée) retenue par le recensement de 2008 est celle vivant dans la zone géographique délimitée par son périmètre d'agglomération et ne tient pas compte de la population éparse, ni des limites administratives. Les principaux critères de classification des unités urbaines utilisés par l'ONS sont : la taille de l'agglomération qui doit dépasser les 500 habitants, le rang administratif et la proportion d'activités agricoles .Selon les catégories définies par l'État algérien en 2001 et 2006, les agglomérations urbaines sont classées principalement en fonction de leur nombre d'habitants :

- Métropole, la population est de plus de 300 000 habitants et dispose des fonctions supérieures ;
- Grande ville, la population totalise au moins 100 000 habitants ;
- Ville moyenne, la population est comprise entre 50 000 et 100 000 habitants ;
- Petite ville, la population est comprise entre 20 000 et 50 000 habitants ;
- Agglomération urbaine, espace urbain abritant une population agglomérée d'au moins 5000 habitants

Oran dépasse les 1 000 000 habitants selon le RGPH 2008. Elle fait face à une croissance urbaine démesurée induisant une forte consommation de l'espace d'une manière anarchique et incontrôlable rendant difficile sa gestion territoriale. Par ailleurs l'héritage urbain de l'époque coloniale et l'essentiel des quartiers anciens de la ville, souffrent d'un manque d'entretien et portent des signes de dégénération : cadre bâti dégradé et vétuste, congestion, dévalorisation des tissus anciens et des patrimoines et une mauvaise image.

Cette déformation est incrustée par des opérations de renouvellement qu'il est certes difficile d'imaginer dans l'air actuel, mais que la pression de l'urbanisation imposera tôt ou tard. L'espace de tissus anciens constitue dans ce sens, un espace privilégié dans ce processus de renouvellement urbain, vu l'ampleur de son étendue spatiale et le nombre important de problèmes et dysfonctionnement auquel il faut faire face, les opérations de renouvellement et sa transformation sont d'autant plus nécessaires, que le centre –ville s'épuise de ces réserves foncières.

- À ce propos, il est à signaler que le renouvellement de ces quartiers est déjà amorcé, mais pour quels objectifs et avec quelles stratégies ?
- Quelles sont les formes d'intervention dans le tissu urbain ancien ?
- Quelles sont les impacts du renouvellement sur les quartiers ?
- Est-ce que l'opération de renouvellement a été réussie ?

2. Objectifs de l'étude :

Le renouvellement urbain est une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières. Celle-ci vise en particulier à traiter les problèmes sociaux économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés, ainsi qu'à susciter de nouvelles évolutions de développement notamment économiques, et à développer les solidarités à l'échelle de l'agglomération (meilleure répartition des populations défavorisées, au travers de l'habitat social notamment).

Cette notion, développée par des architectes, urbanistes et aménageurs tenants du développement durable, est née dans les années 1980. Pour autant, le renouvellement urbain est un phénomène mondial et historique, pratiqué depuis des siècles dans les villes occidentales et orientales. Il a été particulièrement important à l'issue de la Seconde Guerre mondiale, notamment en Russie, Allemagne, au Japon et en France.

Le grand programme de renouvellement urbain en Europe est en cours depuis 2010 à Lodz en Pologne. La vaste majorité des espaces industriels et résidentiels a été construite au XIXe siècle et la rénovation a été négligée après la Seconde Guerre mondiale.

2.1. L'objectif principal :

Chercher les phénomènes qui s'effectuent dans la mutation urbaine.

Quel type d'opération émerge le plus dans le tissu de ces quartiers ?

La création d'une base de données multi source urbaine sur le quartier. Cette base sera conçue dans l'espoir qu'elle soit utilisable par d'autres et mise à jour.

Ces transformations ont commencé depuis plus de deux décennies, mais elles semblent avoir une ampleur importante cette dernière décennie.

2.2. Les objectifs spécifiques :

De nombreux quartiers sont touchés par ces transformations, aucun travail d'inventaire et de mise au point n'est disponible. Notre objectif est d'essayer de faire le point sur un quartier à cet instant à travers la réalisation d'un état de fait actualisé,

-Observer les transformations dans le quartier et particulièrement celles résultant du renouvellement urbain. Dans la mesure du possible enquêter sur l'appréciation de ces transformations par les riverains. ,

Faire une cartographie de ces projets et essayer d'identifier les logiques qui ont présidé à leur localisation

2.3. Les tables à réaliser pour une compréhension et un suivi de ce phénomène.

- **Une table de base, la voirie :** elle comprend les limites des trottoirs, les axes des voies, les rond points et platebandes les espaces publics etc. Cette table permet de mieux localiser les différents réseaux (AEP, Assainissement, gaz etc...).
- **La limite des ilots :** elle constitue les surfaces constructibles, elle limite l'espace public de l'espace privatif, quel que soit la nature juridique du terrain.

- **Le parcellaire**, qui correspond au morcellement des ilots qui reçoivent les constructions. C'est à ce niveau que sont définis le CES et le COS (coefficient d'emprise au sol et coefficient d'occupation du sol) qui sont liés. Sur chaque parcelle on doit définir le bâti du non bâti. C'est ce qui définit la densité de l'espace urbanisé ou bâti, ainsi que l'état des hauteurs et l'état des constructions.
- **Les équipements** : ils peuvent être classés selon différents objectifs. Du point de vue occupation des sols il faut distinguer : un équipement occupant un ilot entier, celui qui occupe une construction à l'intérieur d'un ilot et enfin celui qui est intégré à l'intérieur d'une construction.
- **Les activités**, commerce et services, ceux intégrés dans le bâti et ceux occupant une parcelle ou un ilot.
- **Les parcelles** ayant fait l'objet d'un projet de renouvellement : terminées, en cours ou projetées

3. Approche méthodologique et outils

Mettre en avant une approche sur le phénomène urbain, en utilisant les systèmes d'information géographique, ne signifie pas simplement la production des cartes thématiques qui synthétise l'importance du phénomène. Bien loin de cela, il s'agit d'une étude complexe mettant en évidence les grandes paramètres : réalisation des cartes chronologique et analytique de l'évolution du phénomène, les causes et les impacts engendrés ainsi que développé est renforcé le travail par l'enquête terrain.

La maîtrise de ces différents éléments nous mène à identifier, la rationalité, et les répercussions en terrain, c'est aussi la suite de l'enquête terrain de l'atelier de L2 qui traite le sujet dans un contexte de mise à jour urbain à l'échelle de quartier sur des points suivants :

- La localisation du quartier (N° district, N° ilot...)
- La typologie de bâti (individuel ; collectif)
- Identification du type d'équipement qui intègre le quartier, ainsi que les activités.
- Les caractéristiques complémentaires au choix de site.

Cette dernière année se présente comme une synthèse et une opportunité d'approfondir nos connaissances dans le but d'élaborer et maîtriser un projet d'analyse avec utilisation des SIG dans notre spécialité fait l'objectif principal tout en espérant arriver à un projet réaliste et concret pour mettre en évidence l'importance des SIG dans l'aide à la prise de décision.

Ce travail est établi en suivant la démarche suivante :

Une Approche chronologique : qui nous permettra de cerner l'historique du renouvellement urbain et son évolution dans l'espace de temps à Oran et spécifiquement dans notre quartier.

Une Approche urbaine : c'est l'étude de la structure urbaine de notre quartier dans toutes ses dimensions : physique et morphologique, sociodémographique, économique.

Une Approche analytique : qui vise à donner un contexte et une assise à notre projet ceci en élaborant une analyse urbaine pour ensuite dégager une problématique générale au niveau de la ville et spécifique à l'échelle du quartier, on tenant compte de base de notre étude sur des sources fiable comme le PDAU ; POS....etc.

Les outils utilisés

Différents logiciels de cartographie et de SIG ont été utilisés dans ce travail. Le fond cartographique de base a été récupéré des documents de **POS**, plan d'occupation des sols du quartier. La numérotation des ilots adoptée est celle de **l'ONS** Office National des Statistiques.

Les enquêtes de terrain ont été traitées avec le logiciel Arc Gis avec comme objectif de constituer une base de données numériques et graphiques.

Arc Gis

Arc GIS 10.2.2 Desktop propose des outils et des interfaces utilisateurs améliorés, la prise en charge de nouvelles possibilités avancées de conception cartographique, De nouveaux outils de modélisation et une meilleure prise en charge des données.

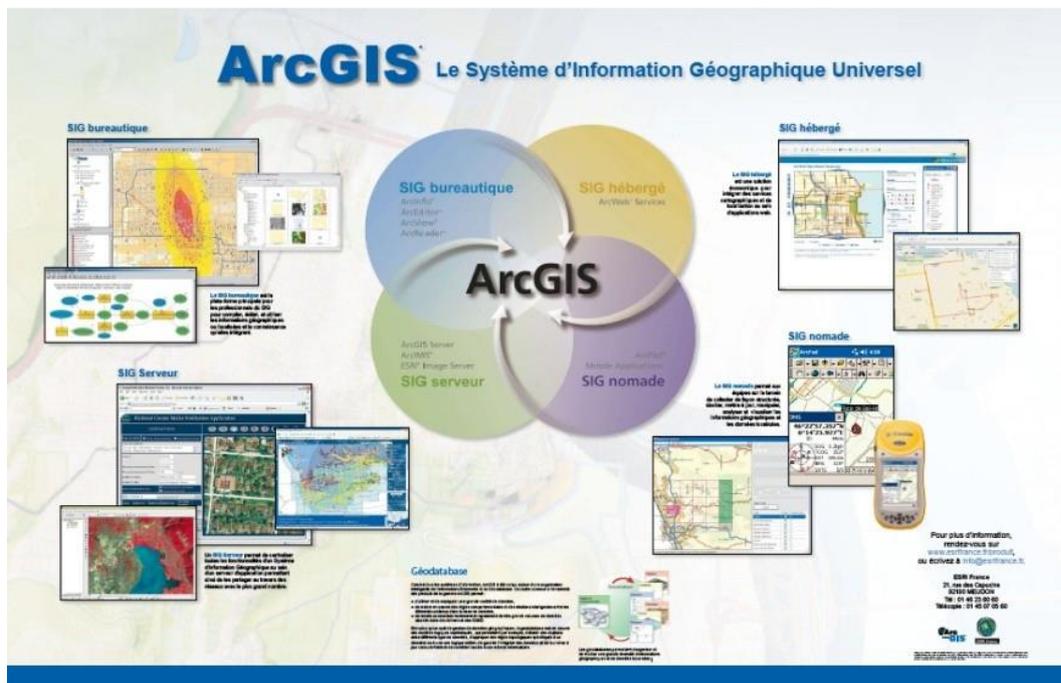


Figure 1 Les outils de l'Arc GIS

Système complet qui permet de collecter, organiser, gérer, analyser et communiquer et diffuser des informations géographiques. En tant que principale plateforme de développement et d'utilisation des systèmes d'informations géographiques (SIG) au monde entier pour mettre les connaissances géographiques au service du gouvernement, des entreprises, de la science, de l'éducation et des médias. Arc GIS permet la publication des informations géographiques afin qu'elles puissent être accessibles et utilisables par quiconque.

Avantage de logiciel

Cartographie

- Définition de règles de symbologie avancées.
- Application dynamique d'attributs cartographiques à des entités (lissage, décalage, etc.) sans modification des données sources.
- Stockage et gestion de la symbologie avec les entités de la géodatabase.
- Utilisation des outils de géo traitement dans la recherche de conflits graphiques et d'impasses, pour généraliser les entités et automatiser les workflows.
- Utilisation d'outils d'édition cartographique avancée pour finaliser les cartes dans ArcMap
- Visualisation des données grâce aux nouveaux outils graphiques, notamment de nouveaux types de diagrammes et la synchronisation des couleurs des diagrammes et des couleurs. La liaison dynamique des données entre la carte et le diagramme est désormais prise en charge.
- Utilisation de nouveaux outils d'animation pour créer, lire et exporter des animations et des diagrammes animés

Choix de l'outil

- Facilité d'utilisation
- Stabilité
- Performance
- Amélioration de la qualité de tous les produits en générale.
- Efficacité
- Utilisation d'images rasters pour améliorer la session de travail
- Modification du système de projection des cartes pour l'affichage ou la numérisation.

- La palette complète d'outils de dessin et d'édition, ainsi que d'autres fonctions destinées à personnaliser et faciliter la numérisation des cartes.
- Interrogation allant de la simple sélection de données dans un fichier unique aux requêtes les plus complexes sur un ou plusieurs fichiers.

4. Choix de site :

L'objectif global de notre travail est de lancer l'étude sur l'ensemble des tissus anciens de la ville. Pour cette année plusieurs mémoires sont réalisés en parallèle sur des quartiers plus ou moins proches. Le choix de ces quartiers a été dicté par la disponibilité des plans d'occupation des sols (POS).

De plus ces quartiers ont fait l'objet d'une enquête rapide et légère par des étudiants de 2e année de géographie. Nous avons projeté d'exploiter leurs données dans ce travail.

Notre choix du site, a porté sur un site près du centre-ville d'Oran le quartier de **Hai Ménaouer (Saint Charles)**. Ce quartier est situé à l'extrême limite de la zone centrale, physiquement limite entre 2 barrières physiques, à l'Est par le 1er boulevard périphérique, à l'Ouest par la ligne de chemin de fer, et divise en 3 zones homogènes et il est traversé par la ligne de tramway.

Au siècle dernier, **Hai Ménaouer** était un secteur réserve à l'activité industrielle et militaire, l'extension progressive de la ville vers la périphérie a entraîné les conséquences suivantes :

- Présence dominante des friches industrielle qui s'étend une surface foncière importante.
- Le quartier **Saint Charles** a une position stratégique comme un quartier de transition entre centre – ville et le quartier avoisinant.
- Sa proximité de l'axe de la rue de Mostaganem possède une valeur commerciale qui se perd au niveau de notre zone d'étude.

« Il intègre les activités urbaines, de travail, la culture, les loisirs, les résidences dans les unités complexes, le quartier est une véritable ville dans la ville elle-même »

5. Les concepts et généralités sur le renouvellement

Dans cette partie nous voulons présenter quelques concepts et définitions que nous allons utiliser par la suite. Certains sont relatifs à la ville comme organisme urbain, et d'autres plus particulièrement pour les notions de renouvellement urbain.

5.1. Quelques concepts généraux sur la ville

La ville : c'est le milieu urbain est à la fois un milieu physique et humain où se concentre une population qui organise son espace en fonction du site et son environnement ; en fonction de ses besoins et ses activités propre et aussi de contingence notamment socio-politique , la ville est un milieu complexe qui ne peut cependant pas se résumer à une approche physique car l'espace urbain est aussi la traduction spatiale de l'organisation dans l'espace et dans le temps des hommes et de leur activités dans un contexte donnée , ce contexte est autant physique économique que politique , social que culturel. L'approche de la ville ne peut être que diachronique et l'histoire de chaque ville et agglomération reste un élément d'analyse essentiel, la ville peut être comparé avec écosystème qui interagit en permanence comme un milieu avec ses hôtes .Les principes qui régissent la structure et l'organisation de la ville sont étudié par la sociologie urbaine, l'urbaine ou encore l'économie urbaine.

Agglomération : définie comme une ville –centre, la notion peut également avoir une dimension politique, dans ce cas elle correspond à plusieurs entités administratives, interconnectées, mais pas nécessairement agglomérées qui gèrent leurs projets en commun (transport, déchets, projets de réhabilitation de quartier ...).

Quartier : est une subdivision d'une ville où d'un territoire c'est aussi souvent une échelle d'appropriation d'une partie de la ville par ses habitants .donc un ensemble urbain comportant certains caractéristiques particulières ou une certaine unité.

En France, certains quartiers sont dotés d'un conseil de quartier qui représente ses habitants auprès de la mairie.

District : défini comme une portion de territoire d'une commune de taille convenable pour qu'un agent recenseur puisse l'enquêter entièrement durant la période d'exécution du recensement (15jours).

On distingue deux types de districts :

- **Le district aggloméré** : est un district appartenant à une agglomération, il est composé d'un ou plusieurs îlots mitoyens totalisant une population moyenne de 1050 personnes, la taille d'un district aggloméré varie entre 900 et 1200 personnes.
- **Le district épars** : est un district appartenant à la zone éparse, il est composé d'un ou plusieurs hameaux ; les lieux dits et des constructions isolée totalisant une population moyenne de 550 personnes .la taille de district éparse peut varier entre 500 et 600 personnes.

5.2. Le renouvellement urbain :

L'importance et le développement de la qualité de vie dans une ville sont reliés directement au développement des conditions de vie quotidiennes des habitants dans le domaine social,

Culturel, écologique et environnemental. Toutes les villes algériennes souffrent de la dégradation du cadre de vie urbain et nécessitent des opérations d'amélioration qui s'adaptent à la problématique posée dans chaque espace urbain et qui répond aux besoins des consommateurs de cet espace. Plusieurs interventions urbaines ont été menées de part et d'autre, afin d'améliorer les conditions de vie du citoyen algérien, mais la plupart de ces dernières n'ont pas abouti à leurs objectifs. Oran est parmi les villes qui ont bénéficié d'un programme consistant pour l'amélioration de son cadre bâti, par des interventions urbaines qui ont touché les quartiers anciens.

Le renouvellement urbain est une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruire la ville sur elle-même et de recycler ses ressources bâties et foncières.

Celle-ci vise en particulier à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens, parmi ces interventions on peut trouver :

La réhabilitation : est un ensemble de travaux visant à transformer un local, un immeuble ou un quartier en lui rendant des caractéristiques qui les rendent propres au logement d'un ménage dans des conditions satisfaisantes de confort et d'habitabilité, cette opération est considérée comme une amélioration de l'habitat mais en réalité c'est une opération plus poussée car elle peut conduire à une redistribution interne des locaux le souci majeur étant l'amélioration des conditions d'habitats.

La rénovation : l'action de rénovation est une opération physique qui ne doit pas changer le caractère principal du quartier elle est relative à une intervention profonde sur le tissu urbain, elle peut comporter la destruction des vétustes et la construction sur le même site d'immeubles de même nature.

La restructuration : il s'agit d'une opération large dans la mesure où elle est relative à une intervention sur les voiries et réseaux divers et l'implantation de nouveaux équipements.

Cette opération peut comporter une destruction des parcelles, des îlots. Ainsi que la modification des caractéristiques du quartier notamment par des transferts d'activités et réaffectations des bâtiments.

5.3. Les facteurs d'évolution du concept de renouvellement urbain :

L'abandon d'un tissu se lit sur l'aspect des façades : dégradation des crépis et des peintures, persistance d'éléments fonctionnels inesthétiques (descentes de gouttières, câbles électriques). Vieillesse du bâti qui englobe progressivement des secteurs anciennement bâtis. Ceux-ci perdent du coup leur raison d'être initiale, et doivent se transformer pour se retrouver un sens, une vocation.

L'obsolescence technique des bâtiments provenant à la fois de demandes plus exigeantes de la part des utilisateurs, et d'une offre constamment améliorée par le progrès technique, les conséquences urbaines inéluctables du progrès technique en matière de construction sont rarement mises en valeur, encore moins mesurées, mais inéluctables.

L'obsolescence urbaine de certaines formes bâties elles ne correspondent plus aux éléments de programme d'une époque. Soit par le refus des utilisateurs, soit par les volontés des pouvoirs publics, elles perdent de leur pertinence.

Face aux obligations d'évolution, le tissu urbain réagit de façon différenciée : certains secteurs savent évoluer au rythme de la ville, grâce à un flot continu de réinvestissement sur les bâtiments et des actions publiques d'accompagnement.

Dans d'autre cas, l'évolution débouche sur une dévalorisation globale, sur un véritable décrochage du quartier à la fois dans ses éléments de programme unitaire comme dans son fonctionnement global.

C'est ce processus de dévalorisation, puis de redressement organisé, qui sera appelé « phénomène de renouvellement urbain » et analysé comme tel par la suite et toute action, même difficile et coûteuse, d'amélioration et de confortation à statut et composition urbaine inchangés sur l'immobilier existant ne doit pas être systématiquement qualifiée d'action de renouvellement urbain.

Ainsi, l'idée de renouveler la ville a toujours été au centre des différents concepts de l'urbanisme.

Dans les cas français, comme les opérations d'euro méditerranée, Paris seine amont, ou de Barcelone qui se refait constamment, le sol et ses activités se recyclent sans fin, l'espace est fini mais le travail ne l'est pas.

Lisbonne ou d'autres cas moins prestigieux témoignent d'une remise en cause des approches et des pratiques d'un urbanisme hérité de la prospérité et qui doit aujourd'hui intégrer les dimensions de l'incertitude socio-économique ainsi qu'une réalité accrue d'acteurs de l'aménagement.

Le renouvellement urbain relève donc d'une forte adaptation de l'action sur la ville, que les enjeux sociaux, économiques et urbains rendent à présent indispensable.

Il aborde les réponses ponctuelles ou complexes qui viennent à la reconquête des lieux et espaces délaissés en fonction de leur échelle, de leur localisation et de leurs potentialités.

Les effets directs ou indirects des choix opérés sur la dynamique des agglomérations influent sur leur capacité de régénération par la réinterprétation du dialogue permanent entre facteurs de développement...

Le vocable renouvellement urbain relève d'une logique post moderne de production d'un quartier, au sens où il se définit en opposition, voire en réaction, au productivisme et au fonctionnalisme.

Le renouvellement urbain ne visait pas en soi une nouvelle conception de la ville, mais la prise en compte de l'existant en pensant à sa gestion, ainsi il se présente comme une démarche issue de la pratique de l'urbanisme et non de sa conceptualisation, fruit d'un choix politique et culturel et non produit d'un modèle pseudo scientifique légitimant des modes opérationnels singuliers.

Le renouvellement urbain a pour objectifs la revalorisation un site urbains dégradés ou fragiles en portant sur l'adaptation et la transformation du tissu urbain, les questions relatives à l'amélioration de la gestion urbaine, indispensable pour la réussite durable du renouvellement d'un quartier ;

Les opérations de renouvellements urbains seront mises en œuvre à l'échelle des quartiers et de la ville en vue de contribuer à une recomposition urbaine et sociale dans un souci d'amélioration des conditions de vie des habitants, de mixité sociale et la réduction des inégalités dans les zones urbaines sensibles aux problèmes.

En urbanisme de renouvellement urbain, on parle de secteurs qui doivent changer d'affectation ou d'usage, de patrimoine qui a perdu de sa valeur initiale, de pertes d'exploitation, de dépenses techniques et juridiques pour dépolluer les sols, de rendre les bâtiments réutilisables, voire de les démolir, et de régler les problèmes des personnes qui, prises dans une spirale négative n'ont pas les ressources de s'en tirer par elles-mêmes.

Ce phénomène de renouvellement urbain, avec ce qu'il implique comme pertes de valeur et de bouleversement pour la population, est en soi un phénomène rude pour ceux qui le subissent, et coûteux pour ceux qui ont à financer le redressement, et toujours politiquement délicat.

À ce propos : « Le renouvellement urbain est le mouvement même de la ville, mais c'est dans les endroits où il est plus nécessaire qu'il est souvent le moins spontané et le plus difficile à réaliser : là où se nouent les problèmes urbains, économiques et sociaux, là où l'initiative publique est en première ligne... »¹.

La ville est une métaphore du temps et de l'inachèvement perpétuel. Elle s'inscrit donc dans les notions d'inachèvement, de processus de transformation permanente, ce qui la différencie évidemment de l'architecture, elle peut être un véritable outil opératoire.

¹ L. BESSON secrétaire d'État au logement – Gouvernement Français - discours sur la question du renouvellement urbain - France1999.

Pour intervenir sur la ville, il faut en avoir une représentation, une figure que chacun puisse partager. Pour s'en approcher, il faut prendre appui autant sur la recherche scientifique que sur l'analyse structurale : temps, mémoire et histoire de la formation de la ville.

Travailler la ville sur la ville c'est intervenir à un moment de son évolution dans une histoire qui bouge. L'étude de la formation urbaine offre d'ailleurs aux urbanistes et aux architectes une tâche d'avenir car chaque ville devrait disposer d'une véritable connaissance de sa structure, de son histoire et de sa mémoire.

La ville sur la ville est avant tout une culture du projet de renouvellement urbain, qui implique de s'inscrire dans un contexte et un cheminement, donc d'analyser la formation urbaine et de tirer des conclusions pour pouvoir intervenir sur l'existant.

La ville sur la ville est une affirmation, un questionnement, une pratique, un objet artistique, le concept signifie la fabrication de l'espace de la démocratie, de la relation avec l'autre.

Les préoccupations se traduisent par un accent concret mis sur la recomposition architecturale et urbaine, l'économie des territoires et le mieux vivre des habitants.

Faire la ville sur la ville, c'est introduire de la mutation et de la substitution afin de savoir continuer à sédimenter la ville. Cette attitude traverse les échelles et les contextes pour démontrer la diversité des approches et la validité du concept, les moyens sont donc à inventer en fonction de la réalité complexe des lieux.

La ville sur la ville n'est toutefois pas tributaire de toutes les traces laissées par les différents récits et périodes sur des territoires, mais des projets de renouvellement à concrétiser sur ces territoires car ces derniers sont parfois inéluctables, quand les sites ont perdu de façon irréversible leurs situations d'origine.

5.4. Les causes du renouvellement urbain :

Toute perte d'usage est une perte de valeur, d'abord pour les utilisateurs des biens immobiliers et encore pour les propriétaires car il s'agit d'une perte de capital.

Ce sont d'ailleurs bien souvent ces dévalorisations, avec les risques négatifs tant pour les personnes que pour les biens concernés qui impliquent les opérations de renouvellement urbain. Pour cela on distingue parmi les causes essentielles :

La recherche d'une plus forte valeur d'usage du sol : quand il s'agit d'établissements de production ou de stockage qui sont rattrapés par l'urbanisation, c'est l'obsolescence des implantations.

Recherche d'une salubrité publique : Un ensemble de bâtiments qui ont toujours besoin d'évoluer, le cas pour beaucoup d'immeubles construits pendant l'indépendance

irréductiblement condamnés par la montée des préoccupations hygiénistes, puis globalement par la montée des exigences qualitatives et la capacité d'y répondre.

Pour ce cas c'est l'obsolescence technique qui débouche sur de l'obsolescence urbaine.

L'usage : L'usage se détourne de certaines offres immobilières, techniquement aux normes, mais qui ne correspondent plus, de par leurs caractéristiques initiales, à la demande présente.

Comme c'est le cas d'un certain nombre de quartiers d'habitat social, à l'architecture marquée des conceptions d'une certaine époque dite moderne lorsqu'ils n'arrivent pas à évoluer pour s'adapter aux nouvelles exigences de la demande.

Ce véritable blocage à l'évolution a de multiples causes, parmi lesquelles on rencontre le plus souvent :

- des déficiences techniques en matière d'isolation thermique et surtout acoustique, mal rattrapables.
- des choix techniques, comme des murs refends porteurs qui rendent difficile les évolutions internes ultérieures.
- des conceptions d'espaces communs aujourd'hui refusés au profit d'espaces privatifs en pied d'immeubles.
- des choix architecturaux très ciblés et donc peu adaptables à de nouveaux usages.
L'obsolescence est alors globale.

Chapitre2 :étude du quartier Hai Ménaouer (ex Saint –Charles)

Introduction

Oran ville est sans conteste la plus grande commune d'Algérie, elle démesure la principale métropole de l'ouest Algérie.

La ville d'Oran caractérisé par une position géographique très importantes et une activité portuaire attractive.

Dans ce chapitre, nous avons fait une analyse sur le quartier saint-Charles (occupation de sol, état de bâti, état hauteur.....) pour connaitre sa potentialité et les transformations survenues, avant cette étude il faut présenter la ville d'Oran et ses caractéristiques.

6. Situation et caractéristiques de la ville d'Oran

La commune d'Oran s'étend sur une superficie de 6400 Ha, elle est limité à :

- l'ouest par la commune de Misserghin
- au nord –ouest par celle de Mers El Kébir
- au nord par la mer méditerranéen
- au nord –est par Bir El Djir à l'est par Sidi Chami
- au sud par la commune d'Es-Seina.

Le territoire de la commune d'Oran s'allonge du sud –ouest au nord-est sur une distance de 5Km.

La topographie de la commune est constituée essentiellement d'un plateau uni, marqué au nord par le talus qui domine la mer avec un commandement de plus de 100 m, et dont le tracé va du sud-ouest (Fort Lamoune), au nord-est à la pointe de Canastel.

L'occupation du sol est à dominance urbaine, elle occupe près de 40000 Ha soit 60 % de la superficie totale.

Il est noté qu'Oran est le chef-lieu de la wilaya, c'est une capitale régionale. En 1998 la population de la ville est estimée à 1.200.0000 habitants et en 2008.

La ville d'Oran s'insère dans un ensemble physique plus vaste et très hétérogène. Toutefois certains éléments lui sont propres et la caractérise, à savoir :

- La zone littorale oranaise avec ses caractères topographiques, une longue et vaste dépression limitée au sud par des reliefs du tell et occupée dans sa partie nord de petits massifs littoraux.
- Des unités stratigraphiques, tectoniques et géomorphologiques variées qui déterminent une mosaïque de milieux ou de paysages.
- Des ressources en eau de surface et souterraine limitées et conditionnées par le climat, le substrat et ses jeux tectoniques les formations superficielles et leurs évolutions morphologiques.
- La caractéristique majeure de la zone est la grande dépression du sud-ouest vers le Nord-est sur 150 Km, et en général le littoral est connu pour les larges plaines mais Aussi ses massifs littoraux comme c'est le cas du Murddjadjo qui culmine à 576m et enfin les plateaux, comme celui du plateau d'Oran qui surplombe la mer avec un commandement de 200 à 250 m.

Les différentes unités topographiques qui constituent le paysage correspondant chacune à une entité litho stratigraphique ou tectonique bien distincte.

Les éléments extrêmes de la topographie correspondent à des blocs tectoniques affaissés, soulevés ou basculés .le relief actuel est le résultat de jeux de la succession de phases tectoniques anciennes, récentes et même actuelles.

6.1. Climat :

Les caractères du climat de l'Oranie littorale, sont bien connus depuis fort longtemps déjà. C'est un régime méditerranéen, avec une opposition nette de deux saisons bien tranchées.

Une saison entièrement sèche et chaude avec des moments culminants estivaux (de juin à octobre), une saison fraîche et pluvieuse qui concentre $\frac{3}{4}$ des précipitations (novembre à mai). Il est à noter le déficit pluviométrique, avec une moyenne annuelle de 300 à 500mm Ce déficit est d'autant plus occasionné par l'irrégularité des précipitations.

En ce qui concerne les températures la moyenne annuelle dépasse les 18° C, alors que la moyenne maximale est observée en Août et dépasse les 28° C. La moyenne minimale est en janvier et descend rarement au-dessous de 8°

L'influence maritime se traduit par des précipitations occultes (brouillard, rosée) fréquentes et abondantes, surtout en hiver .cette influence ne dépasse guère 40 Km de profondeur dans les terres du continent.

6.2. Atouts et contraintes

Les potentialités de la région oranaise, sont effectives grâce à plusieurs caractéristiques : Sites naturels ouverts par la présence de la mer et des différentes baies, donc sites favorables à l'implantation d'infrastructures portuaires et des agglomérations.

Le territoire environnant de l'agglomération oranaise avec des potentialités appréciables, notamment les plaines, les bandes côtières.

En contrepartie la contrainte majeure est liée à une réduction, ou un épuisement de la ressource naturelle (le cas de l'eau).

6.3. L'évolution de la ville d'Oran

À la fin du XIX^{ème} siècle, Sid el Houari était le centre de toute la vie urbaine avec ses équipements administratifs, culturels, et ses activités économiques.

Plus d'un demi-siècle après la pénétration française, sous les effets conjugués de la pression démographique et de « la pacification » de la campagne, la vieille ville commençait à devenir exigüe. Sa densité démographique, estimée à 302 habitants à l'hectare en 1866 était jugée à la limite du supportable et il fallait étendre le tissu urbain au-delà des enceintes intégrant plus tard les faubourgs: «village Chollet, "village Terrade", "village Lamur", "village St-Eugène", édifiées à la périphérie et développés selon un processus de diffusion radiale par taches de lotissements, coopératives ouvrières, remplaçant les fermes agricoles et le vignoble situés, pour la plupart, le long des grands axes routiers.

Devenue une ville de près de 160 000 habitants dans les années trente, Oran était devenue une ville mature qui ne cesse d'attirer, à la faveur des crises, de nombreux habitants qui à défaut de trouver des logements accessibles, finissent par s'entasser dans les bidonvilles autour de la ville. Autour des villages de colonisation, un tel phénomène ne pouvait se produire, à cause des fermes qui les ceinturaient.

A Oran, l'apparition des bidonvilles remontent aux années **1920**. Sanchidrian (El Barki) est apparu en **1921**, suivi de Lamur (El Hamri), en **1928**. En **1930**, d'autres sites furent occupés, comme celui du Cimetière Israélite (actuel Dar El Hayet) en 1935, les terrains Guereb sur la route de Ras El Ain, en **1936**, les terrains de Génie Militaire en 1939, noyaux de Sidi Hasni en **1943**, Medioni, Petit Lac entre **1950** et **1952**.

Mais c'est sur le flanc Est du Murdjadjo que la prolifération de l'habitat précaire et spontané a été la plus significative.

L'évolution rapide de la ville, plus ou moins relayée par celle des faubourgs, rendant la forme urbaine moins lisible, va conduire à l'élaboration en **1934** du premier plan d'urbanisme,

approuvé en **1942**, avec pour l'objectif précisément d'orienter l'évolution et l'extension de la ville et sa périphérie proche. Il en a résulté d'une part la réalisation du premier boulevard périphérique opérant d'une part la soudure entre les quartiers de la ville et les faubourgs et d'autre part l'apparition de nouveaux quartiers, tels que, Maraval (El Othmania), Cité Petit (El Badr), les Amandiers (El Feth), les Palmiers (Nakhil), St Hubert (Es Salam), V. Hugo (Ibn Sina), Cité Petit Lac (Daïa), St Georges (Chouhada) , Dar El Beïda et Courbet.

Le plan de **1954** en provoquant une forte spéculation à l'intérieur des tissus urbains, finira par donner à la ville sa compacité et la continuité de son bâti avec élévation des hauteurs le long des grands boulevards (boulevard Front de Mer, le quartier Miramar, boulevard de Lattre de Tassigny, quartier de la Nouvelle Préfecture) et réalisation d'importantes infrastructures (palais des expositions, nouvel aéroport etc.).

Dans les faubourgs, on réalise des cités de type HLM à Gambetta, Boulanger, Maraval. et de type individuel en pavillons ordonnés ou éparpillés (Cités Castors de l'Arsenal et CFA, Gai-logis, Saint Hubert, Les Palmiers etc.).

Les populations issues de l'exode rural s'entassaient dans les bidonvilles qui entouraient la ville.

Ce prolongement a été décidé essentiellement pour des motifs liés à l'image de la ville. Les besoins de la circulation ne le justifient pas. Sa conception cependant a été confiée à l'administration chargée des routes qui l'a traitée de l'unique point de vue de la circulation automobile. Il a l'aspect d'une voie rapide périurbaine, les rayons de courbure adoptés n'ont pas permis de le faire poser au bon endroit et la continuité, prévue par les anciens plans du boulevard de front de mer est brisée.

La première enceinte : correspondant à l'aval du ravin Ras El Ain jusqu'au port et au rebord du plateau est occupée par les tissus les plus anciens, un alignement avec rues étroites pour la plupart, et incluant les fortifications préservées. Ces tissus anciens qui ont perdu leur vocation de centre principal sont globalement en voie de dégradation et certains sont même ruinés (la Caldère, une partie du Palais du Bey).

La deuxième enceinte : sur le partie Ouest du plateau, en pente vers la mer, avec des tissus en alignement globalement cohérents et en bon état, où se trouvent le centre principal (principalement Rue Larbi Ben M'Hidi et rue Khémisti) et le centre secondaire (la Ville Nouvelle) ainsi que le gare.

Les pentes et ravins de Ras El Ain occupés essentiellement depuis la dernière guerre mondiale par de l'habitat spontané en bonne partie précaire et ne disposant ni de réseau d'assainissement ni de voirie complètement revêtue.

La zone de transition occupant en gros d'anciennes servitudes militaires où domine un urbanisme de grandes emprises ou opérations, modernes ou présentant un caractère de répétitivité (hôpital construit en **1886**, prison).

- Le deuxième périphérique, zone où commencent les pentes vers le Sud et la Daya Morsly", qui est contenu l'essentiel des urbanisations jusque vers 1950. Les tissus en alignement bas dominant avec cependant une série d'opérations modernes réalisées dans les années 50 en bordure du périphérique.
- Le troisième périphérique où dominent les lotissements et les plans de masse avec d'importants chantiers et des poches de terrains non urbanisés.

La pénétrante ferroviaire venant du Sud-est jusqu'à la gare et comprenant une zone de servitude ferroviaire d'une centaine de mètres de large et une bande de zones industrielles d'environ 500m de large, à l'Ouest de la servitude ferroviaire, ainsi que des poches industrielles à l'Est.

D'Oran-sud, secteurs discontinus d'urbanisation à l'extérieur du troisième périphérique ; agrégat d'emprises diverses autour du quartier Djamel, les instituts, des lotissements et une caserne de Gendarmerie et enfin une petite extension des Amandiers.

6.4. La croissance urbaine de la ville d'Oran :

Oran grandit dans un espace difficile à conquérir, le site de l'agglomération oranaise est en effet caractérisé par la grande complexité de son organisation physique. En plus le développement de la société marqué par l'histoire a donné un déséquilibre dans la répartition des avantages de la vie urbaine. Dans cette complexité quatre grandes phases du développement de la ville ont été mise en exergue :

Avant 1830, une ville caractérisée par des fortifications pour la qualité défensive et au niveau de la basse ville on trouve la petite casbah

1830-1962, l'ancienne Médina connaît des transformations intra-muros au niveau de la ville basse

Début XXe siècle, le développement de la ville vers l'Est se confirme car cette dernière est bloquée par la mer au Nord, la Sebkha au sud, les montagnes d'EL Murddjadjoà l'Ouest, et grâce à la disponibilité des terrains urbanisables au nord-ouest, il y a eu le développement de l'activité portuaire et industrielle, c'est la croissance extra-muros qui s'active à la conquête de l'habitat diffus et individuel, puis cette conquête affecte les zones qui se trouvent à l'extérieur sud d'Oran.

Après 1945, à la suite de la seconde guerre mondiale et les années précédentes de l'indépendance, le développement d'Oran vers l'Est se confirme, ce qui entraînera l'intégration de Gambetta et ses alentours à la tache urbanisée.

L'époque post colonial sera marquée par la présence de grands ensembles ceinturant la ville caractérisée par l'absence d'activités urbaines

Les terrains sud-ouest de l'agglomération sont des terrains difficiles à urbaniser (Présence de sebkha), ce qui rend le développement massif et coûteux. L'histoire du quartier est étroitement liée à la formation des faubourgs d'Oran depuis 1880, une première couronne d'urbanisation dont l'intégration à la ville s'est faite plus tard

Au début du XXème siècle, la ville déborda au- delà du 1er Bd Périphérique dans les faubourgs de la 1ère couronne : faubourg d'Eckmühl de St. Eugène, de Sananès, de Delmonte et de Gambetta ..., en créant des liaisons radiales. En 1930, ces faubourgs s'intègrent à la ville.

A partir de cette date, la formation de nouveaux quartiers moins denses et plus luxueux achevait l'urbanisation de la 1ère couronne, dans sa partie orientée vers l'intérieur ; ces quartiers sont Gambetta supérieur, Bon Accueil, les Castors, Medioni, Boulanger, Cité Petit... Ce développement se poursuit tout azimut avec la création de quartiers encore plus somptueux débordant la 1ère couronne (quartier de St. Hubert, Les Palmiers, Point du Jour, Gambetta...).

Le quartier Saint Charles constituait autrefois la première périphérie d'Oran. Le premier établissement industriel est construit au 19^{ème} siècle après la réalisation de la gare de marchandise. Saint Charles ou Hai Ménaouer est un quartier péricentral intermédiaire entre le centre-ville et les extensions d'Oran. Il est situé à proximité de la gare ferroviaire, ayant hérité d'infrastructures industrielles (hangars, cave) et d'habitat individuel et collectif. Ce fragment urbain est devenu une poche délaissée offrant des potentialités foncières par la présence des friches industrielles. Ces bâtiments et terrains désaffectés représentent dans la ville d'Oran des espaces abandonnés, vides, inutiles. Saint Charles est un des noyaux les plus anciens de la ville d'Oran, possédant des potentialités naturelles doit retrouver une cohérence de la ville et sa continuité avec son périphérique.

7. Situation et caractéristique du quartier :

Le quartier Hai Ménaouer (Saint Charles) se situe dans la partie Sud Est du centre-ville d'Oran. Il couvre une superficie de **57ha**

Il est limité :

- Au nord par la rue Mouloud Feraoun.
- A sud par le boulevard Si Mossadegh ; rue Boukadir.
- À l'EST par la route nationale 4 (RN4).
- À l'ouest par la servitude de la voie du chemin de fer.

Il est cerné :

- Au Nord par Hai Moudjahidine, Omaria et Ibn rocade
- Au sud par Chouhada et sidi Bachir
- À l'EST par Tafna
- À l'Ouest par Yaghmouracen

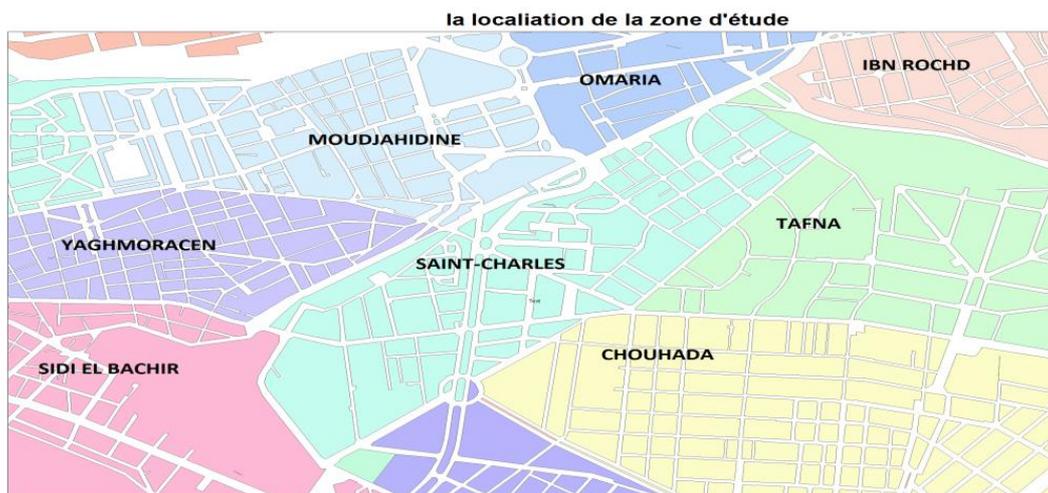


Figure2 : carte de localisation du quartier Saint Charles

7.1. Les contraintes physiques dans le quartier

Le terrain présente une déclivité de l'ordre de 6.57 % partie Est, 4.22 % partie Centre et 2% partie Ouest. Il présente une topographie plate au niveau de Haï Menouar et un talus important au niveau de la partie Nord et Est de Haï Tafna. Les altitudes varient entre les courbes 85 et 115 m.

La voie du chemin de fer ainsi que les voies express du Ravin Blanc, en plus des activités d'entrepôts vides et d'unités de fabrication qui se concentrent dans la partie Est de la zone du POS du quartier Haï Menouar (ex. Saint Charles).

7.2. Historique du quartier :

La trame viaire radioconcentrique de l'agglomération est un tracé de support technique pour une circulation mécanique fluide. IL constitue ainsi un tracé de rupture des tissus d'habitat et non de structuration des formes urbaines.

Le quartier Saint Charles est formé entre 1917 et 1925 et parachevé à partir des années 50. Ce site constitue une zone de transit vers les faubourgs de la périphérie de Saint Eugène, Delmonte, Arbesville, Cavaignac et Bel-Air.

Malgré la barrière que constituait le chemin de fer à une extension de la ville, l'urbanisation de ce site allait créer la communication avec les faubourgs périphériques. En effet Très vite plus tard ce quartier prend forme par le biais des constructions à usage d'habitation et d'activités le long des axes principaux.

En 1936, le plan d'embellissement d'Oran lui destinait le premier boulevard périphérique qui allait parachever sa configuration.

Désormais Saint Charles, Bel-Air (Tafna) et Makarri, sont limités par la voie du chemin de fer et ce boulevard. Leurs accès se font par le port et Saint Charles, le point Henri Huc et le rond-point de Bel-Air. Ce tracé de rupture est cependant nuancé selon le sens concentrique ou radial, la pénétrante ferroviaire constitue la seule grande rupture dans les tissus d'habitat.

7.3. La population du quartier :

L'étude démographique d'un quartier est très importante, car elle permet de tracer les différents programmes dans différents secteurs tels qu'éducatif, sanitaire, administratif et culturel...etc. Cela afin de satisfaire les besoins de la population désignée.

D'après les données statistiques d'ONS de 2008 la population de Saint Charles est 15235 personnes.

8. Le cadre bâti du quartier Saint Charles

Le tissu urbain de ce quartier est drainé par un réseau de routes hiérarchisé servant de structure de liaison au centre-ville et les autres quartiers limitrophes.

Près de 15,14 % de la superficie du périmètre est occupée par de l'activité industrielle, (hangars, usines, caves). Par ailleurs, les îlots destinés à l'habitat occupent 47,95 % de cette superficie contre seulement 13,50 % par les équipements. Quant à la voirie et espace planté n'occupent respectivement que 19.10% et 4,31%

Tableau 1 : Bilan de l'occupation actuel

occupation	Surface (ha)	Rapport %
Habitat collectif existant	8,31	12,93
Habitat individuel existant	22,51	35,02
Équipement existant	8,68	13,50
Industrie et dépôt existant	9,91	15,14
Voirie	12,28	19,10
vert	2,77	4,31
TOTAL	64,26	100

Source : POS

Conclusion du POS sur le cadre bâti

L'ensemble des terrains occupés par les activités tels unités de productions, caves, ainsi que les différents dépôts et terrain nu en plus des assiettes de l'habitat collectif et individuel en état de dégradation avancées et de l'habitat illicites réparties dans l'ensemble du périmètre du POS représente une superficie totale de **15.45 ha** soit un pourcentage atteignant les **24,36%** de l'ensemble de la zone.

9. Structure de quartier :

Pour permettre une analyse simple et pratique, le quartier a été découpé en zone plus ou moins homogènes. Cette homogénéité comprend aussi bien le tracé de la voirie, la forme et la taille des ilots et des parcelles ainsi que les grandes occupations du sol.

La table dénommée les ilots regroupe 82 ilots récupérés des plans de pos .ce tableau contient 4 colonnes :

- **zonage** : nous avons divisé le quartier en trois zones homogènes (est, ouest, centrale)
- **numéro** d'ilots récupérés par ONS
- **la taille** des ilots : chaque ilot a une superficie différente à l'autre
- **les classes des ilots** : nous avons classé les ilots selon leur taille (petite, moyen, grand)

9.1. Le zonage du quartier réalisé par le POS

La zone est hétérogène par la taille des îlots qui demeure irrégulière, ainsi que le type d'occupation qui se traduit par une densité variée.

D'une manière générale le périmètre d'étude se compose de trois entités urbaines qui se distinguent par leur typologie telle que la trame de voirie, le type de bâtiment et notamment le type d'activité. Leur qualité immobilière est bonne toutefois des travaux d'entretiens restent insuffisants.

Ces entités sont définies comme suit :

- une zone homogène qui comprend l'ensemble des îlots situés à **l'Ouest** du périmètre. Elle comprend 29 ilots sur les 82. Leur superficie varie de 1038 m² à plus 27482 m². On y identifie aussi 208 parcelles sur les 636 que compte le quartier.
- Une zone homogène qui comprend l'ensemble des îlots situés à **l'Est** du périmètre du quartier. Elle regroupe 24 ilots sur les 82. Leur surface varie entre 1069 m² et 6640 m². C'est la zone qui comprend le plus grand nombre de parcelles soit 251 sur les 636.
- Une zone homogène qui comprend l'ensemble des îlots situés au **centre** du périmètre du POS ; qui renferme deux sous zones. Un ensemble collectif localisé au Nord de la partie centrale du périmètre ; Un ensemble des îlots localisés au Sud de la partie centrale du périmètre. Elle renferme 28 ilots sur les 82. Leur superficie varie entre 321 et 12947 m².

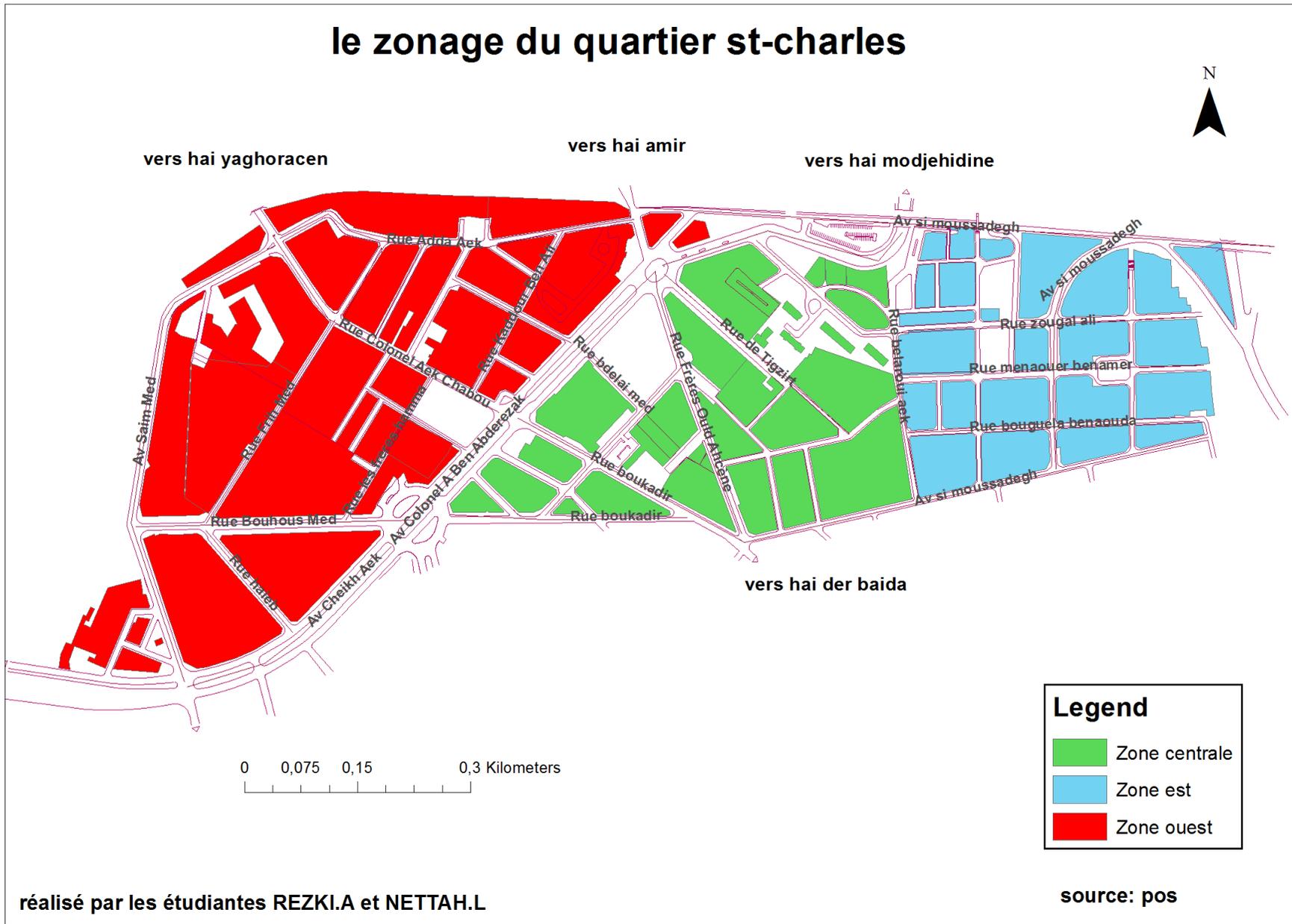


Figure 3 : la carte du zonage

9.2. La numérotation des ilots selon l'ONS

L'îlot est une portion de terrain dans une agglomération entourée par des voies publiques (rue, avenue, escalier .etc.) et qui n'est traversée par aucun d'elles.

On entend par voie publique tout passage carrossable ou piétonnier (on peut l'emprunter en voiture, à vélo ou à pieds pour ceux qui sont à la limite de l'agglomération certaines cotes ne seront pas de voies mais simplement une ligne théorique.

Un îlot peut contenir une ou plusieurs constructions, il peut être un jardin public, une place, un terrain vague.

Les ilots sont numérotés à **1** au **n** au niveau de l'agglomération. Dans le quartier de saint Charles les numéros des ilots vont de 278 à 2683. Cette numérotation permet une localisation pour y intégrer éventuellement les données statistiques. Une carte des ilots a été retenue pour constituer une table à part dans la base de données. Le dessin des limites des ilots n'est pas toujours identique d'une source à une autre (plan du PDAU, plan du POS ou celui de l'ONS). Ils sont généralement décalés. Surtout qu'à l'origine aucune projection n'est identique.

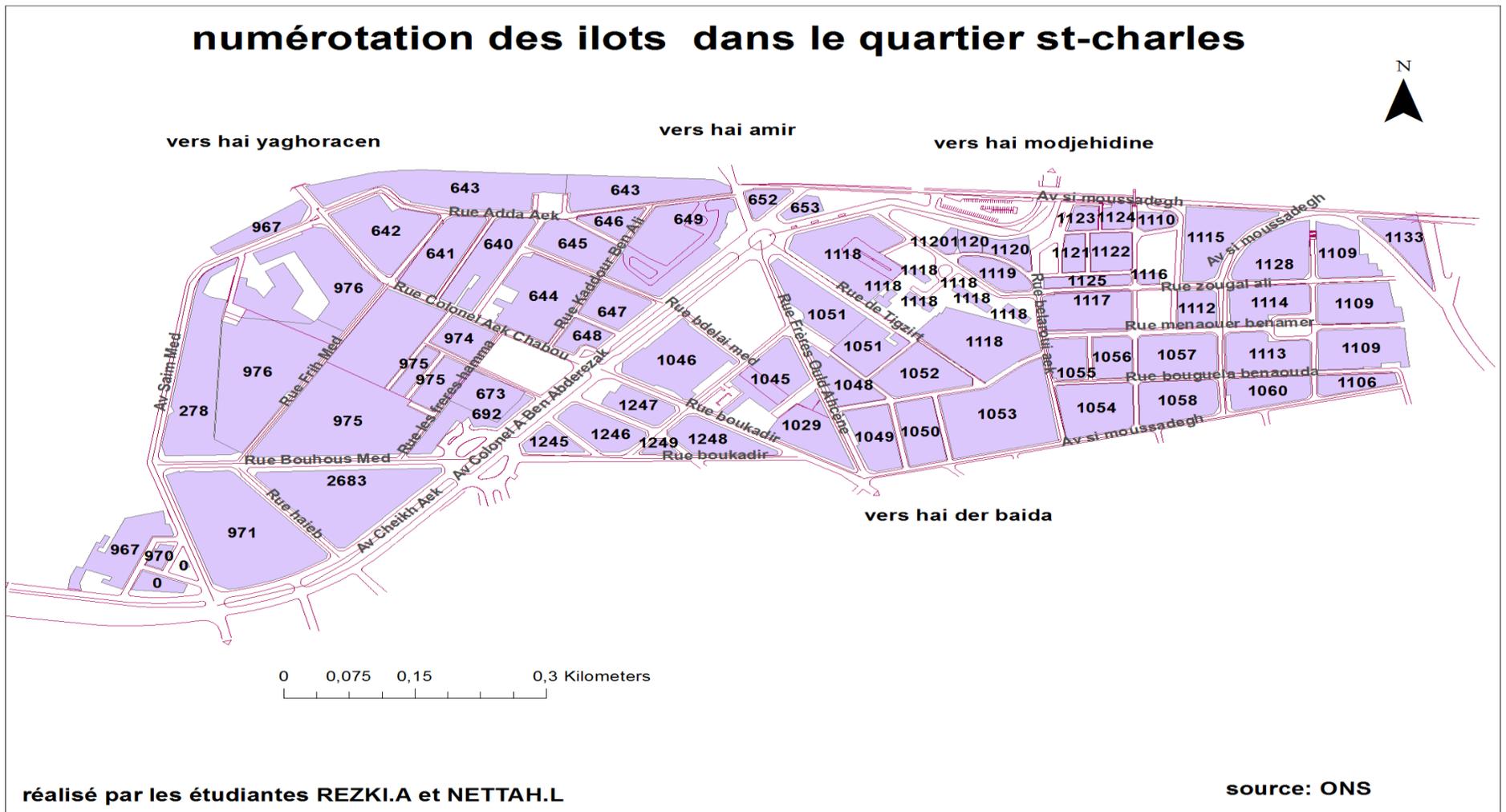


Figure 4 : Carte de numérotation des ilots de quartier Saint Charles

9.3. Taille des ilots :

Le nombre des ilots dans le quartier de saint Charles sont 82 ilots ; qu'on a classé selon 3 classes le plus petit moins de (5000m²) représente sur la carte par la couleur verte, la moyenne entre de (5000 à 10000 m²) couleur affectée est le bleu ; et la plus grande est plus de 10000 m² avec la couleur rouge, chaque ilot regroupe un nombre des parcelles variées, la taille de ces ilots différents d'une zone à l'autre.

La partie Est regroupe les ilots moyens et petits parce que la plus part des constructions sont des habitats individuels et collectifs.

Les ilots de la zone centrale sont mixtes entre petit et moyen, grand parce que cette partie assemblée tous les types de constructions. Dans la zone ouest la plus part des ilots sont grands ; généralement les grands ilots sont des équipements.

10. Les éléments structurants en particulier la voirie

La voirie fait toujours partie des documents de base obligatoires dans les instruments d'aménagement. Elle correspond à un levé topographique à partir du niveau d'étude de POS ou pour les autres schémas (AEP, Assainissement etc...). Cette table permet de localiser et identifier les réseaux divers. Nous l'avons retenue comme table de la base de données, elle est seulement graphique, elle ne comprend pas d'éléments attributaires.

Elle est complétée par une autre table, appelée axe de la voirie, qui nous permet d'introduire la dénomination des voies et les lignes de transports qui passe par ces axes.

Nous pouvons retenir quatre types de réseaux viaires dans le quartier saint-Charles : la ligne de tramway, la route à double voies qui correspond au 2^e périphérique et les voies secondaires.

- **La route à doubles voies** : (Av Colonel A Ben Abderezak) est un axe principal que donnent au quartier une activité et une circulation mécanique très dense. Les lignes de bus qui passent par cet axe sont : 102-53-51-54-69. Elle est ponctuée par de grands ronds-points et des plates-bandes centrales occupées par des espaces verts.
- **La ligne de tramway** : (Rue boukadir, Rue Colonel Aek Chabou) donne une ouverture au quartier surtout sur le côté Nord-Ouest. Offre une modalité de transport moderne et rapide. Elle traverse le quartier d'est en ouest.
- **Les voies secondaires** : représentent la majorité des axes routiers présents dans le quartier qui structurent ses îlots. certaines d'entre elles ont un flux de circulation très important par rapport à la présence des activités, hors les autres redonnent au quartier une partie résidentielle.
- **La ligne de chemin de fer** : borde le côté ouest du quartier, on lui offre une limite ainsi qu'il a été conçu spécialement, pour faciliter l'accessibilité des marchandises jusqu'au port. A l'heure actuelle il n'est plus utilisé.

11. Occupation de sol du quartier :

La table dénommée occupation du sol est réalisée à l'échelle de la parcelle. Ces parcelles au nombre de 624 sont récupérées des plans du POS. Il y a eu quelques modifications qui ont été mise à jour sur le terrain lors de l'enquête. La numérotation des parcelles n'a pas été réalisée de manière identique, elle n'est pas utilisable actuellement. Il serait souhaitable de l'homogénéiser avec l'adressage de la commune. Ce parcellaire est la base de la localisation des projets de renouvellement.

Pour l'analyse de l'occupation du sol du quartier nous avons retenus les postes d'occupation du sol urbain suivant :

- L'Habitat individuel avec la définition des nombres de niveaux. Nous avons considéré que l'habitat individuel comportait au maximum 4 niveaux. Cela correspondait aux anciennes constructions coloniales. Les transformations récentes n'obéissent à ces règles.
- L'Habitat collectif dans le quartier correspond aux bâtiments ayant plus de 5 niveaux. Même certains équipements font partie de cette typologie. C'est aussi dans cette catégorie que nous retrouvons les parcelles en cours de renouvellement.
- Les Équipements : nous avons retenu tous les types d'équipement, et quand ils sont identifiés nous les avons nommés. Ce sont les équipements administratifs, culturels, éducatif, de santé etc... Nous avons gardé dans cette même catégorie les équipements industriels (anciennes usines, caves ou hangars).
- Les espaces verts correspondent aux jardins publics ou aux plates-bandes de la voirie.
- Les Terrains nus, correspondent aux friches industrielles quand les bâtiments ont été détruits ou biens aux nouveaux projets qui sont installés sur d'anciennes constructions récemment démolies.

11.1. La répartition des bâti par zonage dans le quartier

La carte de l'occupation du sol est élaborée à partir d'une enquête sur terrain réalisée en 2019 par les étudiants de licence 2.

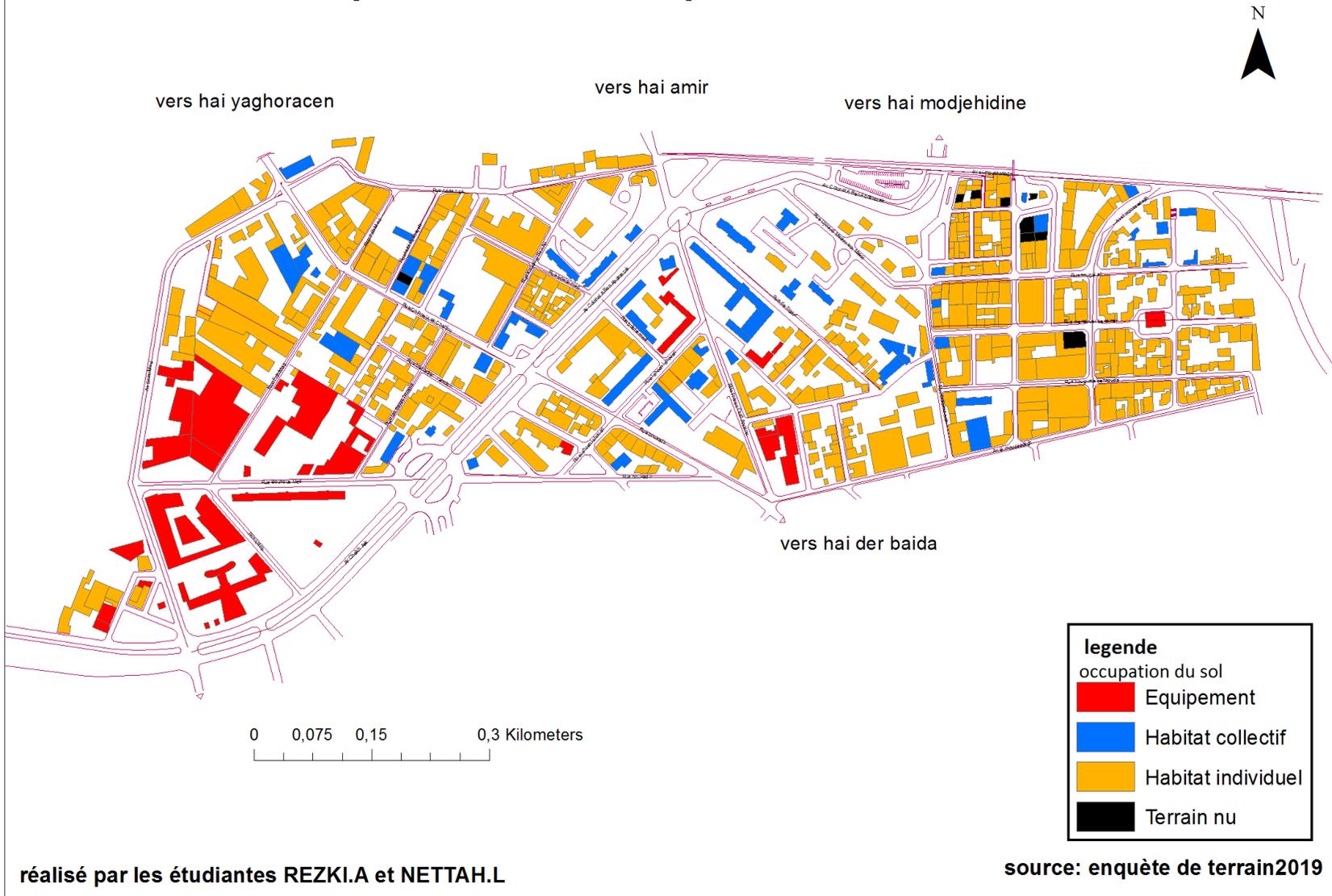
Cette carte, nous permet d'analyser le rapport entre les éléments spatial du quartier, et la répartition de chacun d'eux ; c'est-à-dire la structure de son espace du quartier et l'organisation de son espace ; déduisant 3 zones :

- **La zone EST** : est dominant par un type d'habitat individuel présente sous forme de villa, maison de maître, maison traditionnelle (Haouch) ; tandis que rarement les habitats collectifs soit les immeubles.

Les restes sont des terrains nus origine de la démolition des bâtis ruines (maison individuel, cave) content 6 parcelles avec 2 aménagés en espace vert.

- **La zone centrale :** c'est une partie structurée par des habitats collectifs (immeuble), des équipements commerciaux et éducatifs ; ainsi que des projets en cours d'habitat collectif avec une présence de quelque habitat individuel de la partie sud de zone.
- **La zone ouest :** c'est un zone mixte inclue l'habitat collectif et individuel ainsi que les équipements soit équipement éducatif, administratif et industriel.

occupation du sol du quartier st-charles



11.2. Typologie de bâti :

Dans la table d'occupation des sols, nous avons retenus deux indicateurs : la nature de la construction, l'état des hauteurs et l'état du bâti. Cette typologie rapide à relever sur le terrain permet d'identifier facilement les zones ayant fait l'objet de modification récentes ou en cours. Elle permet aussi de projeter le potentiel foncier disponible au vu de son état de dégradation et de la fonction actuelle non compatible avec le quartier (usine, hangar etc...)

Une construction : se distingue d'une autre par le fait qu'elle a une entrée principale et éventuellement un ou plusieurs entrées secondaires et par l'absence de toute communication intérieure avec une construction voisine.

Logement : est un lieu close et couverte composée d'une ou plusieurs pièces habités par un ou plusieurs personnes ou bien inhabitées ou à usage professionnel ; c'est un appartement dans un immeuble, une maison individuelle.

Notre tableau représente les éléments d'occupation de sol du quartier saint Charles, dans ce tableau on a sélectionné que les éléments qui ont un rapport avec l'habitation définie par habitat collectif et habitat individuel.

Tableau 2: occupation de sol de Saint-Charles

Occupation	Nombre	Taux(%)
Les habitats collectifs	61	9.77
Équipement	38	6.08
espace vert	3	0.48
Terrain nu	3	0.48
Les habitats individuels	516	82.69
Total	624	100

Source : enquête terrain 2019

L'habitat individuel :

Ce type d'habitat est plus dominant composé par des villas, maison de maitre et maison traditionnelle.

A travers le tableau de l'occupation de sol de quartier saint Charles, on trouve 516 habitats individuels par une moyenne de 82.69% de surface générale de quartier.



Photo 1 : Habitat individuel –maison de maitre (saint Charles)

Photo 1 représente un habitat individuel (maison de maitre) caractérisé par la présence de petite jardin et une hauteur basse, leur état est bon.



Photo2 : Habitat individuel –villa-(saint Charles)

La photo 2 est habitat individuel (villa) caractérisé par une hauteur élevée et par un bon état.



Photo3 : Habitat individuel-maison traditionnel (saint Charles)

Photo 3 est une maison traditionnelle très dégradée, ce type réalisé dans la période coloniale et représente le bâti le plus ancien dans le ce quartier.

L'habitat collectif :

Ce type d'habitat est composé de logement ancien et nouveau .ce sont des logements d'une bonne et moyenne qualité architecturale ; et ils sont caractérisées par l'existence des espaces extérieurs (parking, air de jeu).

Il y a 61 bâtiments, par de taux de 9.77% de la surface globale de quartier.



Photo4 :Habitat collectif – immeuble-(saint Charles)

Cette photo regroupe deux bâtiments situés au bel air. Le 1er plus haut a 10 étages, au contraire le 2ème immeuble est bas ; leur nombre d'étage est presque 7 étages

11.3. État des hauteurs :

Dans le quartier de saint Charles, il y a 624 constructions, chaque construction est différente de l'autre dans le nombre d'étage.

Nous avons classé le nombre d'étage des constructions en trois classes :

- 1ère classe : moins de 5 étages ; cette classe la plus dominante couvre toutes les zones de quartier par une moyenne de 87.58%.
- 2ème classe : entre 5 et 10 étages ; représente 6.5%
- 3ème classe : plus de 10 étages ; couvre 5.5%

Etat d'hauteur dans le quartier st-charles

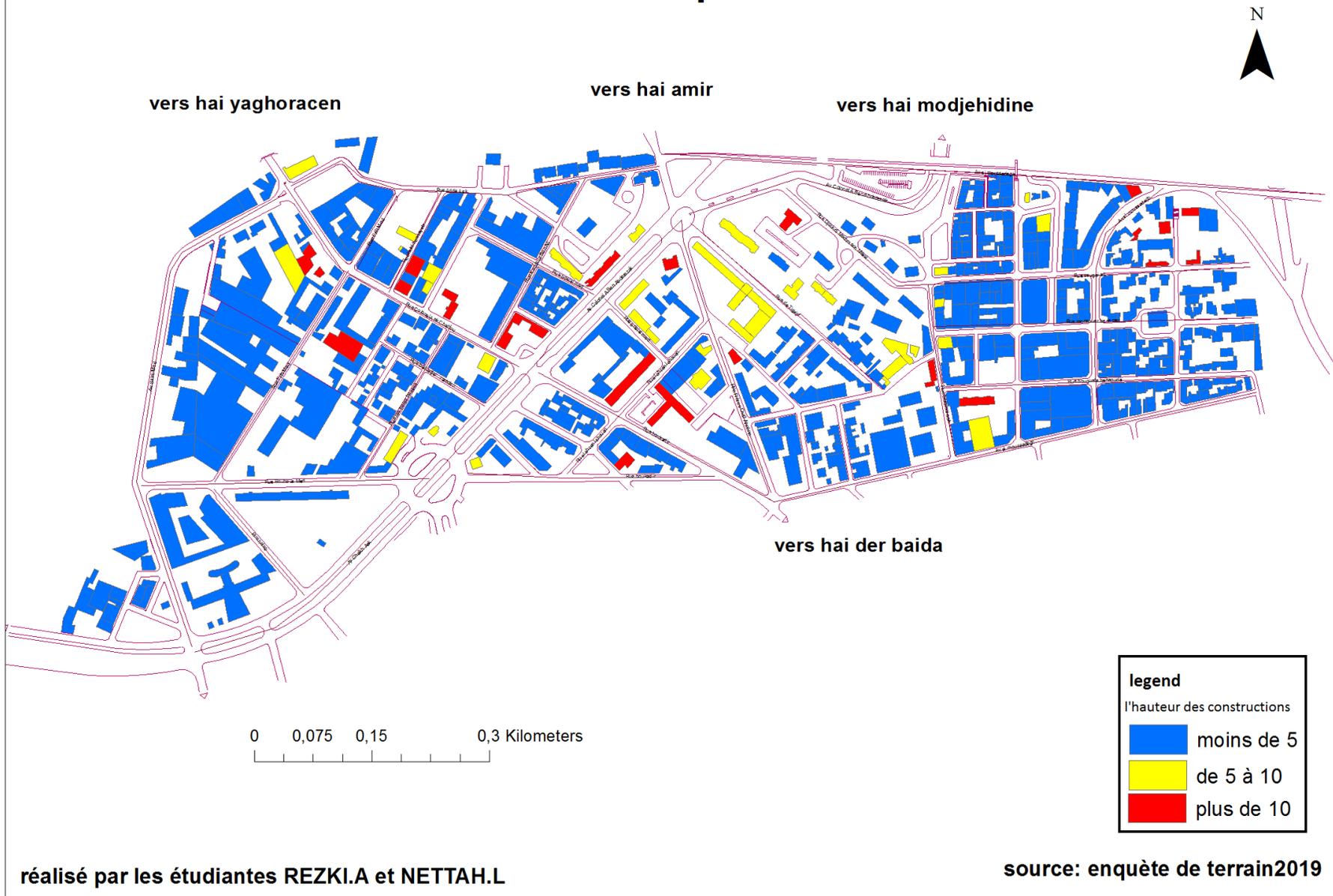


Figure 7: la carte de l'état d'hauteur

L'état "hauteur" pourrait être déterminant dans la définition d'une politique du renouvellement urbain du parc immobilier. En effet, des interventions sur des constructions en RDC où R+1 qui sont plus faciles en cas de (démolition par exemple), vu que le coût entraîné par cette opération est moins important que celui nécessaire pour la démolition d'habitations à plusieurs niveaux. C'est pour cela que les promoteurs immobilier investissent dans ce quartier parce qu'il est pleins des habitats individuels

11.4. État de bâti :

Dans notre enquête, nous avons classé les constructions sur 3 catégories :

- La catégorie des constructions dont l'état a été concédera comme « Bon »
- La catégorie des constructions dont l'état a été concéder « Moyen »
- La catégorie dont l'état a été comme concéder « Dégradé »

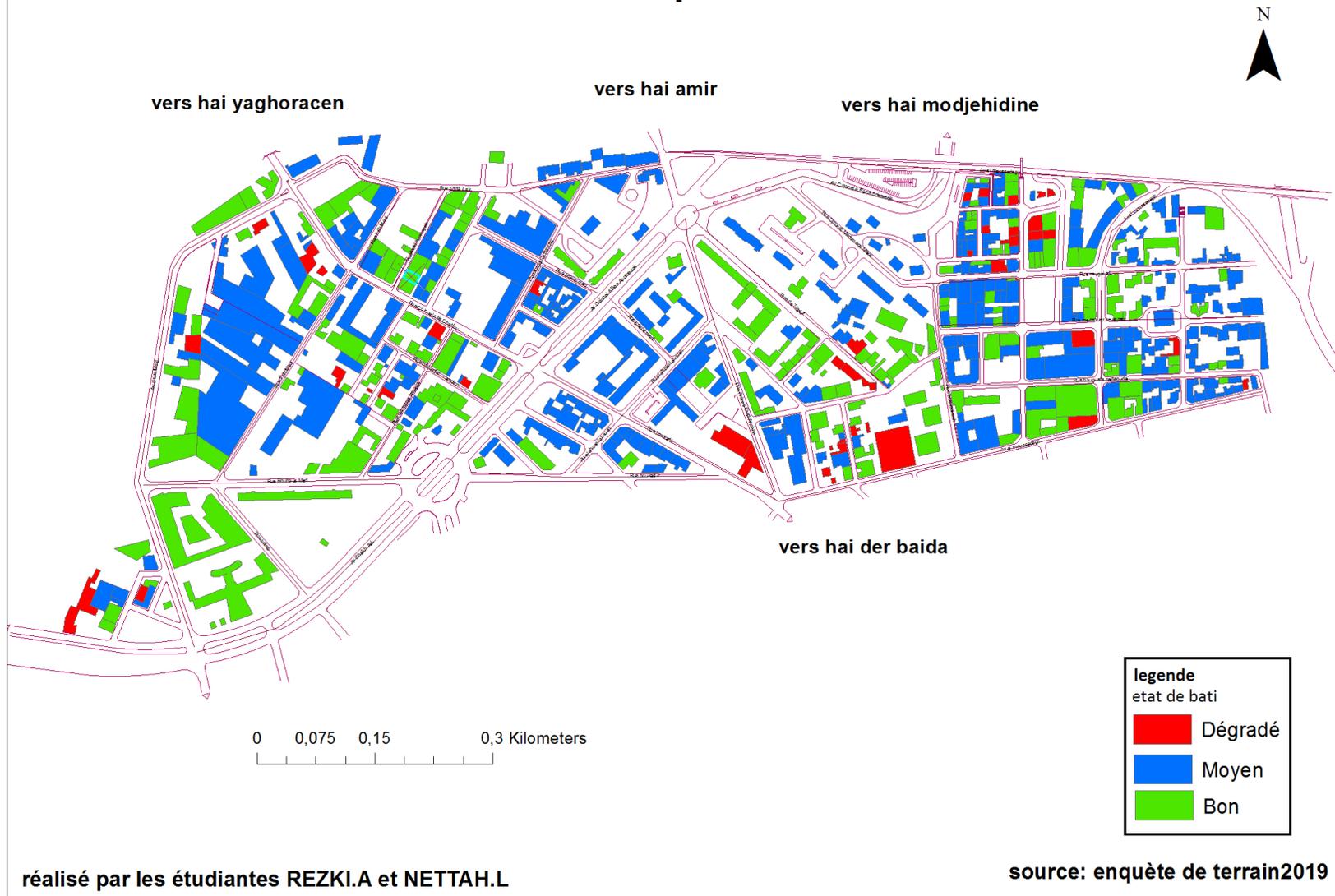
Ces catégories ont été appréciées à partir de l'observation de l'extérieure de bâti comme là l'architecture....

A partir l'enquête terrain .on constate plus de 34% des constructions un bon état a été regroupe tout ce qui est habitat collectif et équipement.

59% de l'ensemble des constructions ont état moyen ce sont des habitats individuels et collectifs.

Les constructions dégradés représentent un pourcentage très faible 7% généralement se sont des maisons traditionnelles ou bien des caves ruines. Cette catégorie représente des bâtis qu'on peut considérer comme des potentiels fonciers

Etat de bati dans le quartier st-charles



12. Les équipements dans le quartier

La table appelée équipement nous permet d'introduire les types des équipements

Les différents types d'équipement ont été identifiés dans les fiches d'enquête de l'occupation des sols. Il n'y a pas d'enquête spécifique pour ces équipements. Mais la première classification retenue est celle des grands types d'équipements : administration, culturels, qui peuvent être structurants pour le quartier voire pour la ville. L'équipement de proximité type école, CEM centre de santé ont été localisés.

Un intérêt particulier a été donné aux anciens équipements industriels aujourd'hui non utilisés, délabrés ou abandonnés. Leur intérêt c'est qu'ils constituent un potentiel foncier réel pour dynamiser le quartier. Ce sont les anciennes caves de l'ONCV, certaines usines ou de grands ateliers mécaniques.

Ces parcelles qui occupent parfois un îlot entier n'ont pas été analysées de manière détaillée.

Les équipements constituent un besoin primordial dans la vie quotidienne de l'homme, son insuffisance ou son développement économique et socioculturel.

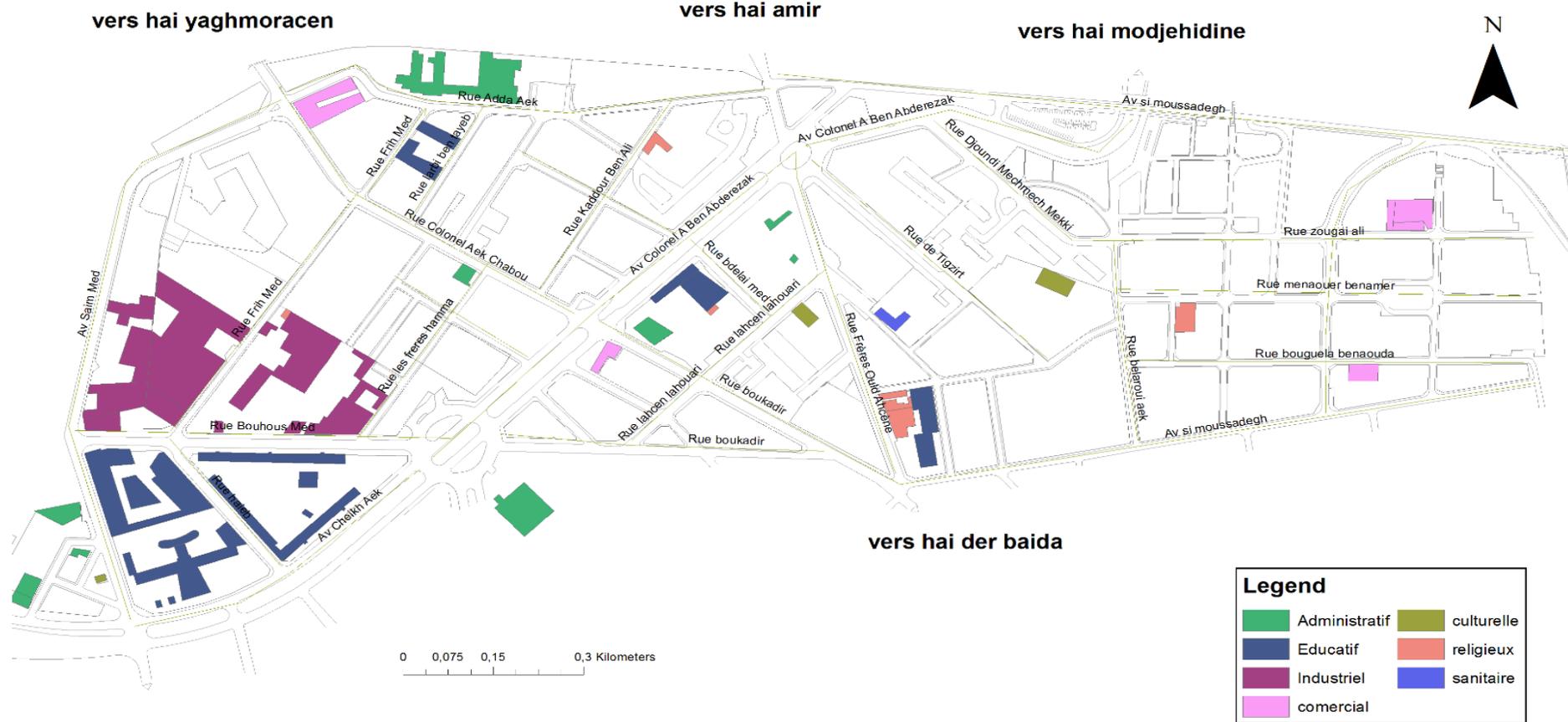
Selon l'enquête terrain qui nous permet d'identifier tous les équipements existants dans notre quartier ; on trouve 23 équipements qu'on a classés en 6 types (administratif, commercial, culturel, religieux, et sanitaire)...

Ces équipements se répartissent dans tout le quartier de façon irrégulière, par exemple la partie Est de quartier a une faible concentration des équipements ; regroupe deux types commercial et religieux comme la mosquée et salle de pierre.

La zone centrale : regroupe un nombre des équipements non négligeable administratif (banque) éducatif (école primaire, CEM) culturel et sanitaire (dispensaire).

La zone Ouest : réunit les équipements administratifs et quelques équipements éducatifs (CEM, école primaire...)

les équipements dans le quartier st-charles



réalisé par les étudiantes REZKI.A et NETTAH.L

source:enquête de terrain 2019

Figure 8: carte d'équipement dans le quartier saint-Charles

13. Les activités

La table dénommée activité à réaliser à l'échelle de la parcelle ; il ya 251 activité repartissent dans tous le quartier surtout la zone Est, on a classe ces activités en trois types :

Artisanat : 83 activités repartir dans toutes les zones du quartier avec un moyen de 39 ,04% tels que tailleur

Commerce : représente le pourcentage la plus petite 21 ,51% couvre toutes le quartier surtout la partie ouest (boulangier)

Service : 99 activités de service avec une de 39 ,44% (pharmacie)

la répartition des activités dans le quartier st-charles

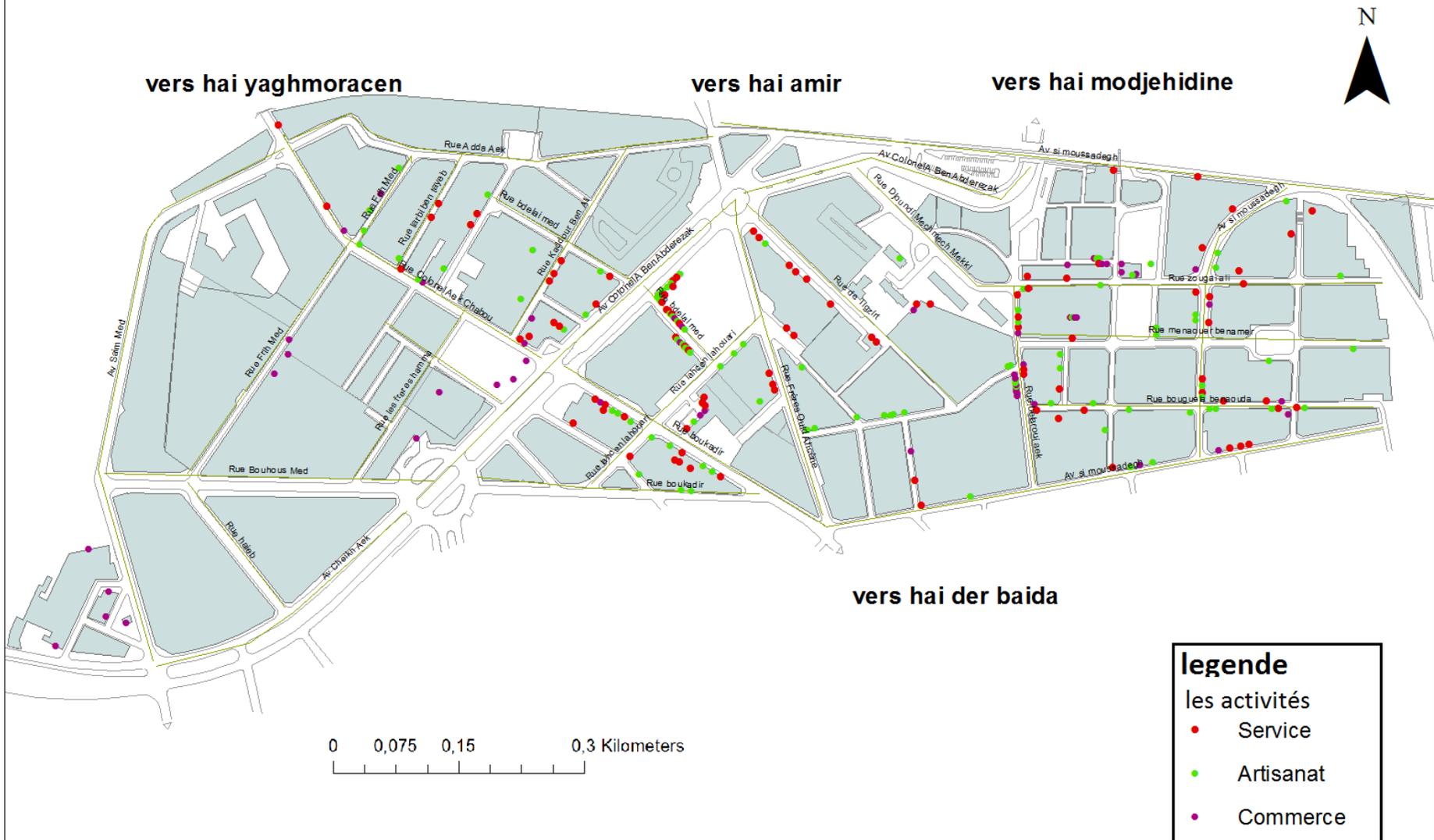


Figure 9 : carte des activités dans le quartier st-Charles

Conclusion

Tandis que saint Charles est un des anciens quartiers centraux de la ville d'Oran, et sa proximité du port d'Oran la donne une fonction activités industrielles avec un grand nombre de bâti à cet usage, présent actuellement comme limite de chemin de fer.

Hors sur le plan d'habitation, la majorité sont des habitats individuels au l'état de bâti est variante intégration des équipements soit socio-commerciale ou industriel, lui over une dynamique soutenue par un réseau routier polygame qui inclue le tramway comme une modalité de transport moderne, ouvre l'accès facile et une fluidité de déplacement vers les autres quartiers mitoyennes,

Sain Charles est finalement mute à travers la perspective de renouvellement urbain, en quartier connus pour son activité industrielle a un quarte habitation mixe dynamise par un importe équipement socio-économique, suppriment ainsi toute activité industrielle, ce qui les panifié de quelle que terrerie friche potentielle a la continuité de concept de renouvellement urbains ce qui a atterré énormément d'investissement sur toutes immobilier

Chapitre3 : Renouvellement urbain du quartier Hai Ménaouer(ex Saint Charles)

Introduction

Depuis évolution de la ville d'Oran comme toute autre ville qui sa front avec une grande croissance sociale , qui lui impose obligation de recouvrir les besoins impératives des habitants alors elle s'étale en pousse les limite centraux jusqu'au périphériques ,ce qui l'améné à une extension vers l'EST ,mais l'importance des quartier centre lui pousse à se régénère sur elle-même ,Pour résoudre le problème d'hébergement et au cœur c'était la naissance du renouvellement urbain dans les anciens quartiers .

Le renouvellement urbain a joué un rôle de valorisation du cadre bâti et de poursuivre l'histoire de la ville d'Oran. L'exigence d'une qualité architecturale est présente et s'inscrit dans la notion d'un patrimoine tout le temps en renouvellement.

L'action sur le centre est donc une priorité puisque la mort du centre entraînerait celle de la ville. Il ne s'agit pas d'une question urbaine mais aussi d'une question culturelle et patrimoniale, elles sont des éléments moteurs de la vitalité oranaise et qui auront pour finalités de :

- redéfinir les fonctions urbaines, socio-économiques du territoire ;
- renouveler massivement les constructions existantes ;
- mettre en valeur le patrimoine et les espaces publics ;
- valoriser les voies et la coupure urbaine ;
- mener une action sociale et participative.

La réflexion concernant le renouvellement du tissu urbain d'un ancien faubourg d'Oran est multidimensionnelle, il doit réserver la place à des processus évolutifs de transformation. Il s'inscrit dans une complexité du non seulement à la nature du tissu urbain déjà existant, mais à la plus part des interventions à remodeler et à la diversité des conditions de production et des acteurs.

Cette réflexion doit puiser dans ce qui se fait à travers le monde dans le domaine du renouvellement urbain en matière d'approche globale nécessaire qui oriente, incite, libère, encadre et complète si nécessaire les initiatives locales d'une part et du contenu de ces interventions d'autre part.

Le site renoue avec son histoire et sa géographie et un socle de projet de renouvellement qui commence de l'inventaire des dysfonctionnements et conduit à affirmer les objectifs pour une meilleure qualité de vie.

L'originalité du processus de renouvellement nécessairement respectueux de la qualité patrimoniale, tient dans sa procédure qui donne une place centrale à la concertation, manifestant ainsi la volonté d'un centre moderne accessible à tous. Donc le renouvellement du centre sur lui-même grâce à un programme de revitalisation urbaine et socio-économique ambitieux implique l'adaptation du quartier aux différentes évolutions qu'elle a connues dans le temps et dans l'espace.

Saint Charles est un cas de quartier qui touche par cette opération parce que est un des noyaux les plus anciens de la ville d'Oran, possédant de potentialité hérite de anciennes activités dominante.

14. La répartition des immeubles renouvelés

L'opération de renouvellement touche généralement les anciens quartiers comme le cas de notre quartier-Charles.

Nous avons fait une deuxième enquête pour ressortir toutes les informations de renouvellement urbain de notre quartier (adresse, typologie, ancien bâti, état actuel, nombre étage, maître ouvrage, entreprise chargé)

Nous avons rassemblé ces informations dans un tableau dénommé projets urbain. Nous avons trouvés 27 constructions renouvelées ; distribuées sur tout le quartier surtout la partie Est et ouest 22 constructions. Au contraire la zone centrale regroupe quelque parcelle renouvelée.

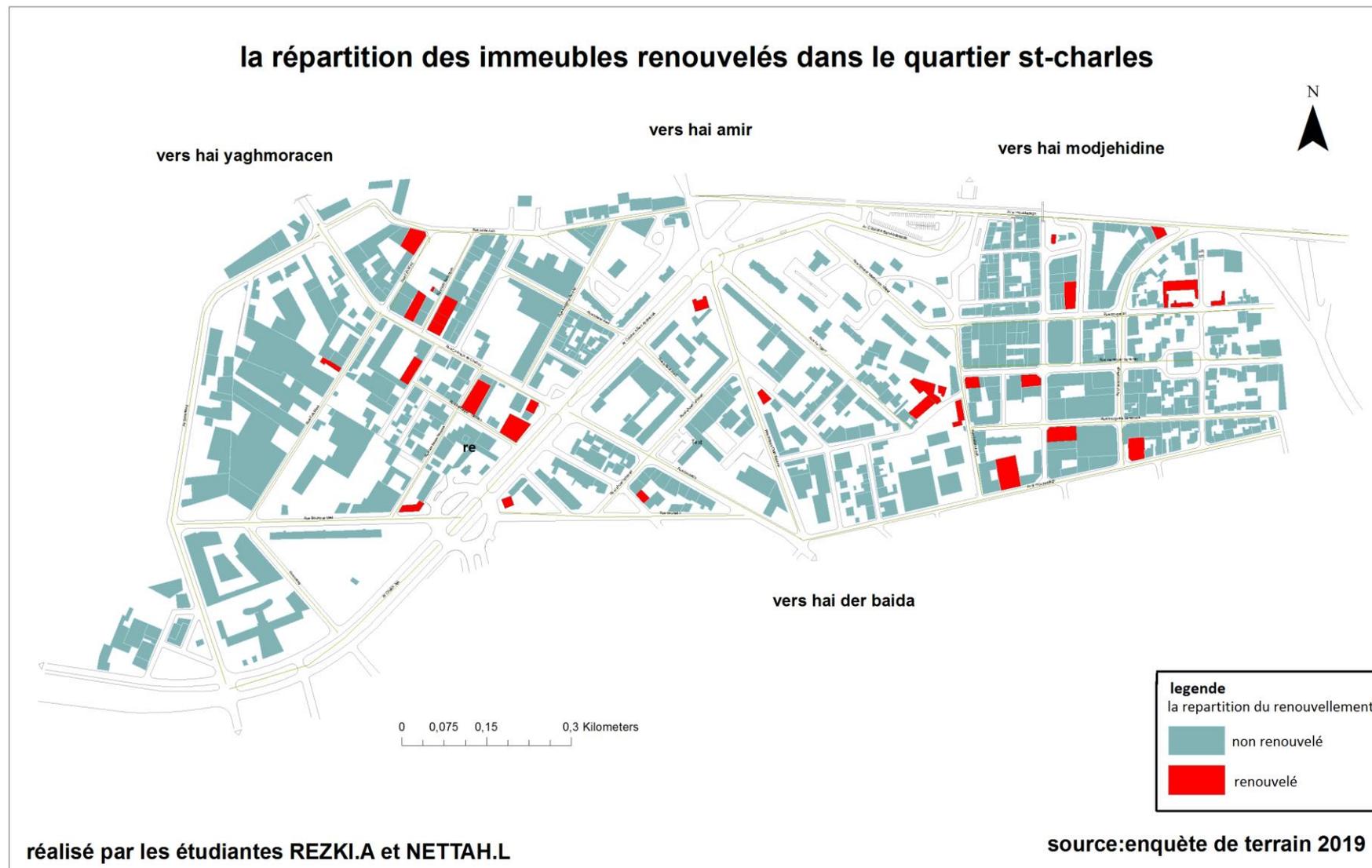


Figure 10 : carte la répartition des immeubles renouvelés dans le quartier st-Charles

Desexemple sur la répartition des constructions renouvelées dans st-charle

cet exemple represente un equipement nouvellement cree dans la **rue soukhaldi** , implente dans un ancienne usine etatique . cet equipement est en cours de la realisation .



Photo 5 :équipement nouvellement créé

Dans cette photo existe trois Types de constructions dans **la rue colonel Abdelkader chabou**, deux constructions renouvelent la première plus ancienne avec 3 étages que La douzième avec 4 étages.

La troisième est un bâti dégradé de l'époque coloniale



Photo 6 :immeuble renouvelé

Selon les résultats de l'enquête qui est représenté par un tableau classée par 5 colonnes (état de travaux, étage, projet, maitre d'ouvrage et date de projet)

État de projet : la majorité des constructions renouvelées par un état en cours (18 constructions) et les sont terminées.

La source de projet c'est la démolition ou bien la restructuration les vieux bâtis, le cas de notre quartier, l'état dominant c'est la démolition des constructions ruine ou bien des caves.

La date de projet de notre zone d'étude entre 2013 et 2017.

15. Typologie des constructions renouvelées

A partir la deuxième enquête de terrain ; nous avons classés les constructions selon leur type de l'usage (équipement, résidence, mixte) :

Équipement : une seule construction (commissariat) dans la partie ouest de quartier.

Résidence : représente la majorité de la construction renouvelée par une moyenne de 53.48%.

Mixte : 28.21% a deux activités équipement et résidence.

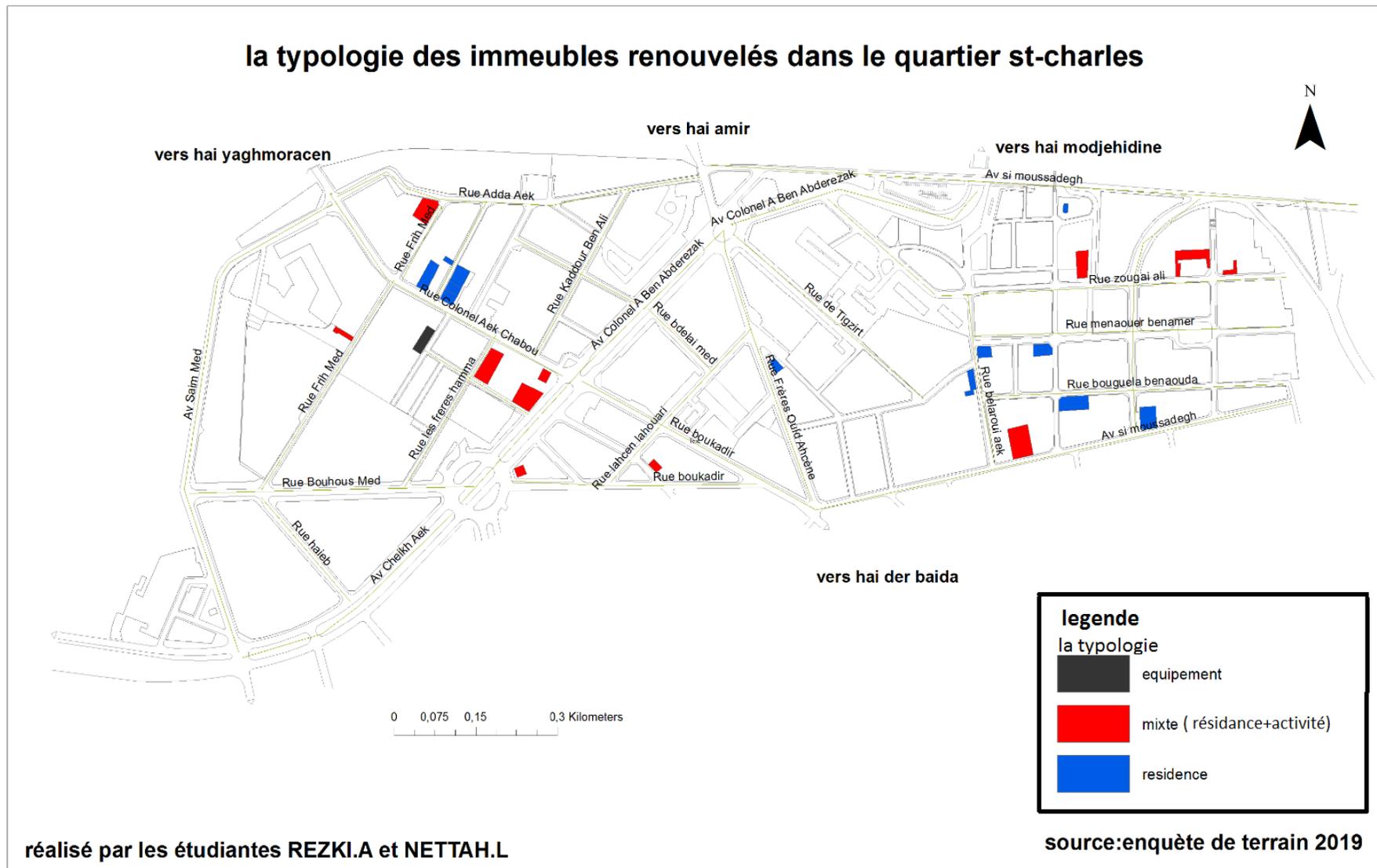


Figure 11 La typologie des constructions dans la quartier saint-charles

16. État d'hauteur des constructions renouvelées

À partir de la carte d'état d'hauteur des constructions renouvelées dans le quartier st-Charles, on a trois classes :

1ere classe (moins étages) : représente 4 constructions, 3 dans la partie Ouest et une construction dans la partie sud-Est.

2eme classe (entre 5 et 10 étages) : nous avons 6 constructions, elles sont concentrées dans l'ouest de quartier.

3eme classe (plus de 10 étages) : représente la majorité des constructions renouvelées, la concentration de ces immeubles dans le centre et l'Est de quartier.

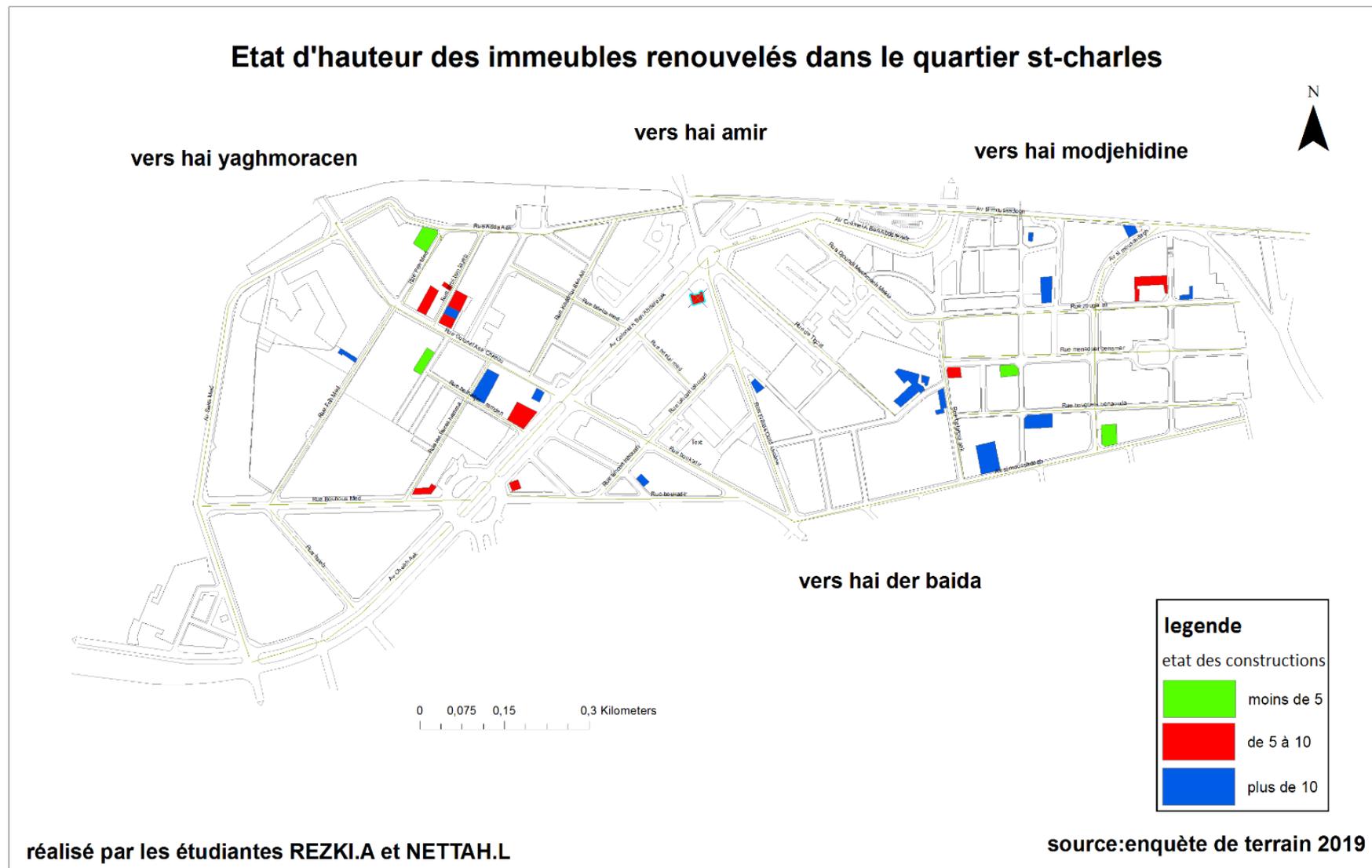


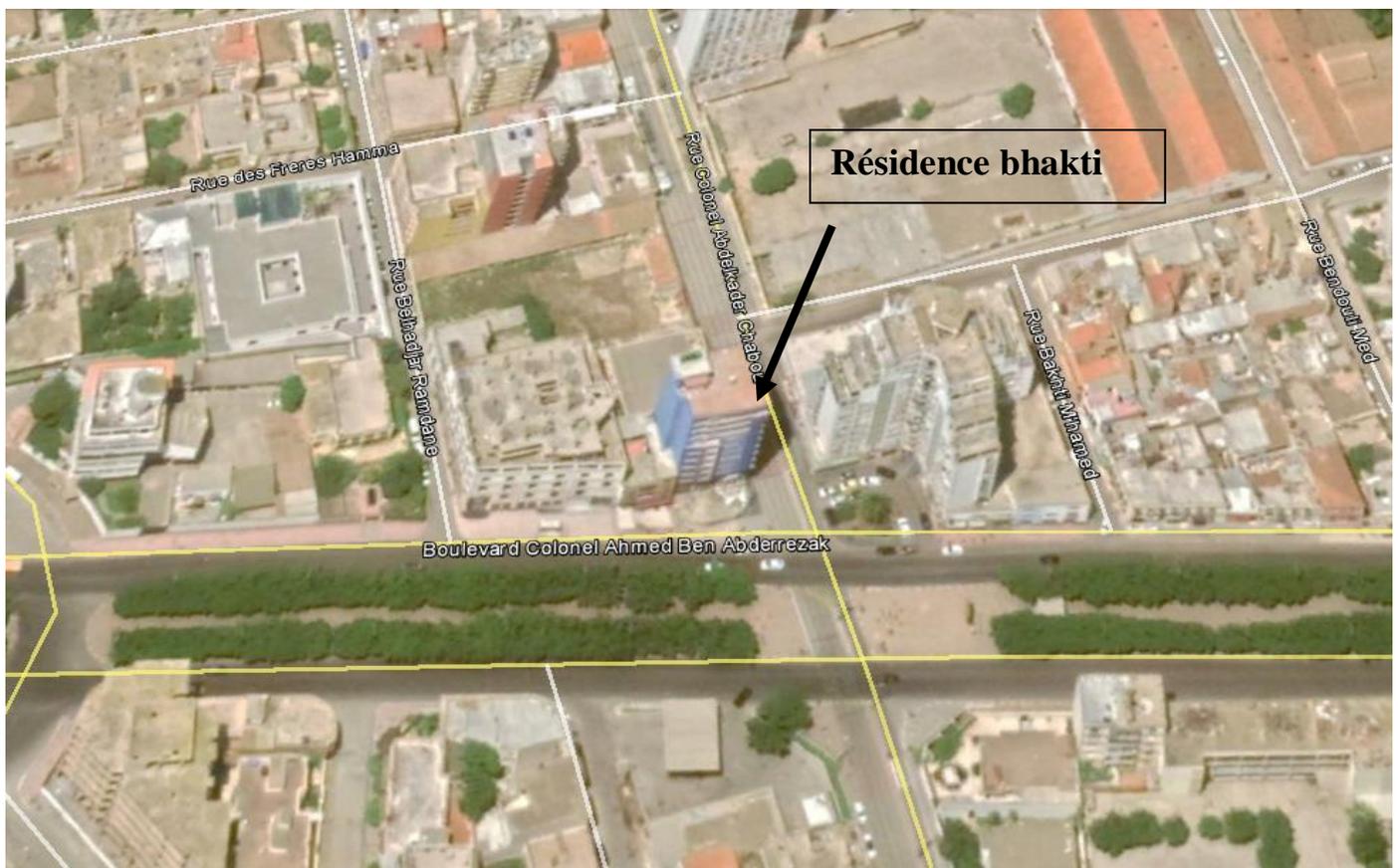
Figure 12 : carte d'état d'hauteur des immeubles renouvelés dans le quartier st-Charles

Exemplé d'un projet de renouvellement

Tableau 3 : Exemple d'un projet de renouvellement

projet résidence bakhti	
identification de l'immeuble	
n° d'ilot	973
adresse	BL colonel Ahmed ben abdrrezak
programme	parking+ commerces+ appartements f3 f4
permis de construire	n° 33 délivré le 11/06/2008 renouvelé le 18/09/2012
maitre d'ouvrage	image promotion
maitre d'œuvre	archi ben
contrôle	ctc chelef- agenceOran
entreprise	Eurl homes foreverzina
nombre d'étage	10
ancien bâti	h. individuelle
superficie	577m²
les travaux	en cours

Source : enquête terrain 2019



La présence du renouvellement urbain dans notre quartier est import en terme de quantité et qualité des projets réalisés au en cours de réalisation, la majorité de c'est projet sont des immeubles résidentielle avec une activité mixte au douce, ce qui a changé l'Origine fonctionnel du quartier et son aspect.

Notre analyse c'est portée sur un de c'est projet, la résidence Bakhti avec c'est un immeuble a 10 étages avec un usage mixte de la construction porte sur les étages inferieures suivies par des appartements de type f3 et f4, équipe par un parking.

Sa localisation lui offre emplacement stratégique par sa proximité de la grande infrastructure et les équipements.

Sa parcelle se trouve sur l'ilot N °0973, il donne sur BL colonel Ahmed ben Abdrrezak, Origine de la parcelle c'était une habitation individuelle que datent de l'époque coloniale, d'une superficie de 577m².

Après l'étude de parcoure, on a remarqué que le terrien est situé dans un endroit avec une forte qualité visuelle et spatial, ainsi qu'il est entouré par plusieurs éléments qui représentent une dynamique socio-économique, renforcés par la potentialité circulaire par le passage du la ligne du tramway et les lignes du bus sur les grandes axes comme LB colonel Ahmed ben Abdrrezak.

Mais après les informations concernant le projet qu'on a terrain de la fiche technique le projet excité depuis le 11/06/2008, Après le permis de construire qui c'est renouvelé le 18/09/2012, ce qui laisse le projet en cours de réalisation.

17.-Les impacts de renouvellement urbain

17.1. Positifs

- le renouvellement urbain ajoute une nouvelle dynamique au niveau des activités commerciales
- valorisation des friches urbaines, et la modernisation des ruines abandonnées ouvrant ainsi un marché d'investissement soit par le privé ou publique
- Fournir de la main d'œuvre durant la réalisation de projet
- incrustation d'un nouveau type bâti, la montée en hauteur, donne autre perception sociale et une nouvelle dynamique urbaine.
- la modalité de transport

17.2. Négatifs

- La brouille durant le projet
- La densification sur les établissements d'enseignement
- Problème du parking
- Les espaces verts et les espaces de jeux ne répondent pas aux besoins des citoyens

Conclusion

Pour conclure on peut dire que le quartier de saint-Charles dispose d'un parc immobilier très ancien, il a hérité des constructions qui datent de la période coloniale de différents états (bon, moyen, dégradé) qui ne répond pas actuellement à la modernisation et à la croissance démographique.

D'après l'enquête que nous avons faite on a constaté 39 constructions qui ont été renouvelées réparties sur tout le quartier et selon plusieurs types (résidences, équipements, mixte)

Ces opérations de renouvellement ont des impacts sur l'environnement de la construction et sur le quartier.

Conclusion générale

Au terme de cette étude, il nous paraît important d'intégrer les principales questions soulevées, sans y revenir en détail, dans une vision d'ensemble qui puisse mener à la réflexion guidée par les multiples incohérences constatées. Il ressort que l'émergence continue du bâti urbain renvoie directement à notre thème le renouvellement urbain, ce qui influence autant l'aspect générale de notre quartier, tend que son fonctionnement et conduit inéluctablement, si elle n'est pas maîtrisée, à des dysfonctionnements spatiaux. L'absence d'un projet urbain réellement globale sur tout le tissu urbain du quartier saint charale.

De plus en plus soutenu le phénomène de renouvellement urbain se propage intensifie dans le quartier en forme de démolition et reconstruction des anciens bâtis. Il est apparu avec lui des investissements dans l'immobilier, ce qui est de la programmation et la projection de logements, d'équipements et d'infrastructure de base sans jamais véritablement chercher à mettre sur pieds une vraie stratégie d'urbanisme locale avec des modalités de mise en œuvre appropriées. Un quartier doit être un ensemble fonctionnel et harmonieux adapté aux besoins de ses usagers. Dès lors, une organisation spatiale selon laquelle le principe de localisation des fonctions, des activités et des équipements, s'exprime selon l'opposition centre/périphérie a pour conséquence inévitable une différenciation fonctionnelle de l'espace urbain.

À travers l'analyse de quelques cas du renouvellement urbains dans le quartier de Saint Charles, nous allons revenir sur certains aspects abordés dans les divers chapitres, pour ce faire, nous suivrons la structure proposée dans la problématique. En plus, les dimensions qui composent cette conclusion peuvent se lire comme une esquisse de recommandations.

La première propose une identification des acteurs privés engagés dans ce renouvellement urbain avec un essai de décryptage de leurs stratégies et de leurs systèmes ; la seconde met en exergue le lien entre modèle d'ancien bâti et interventions nouvelles en soulignant les différents impacts de ces dernières sur l'ensemble de quartier existantes ; enfin la dernière incite à une vision globale du renouvellement du tissu colonial.

Enfin, il faut souligner combien le thème du renouvellement urbain est relié à d'autres thèmes : patrimoine, désurbanisation, logement, mobilité,... pour ne citer que ceux-là. Il sera primordial, dans la poursuite de l'étude, de développer les interactions entre ces

Thèmes. À côté des maîtres d'ouvrage privés, d'autres acteurs interviennent dans le renouvellement urbain et influencent dans cette étude son déroulement : architecte, entrepreneurs, pouvoirs publics ... n'ayant abordé que le rôle des acteurs privés, il serait aussi intéressant de développer les aspects des autres acteurs dans une continuité de la recherche ainsi pour conclure détectez le réserve foncière et réfléchir à une projection investissement adaptée et dynamique pour le maintien de la vitalité du quartier.

Bibliographie

BELHAOUA Amina (2019 : accidentologie SIG dans la wilaya de Relizane,Mémoire de université d'Oran

BENDJILALI Mohamed Amine et MESSOUDI Kamel ; 2016 : Restructuration du quartier Hai M'nouer (saint-Charles), Master Architecture. Option Habitat et projet urbain. Université Mostaganem 57 pages.

MAZOUZ Fatima : 2015 : le renouvellement des patrimoines bâtis vétustes – cas du centre-ville Oran,. Thèse de doctorat en architecture. Option patrimoine.UniversitéUST Oran 277 pages.

JEAN MARCOU ; 2015/2016 : le renouvellement urbain dans le centre –ville du Caire de la patrimonialisation a la pentification ; université de Grenoble –Alpes

KRID Nassima née KHANCHOUCHE ; 2012 : renouvellement urbain d'un centre vétuste cas du centre originel d'El Kharouba, université Mentouri Constantine

MANSOUR Dalila ; 2004 : Étude urbain évolution d'un quartier péri –centre d'Oran (Hai Mokrani), université d'Oran

RAHAL Kaoutar ; 2011/2012 : Reconstruire la ville sur la ville. Stratégie des acteurs privés dans tissus coloniaux,

Liste des figures

FIGURE 1 LES OUTILS DE L`ARC GIS.....	12
FIGURE2 : CARTE DE LOCALISATION DU QUARTIER SAINT CHARLES.....	27
FIGURE 3 : LA CARTE DU ZONAGE.....	30

FIGURE 4 : CARTE DE NUMEROTATION DES ILOTS DE QUARTIER SAINT CHARLES	32
FIGURE 5 : CARTE DE TAILLE DES ILOTS DE QUARTIER SAINT -CHARLES	34
FIGURE 6 : CARTE DE RESEAUX ROUTIERS DANS LE QUARTIER.....	36
FIGURE 7 CARTE D'OCCUPATION DU SOL DU QUARTIER ST –CHARLE	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
FIGURE 8: LA CARTE DE L'ETAT D'HAUTEUR.....	44
FIGURE 9 : CARTE D'ETAT DE BATI DU QUARTIE ST-CHARLE	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
FIGURE 10: CARTE D'EQUIPEMENT DANS LE QUARTIER SAINT-CHARLES.....	48
FIGURE 11 : CARTE DES ACTIVITES DANS LE QUARTIER ST-CHARLES	50
FIGURE 12 : CARTE LA REPARTITION DES IMMEUBLES RENOUVELES DANS LE QUARTIER ST-CHARLES	54
FIGURE 13 : EQUIPEMENT NOUVELLEMENT CREE	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
FIGURE14 : IMMEUBLE RENOUVELE	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
FIGURE 15 LA TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS DANS LA QUARTIER SAINT-CHARLES.....	57
FIGURE 16 : CARTE D'ETAT D'HAUTEUR DES IMMEUBLES RENOUVELES DANS LE QUARTIER ST-CHARLES	59

Liste des tableaux

TABLEAU 1 : BILAN DE L'OCCUPATION ACTUEL	28
TABLEAU 2: OCCUPATION DE SOL DE SAINT-CHARLES	40
TABLEAU 3 : EXEMPLE D'UN PROJET DE RENOUVELLEMENT	60

Liste des photos

PHOTO 1 : HABITAT INDIVIDUEL –MAISON DE MAITRE (SAINT CHARLES)	41
PHOTO 2 : HABITAT INDIVIDUEL –VILLA-(SAINT CHARLES).....	41
PHOTO 3 : HABITAT INDIVIDUEL-MAISON TRADITIONNEL (SAINT CHARLES).....	42
PHOTO 4 : HABITAT COLLECTIF – IMMEUBLE-(SAINT CHARLES).....	42
PHOTO 5 : EQUIPEMENT NOUVELLEMENT CREE	55
PHOTO 6 : IMMEUBLE RENOUVELE	55

ANNEXE :

Annexe 1 : enquête sur l'occupation du sol

La date : //

Nom de l'enquêteur :

1. Nom du quartier :.....

2. Nom de sous-quartier :....

3. N° de district :

4. N° d'ilots :

5. Adresse de la construction :rue

6. Type de la construction : individuel

Immeuble

Équipement

7. l'usage de la construction : habitat

Mixte

Usage Professionnel

8.état de la construction : bon

Moyenne

Dégradée

9. hauteur de la construction :....

• 10. statut juridique : pp

PE

Annexe2 : enquête sur le renouvellement

Questionnaire relatif à la construction

A. Localisation de la construction.

1- N° de district :

2- N° d'îlots :

3- Adresse de la construction :.....rue....

B. Etat de la construction avant

4- la fonction de l'ancien bâti :

a) Résidence b) activité c) mixte d) équipement

5- Etat initial du bâti

a) bon b) moyen c) mauvais

C. Etat actuel de la construction :

6- l'usage actuel de la construction

a) résidence b) activité c) mixte d) équipement

7- nombre d'étage :

8- superficie :

D. Réalisation des travaux

9- Date de projet

10- Etat des travaux :

a) en cours b) terminé