

**République Algérienne démocratique et Populaire**  
**Ministère de l'enseignement supérieur & de la recherche scientifique**  
**UNIVERSITE MENTOURI – CONSTANTINE –**

Faculté des sciences de la terre, de la géographie et de l'aménagement du territoire

**Département d'architecture & d'urbanisme**

N° d'ordre : .....

Série:.....

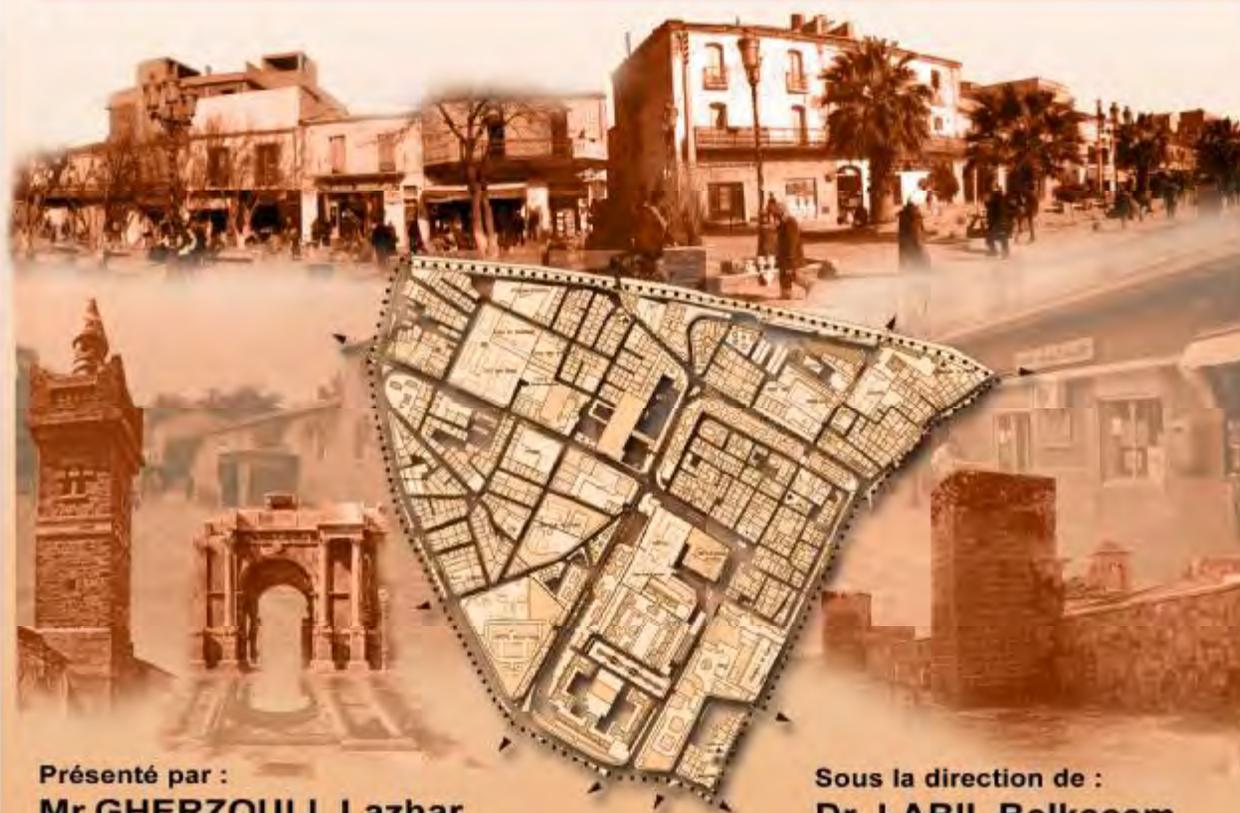
**MEMOIRE**

**Pour l'obtention du diplôme de magistère en urbanisme**

**Option : Ville & Projet urbain**

**Renouvellement du centre ancien**  
**de la ville de Tébessa**

Un projet urbain de références



Présenté par :

**Mr.GHERZOULI Lazhar**

Sous la direction de :

**Dr. LABII Belkacem**

**Jury d'examen**

Président : Pr. LAYEB Hafid

Rapporteur : Dr. LABII Belkacem

Examineurs : Dr. AICHE Messaoud

Dr. MESSACI Nadia

Soutenu le:12/11/2007



<b>3- Croissance urbaine</b> : la ville de Tébessa à travers les ages.....	<b>47</b>
3.1- De la préhistoire à l'occupation romaine.....	<b>47</b>
3.2- Occupation vandale et byzantine.....	<b>50</b>
3.3- Occupation musulmane.....	<b>53</b>
3.4- Occupation française.....	<b>55</b>
3.5- Apres l'indépendance.....	<b>57</b>
<b>4- Analyse de la situation actuelle de la ville de Tébessa :</b>	
constats et analyses.....	<b>62</b>
<b>5- Les options d'aménagement et d'urbanisme adoptées :</b>	
position de monopole dans l'animation du territoire.....	<b>66</b>
<b>6- quels projets urbains pour Tébessa ?.....</b>	<b>69</b>
6.1- Une vocation de pôle de service, de transit et de tourisme à renforcer à l'échelle de la zone frontalière et des Hauts plateaux.....	<b>69</b>
6.2- Les pôles d'équilibre.....	<b>70</b>
6.3- Les centres à promouvoir.....	<b>70</b>
6.4- Le renouvellement des tissus urbains existants.....	<b>70</b>
<b>Conclusion.....</b>	<b>71</b>
<b>DEUXIEME PARTIE : LE CENTRE VILLE DE TEBESSA : ETAT DES LIEUX.....</b>	<b>73</b>
<b>CHAPITRE 1<sup>ER</sup> : ANALYSE THEMATIQUE.....</b>	<b>73</b>
<b>1- Délimitation du périmètre du centre ville de Tébessa :</b>	
un centre autour duquel s'organise la mobilité .....	<b>74</b>
<b>2- Composantes du site.....</b>	<b>79</b>
<b>3- Population.....</b>	<b>83</b>
3.1- Evolution de la population commune / wilaya de Tébessa entre les deux R.G.P.H de 1987 et 1998.....	<b>83</b>
3.2- Concentration urbaine commune / wilaya de Tébessa.....	<b>84</b>
3.3- Evolution de la population de la commune de Tébessa à court, moyen et long terme.....	<b>86</b>
3.4- Population du centre ville de Tébessa.....	<b>87</b>

2.5- Evolution de la population occupée de la commune de Tébessa..	88
<b>4- Habitat.....</b>	<b>90</b>
4.1- Habitat collectif.....	91
4.2- Habitat individuel.....	93
4.3- Qualité des logements.....	100
<b>5- Equipements.....</b>	<b>104</b>
<b>6- Activités économiques.....</b>	<b>112</b>
<b>7- Déplacements et transports.....</b>	<b>118</b>

## CHAPITRE 2 : LE CENTRE VILLE DE TEBESSA : UN POTENTIEL CULTUREL ET HISTORIQUE.....

125

### 1- Biens culturels immobiliers

#### (monuments et sites historiques).....

126

1.1 - La muraille byzantine..... 127

1.2 - Les tours..... 129

1.3 - Les portes..... 129

1.4 - Le quartier militaire (la casbah)..... 135

1.5 - Le temple de Minerve..... 136

1.6 - L'église..... 136

1.7 - Le musée en plein air des vestiges romains..... 137

1.8 - Le cimetière..... 137

1.9 - La mosquée el atiq..... 138

1.10 - La zaouïa de Sidi Bensaid ..... 138

### 2 - Nature juridique des immeubles.....

141

### 3 - Cadre urbain et paysager.....

144

3.1- Le centre ancien : une situation particulière et  
continuité urbaine..... 145

3.2- Le centre ancien : repères et lisibilité..... 146

3.3- Le centre ancien : un paysage urbain diversifié..... 146

3.4- Le centre ancien : des espaces verts urbains concentrés..... 149



1.3- Complexités, difficultés et nouveaux défis.....	190
1.4- Vers une dynamique locale / globale.....	191
1.5- Faire la ville sur la ville.....	192
1.6- Pour une modernité qui adapte le patrimoine aux nouveaux usages.....	192
1.7- Facteur décisif de requalification urbaine avec la reconquête d'un salon urbain.....	193
1.8- Implication des partenaires et la prise en compte de la notion du temps..	194
1.9- Améliorer la gouvernance urbaine pour créer les conditions du développement durable.....	195
1.10- Réunir les conditions de mise en œuvre .....	195
1.11- Concrétiser une démarche de projet urbain.....	196
<b>2- Les facteurs de réussite du projet urbain (enjeux, objectifs &amp; actions)</b>	
Les axes de choix possible, la formalisation des choix et la mise en évidence des synergies spatiales .....	197
<b>3- Les scénarios d'aménagement.....</b>	<b>203</b>
<b>4- Les impacts.....</b>	<b>204</b>
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>207</b>
<b>REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....</b>	<b>211</b>
<b>LISTE DES TABLEAUX.....</b>	<b>217</b>
<b>LISTE DES GRAPHES.....</b>	<b>217</b>
<b>LISTE DES SCHEMAS.....</b>	<b>218</b>
<b>LISTE DES CARTES.....</b>	<b>218</b>
<b>LISTE DES PLANS.....</b>	<b>219</b>
<b>LISTE DES PHOTOS.....</b>	<b>220</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>223</b>
<b>ANNEXES :</b> .....	<b>I</b>
<b>GLOSSAIRE</b> .....	<b>II</b>
<b>LEXIQUE DES SIGLES.....</b>	<b>XI</b>

**INTRODUCTION:**

La lecture du paysage urbain de nos villes, est marquée par les principales étapes qu'a connues le pays :

- ◆ la période d'industrialisation, optée initialement comme facteur privilégié de la politique d'aménagement du territoire, mais qui n'a pas assuré le développement socio- économique pour la majorité des villes de façon harmonieuse ;
- ◆ la période de crise économique des années 80 caractérisée par l'implantation des grands ensembles d'habitat urbains et la consommation du foncier sans pour autant assurer la fonction d'habitat (logement, travail et loisir.) ;
- ◆ la période des années 90 où la situation sécuritaire est venue accentuer le phénomène de l'exode.

Ces trois étapes ont marqué nos villes et l'espace urbain, induisant une forte consommation de l'espace d'une manière anarchique et imprévue, rendant difficile une gestion urbaine cohérente de nos villes.

A coté de cette évolution qui a concernée en particulier les territoires périurbains, le phénomène de vieillissement commence à apparaître dans les anciens centres-villes posant un autre type de problématique lié au vieux bâti, à l'habitat insalubre, à la vétusté des réseaux et à la détérioration des voiries.

Aux dichotomies observées entre les différents territoires urbains, s'ajoutent tous les autres problèmes de mobilité sociale , se manifestant à travers les difficultés de circuler d'un point à un autre de la ville et les déséquilibres dans la répartition des fonctions d'habitat et d'emploi.

Actuellement cette situation constitue la préoccupation majeure des universitaires et des pouvoirs publics en matière d'aménagement durable, de l'environnement et d'un développement socio-économique adéquat.

La croissance démesurée parfois anarchique de nos villes a laissé des stigmates qui ne tarderont pas à devenir alarmantes, si l'on persiste dans la tendance de laisser faire en matière de gestion urbaine et spatiale. Elle a fatalement conduit à des difficultés de gestion de certains secteurs et portions de la ville, et par voie de

conséquence à l'émergence et au développement des problèmes de gestion urbaine de tout ordre.

Comment gérer ces nouvelles réalités urbaines et répondre au souci d'une gestion globale à long terme et à l'obligation de la gestion de l'immédiat, du fonctionnement quotidien des services urbains ? L'organisation actuelle des villes est-elle efficiente ? Quels changements sont à opérer dans la gouvernance locale ? Comment rendre efficace l'action publique du renouvellement urbain ?

La ville est sur le devant de la scène sur tous ses registres : la ville malade, la ville duale, la ville inégalitaire, celle de l'insécurité, mais aussi le règne des pollutions de tous ordres- sonores, atmosphérique, visuelles, la difficulté des transports avec l'omniprésence de l'automobile et la ville hors la ville qui s'étend indéfiniment, dessinant des taches urbaines qui croissent d'une manière cancéreuse autour des cités historiques.

Face à ce contexte, le projet urbain est un message d'espoir, il est l'expression de la volonté politique des élus de défendre les valeurs urbaines sans nostalgie ni passéisme, en prise sur la dynamique de leur époque, le progrès et les attentes sociales « *Le projet urbain concerne tous les thèmes et toutes les échelles de la ville la mise en valeur des centres historiques patrimoniaux, la création de nouveaux quartiers et de nouvelles centralités, l'embellissement urbain, la revalorisation des espaces publics...* »<sup>1</sup>

« *Le projet urbain est donc un cadre de pensée pour régénérer la ville au profit de ces habitants, il est aussi un guide de l'action pour adapter la ville à la demande sociétale et jouer comme levier économique et sociale...* »<sup>2</sup>

Dans cet esprit, il s'efforce de préciser pour chaque projet le contexte, les enjeux, les méthodes et les conditions de l'action.

---

<sup>1</sup>A, MASBOUNGI - *projets urbains en France* -Editions, le moniteur - France 2002 - page 08.

<sup>2</sup>F, DELARUE - *projets urbains en France* - op.cit – page 07.

---

Après la promulgation de loi 90/29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme et ses textes d'application notamment le décret 91/177 et 91/178 du 28 mai 1991 modifiés et complétés, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'aménagement et d'urbanisme et du plan d'occupation aux sols, la ville de Tébessa à l'instar des villes algériennes a été couverte par des études relatives à ces instruments qui sont élaborés sans tenir compte des nouvelles mutations politiques, socio économiques et réglementaires.

En proie aux logiques fonctionnelles qui ont dédié l'espace vital de la ville à l'automobile , Tébessa était coupée de ses monuments historique avec un centre embouteillé qui souffre de graves désordres, anarchie du mobilier urbain et commercial, vétusté des revêtements et vieillissement des bâtisses...etc.

Aujourd'hui l'évaluation et l'analyse de la situation actuelle de la ville sont nécessaires pour permettre de tirer les insuffisances en la matière, de mettre en évidence les problèmes d'ordre global ( part du problème de centre par rapport aux autres problèmes de la ville) et d'entrevoir les mesures adéquates dans le cadre des projets urbains a concevoir afin de prendre en charge toutes les préoccupations socio économiques, techniques culturels, réglementaires et en définissant les aptitudes et les contraintes majeures au développement durable de la ville et de toute la région.

L'objectif est de lancer une réflexion sur le renouvellement du centre-ville, alimenter une première concertation à ce sujet, et faire ainsi définir avec les acteurs des objectifs de départ. En outre les résultats sur le centre seront utilisés pour être insérés dans toutes les démarches et réflexions plus globales concernant la ville de Tébessa.

Cette manière de traiter le sujet donne à voir ce qui ne serait peut-être pas apparu si l'on avait procédé d'une autre façon : une certaine continuité dans la réflexion, basée sur la transmission des savoirs d'une période à l'autre. Non pas que rien n'ait changé pendant toutes ces années, dans la manière d'aborder la question, mais les problématiques comme les méthodes d'interventions se sont constamment élargies et enrichies en fonction de l'expérience concrète accumulée.

## PROBLEMATIQUE

La détermination du sujet de notre projet urbain objet de la thèse de magistère a été guidée à la fois par le choix du site d'étude et du type d'intervention à réaliser sur le centre ancien de la ville de Tébessa caractérisée par:

- ◆ son cadre architectural et urbain et ses monuments historiques dégradés qui justifie les nombreuses mutations qu'a connu ce territoire (constat de déclin et d'obsolescence technique et urbaine de quelque bâtiments et formes urbaines) ;
- ◆ son rôle socio-économique dans la vie quotidienne des habitants ;
- ◆ ses capacités d'attraction pour l'ensemble de la population intra et extra muros et que toute la mobilité s'organise autour de ce centre.

En effet, aujourd'hui le centre ville de Tébessa nécessite une attention particulière. Il apparaît aussi de toute évidence que la recherche d'une meilleure efficacité du tissu urbain et son optimisation commence par l'analyse du tissu urbain actuel, afin d'identifier les dysfonctionnements urbains, jusqu'à la réalisation d'un projet urbain qui a une portée globale plus large, économique, sociale, culturelle et spatiale.

Dans cette optique et au titre de l'émergence d'une image urbaine positive, notre approche s'inscrit dans un cadre global critique qui tente d'analyser le territoire d'étude et d'apporter des réflexions et des solutions dont l'Etat et les collectivités locales se servent pour mettre en cohérence les diverses actions à mener sur le secteur sous différentes formes. Parce qu'en fait la ville n'est pas seulement le résultat d'une pensée organisée au préalable, mais aussi du jeu d'une multiplicité d'acteurs qui contribuent à une mise en forme continue de ses espaces dans des temps différents que l'on ne saurait pas facilement identifier et maîtriser.

Cependant, la question d'échelle du projet urbain renvoie automatiquement à l'échelle de la planification urbaine aussi, pour intervenir sur un territoire, il faut reconnaître à quel niveau sont situées les politiques d'aménagement du secteur. Il s'agit bien de s'inscrire dans un contexte global existant, lié aux stratégies des acteurs institutionnels ou non, et à l'évolution du territoire de la ville.

Donc cela pose la question des impacts du centre à l'échelle urbaine à travers l'introduction d'une nouvelle image et une meilleure qualité de vie, avec un habitat décent et des espaces publics de haute valeur urbaine, et aussi à l'échelle de la région par l'affirmation de son rôle et de sa position de monopole dans l'animation du territoire. Alors quelles actions relevant du renouvellement urbain peut-on concrétiser sur un tel site patrimonial pour assurer sa revalorisation, son bon fonctionnement et son développement durable ? Car l'intervention en milieu déjà urbanisé participe au renouvellement continu de notre environnement urbain qui implique une ouverture au choix et à la durée, et relève en fait de trois dimensions différentes :

- ◆ le phénomène lui-même, présent depuis toujours dans telle ou telle partie du tissu urbain sous ses formes positives ou négatives ;
- ◆ les actions qui sont conduites face à ce propos, sur un plan global ou ponctuel et depuis longtemps les politiques dites de rénovation urbain et qui réclament le plus souvent des outils spécifiques ;
- ◆ les objectifs politiques avec les méthodes de mise en œuvre correspondantes.

L'influence considérable qu'exerce Tébessa sur l'environnement et qui se traduit par l'attrait des populations des agglomérations situées dans son aire d'influence provoque d'une part une mobilité de plus que celle qui existe déjà, et d'autre part une pression sur les équipements et les espaces publics constituant ce centre et une dynamique socio-économique importante ; la question est alors de savoir quelle va être la meilleure exploitation possible et l'utilisation rationnelle de ce centre, afin de lui donner une meilleure image en misant notamment sur le tourisme culturel. Comment articuler ce centre riche de monuments historiques avec le reste de la ville et toute la région ? Et comment créer une dynamique de vie et d'animation et faire de ce centre un des axes fondamentaux du développement économique ?

En matière de patrimoine, cette dimension est prise en compte dans les principes qui guident la politique urbaine dans les documents d'urbanisme. La conservation du patrimoine et le développement urbain se doivent d'être pris en compte, avant tout par la sensibilisation et aussi par une plus grande prise de conscience et de responsabilité, tant politique qu'administrative, face au problème de la préservation de

notre mémoire solidaire. Ce cadre est bien général, ainsi apparaissent concrètement des questions essentielles : quels rôles pourraient jouer en matière patrimoniale les différents acteurs de la ville ? Quels types d'orientations plaideront pour une meilleure prise en compte du patrimoine urbain ? Peut-on considérer la valorisation du patrimoine comme levier du développement local ? Cependant, l'identité patrimoniale, architecturale, urbanistique et paysagère concerne autant les témoignages de l'histoire et des économies du passé que la valorisation de la vie sociale, économique et culturelle du territoire d'aujourd'hui.

Face à ces situations, on pourrait formuler l'hypothèse qu'il s'agirait de prendre en considération les principaux facteurs de dévalorisation et de changement afin d'ouvrir quelques pistes permettant d'améliorer l'action globale à conduire, de stopper voire d'inverser le phénomène de dévalorisation, de tenter de conduire une évolution vers un état d'équilibre compatible avec la position du centre ville dans l'ensemble et de mettre en place une politique comme des institutions spécifiques, pour inventer, puis mettre en œuvre des réponses appropriées à la problématique posée.

Enfin, c'est dans l'inscription à un projet global de territoire et grâce au projet urbain de référence que l'intervention sur ce tissu urbain prendra sens et pourra ainsi s'inscrire dans la durée.

Mots clés : acteurs - dévalorisation - développement durable - dynamique socio économique - image urbaine - mobilité - patrimoine urbain - projet urbain - .renouvellement urbain - revalorisation.

---

**APPROCHE METHODOLOGIQUE : - Une approche globale du site d'étude –**

La première approche sensible du site nous a permis de créer une image des lieux. C'est une prise de connaissance, une méthode d'observation et d'écoute indispensable avant d'établir la présente méthodologie.

Une part importante de notre travail portera sur la définition d'une approche méthodologique du territoire puis ensuite définir les actions principales à entreprendre dans le cadre de la thèse.

L'approche méthodologique relative au projet de renouvellement urbain du centre ancien de la ville de Tébessa s'inscrit à la fois dans le cadre de la démarche globale de projet urbain, et dans l'approche systémique qui est transdisciplinaire, où le système est un ensemble d'éléments en interaction dynamique, organisés en fonction d'un but.

Cette approche nous semble la plus opérante sur le plan phénoménologique, car dans le cas de renouvellement urbain, on étudierait non seulement la dégradation du cadre bâti et les espaces extérieurs mais aussi les dimensions socio-économiques face à cette situation, et leurs effets sur le territoire complexe, formé de composantes distinctes et reliées entre elles par un certain nombre de relations et rétroactions négatives et positives.

Elle a pour objectifs de donner des orientations sur la manière d'aborder ce territoire complexe au cœur de stratégies de développement différentes. Il sera mis en exergue la nécessité d'aborder ce secteur par un travail transversal en amont, à la fois de tous les acteurs institutionnels ou non, et des logiques intervenantes : économiques, sociales, culturelles et spatiales.

La méthodologie proposée permet de comprendre les différentes phases à aborder dans le cadre de l'élaboration de la thèse en question qui consiste en :

- ◆ **Connaître le sujet** : c'est la connaissance approfondie du sujet pour maîtriser les éléments conceptuels et théoriques, clarifier les mots clés de la recherche et développer les outils conceptuels de l'analyse.

◆ **Entreprendre une connaissance fine du territoire dans son contexte global** : à travers le recensement dit « passif » : c'est le recensement et l'utilisation des éléments et des bases de données existantes, et Le recensement dit « actif » : c'est à dire la connaissance de ce qui est en cours, prévu ou projeté sur le territoire et la rencontre avec tous les acteurs.

◆ **Procéder à un diagnostic global** : portant sur :

§ l'analyse thématique pour la détermination des facteurs descriptifs dominants par degré d'importance de ces facteurs (interaction entre l'existant et le projeté) ;

§ l'analyse des expériences universelles et ce afin de rapporter l'universalité à la singularité en tenant compte de l'identité ;

§ la compréhension du jeu des acteurs et en tirer les conséquences et les perspectives d'évolution du territoire ;

§ la nécessité d'établir une synthèse transversale du territoire qui est tendu entre plusieurs forces comme base de l'action collective.

◆ **Aboutir à la finalité** : par l'amélioration de la situation du déclin pour s'adapter aux évolutions de l'environnement urbain et avoir une vision globale qui permet d'articuler le spatial avec les composantes : économiques, sociales, culturelles, et environnementales, de favoriser une construction collective d'une identité territoriale qui s'inscrit dans la dynamique locale / globale et de clarifier et légitimer les actions.

L'objectif du résultat final est de produire de la connaissance utilisable dans les domaines de la décision et de l'action. IL pourrait aussi faire l'objet d'une réconciliation entre la théorie et la pratique, et à la fois une préoccupation scientifique et opérationnelle.

Notre travail est structuré en trois (03) parties et six (06) chapitres :

La première partie traite du renouvellement urbain et son contexte global et général en deux chapitres :

**1- Concepts et théories :** l'objectif essentiel est de maîtriser les éléments conceptuels et théoriques relatifs au phénomène du renouvellement urbain et de définir l'approche dialectique entre l'objet d'étude qui est le renouvellement du centre ancien de la ville de Tébessa d'une part et la théorie d'autre part .

**2- Contexte général et territorial :** « décrire... »

- ✓ Visites des lieux.
- ✓ Rencontre et entretiens avec les principaux acteurs du territoire.
- ✓ Définir le contexte général et territorial en faisant ressortir les points forts du territoire a toutes les échelles.
- ✓ Exploiter la documentation et les données relatives au site.
- ✓ Travail de synthèse des données par thème.

La deuxième partie traite du diagnostic global du territoire en deux chapitres :

**1- Analyse thématique :** « expliquer et hiérarchiser... »

C'est la détermination des facteurs descriptifs dominants (atouts -potentialités- et handicaps – fragilités -) pour chaque thème ci-dessous énuméré.

- § population ;
- § habitat ;
- § équipements ;
- §.activités économiques ;
- §.déplacements et transport.

**2- le potentiel culturel et historique du centre ville :** c'est de mettre en évidence les richesses et les difficultés du territoire à travers :

- § biens culturels et immobiliers (monuments et sites historiques) ;
- § nature juridique des immeubles ;
- § cadre urbain et paysager ;
- § contexte réglementaire.

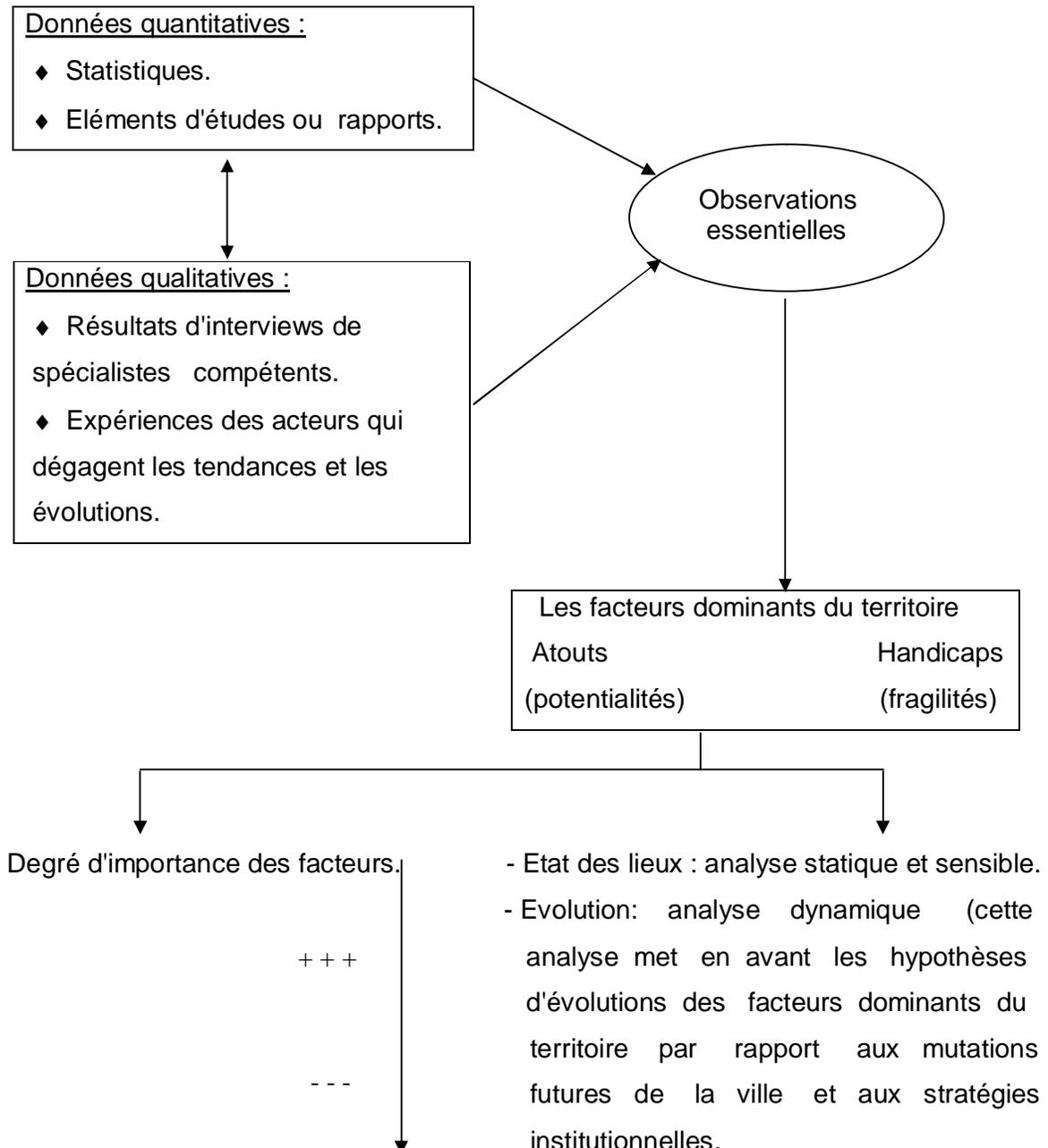
La troisième partie traite les références du projet urbain et sa mise en forme en deux chapitres :

**1- Les références pour un projet urbain :** avant de procéder à l'élaboration du projet urbain de renouvellement du centre de Tébessa, il est utile de prendre une référence universelle se rapportant à ce sujet. Pour cela nous avons opté pour l'analyse du projet de renouvellement du centre ancien de la ville de Marseille - France- qui a comme finalités la structure urbaine et la préservation du patrimoine. Il est également nécessaire d'aborder les acteurs et leurs responsabilités et enfin dégager une synthèse transversale.

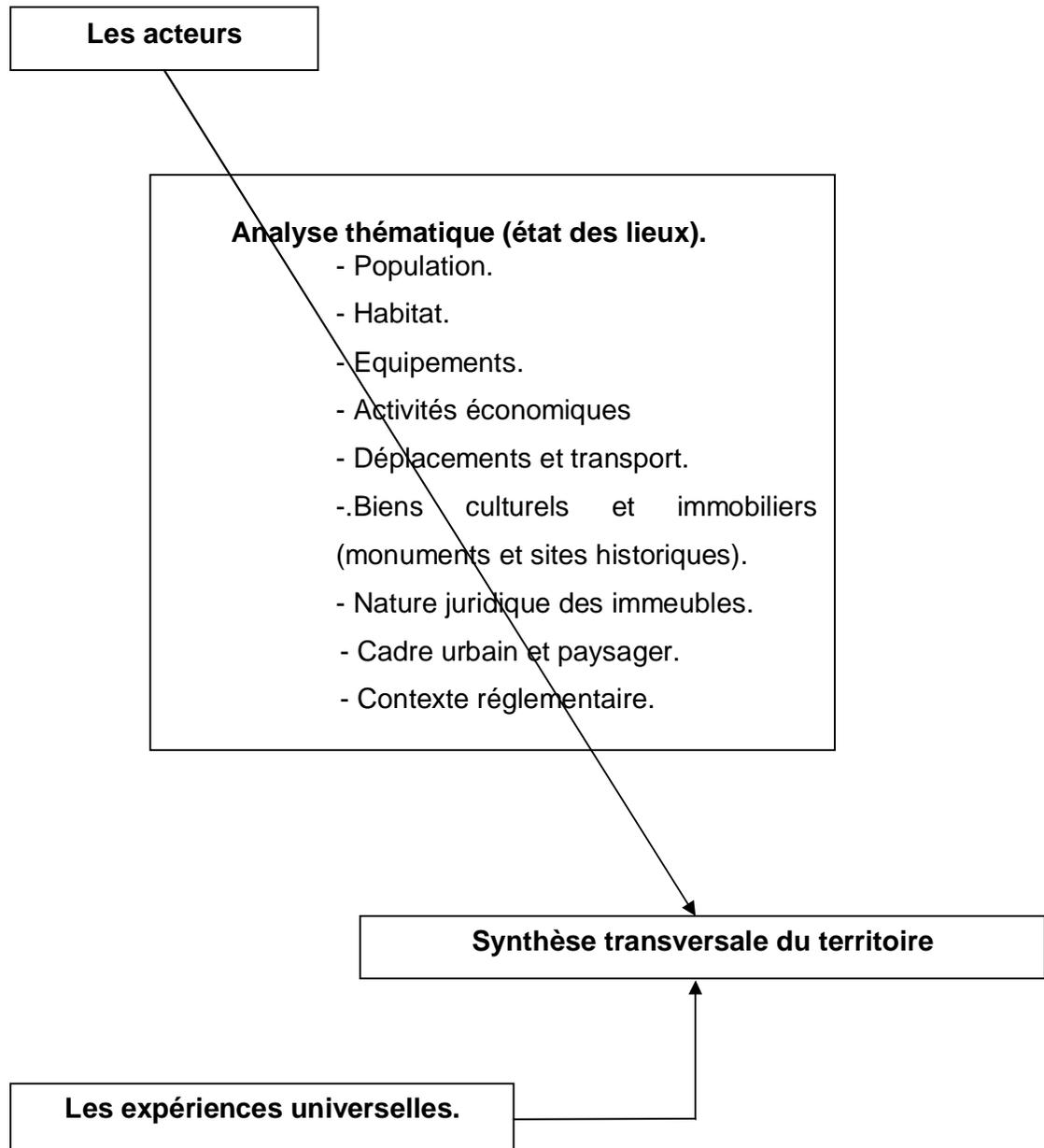
**2- Mise en forme d'un projet d'ensemble :** « proposer des solutions...»

- ✓ Détermination des enjeux principaux du territoire : mettre en lumière les axes de choix possibles.
- ✓ Détermination des objectifs d'aménagement : formaliser les choix.
- ✓ Détermination des actions à entreprendre : décomposer le projet (programmation opérationnelle).
- ✓ Mesure des impacts:
  - à l'échelle de la région ;
  - à l'échelle urbaine. } (Impact structurel -économique- social et environnemental).
- ✓ Organisation d'un séminaire avec les acteurs institutionnels :
  - recensement des options des acteurs institutionnels ;
  - concertation sur les actions proposées ;
  - Identification des opérateurs, des partenaires et planification dans le temps.
- ✓ Proposition de scénarios d'aménagement : mettre en évidence les synergies spatiales.

**Schéma de l'analyse thématique.**



**Schéma du diagnostic global.**



# **PREMIERE PARTIE : LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET SON CONTEXTE.**

## **CHAPITRE 1<sup>ER</sup> : CONCEPT ET THEORIE.**

**Introduction** : le renouvellement urbain est un concept récent.

**1 - Le concept de renouvellement urbain** : essai de définition.

**1.1** - Le renouvellement urbain comme forme spécifique des mutations urbaines.

**1.2** - Le renouvellement urbain comme remise en cause des pratiques de l'urbanisme moderne.

**1.3** - Le renouvellement urbain est de faire la ville sur la ville.

**2 - Les causes du renouvellement urbain.**

**3 - Typologie du renouvellement urbain.**

**4 - Les points communs dans les opérations de renouvellement urbain.**

**5 - Contexte global du projet urbain de renouvellement.**

**6 - Analyse et conception du projet urbain de renouvellement.**

**7 - L'environnement du projet urbain de renouvellement.**

**8 - Le cas du renouvellement du centre ancien de la ville de Tébessa :**  
une nécessité et une opportunité.

**Introduction : le renouvellement urbain est un concept récent.**

Les réhabilitations successives des dernières décennies et leur coût souvent jugé excessif n'ont pas permis de répondre aux questions posées, et aujourd'hui devant la relative faillite des générations de ces d'opérations, le phénomène de renouvellement urbain porte avec plus de détermination en se donnant une ambition plus forte.

Le concept de renouvellement urbain est donc apparu tardivement dans les procédures de politique de la ville dans la mesure où, dans la première période de la conduite de cette politique, il était principalement question de réhabiliter les logements, d'améliorer les espaces publics, de restaurer la vie sociale et de relier les quartiers sensibles ( en difficulté ) à la ville.

D'une manière plus générale, on pourrait considérer que le concept de renouvellement urbain est une des permanences de l'urbanisme et de la vie urbaine. Après des périodes de création et d'extension, la ville s'est toujours régénérée, renouvelée sur elle-même pour s'adapter à l'évolution de ses fonctions, aux modes de vie et aux techniques de la conception de l'urbanisme.

Le renouvellement urbain est désormais au premier plan de l'actualité politique urbaine, présent dans tous les discours et colloques au niveau international, mais ce terme n'est jamais défini autrement que par l'action où les discours sont conduits en son nom car il a pour finalité :

§ la reconsidération d'un quartier, de son tissu urbain, de son bâti et de son fonctionnement ;

§ la reconsidération du niveau d'équipement, des services urbains et les différentes fonctions de la ville.

. « ... La diversité même des énonciations comme celle de son contenu réel rendent de fait difficiles, et l'approfondissement de ce concept, et la formulation globale des politiques à conduire à son propos. Car il s'agit d'un phénomène global comme en témoigne l'expression américaine « urbain renewal » il est parfois défini comme une nécessité d'action sur des secteurs urbains qui réclament des actions coordonnées, par suite d'évolutions urbaines suscitant des inquiétudes à un titre ou un autre ... »<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>A.CHARRE - *les nouvelles conditions du projet urbain* « critique et méthodes » - Editions, Mardaga - France 2001 - page 67.

---

Le renouvellement urbain s'applique de façon privilégiée à certaines opérations lourdes, menées dans les grands ensembles en difficultés, mais de nombreuses opérations de toute taille en milieu déjà urbanisé participent également de ce renouvellement continu de notre environnement urbain.

Ce qui est nouveau, c'est la mise en œuvre d'un tel concept sur des quartiers de conception relativement récente et sur des principes d'urbanisme largement partagés, qui ont pu bénéficier d'interventions sur le bâti et qui ont vu leurs conditions de vie sociale se dégrader fortement ; des circonstances particulières ont autorisé la reconsidération d'un quartier, de son tissu urbain, de son bâti, et de son fonctionnement...

Son fondement était contractuel, sur la base d'un projet partagé, en utilisant les outils traditionnels, notamment les financements de l'amélioration, de la construction et de la démolition

Le renouvellement urbain concernera aussi les tissus anciens, sous des formes différentes, à des rythmes adaptés pour permettre les évolutions souhaitées, toutefois les centres anciens de villes ont besoin de renouveau ; c'est le cas du centre ville de Tébessa qui nécessite une intervention globale pour son renouvellement.

## **1- Le concept de renouvellement urbain : essai de définition**

### **1.1- Le renouvellement urbain comme forme spécifique des mutations urbaines :<sup>1</sup>**

Les villes sont composées de sédimentations successives, les dernières provenant de leur expansion récente, les premières d'évolution de secteurs ou de terrains qui avaient déjà été utilisés une première fois. C'est dire à quel point les mutations urbaines de toute sorte sont inhérentes à tout tissu urbain constitué, sans être homogènes, ni dans leurs natures, ni dans leurs substances, ni dans leurs effets.

Ces mutations sont parfois progressives, parfois au contraire, elles procèdent par bond, cette dualité des modes d'évolution, qui permet de spécifier des phénomènes, et partant des modes d'action nettement différenciées, mérite d'être explorée de façon fine .

---

<sup>1</sup>Selon O. PIRON - *les méthodes du renouvellement urbain* « approche systémique » - Editions, Mardaga - France 2001 -

---

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

### **1.1.1 - L'évolution en taille de l'agglomération :**

Elle 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.

### **1.1.2 - 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.

### **1.1.3 - 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. Cela ne ferait qu'entretenir une confusion préjudiciable aux actions les plus lourdes à entreprendre.

---

## **1.2- Le renouvellement urbain comme remise en cause des pratiques de l'urbanisme moderne :<sup>1</sup>.**

La pratique du renouvellement urbain est une constante de l'histoire des villes. 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 tant endogènes qu'exogènes.

Le vocable renouvellement urbain relève d'une logique post moderne de production de la ville, 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 de territoires 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 des territoires de la ville.

---

<sup>1</sup>Selon : les dossiers du centre de documentation de l'urbanisme *CDU de la D.G.U.H.C / Ministère de l'équipement des transports et du logement - France -*

---

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. A 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...* »<sup>1</sup>.

### **1.3 - Le renouvellement urbain c'est faire la ville sur la ville :<sup>2</sup>**

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. 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.

---

<sup>1</sup>L.BESSON secrétaire d'Etat au logement – Gouvernement Français - *discours sur la question du renouvellement urbain* - France1999.

<sup>2</sup>Selon : A. GRUMBACH - *Grand prix de l'Urbanisme* – Editions D.G.U.H.C - France1998.

---

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.

## **2- 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 quatre éléments essentiels :

### **2.1- La destination initiale n'a plus de sens:**

Exemple : quand il s'agit d'établissements de production ou de stockage qui sont rattrapés par l'urbanisation, c'est l'obsolescence des implantations.

**2.2- Un ensemble de bâtiments qui ont toujours besoin d'évoluer, en sont incapables, et ne peuvent être adaptés aux exigences d'une autre époque :**

Exemple : le cas pour beaucoup d'immeubles construits au 19<sup>ème</sup> siècle irréductiblement condamnés par la montée des préoccupations hygiénistes, puis globalement par la montée des exigences qualitatives et la capacité d'y répondre. C'est l'obsolescence technique.

**2.3- Des installations industrielles, voire artisanales, qui ne peuvent pour des raisons de taille ou d'environnement, évoluer sur place :**

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

**2.4- 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.

Exemple : 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.

Ces derniers cas de figure sont donc au cœur des préoccupations des pouvoirs publics par les problèmes que cela pose et les défis qui y correspondent.

### **3- Typologie du renouvellement urbain :**

La définition préliminaire du renouvellement urbain nous permettra :

- § de faire une première typologie des cas de figure rencontrés ;
- § d'en sortir les premiers critères ;
- § de donner une limite de la définition ;
- § enfin d'en déduire les spécificités de méthodes correspondantes.

Une première typologie peut être tentée en comparant les fonctions des différents secteurs concernées, et leur évolution entre l'état initial et le nouveau point d'équilibre recherché.

#### **3.1- En partant des espaces résidentiels :**

On peut déboucher essentiellement sur un tissu urbain dont le logement reste un élément de programme dominant avec plusieurs cas :

- § résorptions d'îlots insalubres ;
- § opération sur des grands ensembles qui recréent un nouveau maillage viaire avec des fortes diversifications des architectures de l'habitat ;
- § opération de valorisation urbaine s'appuyant sur la conservation du patrimoine bâti ;
- § évolution vers des tissus mixtes ;
- § changement carrément d'orientation :
  - \* logements vers activités;
  - \* activités vers équipements.

#### **3.2 En partant d'activités :**

On peut :

- § rester dans le domaine des activités mais en modernisant l'objet d'un ensemble d'entrepôts vers un ensemble logistique – commerces - multimédias- magasins généraux ;
- § bifurquer vers des loisirs comme les parcs ;
- § ou encore évoluer vers des tissus mixtes : c'est le cas le plus fréquent, ce qui inclut toujours de fortes démolitions pour permettre la possibilité du

logement, le phénomène de la réutilisation des bâtiments industriels vers l'habitat sous forme de loft étant culturellement fort, mais quantitativement marginal.

La désaffectation des terrains dévolus à des activités publiques en est une variante particulièrement importante, puisqu'il s'agit bien souvent de terrains ayant une implantation urbaine stratégique : caserne dans le tissu urbain ou terrains portuaires près de centres historiques.

Et ce qui est vrai pour les terrains bâtis peut l'être pour les espaces de service, comme les parkings, la voirie ou certains espaces verts qui peuvent eux aussi rentrer dans ces processus de perte de valeur suivis d'une nécessité de réflexion sur d'autres éventuelles affectations.

### **3.3- En partant de tissus mixtes qu'il faut faire évoluer qualitativement :**

C'est le cas le plus fréquent quand il s'agit d'un secteur d'une certaine ancienneté, c'est-à-dire antérieur aux grandes opérations fonctionnalistes du 20<sup>e</sup> siècle.

En règle générale, le souhait de conservation de cette diversité sociale et fonctionnelle est clairement affiché même si souvent des objectifs autres, implicites ou explicites, sont fixés pour telle ou telle catégorie de population.

## **4- Les points communs dans les opérations de renouvellement urbain :**

Il s'agit de retrouver les principaux points communs à toutes ces opérations. On y trouve pratiquement toujours les éléments suivants :

### **4.1- Modernisation du parc bâti :**

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

§ Elles sont parfois radicales quand on rase des usines, ou des logements devenus obsolètes pour des raisons techniques ou urbaines.

§ Elle sont parfois minimales quand au contraire, comme dans les secteurs sauvegardés ou urbains structurants, les démolitions sont à l'inverse très sélectives, ou que l'on veut conserver les activités qui se sont implantées spontanément.

En tout cas, le degré de conservation du parc bâti est un paramètre essentiel d'analyse et de décision, mais il ne peut être connu à l'avance de façon définitive. Etant donné qu'il constitue souvent l'un des principaux paramètres faisant l'objet de discussions, voire de controverses, pendant toute la durée des mutations.

Par ailleurs, des analyses plus fines distingueraient ce qui est démolition indispensable, pour cause d'obsolescence irréductible du bâtiment ou de volonté de mutation, des démolitions résultant alors de choix plus factuels, après diagnostic technique, de coût avantage entre différents scénarios possibles.

Mais, de toute façon, même s'il n'y a pas eu démolition, il y'aura eu au moins modernisation forte de la plupart des bâtiments pour les mettre en état de correspondre dans la durée aux exigences de leurs futurs occupants ou usagers, et les mettre en adéquation avec les exigences urbaines modernes.

Car il ne s'agit jamais de réhabilitation qui correspond au sens propre à redonner aux bâtiments leurs qualités d'origine. Il s'agit de se tourner vers le futur, et d'apprécier si, et à quelles conditions, des bâtiments peuvent vivre encore au moins 30 ans, délais minimum pour amortir de façon raisonnable certains travaux lourds.

#### **4.2- La création d'une forme urbaine nouvelle :**

Ceci était fréquent dans les opérations de rénovation urbaine qui héritaient d'un parcellaire à recomposer, mais c'est aussi le cas pour toutes les opérations des grands projets urbains (GPU) qui ouvrent des voies nouvelles et définissent, voire inventent un parcellaire. Ce travail doit être conduit souvent, dans des secteurs qui ont été dévolus et à réfléchir sur la nécessité de maintenir ou non l'ancienne organisation urbaine.

D'une façon générale, les choix qui sont faites tendent à la fois :

- § à se rapprocher de la taille moyenne des îlots du reste de l'agglomération;
- § à créer au sein même de ces secteurs des hiérarchies d'espaces se rapprochant de celles connues dans l'agglomération.

C'est sans aucun doute un cas particulier de la dimension fractale des villes, et qui mérite une analyse spécifique.

#### **4.3- l'enrichissement des fonctions urbaines :**

Il y'a, la plupart du temps, diversification des fonctions, avec une forte dominance des opérations mixtes.

Les opérations de logements se traduisent toutes, en fait, pour une plus grande mixité de l'habitat ; et même des changements d'usage à faible incidence quantitative, par exemple du logement vers le commerce, peuvent déboucher sur une augmentation sensible de la valeur urbanistique des ensembles de logements concernés.

Ces diversifications peuvent provenir d'éléments de programme lourds comme des centres commerciaux en zone urbaine, mais aussi d'actions plus diffuses, comme l'évolution du commerce et de l'artisanat dans certains secteurs sauvegardés à fort potentiel de tourisme urbain, et qui peuvent changer de domaine d'activité à enveloppe physique simplement, mais substantiellement améliorée.

Cette diversification de programme est toujours dépendante de l'évolution du réseau viaire, de l'offre de stationnement, voire de la desserte en transports en commun.

#### **4.4- Une gestion urbaine banalisée :**

Toute démarche de projet doit déboucher sur des réalisations gérables.

Séparer un projet urbain de renouvellement de sa mise en gestion relève de l'hérésie qui se paye après de façon longue et durable.

Et cette mise en gestion se décline à tous les niveaux : aussi bien des espaces publics d'entretien aisé pour les services techniques des collectivités territoriales que des bâtiments à gestion raisonnable, qu'ils soient en copropriété ou en uni propriété. À titre d'exemple, les dalles mal entretenues pour des raisons financières et techniques, constituent des obstacles à toute opération de renouvellement urbain.

Autre point critique, l'entretien de la voirie secondaire de certains grands ensembles. La volonté de renouvellement doit s'attaquer à la fois aux dispositions physiques comme aux dispositions juridiques qui s'opposent de fait à une mise en gestion normale des territoires concernés.

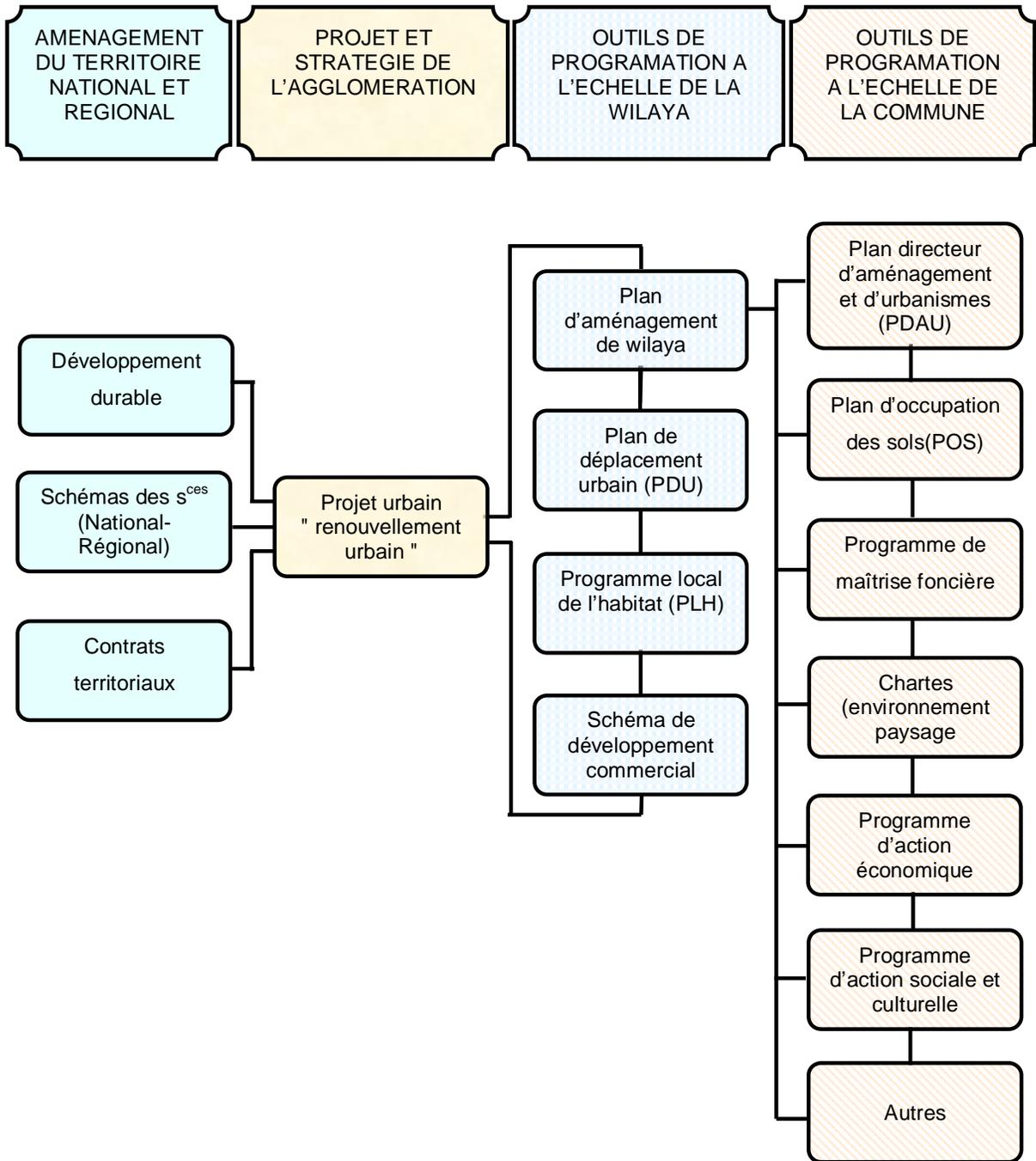
Au fond, sur ces différents points évoqués il n'y a rien d'extraordinaire, sinon simplement redonner au secteur considéré de véritables potentialités afin qu'il puisse,

lui aussi, bénéficiant de tout ou partie des processus de valorisation urbaine dont bénéficie le reste de l'agglomération.

On peut résumer ces différents aspects en disant que toute action de renouvellement urbain se traduit par une augmentation de "l'intensité urbaine" avec plus d'activités, plus de fréquentation, plus de diversité, une meilleure gestion et portant sur plus de valeur urbaine.

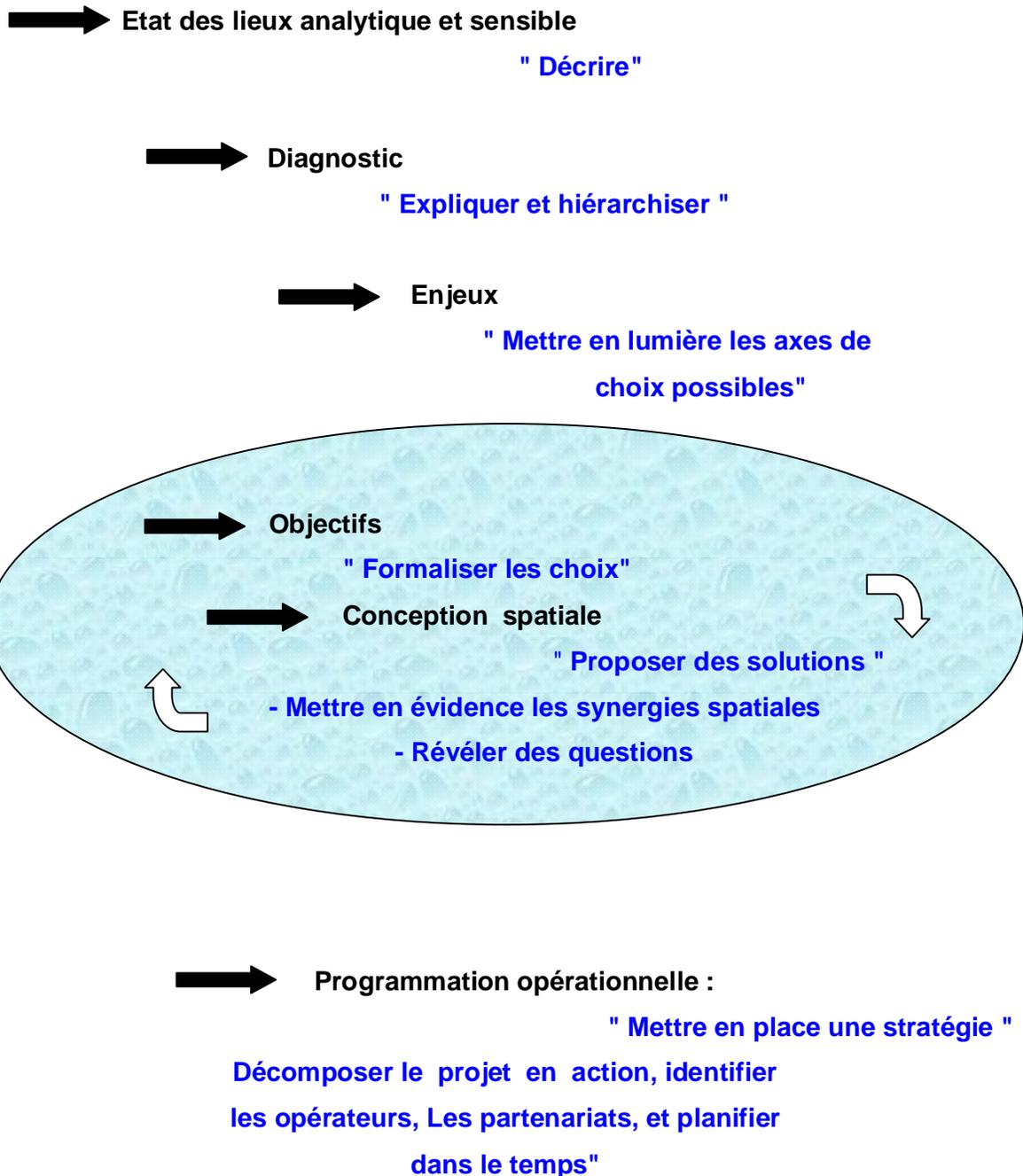
5 - Contexte global du projet urbain de renouvellement :

Schéma n° 01 : contexte global du projet urbain de renouvellement



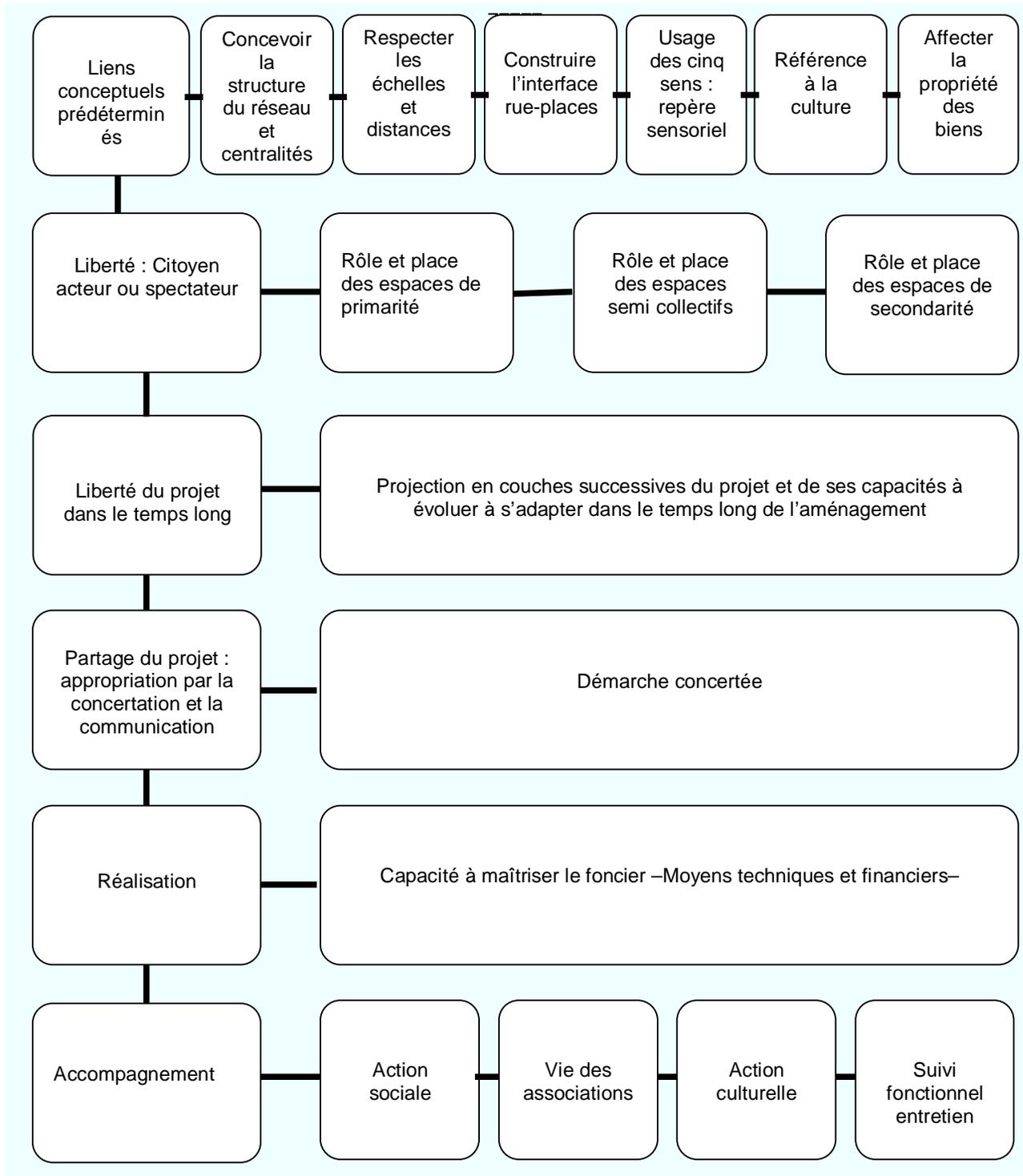
6 - Analyse et conception du projet urbain de renouvellement:

Schéma n° 02: conception du projet urbain de renouvellement



## 7 - Environnement du projet : interactions des aspects structurels du projet urbain de renouvellement.

Schéma n° 03: interactions des aspects structurels du projet urbain de renouvellement



## **8 – Le cas du renouvellement du centre ancien de tébessa : une nécessité et une opportunité.**

C'est la volonté de valoriser le cadre bâti et de poursuivre l'histoire de la ville de Tébessa, l'exigence d'une qualité architecturale présente qui 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 tébéssienne 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 ancien de la ville de Tébessa est multidimensionnelle, elle doit réserver la place à des processus évolutifs de transformation. Elle s'inscrit dans une complexité due non seulement à la nature du tissu urbain déjà existant, mais à la pluralité 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 du centre ville de Tébessa qui renoue avec son histoire et sa géographie est un socle de projet de renouvellement qui commence de l'inventaire des dysfonctionnements de la ville 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 de la ville de Tébessa aux différentes évolutions qu'elle a connues dans le temps et dans l'espace.

# **PREMIERE PARTIE : LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET SON CONTEXTE.**

## **CHAPITRE 2 : CONTEXTE GENERAL ET TERRITORIAL.**

### **1- Situation et caractéristiques de la wilaya de Tébessa :**

frontalière et zone de transit.

### **2- Situation et caractéristiques de la commune de Tébessa :**

histoire et patrimoine.

### **3- Croissance urbaine : la ville de Tébessa à travers les ages.**

3.1- De la préhistoire à l'occupation romaine.

3.2- Occupation vandale et byzantine.

3.3- Occupation musulmane.

3.4- Occupation française.

3.5- Apres l'indépendance.

### **4- Analyse de la situation actuelle de la ville de Tébessa :**

constats et analyses.

### **5- Les options d'aménagement et d'urbanisme adoptées :**

position de monopole dans l'animation du territoire.

### **6- Quels projets urbains pour Tébessa ?**

6.1- Une vocation de pôle de service, de transit et de tourisme à renforcer à l'échelle de la zone frontalière et des hauts plateaux.

6.2- Les pôles d'équilibre.

6.3- Les centres à promouvoir.

6.4- Le renouvellement des tissus urbains existants.

**Conclusion.**

## **1- Situation et caractéristiques de la wilaya de Tébessa : frontalière et zone de transit.**

Tébessa occupe une position stratégique à l'extrême Est de l'Algérie, c'est une ville carrefour à la frontière du désert et de la Tunisie, aboutissement de voies de circulation importantes et constitue un point de transit entre l'intérieur et l'extérieur du pays d'une part et entre le Tell et le Sahara d'autre part.

Tébessa couvre une aire de 13878 kilomètres carrés et se rattache naturellement d'une manière générale à la zone des Hauts plateaux et partiellement à l'immense étendue steppique du pays.

Administrativement la wilaya se compose de douze (12) daïras englobant vingt huit (28) communes, son armature urbaine a connu un essor important en matière d'urbanisation d'où l'on note une augmentation dans le taux d'agglomération dû essentiellement à l'effort de développement consenti à ce jour.

*« La wilaya totalise une population de 549066 habitants correspondant à un parc total de logements : 115.755 unités réparties comme suit :*

*89.994 Logements en zone urbaine soit 78% du parc global.*

*25.761 Logements en zone rurale soit 22% du parc global »<sup>1</sup>*

Elle présente aussi des caractéristiques de wilaya hétérogène à zoning complexe qui chevauche sur trois (3) étages bioclimatiques:

- § la partie nord: zone semi-aride ;
- § la partie centrale (zone médiane) : zone aride ;
- § la partie sud : zone présaharienne.

Elle est limitée :

- § au nord : par la wilaya de Souk Ahras ;
- § au sud : par la wilaya d'El Oued ;
- § à l'est : par la Tunisie ;
- § à l'ouest : par les wilayas d'Oum El Bouaghi et Khenchela.

---

<sup>1</sup>R.G.P.H 1998 - *Direction de la planification et de l'aménagement de territoire de Tébessa -*

---

En plus de sa vocation principale qui est l'agro - pastoralisme la wilaya est caractérisée par l'exploitation minière du fer et du phosphate dans les communes de : Ouenza, Boukhadra et Bir El Ater.

En matière d'urbanisation, ces dernières années la wilaya de Tébessa a connu un développement accéléré en raison de sa promotion au rang de chef lieu de wilaya en 1974. Il s'en est suivi la réalisation d'un important programme de logements, d'équipements et de services tels que l'aéroport et autres équipements structurants. Ceci a généré une certaine attractivité qui a été à l'origine de l'émergence de cités d'habitat précaire édifiées sans plans et sans équipements de proximité.

Ce phénomène a été accentué lors de la dernière décennie, en raison des conditions sécuritaires, situation vérifiée lors de l'élaboration du plan local de l'habitat (PLH) par un T.O.L de certaines communes inférieur à 3 et 4 personnes par logement.

**Carte n° 01 : situation de l'Algérie**



Source : encarta 2005 traitée par l'auteur

Carte n° 02 : situation de Tébessa / l'Algérie



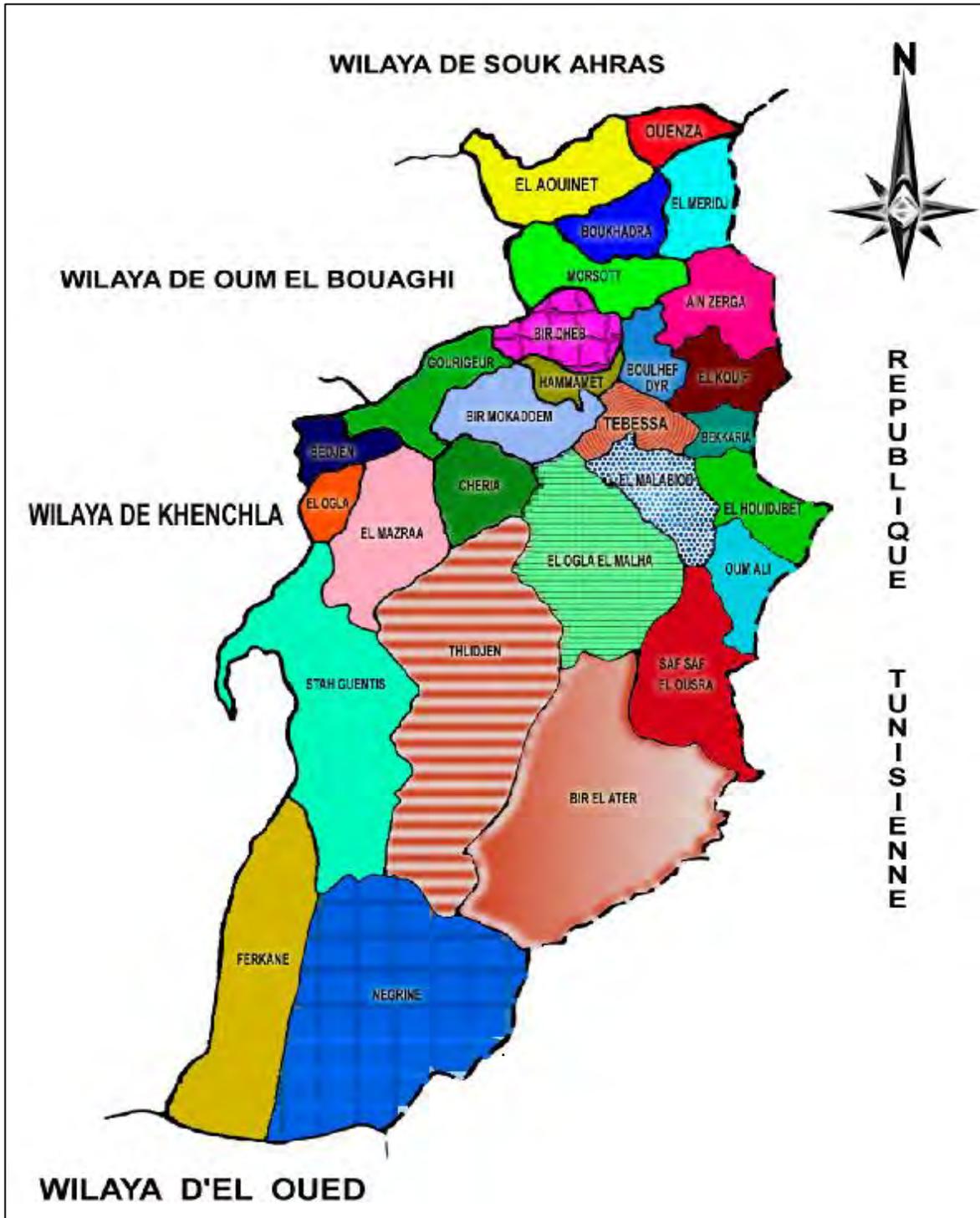
Source : encarta 2005 traitée par l'auteur

Carte n° 03 : situation de Tébessa / à la région



Source : encarta 2005 traitée par l'auteur

Carte n° 04 : limites de la wilaya de Tébessa



Source : D.P.A.T de Tébessa traitée par l'auteur

## **2 – Situation et caractéristiques de la commune de Tébessa: histoire et patrimoine.**

La commune de Tébessa est constituée à plus de 98% du chef lieu en terme de population, c'est pour cela que nous intégrons la présentation de l'agglomération avec celle de la commune.

Elle constitue le chef lieu de la wilaya qui administre 28 communes.

Sa position géographique au centre de la wilaya est remarquable à tout point de vue : de sa proximité de la frontière et de sa situation sur un nœud important de voies de communication (nord-sud et est-ouest).

Elle est limitée :

- § au nord : par la commune de Boulhef Dyr ;
- § au sud : par la commune d'El Malabiod ;
- § à l'est : par la commune de Bekkaria ;
- § à l'ouest : par les communes de Bir Mokkaddem et El Hammamet.

Elle appartient au domaine bioclimatique semi aride doux. A la faiblesse des précipitations en outre très irrégulières, s'ajoute une répartition saisonnière très variable caractérisée parfois par de violentes averses.

Le réseau hydrographique qui sillonne la plaine de Tébessa s'étend entre les monts de némamchas et ceux de Gouraya, il demeure peu dense et fonctionne autour de l'exutoire de l'oued EL-Kebir. De cette situation, résultent plusieurs contraintes dont l'irrégularité des cours d'eaux est liée surtout à l'importance des apports liquides surtout en période de crues.

La commune de Tébessa est marquée par son pôle urbain – la ville – qui était organisée bien avant l'arrivée des carthaginois ou des romains, ce dont témoignent les industries acheuléennes, les gisements et les nombreux restes capsien de la région.

*« La ville de Tébessa est implantée sur les piémonts de Djebel Ozmor, à une altitude qui varie entre 800 et 900 mètres, d'une superficie de 184 kilomètres carrés, est considérée comme entité urbaine avec un taux d'urbanisation de 99 %, abritant 161440 habitants occupant ainsi, une position prédominante dans le réseau urbain de sa région »<sup>1</sup>.*

---

<sup>1</sup>R.G.P.H 1998 - *op.cit* -.

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

- ◆ la préhistoire avec ses mégalithes, ses dolmens, ses peintures rupestres, ses escargotières, ses outils en pierre taillée et ses tombeaux mystérieux ;
- ◆ Carthage et Rome y ont laissé d'indélébiles tracés de leur passage, édifices religieux, ponts, aqueducs, théâtre, huileries, basilique, arc de triomphe, tombeaux, bornes militaires et les stèles mortuaires racontent la vie quotidienne de l'antique Thevest ;
- ◆ la muraille byzantine, les tours de guet, l'église orientale narrent à leurs manières, le siècle de l'empire d'orient à Thevest, les révoltes et les insurrections qui s'y sont déroulées ;
- ◆ l'islam triomphant et Thevest devient Tébessa ;
- ◆ les mosquées du 11 siècle à minarets à quatre faces et les koubbas à l'honneur des saints martyrs de la foi ;
- ◆ Tébessa l'ottomane qui résista à toutes les conquêtes ;
- ◆ Tébessa l'héroïque qui paya son lourd tribut et versa ses torrents de sang pour la liberté de la patrie ;
- ◆ Tébessa la moderne, avec ses boulevards, ses placettes, ses jets d'eau, son musée, son aéroport et son université ...

La ville est par ailleurs traversée dans le sens sud nord par les oueds de Zaarour, Rafana, Nagues et Segui. Ces conditions physiques sont en fait un obstacle à l'extension urbaine de la ville, ces oueds qui se déversent sur oued El-Kebir constituent les principaux drains de la ville et des djebels Doukane et Ozmor.

Cette situation défavorable à l'extension de la ville est également renforcée par :

- § les potentialités agricoles de la plaine qu'il faudrait préserver et l'oued el-kebir au nord ;
- § les dépressions qui rendent difficiles les opérations de drainage au nord ouest ;
- § les fortes pentes, la présence d'un massif forestier et d'un réseau dense de talwegs au sud.

En fait la seule possibilité d'extension, reste la partie située à l'ouest de la RN 10, mais là aussi le caractère linéaire fortement marqué sera davantage renforcé.

Il est bien évident que cette option ne constitue pas la solution la mieux appropriée, eu égard au fait que cela compliquera davantage la gestion urbaine déjà difficile de Tébessa.

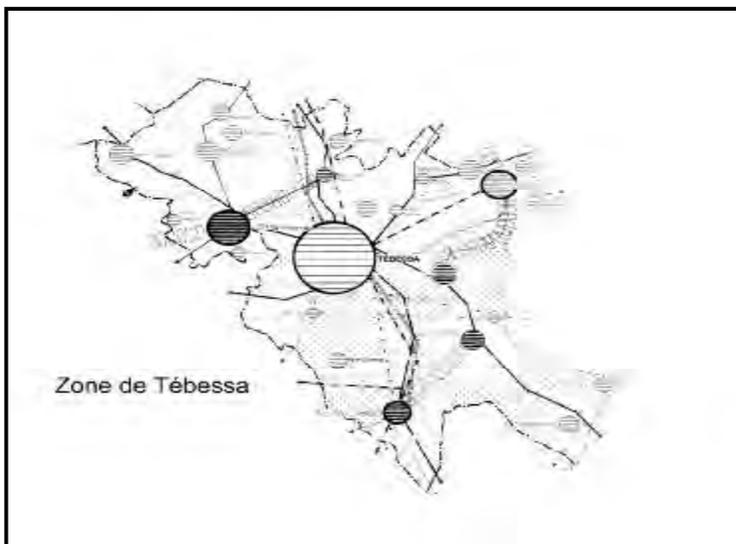
Toutes ces potentialités nous obligent à engager des réflexions pour une vision globale concernant le renouvellement de la ville ancienne et lui donner une nouvelle image future.

**Photo n° 01 : vue générale de la ville de Tébessa**



**Carte n° 05 : situation de la commune de Tébessa**

Tébessa occupe une position stratégique au centre de la zone médiane de la wilaya et constitue un point de convergence de tous les axes routiers



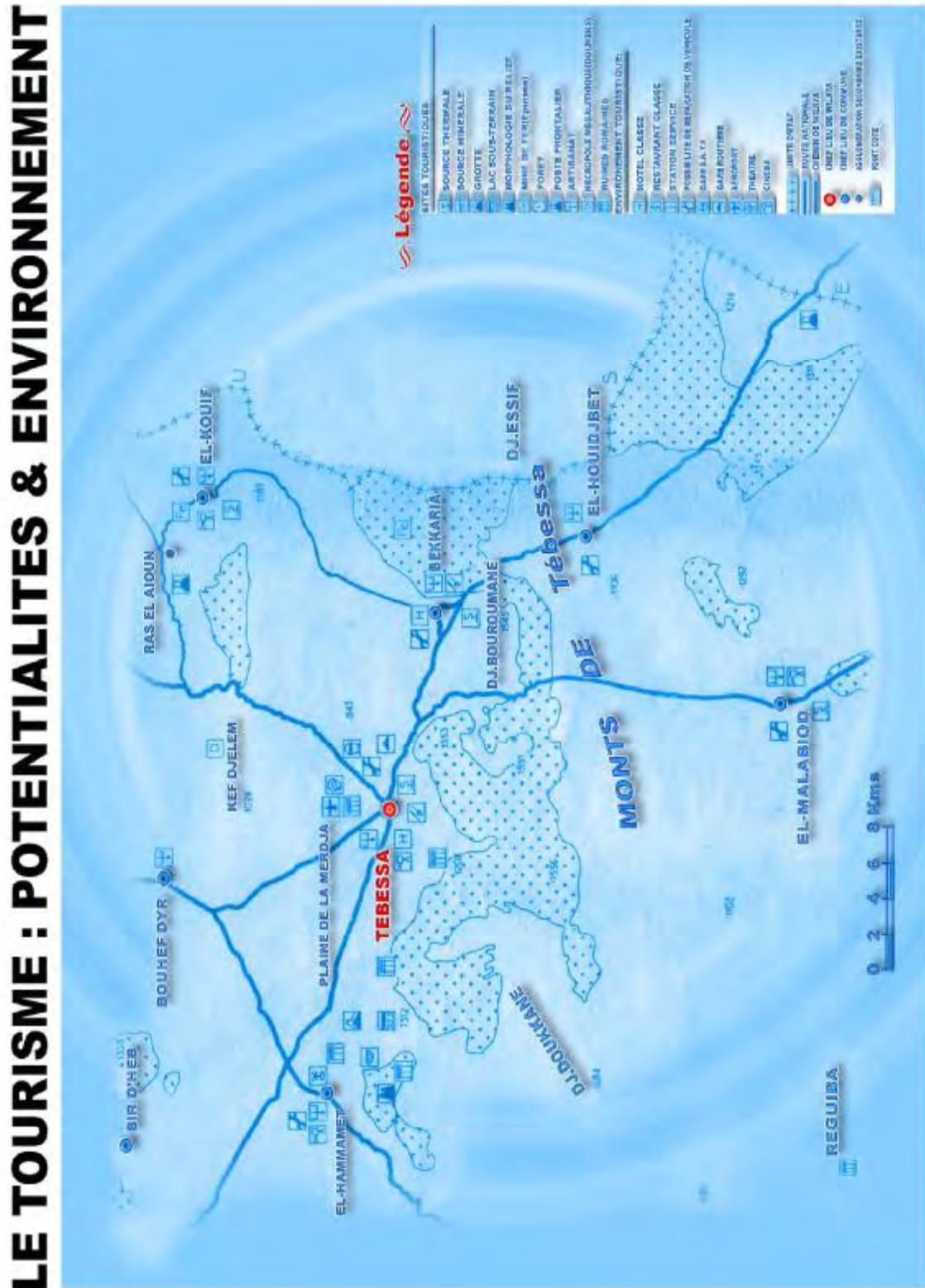
Source : plan d'aménagement communal de Tébessa.

Carte n° 06 : situation de la commune de Tébessa / wilaya



Source : D.P.A.T. de Tébessa traitée par l'auteur

Carte n° 07 : environnement et potentialités de la commune de Tébessa



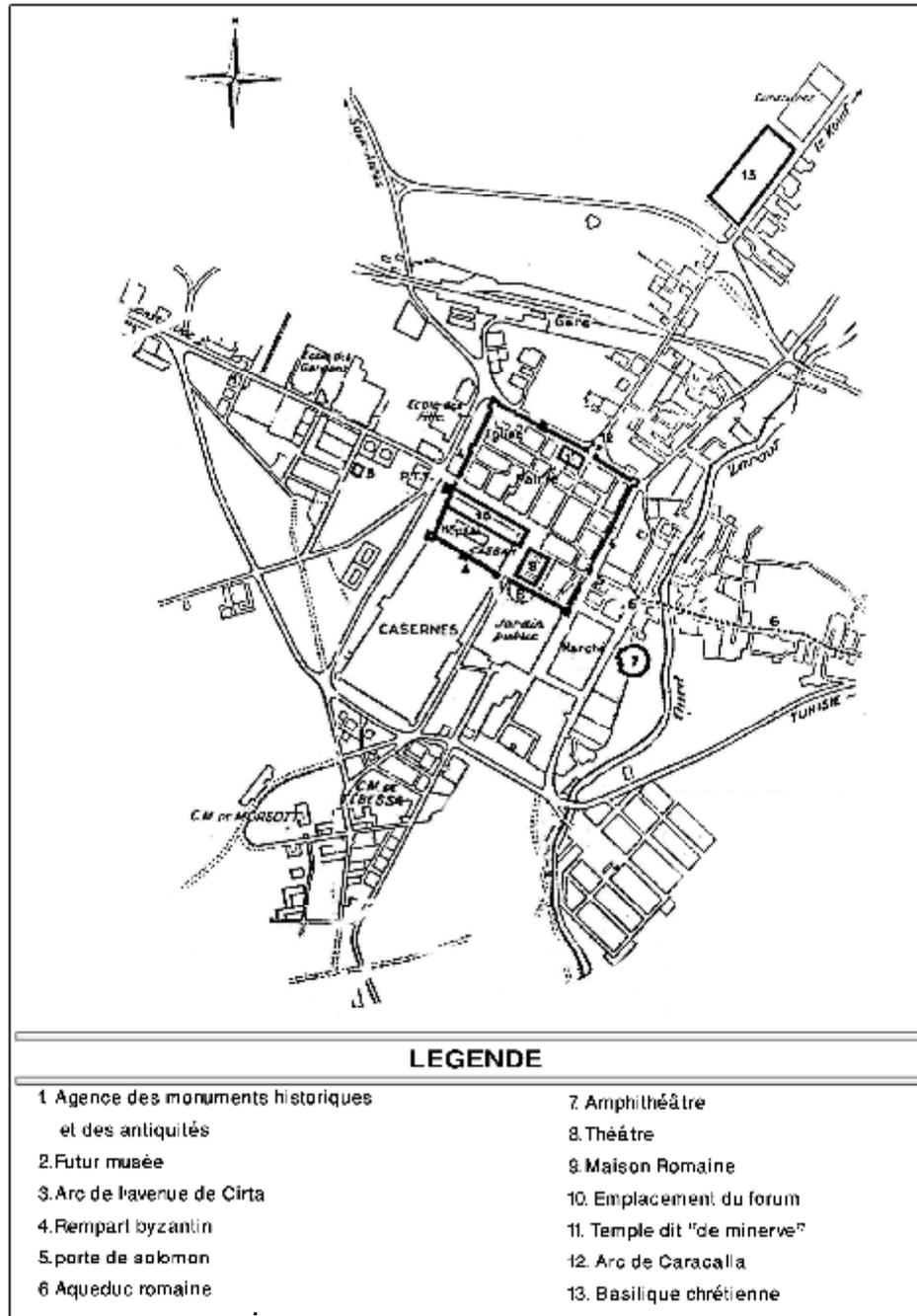
Source : plan d'aménagement communal de Tébessa traitée par l'auteur

Carte n° 08 : fonctionnement de l'espace communal de Tébessa.



Source : plan d'aménagement communal de Tébessa traitée par l'auteur

### Plan n° 01 : Tébessa histoire et patrimoine



Source : étude de restauration de l'arc de Caracalla traitée par l'auteur

### **3 - Croissance urbaine: la ville de Tébessa a travers les ages.**

Tébessa qui portait le nom de Thevest est aujourd'hui riche de ses monuments qui témoignent de plusieurs époques (Romaine, Byzantine, Turque...etc.). Sous l'effet d'éléments sociologiques, économiques et stratégiques, la ville de Tébessa a connu principalement dans son développement urbain les étapes suivantes :

#### **3.1- De la préhistoire à l'occupation romaine :**

Bien avant la période historique , le site de Tébessa fût habité par des peuplades dont on retrouve les traces en plusieurs endroits, ce sont des dolmens, des cromlechs dressés sur les monts voisins où des vestiges de l'âge de pierre , silex taillés témoignent de nombreux ateliers.

L'antique Thevest semble avoir été connue des grecs sous le nom d'Hecatompyle.

C'est vers le 3<sup>ème</sup> siècle avant J.C qu'une incursion carthaginoise vers le sud a été à l'origine d'un premier centre commercial et militaire, cependant la ville indigène située au pied des contreforts de l'Aurès ne garde pas plus de 50 ans les phéniciens, et seuls des tombes creusées dans le roc sur le versant nord et de djebel Ozmor seraient d'origine punique.

L'histoire reste confuse jusqu'à l'anéantissement de Carthage et de Thevest. Après avoir connu plusieurs dominations successives de hordes, tribus ou armées de passage, elle vit l'arrivée des premiers latins au 2<sup>ème</sup> siècle avant J.C.

Le territoire de la ville fait alors partie de la Numidie, mais le royaume de Jugurtha va perdre son autonomie et s'intègrera à la province romaine au 1<sup>er</sup> siècle avant J. C.

Auguste installe la 3<sup>ème</sup> légion et son quartier général à Thevest, qui d'humble bourgade va devenir une agglomération importante, autour du camp comptant 10000 hommes de troupes romaines et plusieurs milliers de troupes indigènes autour de laquelle regroupent rapidement une population civile de commerçants industriels, fermiers et colons romains.



Sous Trajan au début du 2<sup>ème</sup> siècle, l'arrière pays commence à être exploité avec méthode et la cité va atteindre son apogée sous Hadrien où la ville compte environ 50000 habitants, elle est dotée alors d'un théâtre, de thermes et de luxueuses maisons.

La ville devient colonie sous Septime Sévère et Caracalla donne à tous les habitants la citoyenneté romaine, un arc de triomphe et le temple de Minerve furent édifiés.

De grands quais bordent la rivière, sept ponts font communiquer les deux rives et un système de canaux favorise le ravitaillement en eau et l'irrigation. Thevest est le point de départ d'une dizaine de routes qui rayonnent dans toutes les directions.

**Photo n°02 : arc de triomphe de Caracalla.**



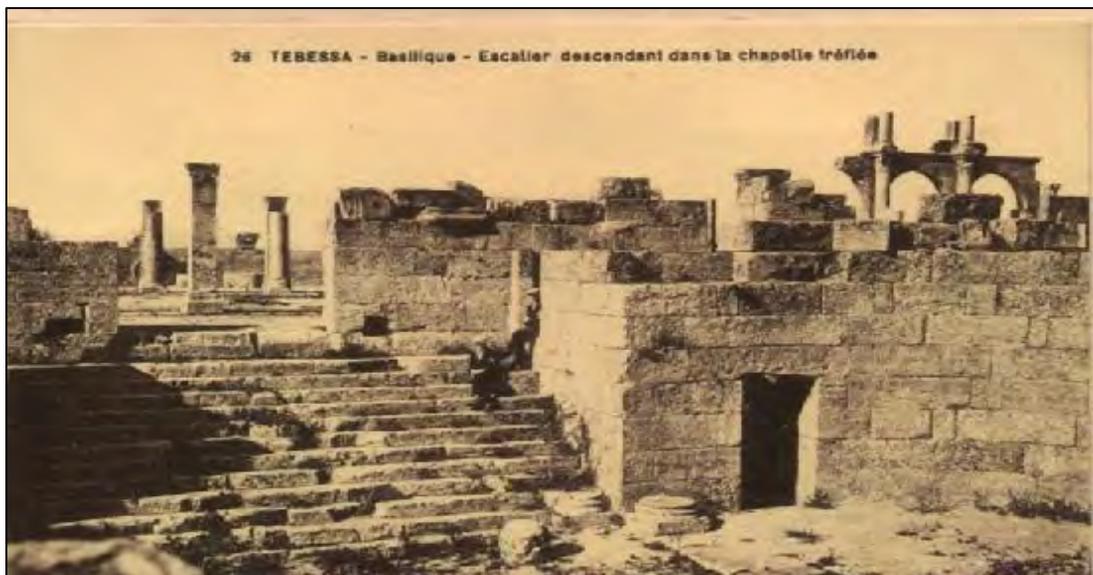
**Photo n°03 : temple de Minerve.**



Sous les Gordiens, la ville est saccagée par les Maures. A la fin du 3<sup>ème</sup> siècle, Thevest vit sa dernière période de paix avant les troubles dus à l'apparition du christianisme et qui vont ensanglanter le pays.

En 313, la première église chrétienne est fondée et Constantin relève en partie les ruines. Après les luttes entre chrétiens et donatistes, Théodore déclare le christianisme religion officielle en 385, c'est alors que s'érige la plus importante basilique de la chrétienté africaine.

**Photo n° 04: la basilique.**



### **3.2 Occupation vandale et byzantine :**

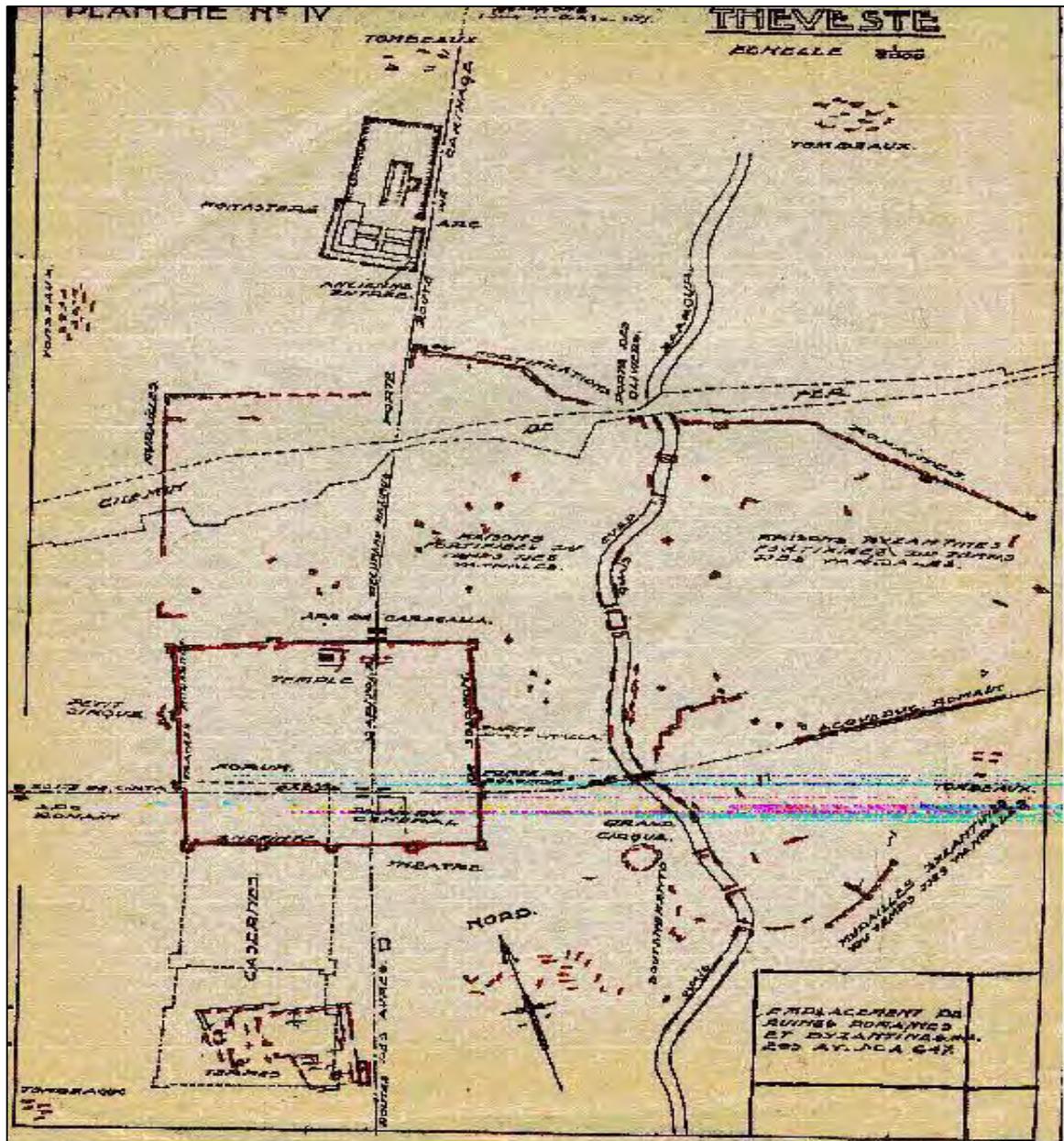
La communauté chrétienne subsistera sous la domination des vandales qui s'installent en Numidie au 5<sup>ème</sup> siècle. Certains aspects de la vie romaine sont conservés mais la ville dépérit lentement, mutilée fréquemment par des incursions maures qui incitent les habitants à se fortifier. De cette période datent les nombreuses tours éparses que l'on trouve à Tébessa.

Sous Helderic la cité est saccagée, les vandales désunis sont chassés par un général Dejustinian Bélisaire, qui réorganise l'Afrique ainsi que son successeur Solomon arrivé en 538 et qui relève les ruines accumulées par les berbères.

Ce second fondateur de Thevest fait construire une citadelle byzantine qui formera le noyau de la ville contemporaine, mais les maures commencent à se soulever, la ville s'entoure d'une deuxième enceinte,

L'histoire de Tébessa devient confuse jusqu'à l'invasion arabe en 647 et le pays ne se relèvera plus.

Carte n°10 : la citadelle byzantine



Source : enquête urbaine sur la ville de Tébessa en 1957.

**Photo n° 05 : la muraille byzantine.**



**Photo n° 06 : porte de Solomon**



**Photo n° 07 : porte de ain Chala.**



### 3.3 - Occupation musulmane :

Les musulmans pénètrent à Tébessa au 7<sup>ème</sup> siècle après J.C, après le siège de la ville où les chrétiens se retranchaient. La Thevest romaine devient la Tébessa musulmane, après une courte domination berbère, sous la prophétesse Kahina, les arabes restent vainqueurs au début du 8<sup>ème</sup> siècle.

Le pays va alors faire partie successivement de l'empire des Khalifes, de l'Etat des Arlébites et des Fatimites à la chute desquels le peuple berbère reprend son autonomie.

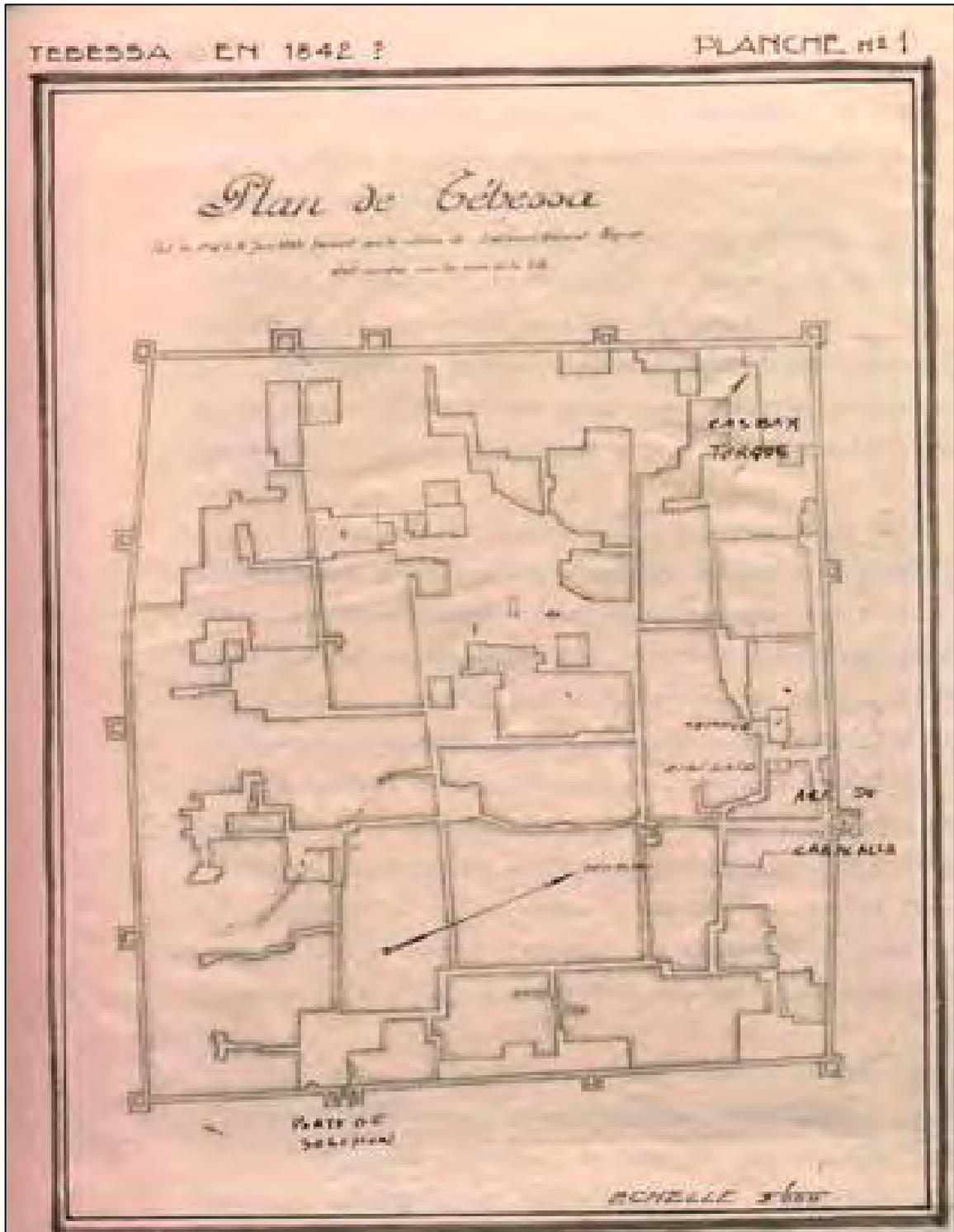
En 1056 a lieu la grande invasion des Hilals qui refoulent les berbères ainsi que les derniers colons romains et domineront la région durant quatre siècles.

Vers 1573, Tébessa passe sous la souveraineté des turcs jusqu'à l'arrivée des français.

**Photo n° 08 : la mosquée el atiq**



Plan n°02 : Tébessa en 1842



Source : enquête urbaine sur la ville de Tébessa en 1957.

### 3.4 - Occupation française :

Après 1842 les français avaient essayé de prendre la ville, mais l'occupation ne devient définitive qu'en 1851 et après une période d'organisation.

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

#### Plan n° 03 : Tébessa en 1956.



Source : enquête urbaine sur la ville de Tébessa en 1957.

**Photo n° 09 : le Cours à l'intra muros.**



**Photo n° 10 : la porte de Constantine.**



**Photo n° 11: la casbah.**



**Photo n° 12: constructions coloniale à l'intra muros**



### 3.5 - Après l'indépendance:

Nous relevons pour cette période deux grandes étapes :

Durant la première qui s'étale entre 1962 et 1985, la ville de Tébessa a eu un développement accéléré de son urbanisation, en raison de sa promotion au rang de chef lieu de wilaya en 1974.

Il s'en est suivi, par la réalisation d'un important programme de logements au niveau des ZHUN, des équipements et services tels que le siège administratif de la wilaya, l'Aéroport et autres équipements structurants.

Ceci a généré une certaine attractivité qui a été à l'origine de l'apparition de l'habitat illicite populaire (Zaouïa – Zitoune – El Djorf et El Merdja) et a introduit une forme de dévitalisation des espaces ruraux ; ces quartiers ont émergé spontanément sans plans d'urbanisme et sans équipements de proximité.

Durant cette période, l'expansion urbaine de la ville s'est faite dans plusieurs directions :

- § au nord : par l'implantation de l'aéroport, de la zone industrielle et de la zone d'activité ;
- § au sud : par la réalisation de l'habitat et des équipements ;
- § à l'Ouest : par la localisation de programmes de l'habitat et des équipements structurants.

**Photo n° 13: constructions illicites**



**Photo n° 14: constructions spontanés**



La seconde étape à partir 1985 à ce jour où le développement urbain de la ville de Tébessa s'est poursuivi. Contrairement à la première étape, le développement urbain de la ville est caractérisé par une expansion dans les directions nord et ouest mais planifiée et organisée dans le cadre des plans d'urbanisme (PUD puis PDAU). C'est en fait durant cette période que sont apparus les ZHUN, les équipements d'accompagnement, certains équipements structurants et des cités illicites à la périphérie de la ville.

L'amorce de l'urbanisation linéaire sur la RN10 a été entamée avec la réalisation de la ZHUN IV et le centre universitaire de Tébessa. A cette période, la ville a connu également une forte croissance démographique (de 66500 habitants en 1977, elle est passée à 111000 habitants en 1987 et à 161440 en 1998).

Le développement urbain très rapide n'a pas permis une maîtrise de la gestion adéquate et a donné lieu un dysfonctionnement et à un déséquilibre spatial.

Tébessa est donc un pôle dominant à l'échelle de tout l'espace de la wilaya, c'est une ville qui se distingue par :

§ une forte tertiarisation, liée surtout aux commerces et aux services (prés de 120 emplois dans le tertiaire pour 1000 habitants) ;

§ un niveau de développement non négligeable du secteur secondaire notamment le BTP (24836 / 126313.emplois, soit 20% de la population occupée) ;

§ une position de monopole dans l'animation du territoire, à partir de la présence d'un aéroport, sa position au point de convergence de toutes les routes nationales qui structurent la région (RN10, RN16, RN83 et RN82) et de ses niveaux économiques de service et d'équipement.

Cet accroissement appréciable qu'a connu la ville de Tébessa a fait que l'évolution de son tissu urbain, selon une forme linéaire, pose aujourd'hui de sérieux problèmes de gestion urbaine, alors qu'elle continue à croître, en dépit de contraintes physiques et des potentialités agricoles qui limitent les capacités de son site. Tébessa, est aujourd'hui caractérisée par:

§ une prédominance d'habitat individuel, posant ainsi de grands problèmes pour la circulation et l'implantation d'équipements ;

§ une précarité des conditions de vie des populations et du cadre bâti, traduite par l'existence de quartiers présentant une structure anarchique et l'insuffisance, voire l'absence du minimum de commodités ;

§ une vétusté des réseaux d'assainissement, avec un sous dimensionnement des conduites dans les quartiers illicites et l'absence d'épuration des eaux usées ;

§ un mauvais état du réseau de voirie, non revêtu, non aménagé et ce, particulièrement dans les quartiers illicites de la Zaouïa, El-Djorf et El-Merdja ;

§ un sous dimensionnement des réseaux d'alimentation en eau potable ;

§ un patrimoine culturel et historique dégradé et délaissé.

L'influence de ces facteurs est telle qu'aujourd'hui, Tébessa se distingue par des indicateurs traduisant une forte croissance de la ville, comparativement aux autres agglomérations de la wilaya. La hiérarchie du réseau urbain de la ville est marquée par une extension urbaine de forme linéaire qui conduira à terme à une conurbation.

Ceci s'explique par la facilité qu'offre l'assiette foncière le long de la RN 10 qui se caractérise par une topographie de faibles pentes, les sols de bonne portance et la proximité des réseaux d'énergie, de transport, de télécommunication, d'alimentation en eau potable et d'Assainissement. Par ailleurs toutes les poches urbaines existantes ont déjà fait l'objet d'affectation ou d'occupation.

Actuellement, Tébessa demeure l'une des villes importantes du pays avec un noyau ancien qui souffre de dysfonctionnements divers (cadre bâti dégradé, problèmes de déplacements et de stationnements ...)

**Photo n° 15: la ville autour de son centre**



**Photo n° 16: l'image actuelle de la ville de Tébessa**



PLAN N 04 / ETAT ACTUELLE DE LA VILLE DE TEBESSA.

**4 – Analyse de la situation actuelle de la ville de Tébessa :**  
**constats et analyse : les dysfonctionnements urbains**

Compte tenu de ce qui précède, certaines incohérences et insuffisances dans le dispositif et surtout en terme d'aménagement et d'urbanisme ont donné naissance à un paysage urbain agressif et l'accaparement des espaces de haute valeur foncière.

Ces dysfonctionnements et insuffisances sont relatés selon plusieurs aspects :

**4.1- Aspect aménagement :**

§ La négligence totale de prise en charge de l'aspect historique de la ville et de son centre ancien et l'inexistence d'un plan de délimitation des sites et monuments historiques à sauvegarder, qui constituent un atout pour la ville dans le domaine culturel et touristique.

Ce patrimoine local et même national est très important, dont la liste des monuments historiques classés à travers la commune de Tébessa est comme suit :

**Tableau n° 01 : site et monuments classés.**

Commune	Désignation	Epoque	Date de classement	Journal officiel
Tébessa	Arc de Caracalla	Antique	19/10/1982	N°48du 30/11/1982
	Amphithéâtre		19/10/1982	N°48du 30/11/1982
	Mur époque byzantine		19/10/1982	N°48du 30/11/1982
	Basilique		19/10/1982	N°48du 30/11/1982
	Quartier de la Zaouïa (Fouille)		19/10/1982	N°48du 30/11/1982
	Territoires et monuments antiques de Thé veste		Liste 1900	N°07du 23/01/1968
	Temple Romain de Thévest khalia		14/05/1906	N°07du 23/01/1968
	Tour du Djebel Mestiri		05/08/1902	N°07du 23/01/1968
	Cimetière de l'école du Dr Saadane		01/09/1985	N°37du 04/09/1985
	L'huilerie de berzegane		Instance de classement	

Source : circonscription archéologique de Tébessa

§ Le non prise en compte des caractéristiques spécifiques à la région frontalière dont Tébessa fait partie.

§ L'approche globale d'élaboration du PDAU n'a pris en considération l'environnement territorial des communes limitrophes.

§ La non prise en compte de l'impact et des retombées des perspectives d'aménagement déterminées dans les différentes options : SNAT, zones frontalières, zones steppiques et hauts plateaux, PAW & PAC.

§ Des risques d'atteinte à l'environnement et l'empiètement sur les terres agricoles situés autour de Tébessa.

#### **4.2- Aspect urbanisme :**

§ L'absence d'une analyse urbaine approfondie des tissus urbains existants et leurs spécificités en vue d'orienter leur évolution et leur développement.

§ La situation tendue en matière de gestion urbaine (alimentation en eau potable, assainissement, voirie, circulation...) en raison de la linéarité de l'extension urbaine.

§ La déstructuration des espaces d'appui à Tébessa dans sa périphérie immédiate.

§ L'existence d'une zone industrielle très importante d'une superficie de 137 ha occupée en majorité par des entreprises dissoutes située à proximité des zones d'habitat et du centre ville.

§ Le non prise en charge des disponibilités foncières industrielles pour l'absorption de la demande et des besoins en ce domaine.

§ .Le pôle universitaire et son extension future n'ont pas été prévus dans le cadre de l'étude relative à l'extension de la ville à long terme.

#### **4.3 - Aspect technique :**

§ La mauvaise répartition de l'échéancier d'intervention des POS à court, moyen et long terme : exemple le POS n° 01 concernant le centre ville de Tébessa qui à un caractère historique englobant des équipements importants à l'échelle la ville et même à l'échelle de la région, des monuments historiques (le rempart byzantin, le temple de

minerve, l'amphithéâtre , l'arc de triomphe Caracalla et les trois portes de la muraille) et son tissu urbain ancien vétuste menaçant ruine. Il est programmé pour le long terme.

§ L'absence d'une approche pour la protection de la ville et son extension contre les eaux de crues émanant de djebel Doukane et Ozmor.

§ La vétusté des conduites des eaux usées et des eaux potables dans les anciens quartiers (Zaouïa, El- Merdja, El Djorf ...etc.).

§ L'absence d'un schéma directeur des eaux usées de la ville avec une station d'épuration.

#### **4.4- Aspect règlementaire :**

§ Dès la promulgation des textes réglementaires instituant les nouveaux instruments d'urbanisme, nul n'ignore les conditions d'élaboration de ces études, qui actuellement posent des problèmes quant à leur qualité, et les besoins en matière de foncier urbanisable. Ces conditions se résument essentiellement en :

expérience : le manque d'expérience des bureaux d'études en tenant compte de la nouvelle vision édictée par les textes ;

support cartographique : le manque de cette donnée de base pour la conduite de telles études ;

les mouvements migratoires : la perturbation des paramètres de projection induite par l'instabilité et l'imprévisibilité des flux migratoires dus à la conjoncture ;

approbation : l'approbation de ces instruments après l'épuisement du court terme (lenteur considérable dans l'approbation des instruments).

§ Le contenu du PDAU de Tébessa approuvé en 1998 et les documents le constituant manquent beaucoup de précisions et de rigueur.

§ L'absence du cadastre générale pose énormément de difficultés en matière d'affectation de terrains notamment au niveau des secteurs urbanisables.

§ L'absence de documentations et des données préalables se rapportant aux études telles que, la mise à jour de la cartographie, les réseaux d'assainissement, d'alimentation en eau potable, l'électricité et le gaz (l'existant et le projeté) ;

§ La situation de l'aéroport de Tébessa à proximité du tissu urbain (zone à réglementer).

§ L'absence d'un plan de circulation adapté à la situation actuelle de la ville.

§ La participation des autres acteurs de la ville (secteurs déconcentrés de l'Etat) reste inefficace et se limite à des orientations sommaires dans l'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme.

#### **4.5- Aspect foncier :**

Les terrains actuellement disponibles destinés à l'extension de la ville de Tébessa, et devant recevoir les programmes de développement de la commune, sont de nature privée et représentent un handicap pour l'urbanisation immédiate. A cet effet la collectivité locale est dans l'obligation d'acquérir d'avantage des assiettes de terrains malgré la situation financière inconfortable de la commune.

Cette situation préoccupante présente la première priorité des responsables locaux et donne lieu à de nouvelles réflexions et approches afin de permettre :

§ les mutations du tissu urbain existant dans un cadre réglementé compte tenu de la dynamique urbaine induite par les nouvelles données socio-économiques ;

§ la rationalité dans l'utilisation des potentialités foncières dégagées ;

§ les possibilités d'optimiser l'usage des disponibilités foncières, d'envisager la récupération des surfaces occupées par des usages devenus obsolètes, de restituer certaines parcelles à leur vocation initiale, de limiter l'extension spatiale (site bloqué), et d'anticiper sur la problématique globale d'aménagement de l'espace territorial de la commune.

## **5 – Les options d'aménagement et d'urbanisme adoptées :**

### **position de monopole dans l'animation du territoire.**

#### **5.1– Le schéma national d'aménagement de territoire « S.N.A.T » et schéma régional d'aménagement de territoire « S.R.A.T » :**

Tébessa fut doublement prise en considération dans le cadre du schéma national d'aménagement de territoire (S.N.A.T.), par conséquent elle est concernée par deux options :

- option Hauts plateaux ;
- option bande frontalière.

Au vu de ces schémas, la détermination des orientations d'aménagement repose sur un certain nombre d'éléments que l'on peut rappeler brièvement :

- § analyse du fonctionnement de l'espace régional et national ;
- § définition d'une problématique spatiale qui tient compte également de l'analyse verticale (sectorielle) ;
- § position de la wilaya dans le contexte régional et national ;
- § prise en compte des options et des retombées des perspectives d'aménagement déterminées dans les différentes options : SNAT, zones frontalières, zones septiques et hauts plateaux ;
- § perspectives d'un aménagement régional autour des grandes métropoles de la région est du pays.

#### **5.2– Le plan d'aménagement de wilaya « PAW » :**

Au plan des principes, cet instrument prend option pour une organisation spatiale optimale et cohérente à l'échelle de tout l'espace de la wilaya .Il privilégie l'organisation de centres périphériques et l'émergence de centres frontaliers, dans la perspective de :

- § la limitation de l'accroissement excessif de la population des villes du nord entre autre le chef lieu de wilaya ;
- § l'émergence d'une couronne d'agglomérations, autour de Tébessa à partir d'une meilleure diffusion du développement ;
- § le renforcement de la base économique des agglomérations frontalières, d'El-Kouif, Bekkaria, El-Meridj et Ain Zerga ;

§ la création d'activités pour le maintien des populations de la zone frontalière ;

§ dynamisation de l'axe de Tébessa, Chéria, el Ogla on y intégrant El kouif et même les régions tunisiennes ;

§ renforcement de l'axe Aïn-Beida, Tébessa, Tunisie en profitant du niveau de desserte offerte par la RN10 ;

§ le déséquilibre observé actuellement entre les différents axes nord-sud et est-ouest qui devra s'atténuer pour les raisons suivantes :

ü éviter une concentration abusive de l'industrie suivant l'axe nord-sud (RN16 : Annaba – El Oued) ;

ü stimuler le développement des régions riveraines à cet axe en créant les activités autres que celles du secteur primaire ;

ü créer un nouvel axe d'industrialisation pouvant être assimilé à un axe d'intégration et de complémentarités régionales (on profitera, surtout des options du SNAT et hauts plateaux qui accordent plus de faveur à cette zone) ;

ü structurer le territoire de la wilaya pour permettre le bon fonctionnement de l'armature urbaine ;

ü permettre une évacuation rapide de la circulation à l'échelle régionale le long des directions est-ouest et nord-sud ; ceci se justifie par la position géographique de la wilaya (frontalière et de transit) d'une part et par l'essor de développement qui lui est réservé dans le cadre de l'option hauts plateaux d'autre part ;

ü le développement de certaines liaisons en vue de se situer à un niveau national, voire même international à travers les opérations de modernisation, renforcement et élargissement. Il s'agit de la RN10, RN16, RN 83 et le réseau ferroviaire existant.

Il est à signaler que dans le cadre d'élaboration du PAW et de ses plans communaux (PAC), l'approche d'aménagement de la zone médiane a pris en considération la commune de Tébessa et les communes limitrophes : El-Kouif ,Houidjebet, Bekkaria, Boulhef - Dyr, Hammamet, Malabiod et Morsott.

### **5.3– le plan directeur d'aménagement e d'urbanisme « P.D.A.U » :**

Malgré les difficultés que connaît Tébessa en terme de contraintes à son extension, ce PDAU est resté dans la logique locale de l'espace communal, alors qu'il était dans ce cas plus judicieux d'entrevoir des projections à l'échelle de l'aire intercommunale. C'est ainsi que cet instrument maintient la tendance de croissance de Tébessa qui devrait passer de 161440 habitants en 1998, à 286399 habitants à l'horizon 2020, ce qui nécessitera un besoin additionnel d'environ 690 ha, ces terrains seront prélevés sur le potentiel agricole.

Cet instrument fortement orienté sur la demande sociale, a évacué tout l'aspect de requalification et d'attractivité de Tébessa (équipements structurants, composante paysagère, organisation de nouvelles centralités, restructuration de quartiers, densification ...). Il prévoit en outre:

§ l'extension à l'ouest de l'agglomération le long de la route de Constantine ;

§ la continuation de la route qui reliera le nord de la ville à l'ouest permettant ainsi la liaison des deux nationales (la RN16 et la RN10) en dehors de la ville ;

§ la création d'une rocade sud qui se raccorderait à la rocade nord à hauteur du centre ancien ;

§ la restructuration du quartier Aqueduc, le réaménagement des terrains situés à proximités du marché central et la mise en valeur des sites archéologiques.

Les limites d'application du dit P.D.A.U sont déduites des contraintes rencontrées dans son application en amont par la rupture entre les instruments d'aménagement du territoire et en aval par les outils d'intervention sur le tissu urbain existant car ils s'occupent uniquement de l'urbanisme règlementaire et prospectif avec l'absence de coordination entre les différents acteurs concernés. Il s'agira donc de faire le point de situation en ce qui concerne les contraintes rencontrées dans le domaine de gestion par les services de l'Etat et de la commune, du rôle et de la participation des intervenants sectoriels, des professionnels, des citoyens et usagers.

## **6- Quels projets urbains pour Tébessa ?**

Après cette analyse, il nous est possible d'envisager quelques actions globales dans le cadre des projets urbains pour Tébessa. Donc la projection des besoins en matières de développement urbain s'articulera sur des critères qui tiennent compte de la croissance urbaine constatée durant la période écoulée et les tendances attendues par rapport au nouveau contexte (baisse de la fécondité, fixation des populations rurales, retour des conditions de sécurité et les options retenues en matière d'aménagement du territoire ...).

Pour préparer Tébessa à jouer un rôle majeur dans le réseau des villes de l'espace régional, son développement durable devra faire référence à la maîtrise de sa croissance, à l'émergence de centres à promouvoir, à la reconquête de son tissu urbain et à l'émergence d'un pôle d'excellence, à partir de son centre historique et patrimonial.

### **6.1 - Une vocation de pôle de service, de transit et de tourisme à renforcer à l'échelle de la zone frontalière et des hauts plateaux :**

De par sa situation frontalière à l'extrême est des Hauts plateaux, ainsi que par son dynamisme dans les services, Tébessa est en mesure de rayonner sur un espace stratégique constitué à partir de la zone sud de la wilaya de Souk Ahras, des parties ouest des wilayas de Oum-Bouaghi, Khenchela et surtout de sa bande frontalière

Dans le cadre de son émergence de centre pourvoyeur de services à l'échelle régionale, elle doit nécessairement inscrire sa dynamique en complémentarité avec les autres villes de cet espace.

Dans le cadre de cette mission de rayonnement régional, il faudrait aussi qu'elle puisse s'inscrire dans une division de fonctions avec les principales agglomérations de sa wilaya afin d'atténuer l'effet polarisateur de son tissu urbain.

Dans ce cas l'attractivité touristique (tourisme culturel) de Tébessa, due essentiellement à son cachet patrimonial, devra relever en plus de la qualité des services qu'elle aura à offrir à ses différents partenaires de l'espace Aures-Nememcha, que de la forte concentration des programmes de logements et d'équipements au niveau de son agglomération.

### **6.2 - Les pôles d'équilibre :**

De l'analyse de la situation actuelle, il apparaît de toute évidence que la recherche d'une meilleure efficacité du tissu urbain, son optimisation par des équipements structurants et par conséquent la maîtrise de la croissance de Tébessa, ne peuvent s'envisager que dans les principes de solidarités et de complémentarités au niveau de l'espace inter communal. C'est dans ce cadre que les agglomérations importantes à savoir El Aouinet au nord, Bir El Ater au sud, El kouif a l'est et Cheria a l'ouest peuvent constituer des pôles d'équilibre de report d'urbanisation, dès lors que sera assurée une meilleure diffusion de développement à l'échelle de tout cet espace.

### **6.3 - Les centres à promouvoir :**

Dans la logique du schéma d'aménagement et de développement des Hauts plateaux Est, la croissance de Tébessa au même titre que toutes les autres agglomérations fortement attractives, ne peut être convenablement maîtrisée que si une véritable revitalisation de l'arrière pays est entreprise.

Ceci, parce que même si les pôles d'équilibre envisagés permettent de réduire les tensions sur Tébessa qui pourrait alors s'investir dans la reconquête de son tissu urbain et sa requalification, il faut aussi atténuer les flux migratoires que génère l'arrière pays, dévitalisé et jusque là marginalisé.

C'est dans ce contexte que la concertation avec les collectivités locales est indispensable pour la définition des centres à promouvoir, dans la perspective de la création d'emplois nécessaires à leur émergence et à la stabilisation de leur population.

### **6.4 - Le renouvellement des tissus urbains existants :**

Pour l'émergence d'une image urbaine positive, il est impératif d'entreprendre une série d'actions au titre desquelles on peut citer :

§ le développement de la centralité principale du noyau historique et colonial qui doit accueillir un centre d'affaires, une infrastructure hôtelière, une galerie d'art et d'exposition et des espaces culturels et de loisirs dans le cadre d'une opération de renouvellement du centre ancien ;

§ .l'émergence de nouveaux pôles de centralité, à travers les centres secondaires qui doivent se renforcer en infrastructures d'enseignement, culturelles et sportives ;

§ .le développement des axes d'animations principales afin d'assurer la jonction entre le noyau central et les noyaux secondaires, assurant ainsi l'articulation des différentes unités urbaines de la ville ;

§ .l'affirmation de l'axe d'animation secondaire qui organise les espaces nord, sud et ouest de la ville ;

§ .le développement de rocares périphériques en vue d'un décongestionnement du centre ville et du désenclavement des quartiers périphériques ;

§ la préservation du noyau historique, la rénovation du centre colonial, la résorption de l'habitat précaire, la structuration et la viabilisation des zones périphériques d'habitat de la zaouïa , El-Djorf, El-Merdja et Ezzitoune et la densification des Z.H.U.N.

### **Conclusion :**

De l'analyse de la situation actuelle, il apparaît de toute évidence que les tendances de développement du réseau urbain dans la région de Tébessa sont fortement marquées par :

§ la position stratégique de la ville de Tébessa ;

§ l'affirmation d'une économie agro-pastorale ;

§ la diversité des conditions géographiques de son territoire ;

§ l'environnement économique déterminé par l'exploitation des minerais de fer et de phosphate et par l'implantation d'importantes unités industrielles ;

§ la faiblesse de développement économique et social des espaces ruraux de l'arrière pays ;

§ les risques de déclin économique de la région dominée par les activités liés à l'exploitation des minerais ;

§ le développement d'une économie informelle à forte dominante tertiaire au détriment d'une dynamique d'économie locale dont les

facteurs d'entraînement les plus pertinents est l'agro pastoralisme et la valorisation des gisements de substances utiles.

L'influence de ces facteurs est telle qu'aujourd'hui Tébessa se distingue par des indicateurs traduisant une forte croissance de la ville, comparativement aux autres agglomérations du territoire.

La hiérarchie du système urbain de la ville de Tébessa est marquée par une extension urbaine de forme linéaire qui conduira à terme à une conurbation. Ceci s'explique par la facilité qu'offre l'assiette foncière le long de la route nationale n° 10 (route de Constantine) qui se caractérise par une topographie de faible pente, des sols de bonne portance et la proximité des réseaux, et pose des problèmes et difficultés dans la gestion quotidienne de la ville

Cette situation reflète en fait, l'absence d'ancrage de la dynamique de développement dans une vision d'aménagement du territoire qui a jusque là fait défaut. C'est pourquoi, il ne saurait exister de solutions à la maîtrise de croissance de la ville de Tébessa comme de bien d'autres villes du pays.

Ce développement démesuré qu'a connu Tébessa est d'autant plus complexe, que le centre ville est devenu le seul endroit d'attraction de l'ensemble de la population de la ville de Tébessa et que la mobilité est organisée essentiellement autour du centre ancien de la ville d'où la nécessité de sa prise en charge dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain de références.

## **DEUXIEME PARTIE : LE CENTRE VILLE DE TEBESSA ; ETAT DES LIEUX.**

### **CHAPITRE 1<sup>ER</sup> : ANALYSE THEMATIQUE.**

#### **1- Délimitation du périmètre du centre ville :**

un centre autour duquel s'organise la mobilité.

#### **2- Composantes du site.**

#### **3- Population.**

3.1- Evolution de la population commune / wilaya de Tébessa entre les deux R.G.P.H de 1987 et 1998...

3.2- Concentration urbaine commune / wilaya de Tébessa.

3.3- Evolution de la population de la commune de Tébessa à court, moyen et long terme.

3.4- Population du centre ville de Tébessa.

3.5- Evolution de la population occupée de la commune de Tébessa.

#### **4- Habitat.**

4.1- Habitat collectif.

4.2- Habitat individuel.

4.3- Qualité des logements.

#### **5- Equipements.**

#### **6- Activités économiques.**

#### **7- Déplacements et transport.**

## **1– Délimitation du périmètre du centre ville :**

### **un centre autour duquel s'organise la mobilité.**

La tradition urbaine en Algérie nous a légué un patrimoine historique qui constitue le plus souvent le symbole de la centralité dans nos villes. Le dynamisme commerçant et le symbolisme de quelques édifices ou de compositions urbaines du domaine public renforcent cette image du centre, point de concours d'une expression humaine collective très intense et de phénomènes d'utilisation du sol qui évoquent le processus organique

Les principaux éléments de lecture du centre-ville, tels que l'évolution historique l'a modelé jusqu'à nos jours, peuvent être résumés à partir de trois approches :

### **1.1- La centralité géographique et de communication :**

On observe là les éléments qui concourent à une définition géographique du centre-ville :

- § site d'implantation du centre (une image originale du centre) ;
- § taille du centre (un noyau médiéval et ses extensions, limités à des murailles ou boulevards) ;
- § l'accessibilité (voies radiales, boulevards, percées pénétrantes...) ;
- § l'activité marchande (plusieurs types d'activités se superposent) ;
- § les activités d'échange (rencontre, information) et de communications aléatoires (côtoiement humain) ;
- § les activités ludiques et de créativité (culture, spectacle de l'architecture et du décor).

### **1.2- La puissance du centre, forces de pressions et forces de résistance à la transformation :**

Ce sont les éléments qui caractérisent et conditionnent la dynamique actuelle du centre-ville :

- § rayonnement économique régional ;
- § évolution et poids des densités, des activités et des relations fonctionnelles entre les composants du centre ;

- § expansion spatiale et fonctions péricentrales (complémentaires du centre), mutations de l'occupation du sol (besoin d'espace, transformations en cours) ;
- § concurrence des occupations des sols et répercussions foncières (sélection des activités exercées au centre par la rentabilité économique des sols ;
- § demande collective des usagers sur les services offerts au centre (tertiaire supérieur, cadre urbain, facilité des déplacements, confort).

### **1.3- Le bilan descriptif du centre, le contenu visuel et symbolique :**

Ce sont les éléments perçus par l'utilisateur :

- § impact qualitatif du domaine bâti et des espaces publics (identité des paysages urbains) ;
- § repères, réseau signalétique et lisibilité du centre ;
- § identification des caractères urbains signifiés par le bâti, les édifices, les activités et la population elle-même ;
- § animation (diversité et complémentarité des ambiances de vie), besoin de rencontre et de consommation visuelle du spectacle urbain.

De tous ces points d'observation peuvent résulter des éléments susceptibles d'engendrer ou de conditionner l'état des formes urbaines et leur devenir, au même titre que l'évolution des techniques de construction.

Mais ces éléments d'appréciation, quel que soit leur bien fondé, ne peuvent justifier à eux seuls du cadre strict qui nous viendrait à l'esprit, pour formuler le contour ou les limites exactes du centre-ville. « *Cette définition du centre ville est donnée avec plus de détails par Marc Cote, qui précise dans son schéma de structure urbaine (les éléments auréolaires) que le centre ville se compose de : le centre historique , le centre d'affaires et le péricentre... »<sup>1</sup>.*

---

<sup>1</sup>M, COTE - Note prise lors de la conférence intitulée « *Métropoles et aires métropolitaines* » Constantine le 24/01/2006.

« *Le centre – ville rassemble dans une surface restreinte une quantité importante de fonctions, parmi les plus stratégiques. Il contient les sièges des pouvoirs, concentre l'information, et surtout il symbolise la vie urbaine, avec des qualités parfois idéalisées des citoyens extérieurs à la ville, ou résident dans les extensions suburbaines... »*<sup>1</sup>.

C'est pourquoi le débat sur l'aménagement du centre-ville doit préalablement définir une délimitation opérationnelle par rapport aux problèmes posés. En effet, selon qu'on se pose un problème, on aura tendance à préconiser la solution la plus favorable.

Même si la localisation de périmètre de dévalorisation urbaine peut être approchée, elle ne correspond jamais à des limites précises. L'indépendance de secteurs voisins n'est jamais totale, et les crises localisées sur tel ou tel secteur peuvent avoir des répercussions bien au delà.

La rapidité des changements, la volonté d'action actuelle sur les tissus urbains, nous incitent à définir le centre – ville :

- § actuel, avec ses tendances d'évolution en contenu et localisation ;
- § futur, en faisant intervenir l'impact des actions envisagées sur le tissu dans le cadre du projet urbain et son contenu actuel.

L'aire d'étude est constitué de l'ancien tissu de la ville de Tébessa composé de:

§ **L'hyper centre** : noyau urbain très dense, considéré comme le cœur de la ville délimité par l'enceinte (rempart) byzantine, pôle principale de l'animation liée au commerces et sa qualité architecturale et urbaine et ses monuments témoignent les diverses époques qu'a connu la ville de Tébessa.

§ **Les différents quartiers greffés à ce noyau** : selon les deux axes de l'organisation et l'extension de la ville de Tébessa, le 1<sup>er</sup> du nord au sud le Cardo Maximus et le 2<sup>eme</sup> de l'est à l'ouest le Décumanus Maximus. cette organisation rappelle la ville romaine de Timgad.

---

<sup>1</sup>Ministère de l'équipement - Direction de l'aménagement foncier et de l'urbanisme- *Etude des problèmes de centre-ville « éléments de méthode »* - Editions Ministère de l'équipement France - page153.

---

Il est délimité conformément aux zones urbanisables édictés par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ( P.D.A.U) approuvé par arrêté du wali n° 107 en date du 25/01/1995.

D'une superficie de 60 ha, il est limité :

- § au nord : par la voie ferrée ;
- § à l'est : par la route des martyres et route Hachichi Chérif ;
- § au sud : par la route Boulekerem Brahim ;
- § à l'ouest : par l'avenue Colonel Mohamed Cherif.

RESERVEE POUR PLAN DE DELIMITATION

## **2 - Les composantes du site :**

Une ville, un centre, se présentent à nous par les images qu'offre l'assemblage composite des matériaux urbains, la présence et la signification des objets contenus dans notre espace sensoriel est une réponse à de fonctions de repérage, d'intelligibilité, de confort physique et psychologique que nous cherchons. Ces fonctions sont diversifiées et hiérarchisées de façon plus ou moins consciente pour chaque individu. La ville et notamment le centre agrègent de telles fonctions, particulièrement signifiantes de la société, de son histoire et de son devenir.

Le centre – ville se déterminera par la conjonction de trois types de facteurs :

### **2.1- Les facteurs morphologiques :**

Ce sont les critères traditionnels se référant à la distinction du centre par rapport au reste de la ville, sur le plan du bâti, des volumes, du type de formes urbaines (cette approche cadre la structure physique du centre).

### **2.2- Les facteurs fonctionnels :**

Ces facteurs visent à caractériser le centre par les flux de relations qu'il entretient avec le reste de l'agglomération, et éventuellement l'extérieur (cette approche cadre plus précisément le rôle du centre dans le fonctionnement de la ville).

### **2.3- Les facteurs psycho-sociologiques :**

Ils cherchent à situer l'image du centre, et son rôle dans les relations sociales qui se tissent dans la ville (on cadre ainsi la perception du centre et son impact sur le vécu des citoyens).

L'aire d'étude est composée essentiellement de trois (3) secteurs importants :

**1°- le premier secteur :** c'est le cœur de la ville constitué de :

§ L'hyper centre (intra - muros) qui témoigne du passage de plusieurs civilisations : c'est la partie la plus ancienne de la ville, limitée par le rempart Byzantin qui constituait la seule partie agglomérée de la ville à l'arrivée des français. C'est actuellement le noyau le plus vivant et

essentiellement commerçant. Les constructions ont en général un étage sur rez de chaussée et les plus élevées ne dépassent pas les trois ou quatre étages. Le seul espace libre d'une certaine importance est le cours « Carnot » constitué par une piétonnière de 17 mètres de largeur.

L'accès se fait par la porte de Constantine, goulet d'étranglement construite par le génie, sans valeur esthétique, mais qui a le mérite d'assurer la continuité du rempart, caractère très sensible à l'arrivée par la route de Constantine et qu'il importe de préserver. Les trois autres portes qui permettent l'accès à cette partie intra-muros, sont toutes aussi étroites et inconfortables : porte de Solomon extrêmement belle dans l'axe de la rue Solomon essentiellement piétonnière, porte de l'horloge (Ain Chala) et la porte de Caracalla constituée par l'arc de Caracalla, étroite et faisant suite à la rue Caracalla, très encombrée (de 6 mètres d'emprise seulement). De ces deux axes part un réseau capillaire de voies étroites et très difficile d'accès (largeur moyenne de 5 mètres). Les constructions de ce quartier sont à prédominance européenne dans la partie ouest, musulmane dans les parties est et nord.

§ Les logements collectifs promotionnels réalisés durant les années 80, d'une bonne qualité architecturale notamment par comparaison aux autres cités des quartiers avoisinants

*« L'hyper centre se définit principalement par la continuité des façades commerciales, et la localisation en continuité immédiate de certains équipements les plus importants dans les différentes fonctions. Une place, un jardin, un édifice public peuvent constituer un élément de l'hyper centre ou au contraire une limite... »<sup>1</sup>.*

---

<sup>1</sup>Ministère de l'équipement - Direction de l'aménagement foncier et de l'urbanisme -op.ci t - page159.

**2°- le deuxième secteur** : à l'ouest de l'hyper centre, le long de l'axe est-ouest de l'extension de la ville (route de Constantine) , s'étendent les faubourgs Saint-Saëns et Saint Germain. Habitat discontinu, à prépondérance européenne. Un grand nombre de services publics y sont implantés (administration-écoles – terrain de musée ...). Tissu urbain en majorité colonial, les faubourgs aujourd'hui représentent une quintessence de la ville. *« Les faubourgs renvoient historiquement à une notion de périphérie de ville , faubourg venant du latin fors (faris :dehors ) désignant l'extérieur du bourg , l'après ville en quelque sorte . Le terme est utilisé depuis plusieurs siècles pour qualifier l'ensemble des habitations hétéroclites qui se pressent contre les murs d'enceinte sans faire partie de la ville mais indiquant une notion de continuité »*<sup>1</sup>.

**3°- le troisième secteur** : situé au nord de l'hyper centre, le long de l'axe nord - sud de l'extension de la ville (route d'El Kouif). C'est un quartier assez hétérogène, son tissu urbain est composé de plusieurs types de constructions (anciennes, coloniales et arabo – musulmanes).

L'ensemble du territoire est donc caractérisé par son cadre architectural et urbain ancien, et la concentration des équipements et les activités socio-économiques.

---

<sup>1</sup>A .MABOUNGI - *Revue projet urbain* n° 19 « les faubourgs laboratoire de ville » - Editions Ministère de l'équipement, des transports et du logement - France 2000 - page 03.

---

Réservée pour le plan composantes du centre ville

### 3 – Population :

La vie en ville ne va pas en soi : elle est l'association paradoxale de sociabilités de masse, d'une exacerbation des composantes individualistes et un vaste rassemblement d'hommes.

Le centre-ville est un lieu de contact et d'apprentissage, où l'ensemble des citoyens de la ville acquiert l'information, où les différentes couches sociales se côtoient, où les étrangers à la ville ou à la vie urbaine se situent.

En centre-ville, une population résidente diversifiée, tant du point de vue de la composition des ménages, que du point de vue des couches sociales représentées

L'idée de contact et d'innovation doit être appréciée de façon différente selon les couches sociales. Il est important de savoir « qui cherche quoi » au centre-ville. « *Pas de projet urbain sans aborder la problématique ou la question sociale ...* »<sup>1</sup>.

Le diagnostic de la population est basé sur les données des deux derniers recensements réalisés par l'office national des statistiques (ONS) en 1987 et 1998 et les perspectives d'évolution de la population à long terme :

#### 3.1- Evolution de la population commune / wilaya de Tébessa : entre les deux R.G.P.H. de 1987 et 1998

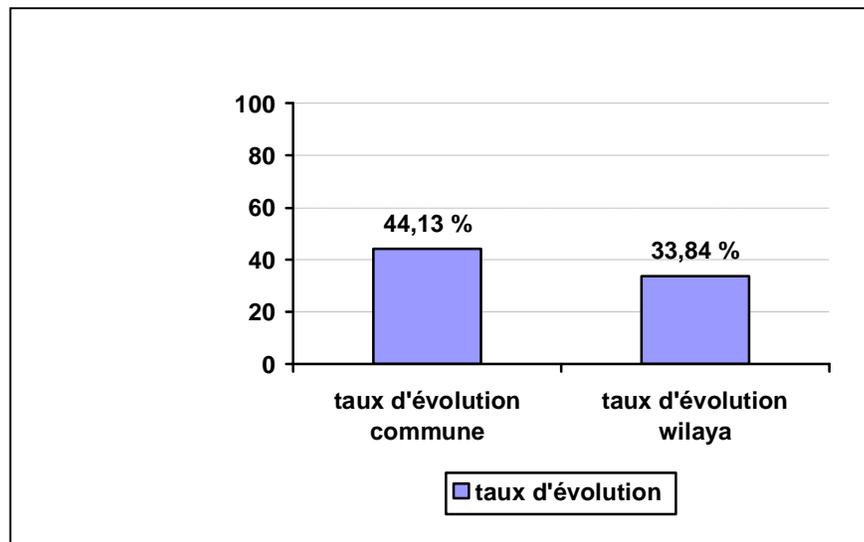
**Tableau n° 02 : évolution de la population commune / wilaya de Tébessa entre 1987 et 1998.**

Désignation	Recensement de l'année 1987	Recensement de l'année 1998	Taux d'évolution
Commune de Tébessa	112007	161440	<b>44,13%</b>
Wilaya de Tébessa	410233	549066	<b>33,84%</b>

Source : D.P.A.T. de Tébessa.

<sup>1</sup>B. PAGAND - Note prise lors de la conférence intitulée « *Concept du projet urbain* » Constantine le 27 mai 2006.

**Graphe n°01 : évolution de la population commune/wilaya de Tébessa entre 1987 et 1998.**



Source : élaboré par l'auteur.

Le taux d'évolution de la population de la commune de Tébessa (44,13%) est nettement supérieur à celui de la wilaya (33,84%) ce qui justifié l'attractivité de la ville, notamment son centre objet de l'étude.

### 3.2- Concentration urbaine dans la commune de Tébessa :

De par l'inégale répartition de la population sur son espace, la ville se présente comme une entité hétérogène. Elle se caractérise par une forte concentration humaine dans le principal centre urbain (ville de Tébessa), doté suffisamment en équipements et en infrastructures, offrant plus de chances en matière d'emploi au détriment des autres localités.

A partir du recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) 1998, la population de la commune de Tébessa, est de l'ordre de :

**Tableau n ° 03 : concentration urbaine dans la commune de Tébessa**

Commune	Année	Population urbaine	Population rurale	Total
Tébessa	1998	159.738	1702	161440

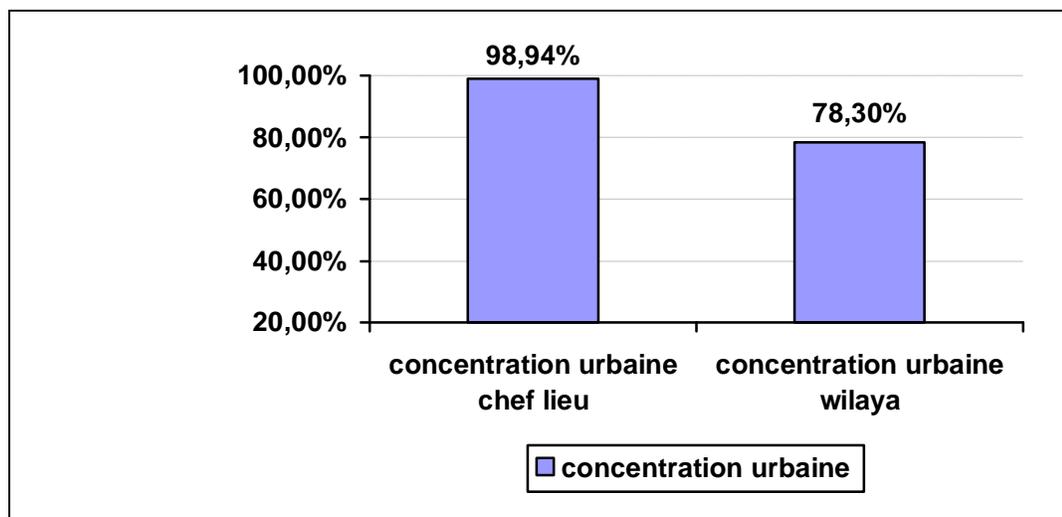
Source : D.P.A.T. de Tébessa.

**Tableau n° 04 : concentration urbaine commune / wilaya de Tébessa entre 1987 et 1998.**

Désignation	Recensement 1987			Recensement 1998		
	Pop-tot	Pop urbaine	Taux	Pop-tot	Pop urbaine	taux
Commune de Tébessa	112007	110235	<b>98,41</b>	161440	159738	<b>98,94</b>
Wilaya de Tébessa	410233	289527	<b>70,57</b>	549066	429926	<b>78,30</b>

Source : D.P.A.T .de Tébessa

**Graphe n°02 : concentration urbaine commune / wilaya de Tébessa entre 1987 et 1998**



Source : élaboré par l'auteur

Le taux de concentration urbaine de la commune de Tébessa (98,94%) est largement supérieur à celui de la wilaya (78,30%) qui est du principalement à la concentration des équipements et les activités socio- économiques au chef lieu et surtout dans son centre ville.

### 3.3- Evolution de la population de la commune de Tébessa :

#### A court - moyen et long terme

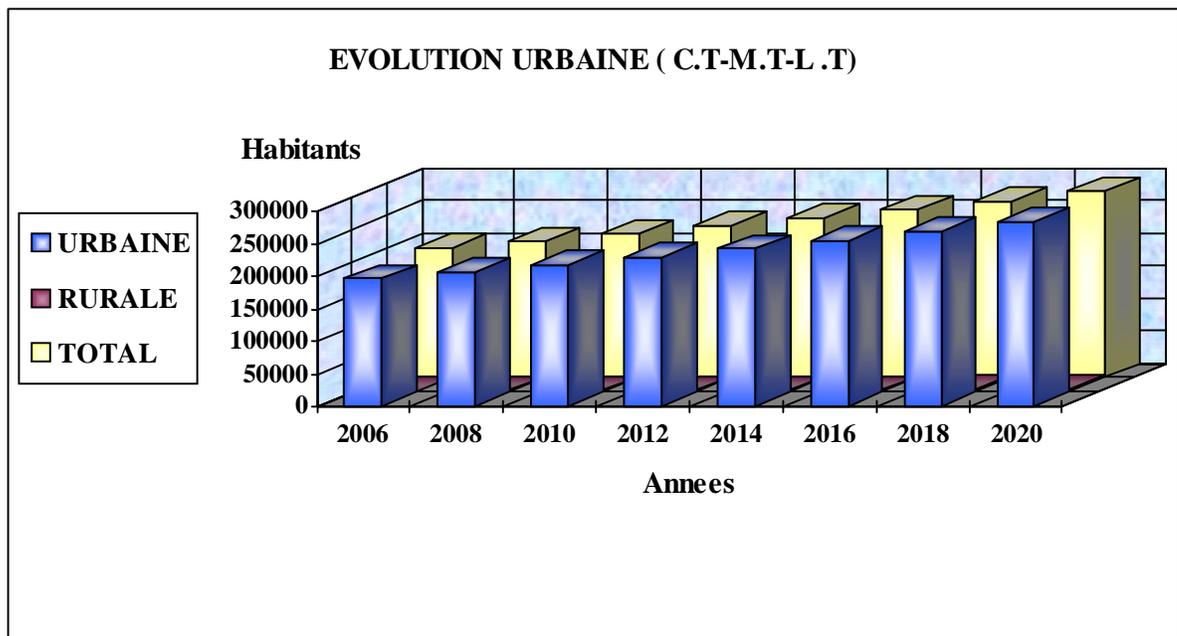
En application du taux d'accroissement naturel de la commune qui est de l'ordre de 2.64 la population serait à l'horizon 2020 :

**Tableau n° 05 : évolution de la population de la commune de Tébessa  
(a court- moyen et long terme)**

<b>Années</b>	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2020
<b>Pop</b>								
Urbaine	196761	207287	218376	230059	242366	255331	268991	283380
Rural	2096	2209	2327	2451	2582	2721	2866	3019
<b>Total</b>	<b>198857</b>	<b>209496</b>	<b>220703</b>	<b>232510</b>	<b>244948</b>	<b>258052</b>	<b>271857</b>	<b>286399</b>

Source : P.L.H. De Tébessa.

**Graph n° :03 évolution de la population de la commune de Tébessa  
(a court moyen et long terme)**



Source : élaboré par l'auteur

L'évolution de la population n'est pas homogène sur l'ensemble de la commune, elle est différenciée selon les zones urbaines et rurales, en fonction des types d'habitat plus ou moins regroupés et du degré d'urbanisation.

99 % de la population vit actuellement en zone urbaine, La tendance à l'urbanisation des populations rurales au niveau du chef lieu s'explique par :

- § l'amélioration des conditions de vie ;
- § la réalisation d'infrastructures et équipements publics ;
- § le regroupement pour des raisons de sécurité ;
- § L'attractivité des agglomérations sur la population éparse.

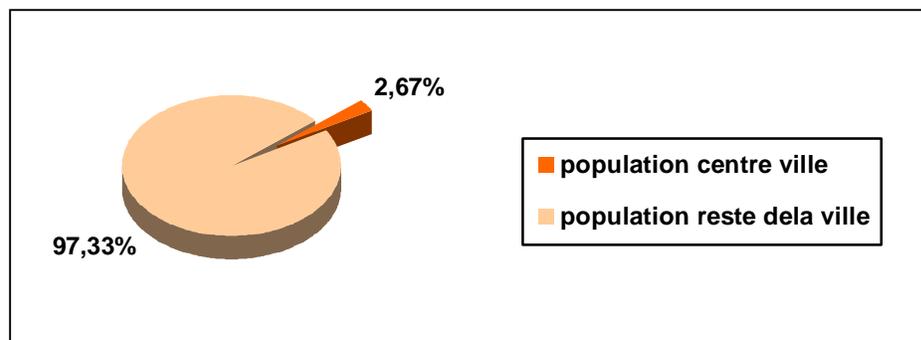
### 3.4 - Population du centre ville de Tébessa :

**Tableau n° 06 : population du centre ville de Tébessa.**

Désignation	Recensement de l'année 1998			Estimation de l'année 2006			Taux d'accroissement
	Masculin	Féminin	Tot	Masculin	Féminin	Tot	
Centre ville de Tébessa	<b>2317</b>	<b>1957</b>	<b>4274</b>	<b>2820</b>	<b>2383</b>	<b>5203</b>	<b>2,6</b>

Source : D.P.A.T .de Tébessa

### Graphe n° 04 : population du centre ville par rapport a la ville de Tébessa



Source : élaboré par l'auteur

La population du centre ville représente 2,67% de la population urbaine de la ville de Tébessa pour la raison que ce territoire est occupé en majorité d'équipements publics et de l'habitat individuel dont une bonne partie des logements sont vides.

### 3.5 – Evolution de la population occupée de la commune de Tébessa :

**Tableau n° 07 : population occupée de la commune de Tébessa**

Désignation	Recensement de l'année 1987			Recensement de l'année 1998		
	Pop-tot	Pop occupée	Taux d'occupation	Pop-tot	Pop occupée	Taux d'occupation
Commune de Tébessa	112007	20062	<b>17,91 %</b>	161440	24668	<b>15,28%</b>

Source : D.P.A.T .de Tébessa

Diminution du taux d'occupation qui était 17,91% en 1987 a 15,28% en 1998. Confronté à une réalité économique et sociale particulièrement difficile, le taux de chômage est parmi les plus élevé de la région, il atteint les 30% de la population active.

### **Conclusion : améliorer les conditions de vie des habitants.**

La tension entre les deux logiques liée aux mutations profondes dans la société et l'évolution économique provoque la promotion de nouveaux espaces et de nouvelles conditions de vie (rapport dialectique entre la société et l'espace), et par conséquent la ville est une production sociale qui résulte des enjeux politiques et économiques.

En signalant que les évolutions récemment constatées conduisent à une structuration toute différente de l'espace urbain, on sait que les problèmes actuels du centre-ville sont surtout une tendance à la congestion concomitante avec un dépérissement de son contenu et de son attractivité en qualité.

A cet effet, Mr N. Boumaaza a précisé qu'il faut : « *repérer les blessures à l'intérieur de la ville telle qu'elle est occupée par ses habitants et ne pas laisser la maladie s'aggraver... Le constat de l'urbanisme moderne qui a imposé à la population un modèle à consommer (projection progressiste), mais il faut imaginer la société (urbanisme plus humain : de dialogue et de concertation)...* »<sup>1</sup>.

Le plan local de l'habitat (PLH) de la wilaya de Tébessa établi en 2004 prévoit une augmentation de la population à l'horizon 2010 au chef lieu de wilaya (Tébessa) à 220703 habitants dont 218376 habitants au centre urbain (soit une évolution de 36%).

Ce capital humain prévisible incite les autorités locales à réfléchir sérieusement sur la demande sociale à satisfaire et l'amélioration du cadre urbain de la ville. Il est donc utile de s'interroger sur ce phénomène urbain, pour dégager les tendances qui affectent la population.

Cet objectif suppose que soit menées des politiques sur le cadre urbain (contenu et contenant) sur les activités (emplois et équipement) qui permettent le maintien et l'épanouissement de la population. Mais que faut-il faire devant l'impuissance des collectivités locales face aux difficultés sociales ?

---

<sup>1</sup>N.BOUAAZA - Note prise lors de la conférence aux magistrants intitulée « *Approche de la ville contemporaine* » Constantine le 09 mai 2006.

#### 4 - Habitat:

Le diagnostic sur le logement ne peut être séparé qu'artificiellement des espaces extérieurs, les équipements, les activités, la circulation, l'animation de ces divers éléments doivent se trouver intègres dans l'approche globale du territoire.

En effet la réflexion d'ensemble doit être réajustée par type en mettant l'action sur l'organisation spatiale et la qualité architecturale d'une part, et la qualité et l'état du cadre bâti, ses rapports avec la population, et les évolutions récemment constatées d'autre part.

Le diagnostic devrait préciser les conditions d'intégration de chaque quartier avec l'ensemble du centre-ville et les relations et contraintes qui en résultent, ainsi que les contraintes et potentialités propre à chacun, enfin les objectifs d'aménagement qu'ils peuvent satisfaire, et les types d'intervention qui en découlent. « *L'habitat et une question urbaine mais sociale puisqu'elle détermine le peuplement de la mixité dans l'ensemble du secteur, l'économie du logement est la garantie du projet urbain...* »<sup>1</sup>

Très généralement, on pourra rencontrer divers problèmes notamment le vieillissement de la population et la diminution du nombre relatif ou absolu de résidents au centre. Les causes et les conséquences de ce phénomène peuvent être multiples :

- ◆ logements très petits et manque d'équipement pour les jeunes ménages ;
- ◆ décohabitation et départ en périphérie ;
- ◆ création de logements plus grands par regroupement de petits logements;
- ◆ transformation de logements en bureaux, commerces, cabinets de professions libérales ;
- ◆ travailleurs étrangers au centre dans les zones insalubres ;
- ◆ accentuation de la ségrégation sociale et spatiale ;
- ◆ enfin destruction de logements insalubres.

En centre-ville, l'habitat recouvre une réalité multiple, on pourra distinguer une typologie variée composée comme suit :

---

<sup>1</sup>P. LEMONIER - *Revue projet urbain* n° 20 « l'action urbaine comme levier économique et social » Editions Ministère de l'équipement, des transports et du logement - France 2000 – page 23.

---

#### 4.1- Habitat collectif:

Situé au sud de l'intra muros, ce type d'habitat est composé de logements promotionnels (privés) réalisés durant les années 80. Ce sont des logements d'une bonne qualité architecturale, notamment par comparaison aux autres cités réparties à travers la ville, ils sont caractérisés par l'existence des espaces extérieurs (parking- espaces verts- aires de jeux), néanmoins le manque d'entretien des immeubles constitue un handicap pour leur durabilité .

**Photos n° 17, 18,19 et 20 : vues concernant l'habitat collectif**

**Photo n° 17**



Habitat d'une bonne qualité urbaine et architecturale

**Photo n° 18**



**Photo n° 19**



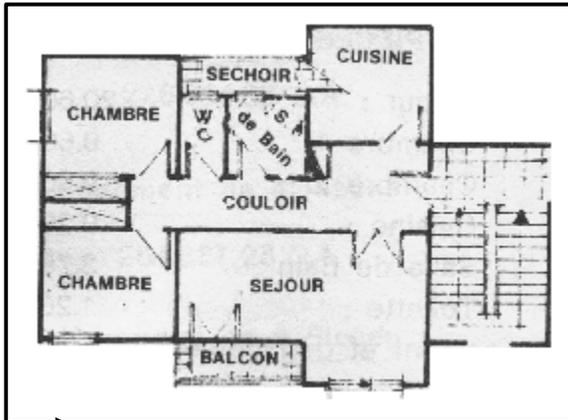
Cadre bâti et espaces extérieurs d'une grande valeur mal entretenus

**Photo n° 20**

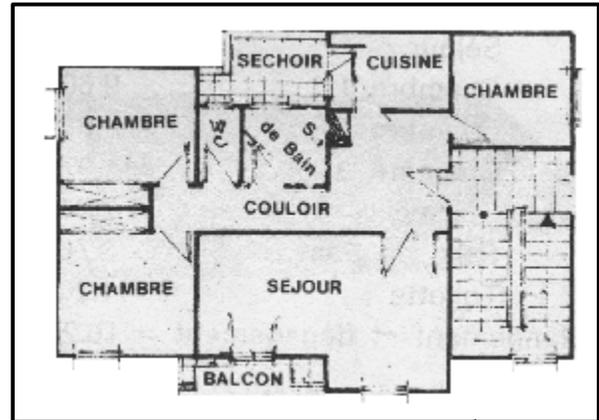


Plans n° 07, 08 et 09 : types de logements collectifs

**F3** Plan n° 07

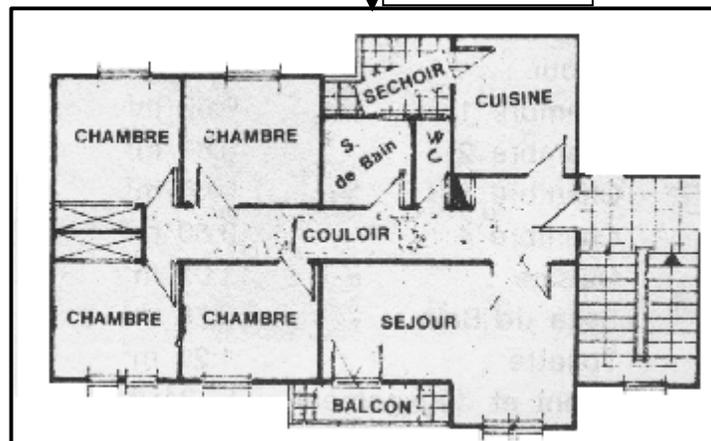


**F4** Plan n° 08



Programme de logements, spécifiquement destiné à l'accession à la propriété, situé à proximité de la muraille Byzantine où les équipements d'accompagnement et les aménagements extérieurs sont existants, la cité Thevest représente un cordon ombilical reliant d'une manière harmonieuse l'ancien au nouveau et le présent au futur, néanmoins le système constructif représente des défaillances en matière de confort (humidité –transfert de chaleur.....).

Plan n° 09



**F5**

## **4.2 - L'habitat individuel :**

Situé intra muros et le long des deux axes d'extension à l'ouest et au nord du noyau de la ville , il est composé essentiellement de l'habitat ancien, colonial et arabo-musulman. Ce type constitue plus de 80% de l'habitat du centre.

### **4.2.1- Intra- muros :**

C'est la partie la plus ancienne de la ville, limitée par le rempart byzantin qui constituait la seule partie agglomérée de la ville à l'arrivée des français, ayant subi des transformations socio- économiques au cours des temps ; l'accès se fait par quatre portes :

- porte de Constantine à l'ouest, construite par le génie, sans valeur esthétique mais qui a le mérite d'assurer la continuité du rempart, caractère très sensible à l'arrivée par la route de Constantine ;
- porte de Solomon à l'est, extrêmement belle dans l'axe de la rue Solomon essentiellement piétonnière ;
- porte de Caracalla au nord, constituée par l'arc de Caracalla, étroite et faisant suite à la rue Caracalla, très encombrée (de 6 mètres d'emprise seulement) ;
- porte de Ain Chala (de l'horloge) au sud, donne directement sur le cours (placette 1<sup>er</sup> novembre) le seul espace libre d'une certaine importance.

Le noyau ancien -intra muros- est bien structuré selon une trame régulière orthogonale, intégré au site dans lequel il est implanté et les constructions ont en général un étage sur rez – de chaussée - les plus élevées ne dépassent pas les trois étages-

Mais son cadre bâti est très vétuste qui a subi et subi encore de fortes agressions et les espaces publics sont presque inexistants (seul le cours). Cette situation s'est aggravée par : le manque d'entretien du cadre physique, les difficultés d'assurer les services d'hygiène et de salubrité et l'état dégradé des voies et réseaux

**Photos n° 21, 22,23, 24 et 25 : vues concernant l'habitat individuel intra muros.**

Le seul espace public libre de rencontre et de divertissement existant à  
l'intra muros

**Photo n° 21**



**Photo n° 22**

Cohabitation entre l'habitat  
et les activités ce qui a créé  
l'animation urbaine.



**Photo n° 23**

**Photo n° 24**

**Photo n° 25**



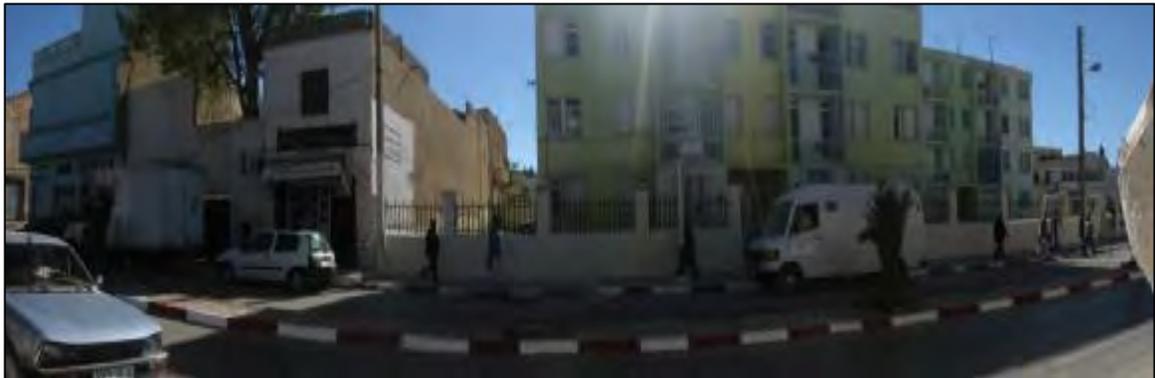
Constructions très vétustes ont subi de fortes agressions nécessitant des  
interventions d'urgence.

#### 4.2.2- Le long de la route de Constantine:

A l'ouest de l'intra- muros, s'étendent les faubourgs St-saens et St-germain, de part et d'autre de la route de Constantine, habitat discontinu à prépondérance européenne. « *Le faubourg est la ville aujourd'hui...Il révèle des qualités urbaines étonnamment concordantes avec les interrogations du moment : développement durable , reconstruction de la ville sur elle-même....Les faubourgs en fournissent une image concrète, celle d'un espace d'animation sociale exceptionnel par la cohabitation des types de population, d'habitat et d'activité... Les diverses fonctions de la ville- dont le monde du travail n'est pas absent s'y articulent pour déterminer un monde de vie en même temps que l'identité du lieu »<sup>1</sup>.*

Habitat structuré selon plusieurs formes urbaines (échiquier - triangulaire et autre) et les constructions ont une certaine qualité architecturale et d'usage. Mais ce patrimoine est en voie de dégradation à défaut d'entretiens des immeubles, des voies et des espaces publics qui sont très rares.

#### Photo n° 26: façade urbaine le long de la route de Constantine.



Continuité urbaine caractérisée par la dégradation du cadre bâti

---

<sup>1</sup>P.R, LEMAS - *Revue projet urbain* n° 19 « *les faubourg laboratoires de ville* » - op.cit - page 02.

**Photos n° 27, 28, 29, 30, 31 et 32 : vues concernant l'habitat individuel colonial**

**Photo n° 27**



**Photo n° 28**



Habitat colonial longeant des boulevards urbains constituant le tissu des faubourgs

**Photo n° 29**



**Photo n° 30**



Constructions de l'époque coloniale dégradées et l'aménagement des espaces extérieurs mal conçue et inexistant parfois

**Photo n° 31**



**Photo n° 32**



#### 4.2.3- La gare (le long de la route d'El Kouif) :

C'est un quartier assez hétérogène situé au nord de l'intra-muros entre le rempart byzantin, la gare et la voie ferrée, issu de la prolifération d'habitat arabo musulman derrière les façades urbaines coloniales. Il est assez bien desservi en matière de transport. Mais certains fragilités tels que : l'organisation anarchique des habitations, le cadre bâti vétuste au nord - est et en voie de dégradation sur le reste du secteur, l'inexistences des espaces publics (parking, espace vert, aires de jeu) sauf la placette de la gare constituent une préoccupation majeure aux responsables locaux pour l'amélioration de l'image du centre ville de Tébessa.

**Photos n° 33, 34, 35 et 36 : vues concernant l'habitat hétérogène.**

**Photo n° 33**



**Photo n° 34**



**Photo n° 35**



**Photo n° 36**



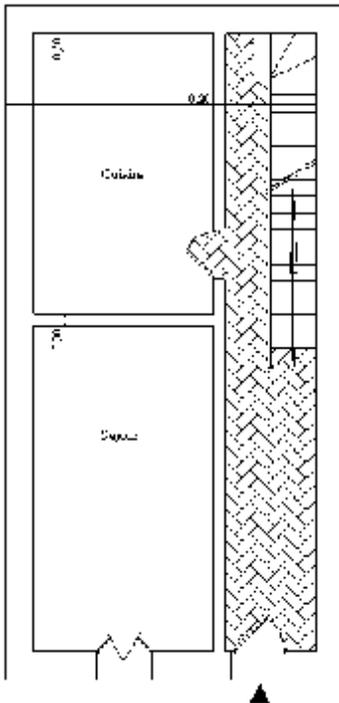
Photo n° 37: vue sur la placette de la gare.



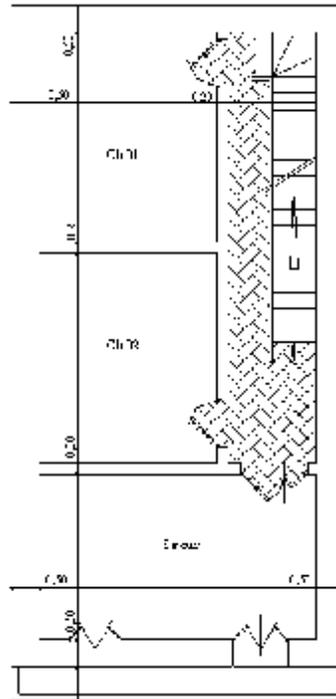
Aménagement urbain inapproprié de l'unique espace urbain vital existant dans le secteur.

Plans n° 10, 11 et 12 : plans d'un premier type de logement individuel.

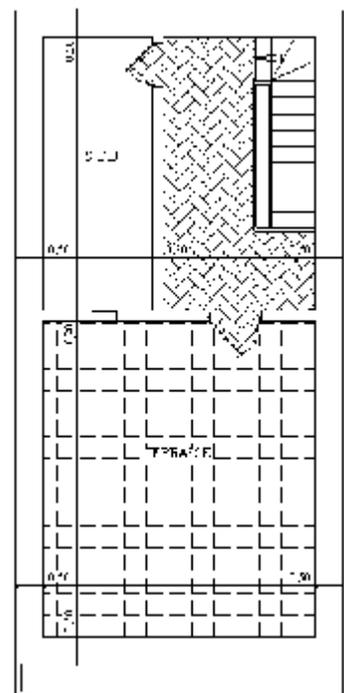
Plan n° 10



Plan n° 11

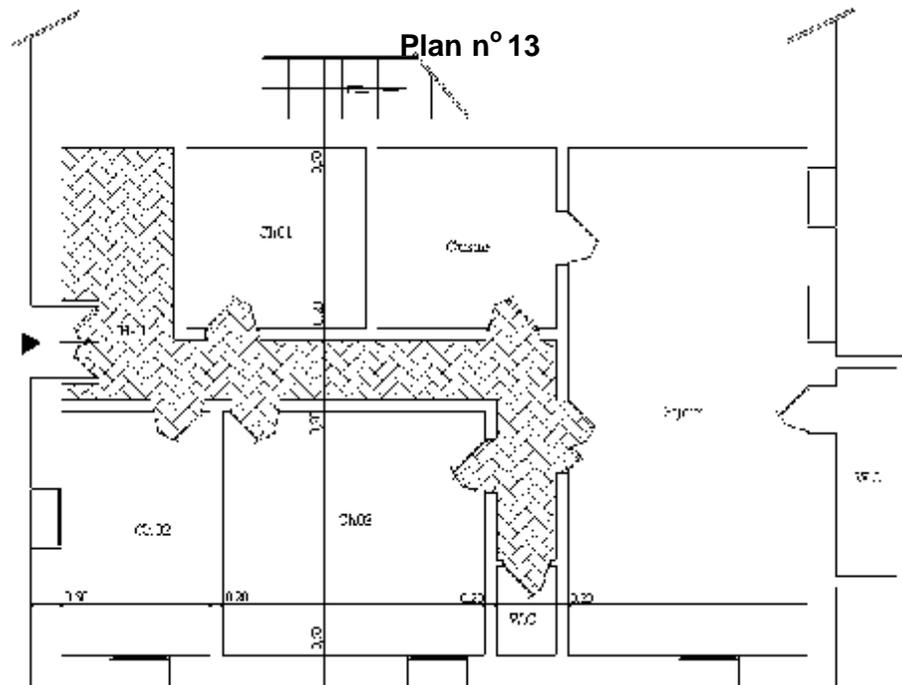


Plan n° 12

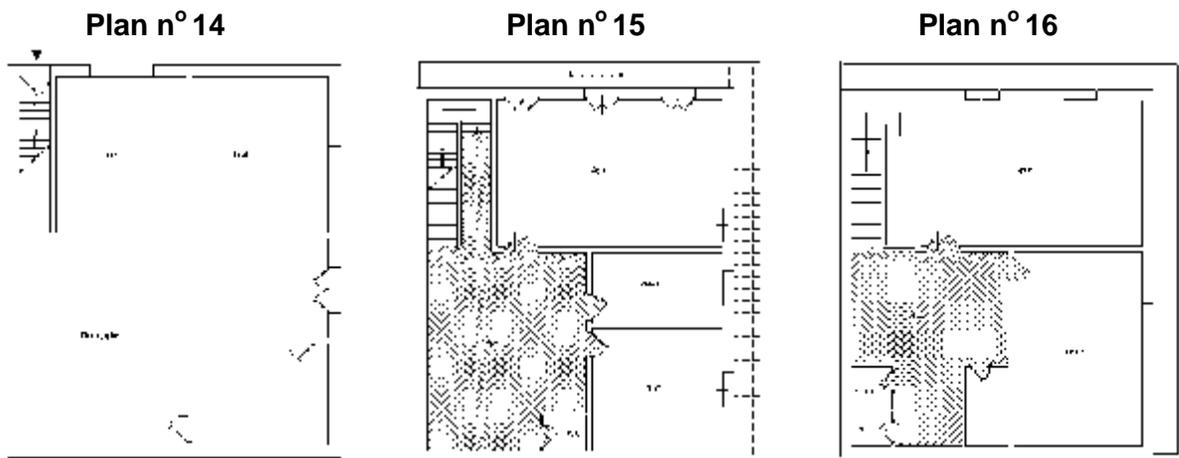


Logements individuels réalisés sur des propriétés foncières très réduites, ce qui a induit des espaces habitables qui manquent énormément des conditions de confort et de salubrités

**Plan n° 13 : plan d'un deuxième type de logement individuel.**



**Plans n° 14, 15 et 16 : plans d'un troisième type de logement individuel.**

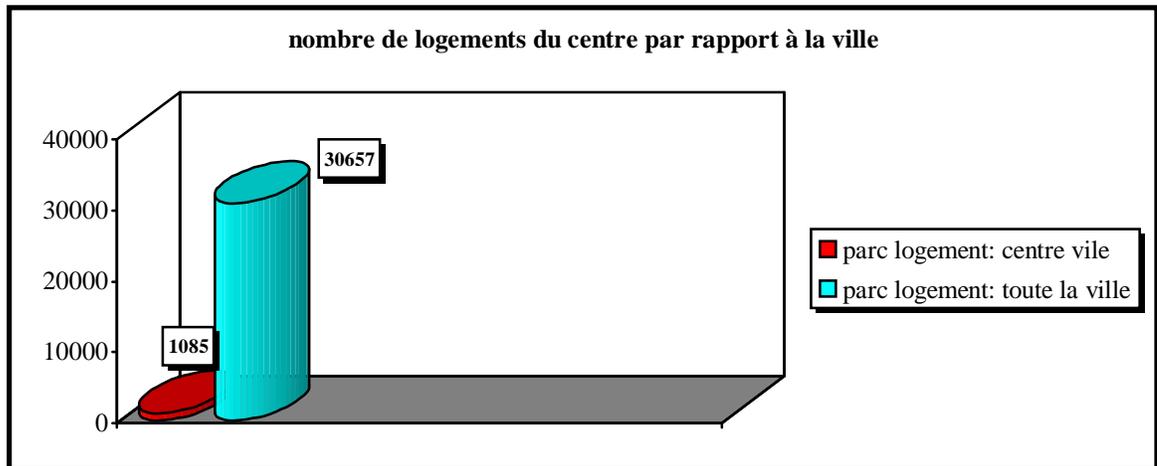


Conception des logements individuels sans tenir compte ni des conditions sociales de la population résidentes ni des conditions et règles d'habitabilités

### 4.3 - Qualité des logements :

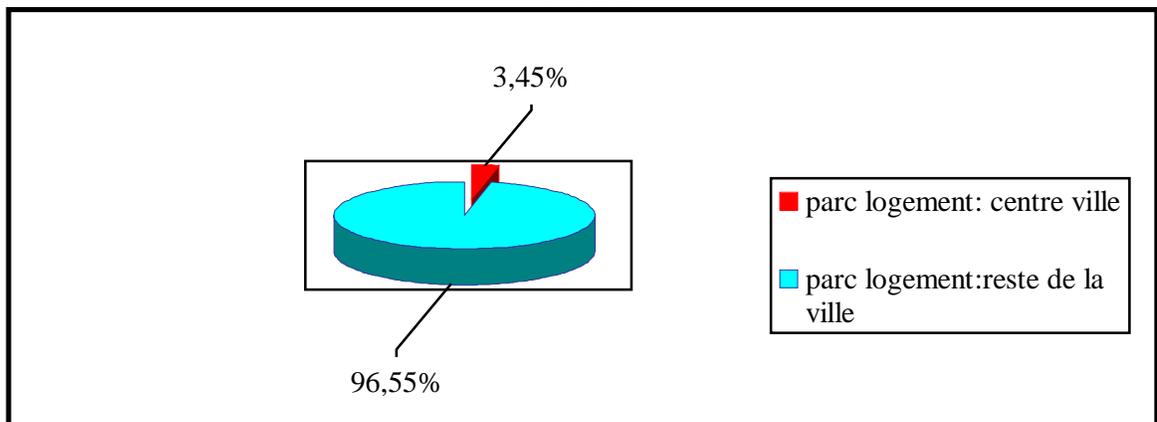
Le secteur du centre-ville totalise 1085 logements (908 logements individuels et 177 logements collectifs) dont 231 logements inoccupés. L'ensemble de ces logements représente 3.45 % du parc logement urbain de la ville de Tébessa qui est de l'ordre de 30657 logements selon (R.G.P.H.) 1998. La majorité des constructions ont été réalisées avant l'indépendance 1962, et aucune intervention sur ce tissu ancien n'a été engagée jusqu'à ce jour d'où la vétusté et la dégradation des logements et du patrimoine culturel immobilier historique.

**Graphe n° 05 : nombre de logements du centre ville par rapport à la ville de Tébessa**



Source : élaboré par l'auteur.

**Graphe n° 06 : pourcentage des logements du centre ville par rapport à la ville de Tébessa**



Source : élaboré par l'auteur

**Conclusion : valoriser l'habitat pour une image positive de la ville.**

Ces secteurs d'habitat présentent un caractère historique, esthétique, où la mise en valeur de tout ou partie de l'ensemble du patrimoine peut faire l'objet d'une opération de renouvellement. En effet le renouvellement du parc logement en tant que fonction urbaine prédominante permet de sauvegarder le patrimoine historique existant d'une part et de mieux apprécier le niveau de satisfaction de la population en améliorant leur cadre de vie d'autre part.

Toute opération de rénovation urbaine qui touche à l'immobilier au sens large influence le marché du logement en centre-ville et préserve une certaine qualité de l'environnement (l'image positive de la ville) car la préservation de l'habitat garantit la survie des centres historiques .Il apparaît aujourd'hui nécessaire de s'orienter vers la mise sur pied d'un plan d'action sur le centre , et en particulier sur l'ensemble du tissu urbain ancien , il est donc opportun de prévoir des interventions adéquates afin de permettre de mieux ajuster la situation aux besoins locaux.

Cet ensemble d'éléments une fois regroupés , il conviendra de définir avec un maximum de clarté les objectifs d'une politique d'habitat en centre-ville qu'il va s'agir de mettre en œuvre ( reconsidérer la politique de l'habitat pour organiser au mieux la cité ) , et notamment pour répondre à la grande question : comment répondre à la demande sociale contemporaine sur les modes d'habiter, et satisfaire des besoins fondamentaux d'intimité, de lumière, de calme, tout en constituant la ville dans ses dimensions impératives d'espace public, de service, de fonctionnalité, et de mixité ? Et comment valoriser l'habitat pour son insertion dans l'espace urbain ?

RESERVEE POUR / CARTE TYPOLOGIE DE L'HABITAT.

RESERVEE POUR / CARTE ETAT DES CONSTRUCTIONS.

## **5 – Equipements:**

Un équipement de superstructure recouvre trois aspects : c'est une construction, le siège d'une activité et le siège d'une fréquentation.

Chacun de ces trois aspects provoque des phénomènes qu'il importe d'analyser afin de juger de l'opportunité d'inciter à venir au centre-ville.

### **5.1- Un équipement est une construction** : qui doit être appréciée sur le plan :

- § de son esthétique : elle est susceptible ou non de valoriser l'aspect architectural du centre ;
- § de sa conception : elle peut être souple ou rigide, c'est-à-dire que l'équipement abrite une activité qui peut s'accommoder ou non d'un bâtiment quelconque ;
- § de sa perméabilité : certains équipements constituent des masses aveugles et infranchissables qui provoquent des effets de coupure au sein du centre : ils sont un obstacle à la vue et au cheminement (ils modifient considérablement la perception et l'organisation du centre).

### **5.2- Un équipement est le siège d'une activité** : cette dernière peut :

- § être nuisante : dans le cas d'une activité tertiaire, il s'agit généralement de nuisances phonique (fréquentation diurne ou nocturne importante) ;
- § procurer de nombreux emplois : volume d'emplois apporté ;
- § engendrer des flux importants : flux de marchandises (approvisionnement livraisons), flux de personnes (employés –clients ou usagers) ;
- § induire des activités complémentaires : certaines activités entretiennent avec d'autres des relations de dépendances ou d'interdépendances très étroites qui ne peuvent être correctement assurées que dans le cadre d'une proximité physique ;
- § participer à l'image du centre : l'équipement peut renforcer l'image de pôle commercial, de pôle d'affaires, de pôle culturel ...

Un équipement est le siège d'une fréquentation : cette fréquentation est susceptible :

---

- § d'engendrer des flux importants : qui peuvent s'ajouter aux flux engendrés par l'exercice même de l'activité. Ces flux peuvent utiliser des modes d'acheminements diversifiés ou dominants ;
- § d'attirer au centre des populations spécifiques : l'aspect urbain et architectural du centre attirera une population plus que celle qu'y habite ;
- § de faire jouer à l'équipement un rôle fédérateur entre quartiers avec une perméabilité relative.

Il s'agit, de façon encore globale pour le diagnostic de définir la présence ou l'absence, la localisation et l'évolution des différentes fonctions relatives aux équipements existants et de juger de l'état de satisfaction de la population pour mettre en évidence : les problèmes propres aux quartiers du centre - ville, de liaisons entre eux et ceux relatifs au centre par rapport au reste de la ville et même à l'échelle de la région.

On vérifiera aussi les lacunes et besoins concernant les équipements (d'une manière générale le jugement portera essentiellement sur les déficits déjà enregistrés).

Vu la situation stratégique qu'occupe le noyau ancien de la ville par rapport à la wilaya et à la région, le degré d'équipement est assez satisfaisant. Les équipements existants occupent une bonne partie du territoire d'étude, ce qui a engendré une attractivité des visiteurs de toute la zone d'influence de Tébessa.

La concentration des équipements (administratifs, éducatifs, financières, touristiques, commercial, de transports, sanitaire, culturels, de loisirs et sociaux) et la bonne répartition de ces derniers à travers le centre - ville représentent un important potentiel pour la ville en la matière. Mais au contraire les services offerts par ces équipements existants restent insuffisants pour une population toujours en croissance. En plus il faut préciser que les équipements culturels sont presque inexistantes à l'exception de la bibliothèque cheikh larbi tebessi et la vétusté avancée de l'hôpital civil situé à l'intérieur de la casbah en plein centre – ville est extrêmement gênant sur tous les aspects.

**Photo n° 38: la gare ferroviaire**



**Photo n° 40: la crèche**



**Photo n° 39: la mosquée et fath**



Equipements bien repartis cependant l'aspect extérieur n'est pas aussi important que leurs situations

**Photo n° 41: hôpital ben jedda**



**Photo n° 42: CEM ben badis**



**Tableau n° 08 : liste des équipements existants au centre ville de Tébessa**

Désignation	N°	Equipements	Superficie (m <sup>2</sup> )
Equipements administratifs	01	Siège de l'assemblée communale	11904,22
	02	Sûreté de wilaya	4214,57
	03	SONELGAZ	3306,04
	04	Direction des postes et des télécommunications	2254
	05	Siège Algérie Télécom	1694,86
	06	Direction des travaux publics (DTP)	1212,45
	07	Les œuvres sociales de l'éducation	2012,57
	08	La prison	5296,11
	09	Secteur militaire + Gendarmerie	10847,41
	10	Consulat de la Tunisie	919,01
	11	Bureau poste et télécommunication	700,00
	12	Direction des activités sociales (DAS)	1266,87
	13	Air Algérie	161,15
	14	Bureaux de l'algérienne des eaux	254,34
	15	Siège de la circonscription archéologique	479,73
		16	Parc de l'A.P.C.
Equipements éducatifs	01	Ecole primaire Chamek Miloud	3283,97
	02	Ecole primaire etahdhib	749,34
	03	Ecole primaire Hati Djamel	1578,51
	04	Ecole primaire Docteur Saadane	4153,89
	05	Ecole primaire Mohamed Ereslane	2127,19
	06	Ecole el khaouarizmi	619,59
	07	Ecole pour handicaps	61,56
	08	CEM Redha Houhou	4780,4
	09	CEM Ben Badis	12500,97
	10	Crèche jardin d'enfants (CASOREC)	1896,76

	11	crèche jardin d'enfants (Rachda)	1988,33
Equipements financières	01	Recettes des impôts (02)	1426,0
	02	Société d'assurance (SAA)	70
	03	Siège CNEP (02)	932,86
	04	Siège BNA	160
	05	Siège BADR	135
	06	Siège CPA	240,68
	07	Siège CAAT	410,68
Equipements touristiques	01	Hôtel DYR	277,29
	02	Hôtel Victoria	155,03
	03	Hôtel Majestic	349,61
	04	Hôtel Thevest	312,30
	05	Hôtel el Manar	199,50
	06	Hôtel Essalem	144,32
	07	Hôtel du pont	494,17
Equipements commerciaux	01	Marché non couvert	4673,54
	02	Centre commercial 11 décembre	812,15
	03	Marché de meubles	3138,98
Equipements de transport	01	Gare de transport ferroviaire	625,26
Equipements sanitaires	01	Hospital Khaldi Abdelaziz	20054,60
	02	Hospital Bendjedda Mehania	6001,46

Equipements cultuels	01	Mosquée el atiq	1127,8
	02	Mosquée Larbi Tebessi	2592,16
	03	L'école coranique el fateh	390,26
	04	Mosquée Khaled ben Walid	240,96
	05	Mosquée	80,92
Equipement de loisirs et de sport	01	Cinéma el Maghreb	715,15
	02	Maison de ligue	63,29
	03	Salle d'haltérophilie	250,17
	04	Salle de karaté	123,88
Equipements culturels	01	Bibliothèque Cheikh larbi Tebessi	717,15
	02	Temple de minerve (musée archéologique)	492,86
	03	L'église (musée national)	50,18

Source : P.O.S. n° 01 de Tébessa.

**Conclusion: renforcer la pratique du territoire.**

Au même titre que les équipements scolaires, sanitaires et autres, les équipements culturels et sportifs doivent jouer les rôles qui leurs sont dévolus (diversification des animations culturels et des activités sportifs). Pour atteindre cet objectif, d'énormes efforts sont attendus pour améliorer la situation actuelle et satisfaire les besoins futurs de la population.

A l'appui de l'examen précédant, on définira les évolutions touchant aux fonctions les plus couramment trouvées dans le centre ville, et en particulier concernant leur localisation. En fait les contraintes exercées par les différents facteurs sur le choix d'une localisation ne sont pas constantes d'un équipement à l'autre : un facteur technique pour un équipement peut être permissif pour un autre équipement.

Pour concrétiser cela on n'oubliera pas l'examen des évolutions entre le centre et son environnement, ainsi que celui de l'évolution des problèmes structurels propre au centre ville tels qu'ils sont. Par ailleurs il doit en ressortir de premiers éléments concernant la dimension « temps » : qu'est -ce qu'il est possible de faire aujourd'hui ? Et qu'est -ce qu'il est souhaitable de prévoir dans l'avenir ? comment renforcer la pratique du territoire par les habitants en agissant sur le degré d'équipement ?

REERVEE POUR / CARTE DES EQUIPEMENTS.

## 6 - Activités économiques:

La ville de Tébessa n'a pas échappé aux effets de mutations qu' a connus notre pays sur le plan économique, situation révèle par des insuffisances (le chômage est en perpétuelle croissance faute de base économique solide qui contribue à son abolition) , alors que la région ne manque pas de richesses aussi bien naturelles qu'humaines .

Il est évident, d'évaluer le poids actuel du centre-ville, son attractivité, de façon à juger de sa solidité vis-à-vis de la concurrence extérieure, et à restreindre les ambitions d'une étude sur les activités en limitant leur examen aux seuls aspects de leurs implantations et de leurs effets. « *Les villes sont tenues comme seules facteurs de progrès économique, social, culturel, et comme mode de vie communautaire.* »<sup>1</sup>.

Plusieurs facteurs agissent sur l'aire d'influence : en premier lieu la nature de l'activité, elle est banale, anormale ou exceptionnelle et de pratique quotidienne, hebdomadaire ou occasionnelle. Ensuite le type de clientèle que ce soit des individus ou des groupes. Puis après la taille de l'établissement de l'activité , elle peut être appréciée en nombre d'emplois ou en surface et enfin les accès et le stationnement parce que toutes les activités sont sensibles à ce facteur, soit parce qu'il s'agit sur leurs coûts de fonctionnement (approvisionnements) , soit parce qu'il influe sur le temps de déplacement des employés ou des usagers.

La concentration des activités commerciales et multiplication des services et fonctions libérales au noyau ancien (intra-muros), notamment sur l'axe est ouest du centre-ville, groupement naturel qui correspond à la zone la plus vivante, avec une répartition homogène de ces activités commerciales à travers le reste du territoire du centre ville.

La gare située au nord de l'intra muros constitue une infrastructure économique importante et l'art du tapis donne lieu à la principale activité artisanale de la ville, d'inspiration orientale ou berbère (elle est probablement d'origine nomade ), ce tapis de Nemamchas peut s'imposer comme le plus pur produit de la technique artisanale en Afrique du nord.

---

<sup>1</sup>B.LABII – *Cours projet urbain et gouvernance* « constats émis par le spécialistes sur la ville » Constantine le 15/05/2006.

Contrairement à ces atouts économiques très forts, nous enregistrons des fragilités qui constituent des handicaps pour le développement des activités économiques et commerciales, à commencer par la vétusté de la plus grande partie des locaux d'activités et de commerces situés à l'intra muros, accentué par de très graves inconvénient causés à la fois par des détaillants et grossistes car ils contribuent très largement à l'embouteillage de la circulation déjà encombrée. Il faut ajouter à cela le manque flagrant des activités artisanales liées aux spécificités de la région et la prolifération des activités commerciales liées à l'alimentation générale et aux fruits et légumes dans des endroits (pont - trottoirs) qui n'ont aucune condition d'hygiène et portant atteinte à l'environnement et à la santé de la population.

**Photos n° 43, 44 et 45 : activités commerciales illicites**

**Photo n° 43**



Prolifération illicite des activités commerciales non réglementées

**Photo n° 44**



**Photo n° 45**



**Photos n° 46, 47, 48 et 49 : rues commerçantes à l'intra muros**

**Photo n° 46**



**Photo n° 47**



**Rues commerçantes spécialisées à l'intra muros, mal entretenues**

**Photo n° 48**



**Photo n° 49**



**Tableau n° 09 : liste des activités existantes au centre ville de Tébessa.**

Activité	Intra muros et logts collectif		Tissu colonial		Tissu hétérogène		total	
	Nombre de locaux	%	Nombre de locaux	%	Nombre de locaux	%	Nombre de locaux	%
Alimentati on générale	53	<b>12,3</b>	23	<b>16,66</b>	34	<b>37</b>	110	<b>16,67</b>
Autres	224	<b>52</b>	27	<b>19,56</b>	29	<b>31,5</b>	280	<b>42,3</b>
Services	60	<b>14</b>	29	<b>21</b>	04	<b>4,34</b>	93	<b>14,06</b>
Fonction libérale	19	<b>4,4</b>	25	<b>18,1</b>	11	<b>12</b>	55	<b>8,32</b>
Artisanats	75	<b>17,4</b>	34	<b>24,68</b>	14	<b>15,21</b>	123	<b>18,6</b>
Total	431	<b>100</b>	138	<b>100</b>	92	<b>100</b>	661	<b>100</b>

Source : P.O.S. n° 01 de Tébessa .page 88

## **Conclusion : renforcer la mixité urbaine**

L'urbanisme et le développement économique s'associent, par des actions qui permettent à la fois de renouer avec l'histoire, d'exprimer la modernité de nouveaux usages urbains et de préparer les conditions d'une renaissance économique. « *Renouveler la ville, au delà de la réponse aux difficultés urbaines, c'est la dynamiser économiquement...* »<sup>1</sup>.

Il s'agit donc de définir à partir de l'existant connu, et du diagnostic, les évolutions souhaitées, les possibilités d'action et la structure du programme envisageable dans le centre en tenant compte de l'équilibre entre habitat, activité et tourisme ainsi que les types et la qualité des activités.

L'accent doit être mis sur l'organisation et la réglementation des activités existantes et sur la promotion des activités artisanales qui concourent de manière positive à élever le niveau économique et à améliorer l'aspect touristique du centre ville de Tébessa. Au delà du slogan, que signifie la ville renouvelée ? Quelle politique économique pouvons-nous envisager au centre-ville ? Qu'en est-il de la mixité urbaine fondatrice de centre-ville ?

Les réponses sont difficiles à apporter. Ce qui compte avant tout c'est la prise en considération des données de base en fonction desquelles sera déterminée la politique urbaine. Ces données sont la satisfaction des besoins de la population, la volonté de leur assurer les meilleures conditions de vie, de travail, de loisir et de promotion.

---

<sup>1</sup>P.R-LEMAS - *Revue projet urbain* n° 20 « l'action urbaine comme levier économique et social » -op.cit - page 02.

RESERVER POUR / CARTE ACTIVITES ECONOMIQUE.

## 7 – Déplacements et transport :

Les déplacements ne sont plus seulement considérés comme un simple moyen technique de liaison entre deux objectifs distincts dans l'espace mais aussi comme une source de variété, de loisir facilitant les relations sociales. Ils jouent un rôle capital dans le développement économique local, régional et à fortiori d'une nation. « *La grande question c'est la mobilité et les déplacements qui participent à l'unité urbaine préoccupation majeure des autorités et des citoyens....* »<sup>1</sup>.

Tébessa est considérée comme plaque tournante dans les échanges et les flux de voyageurs dans l'espace wilayal et même régional, elle dispose d'un niveau d'équipement conséquent à la hauteur de ses ambitions, elle possède:

- l'aéroport situé à l'entrée nord de la ville qui n'est pas loin du centre ville (à deux (2) kilomètres du centre) ;
- la gare ferroviaire située à l'intérieur du territoire d'étude ;
- la gare routière bimodale située à l'entrée ouest de la ville (à trois (3) kilomètres du noyau ancien).

L'influence considérable qu'exerce Tébéssa sur le reste de la wilaya et même sur toute la région, qui se traduit par l'attrait des populations des villes et localités situées dans son aire d'influence. Cet afflux a entraîné des déséquilibres entre les équipements dont l'effectif stagne et une population qui s'accroît d'une manière alarmante, ce qui a provoqué une mobilité très importante dans la ville et notamment dans son centre.

Les problèmes de circulation sont dus essentiellement, à la concentration de la grande partie des activités au centre ville, et occasionnés par la voirie inadaptée et les migrations quotidiennes.

Le schéma général de voies de communication de Tébéssa est clair : deux axes orthogonaux (le Cardo et le Decumanus). Trois éléments viennent imposer leur contingence ou leur perturbation à ces réseaux :

- 1- le noyau intra muros : l'étranglement des trois portes et l'interdiction de la circulation au dessous de l'arc de Caracalla suite aux problèmes de tassement du terrain participent à l'embouteillage car la quatrième porte de Solomon n'est qu'un étroit passage piéton ;

---

<sup>1</sup>N.BOUAAZA – Note prise lors de la conférence aux magistrants intitulée « *Approche de la ville contemporaine* » - op.cit -

- 2- la voie ferrée : elle coupe les deux routes nationales n°16 et n°82, le passage à niveau de cette dernière présente un point d'inconvénient qui est celui sur la route fréquentée menant vers le nord de la ville de Tébessa et à la frontière est du pays ;
- 3- oued Zaarour : les ponts qui le traversent ont conditionné l'extension de la ville à l'est.

Le phénomène de déplacement au centre ville de Tébessa dépend de trois facteurs : primo de la chronologie de l'évolution urbaine, l'origine et les raisons de la situation qu'occupe le centre actuellement, secundo de la mobilité, du système de transport confondus et la problématique de la voirie et tertio des responsables ou les acteurs concernés semblent se complaire dans l'expectative et n'envisagent pas des solutions rationnelles et définitives.

Le centre est encore le lieu le plus accessible de l'agglomération, bien qu'on le retrouve souvent le plus congestionné parce que l'accessibilité se mesure par la plus ou moins grande facilité (rapidité) d'atteindre un lieu, mais également par la possibilité de l'atteindre, et que cette facilité et cette possibilité sont pondérées par le nombre d'usagers qui en bénéficient.

Les atouts relatifs aux déplacements dans le centre ville de Tébessa sont lisibles par la convergence des grands axes de circulation vers le noyau ancien et notamment la route nationale n°10 (route de Constantine) et la route nationale n° 16 (route d'Annaba) et l'existence d'un réseau routier hiérarchisé (voirie primaire- secondaire et tertiaire), doté de huit (08) carrefours aménagés en jets d'eaux, statues, ou espaces verts permettant sa bonne liaison avec l'extension de la ville .

L'existence de la gare ferroviaire, en sa proximité, de la station de transport urbain (sept lignes de bus) et de la station de taxis du côté ouest de l'hyper centre permettant les échanges avec l'extérieur d'une part et renforcent les potentialités sus cités d'autre part.

A l'encontre, plusieurs fragilités sont identifiées, on peut citer : l'insuffisance des aires de stationnement au centre ville qui reste très ouvert aux automobiles, la circulation mécanique très dense le long de la route de Constantine (axe de liaison du centre ville avec l'extension de la ville qui se fait actuellement vers l'ouest) et des transports en communs qui ne sont pas assez concurrentiels.

L'inexistence d'un plan de circulation soigneusement élaboré, la mauvaise signalisation et l'état dégradé de quelques voies influent directement sur la fluidité de la circulation ce qui a engendré des conflits de circulation piétonnière et mécanique au niveau des voies . Ces problèmes de circulations existantes sont liés aussi à la situation de la voie ferrée qui constitue une coupure urbaine entre le centre et le reste de la ville du côté nord.

**Photos n° 50 et 51 : la circulation et le stationnement au centre ville.**

**Photo n° 50**



**Photo n° 51**



**Photos n° 52, 53 et 54 : stationnement de bus et de taxis au centre ville.**

**Photo n° 52**



Stations de bus et de taxis mal conçues

**Photo n° 53**



**Photo n° 54**



### **Conclusion : maîtriser les déplacements.**

Le problème des déplacements dans le centre ville est crucial, sa prise en charge passe par la maîtrise et l'organisation de la circulation mécanique, l'amélioration et la création des aires de stationnement et le développement et la mise en valeur des liaisons piétonnières.

La méthode active, seule logique susceptible de résoudre intégralement les problèmes de déplacements urbains, c'est la découverte des besoins et les possibilités, de l'aménagement en conséquence à travers l'analyse des problèmes de l'espace urbain liés aux relations : urbain – fonctions urbaines et voirie – tissu urbain à travers le rapport centre ville / extension et périphérie. Alors faut – il repenser les déplacements et la mobilité non seulement comme accessibilité au centre mais aussi comme accessibilité à la vie urbaine ? Faut – il une réorganisation totale et intégrale du système de transport ?

Le maintien de l'activité et du rayonnement du centre et de leur éventuel développement est directement lié à leur niveau d'accessibilité. Il est toutefois souhaitable que l'amélioration de l'accessibilité ne se fasse pas au détriment du fonctionnement du centre et de son cadre de vie, car une telle évolution, en diminuant alors son attractivité, pourrait aller à l'encontre du but recherché

Pour concilier ces deux impératifs concurrents : maintien et amélioration de l'accessibilité d'une part, conservation du cadre urbain et des fonctions économiques d'autre part, il y a donc lieu de conduire un effort de réflexion sur les méthodes et moyens d'action pour rechercher un équilibre cohérent dans la répartition des espaces centraux entre les différentes fonctions.

RESERVEE POUR / CARTE DES DEPLACEMENTS

RESERVEE POUR / CARTE ETAT DE LA VOIRIE.

## **DEUXIEME PARTIE : LE CENTRE VILLE DE TEBESSA ; ETAT DES LIEUX.**

### **CHAPITRE 2 : LE CENTRE VILLE DE TEBESSA ; UN POTENTIEL CULTUREL ET HISTORIQUE.**

#### **1- Biens culturels immobiliers (monuments et sites historiques).**

- 1.1 - La muraille byzantine.
- 1.2 - Les tours.
- 1.3 - Les portes.
- 1.4 - Le quartier militaire (la casbah).
- 1.5 - Le temple de minerve.
- 1.6 - L'église.
- 1.7 - Le musée en plein air des vestiges romains.
- 1.8 - Le cimetière.
- 1.9 - La mosquée el atiq.
- 1.10 - La zaouïa de Sidi Bensaid.

#### **2 - Nature juridique des immeubles.**

#### **3 - Cadre urbain et paysager.**

- 3.1- Le centre ancien : une situation particulière et continuité urbaine.
- 3.2- Le centre ancien : repères et lisibilité.
- 3.3- Le centre ancien : un paysage urbain diversifié.
- 3.4- Le centre ancien : des espaces verts urbains concentrés.

#### **4 - Contexte réglementaire relatif a la protection du patrimoine culturel :**

constats et évolutions

Références de textes :

- 4.1 - urbanisme ;
- 4.2 - protection du patrimoine.

### **1- Biens culturels immobiliers: monuments et sites historiques :**

L'antique Thevest, vieille de 21 siècles de vie urbaine, fut romaine, byzantine, vandale, musulmane, turque et française ; de chacune des périodes de son histoire, elle a gardé un cachet patrimonial : historique et archéologique d'une grande richesse sont inscrite dans ses pierres et son rôle dans fait l'histoire de cette antique Thevest un site unique où s'inscrivent parmi bien d'autres, des monuments d'une grande valeur archéologique.

Formalisée depuis le XIX<sup>eme</sup> siècle, la notion de patrimoine est maintenant établie, des lois ont élargi son champ d'intervention jusqu'à protéger des ensembles urbains. En ce qui concerne les monuments historiques, un corps de doctrine s'est imposé après des débats tant nationaux qu'internationaux. La protection de quartiers anciens évolue grâce aux approches morphologiques sur le parcellaire, à la satisfaction urbaine, à la dimension identitaire et sociale parce que sur un site, la continuité d'esprit et de culture se perçoit par le jeu des superpositions culturelles

La notion du patrimoine dépasse le seul monument au profit du tissu urbain, de ses architectures mineures, des tracés du parcellaire. Elle évoque aussi, l'ensemble du patrimoine qui conjure le temps et fonde l'identité des villes et le sentiment d'appartenance à un territoire. *« Sauvegarder le patrimoine m'a toujours intéressé, donc sauver la matière, qui est le support de la mémoire. Je ne croie pas que ce travail obéisse à des règles mais certains principes devrait être compris par les architectes des l'origine de leurs projets... »*<sup>1</sup>

Thevest est donc un site urbain particulier (patrimonial) où se trouvent des monuments d'une grande valeur archéologique :

- § le centre ancien de la ville, limité par le rempart byzantin avec ses tours, ses portes et l'ancienne casbah ;
- § la mosquée el Atiq, le temple de Minerve et l'église à l'intérieur de ce noyau urbain ;
- § d'autres vestiges du côté ouest de l'intra muros : le musée en plein air, vestiges romains et le cimetière de l'école D<sup>R</sup> Saadane.

---

<sup>1</sup>A.BRUNO - *Revue projet urbain* n° 13 « patrimoine et modernité » - Editions Ministère de l'équipement, des transports et du logement - France 1998 - page 06.

---

### **1.1- La muraille byzantine:**

**classée patrimoine national le 19/10/1982 (J.O N°48 du 30/11/1982 )**

Située au centre de la ville actuelle, matérialisant la limite physique du noyau historique, elle fut construite par le général Solomon aux environs des années 535-538 après J.C

C'était pour la ville romaine l'achèvement de la ruine, et aussi un outil de protection de la civilisation byzantine installée à Thevest ( carrefour stratégique de la région ) contre l'ennemi vandale régnant au voisinage, et contre tout danger provenant des habitants berbères originaires de la région.

C'était donc une ligne fortifiée à caractère militaire et défensif destinée à s'imposer contre toute attaque extérieure sur la nouvelle ville byzantine .

La forme de cette muraille telle qu'elle est aujourd'hui, est un rectangle irrégulier de 320 mètres de longueur et de 280 mètres de largeur .elle englobe une superficie bien inférieure à l'étendue de la Thevest romaine, les murs de l'enceinte ont une épaisseur variant de 1,5 mètres à 2,2 mètres et d'une hauteur de 9 à 10 mètres ( terrain à double pente).

A 7 mètres ou 8 mètres environ au dessous du sol régnait un chemin de ronde crénelé qui faisait le tour de la place, il était destiné à recevoir les défenseurs et à faire communiquer les tours entre elles, une partie de sa largeur était prise en encorbellement par des marches d'escaliers.

La muraille byzantine se distingue par l'irrégularité dans sa conception et surtout au niveau de ses matériaux de construction, ceci s'explique par son type d'architecture militaire très répandu à cette époque, le mur ondule pour utiliser ce qui subsiste des palais et des maisons romaines. Il se hérissé de pierres hors mesure non retaillées, il présente des dalles à inscriptions, des fûts de colonnes, des margelles de puits, des degrés d'escaliers. Le calcaire est nettement admirable le long de l'enceinte (on le retrouve d'ailleurs dans tous les édifices de l'antique Thevest). « *On rencontre en premier lieu les villes fortifiées. Tébessa en offre un fort intéressant spécimen, et ainsi qu'on l'a justement remarquée, ses fortifications admirables conservées, peuvent être considérées comme un véritable type de l'art de l'ingénieur au VI<sup>ème</sup> siècle...* »<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>CH.DIEN - *l'Afrique byzantine* - photos copies - page 186.

---

**Photos n° 55 et 56 : la muraille byzantine.**

**Photo n° 55**



**Photo n° 56**



Malgré l'irrégularité dans sa conception, l'état de sa conservation est clairement visible jusqu'à nos jours, et la liberté de tout cet appareil gigantesque de pierres, fait de l'ensemble un décor grandiose s'éclairant magnifiquement sous la dorure du soleil, faisant de cette muraille classée patrimoine national, un monument unique restant debout et bien conservé depuis 16 siècles passés et ce malgré les diverses interventions sur ses différentes parties à savoir :

- § la destruction d'une partie de la muraille au nord-ouest pendant l'époque turque ;
- § la reconstruction de deux pans à la place de la partie démolie au nord-ouest en 1842 ;
- § la création d'une percée sur la partie ouest de la muraille aux environs de 1850 ;
- § la construction d'une nouvelle porte monumentale au niveau de la nouvelle percée ;
- § La construction de la caserne Négrier (casbah) en extension sud de l'enceinte vers 1850 ;
- § les divers travaux de restauration et de mise en valeur pendant l'époque coloniale (rejointement, restauration des pierres, consolidation des éléments de structure ...) ;

§ travaux de mise en valeur engagés par L'UNESCO sur toute la muraille en 1978 -1980.

Actuellement, cette muraille nécessite des travaux de nettoyage, de protection et de restauration

### **1.2- Les tours:**

La citadelle est flanquée de quatorze (14) tours apparentes et presque équidistantes de 16 mètres, d'une épaisseur de 1,5 mètres pour les murs extérieurs et plus de 2 mètres pour les murs intérieurs, et d'une hauteur allant de 14 mètres à 17 mètres. Ces tours de forme carrée sont érigées en général sur trois niveaux pour des raisons de sécurité.

**Photos n° 57 et 58 : les tours.**

**Photo n° 57**



**Photo n° 58**



Actuellement, les tours nécessitent des interventions au même titre que la muraille.

### **1.3- Les portes:**

La muraille byzantine est percée par quatre portes distinctes, situées sur les quatre façades :

§ au nord : la porte de Caracalla (arc de triomphe romain) ;

§ au sud : la porte de Ain challa ;

§ à l'est : la porte de Solomon ;

§ à l'ouest : la porte de Constantine.

### 1.3.1- Porte de Caracalla:

**classée patrimoine national le 19/10/1982 (J.O N° 48 du 30/11/1982 )**

Située sur la façade nord de la muraille construite en l'an 211 - 212 et achevée en 214 - 215 à l'époque romaine comme l'arc de symbole de triomphe de Caracalla.

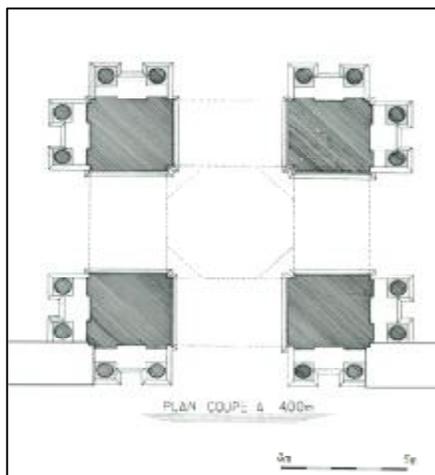
En 530, après la prise de la ville par Solomon, Thevest est reconvertie en citadelle, l'arc de triomphe a été incorporé à l'enceinte, et il devient à la fois une des trois portes et une des quatorze tours de flanquement de la nouvelle citadelle.

En 1851, à l'époque coloniale, plusieurs colonnes étaient renversées et une partie des entablements fut détruite.

L'arc de triomphe de Caracalla a connu quatre périodes clés successives (romaine, byzantine, colonial et contemporaine) ayant laissée leur trace à travers des modifications et des matériaux utilisés.

La structure de ce monument est constituée de pierres calcaires appareillées en moellons horizontaux et en arcs sollicités à la flexion. Il repose sur pilastre presque cruciforme en maçonnerie massive de pierre supportant les arcs solidement bâtis et reprend le complexe toiture composée de coupole dont la moitié a disparu et il ne reste que quelques pierres en porte-à-faux.

**Plan n° 23: arc de Caracalla**



**Photo n° 59: arc de Caracalla**



L'édifice tel qu'il se présente aujourd'hui est le résultat de plusieurs phases de dégradation nécessite des travaux de restauration et de mise en valeur.

---

### 1.3.2- Porte de Solomon : classée au même titre que la muraille

Située sur la façade est de la muraille, construite à l'époque byzantine au même titre que la citadelle en 535 - 538 après J.C.

#### Photos n° 60, 61, et 62: porte de Solomon

Photo n° 60



Photo n° 61



Photo n° 62



La porte existe toujours et nécessite des interventions au même titre que la muraille.

### 1.3.3- Porte Ain challa:

Située sur la façade sud de la muraille construite à l'époque byzantine en même temps que la citadelle en 535 - 538 après J.C, détruite à l'époque coloniale pour permettre le passage des camions militaires. « *La 3<sup>ème</sup> porte de l'horloge (Ain challa) n'est actuellement q'un étroit passage ...elle devra être plus large pour permettre le passage des automobiles et surtout pour éviter la coupure entre le centre et la ville futur...* »<sup>1</sup>.

#### Photos n° 63 et 64: porte de Ain challa

Photo n° 63



Photo n° 64



---

<sup>1</sup>J, M. GEISER- *Enquête urbaine sur la ville de Tébessa* - 1957

---

### **1.3.4- Porte de Constantine: porte de Cirta (bab ksantina) :**

Située sur la façade ouest de la muraille, elle se trouvait près du passage des traces de la voie Cardo (cours) qui représente l'axe est- ouest de l'époque romaine.

C'est une percée coloniale construite entre 1856 (date de l'installation officielle des français) et en 1866, l'élaboration du premier plan de la ville de Tébessa à l'époque coloniale.

Elle a été détruite à la fin de l'année 1958 sous le commandement du colonel Guidon, où Serre de Roche était à l'époque directeur des ruines - parce qu'elle ne répondait plus à la nouvelle exigence urbaine , ses dimensions et son emplacement sont devenus un handicap autant pour la circulation mécanique à l'intérieur du centre-ville , que pour l'accès à l'hôpital militaire situé juste à coté de ce monument. Le recours à l'élargissement de cette percée sur l'axe de la route de Constantine était la seule solution et la plus facile pour les décideurs de l'époque.

#### **Photos n° 65 et 66: porte de Constantine**

**Photo n° 65**



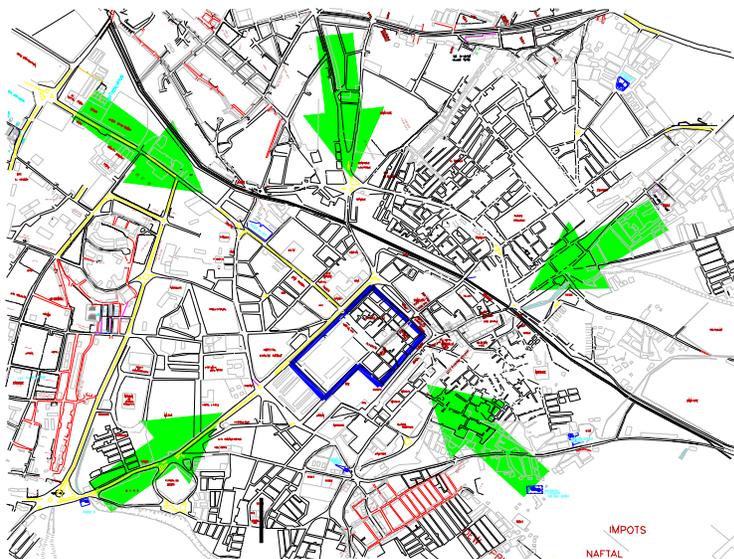
**Photo n° 66**



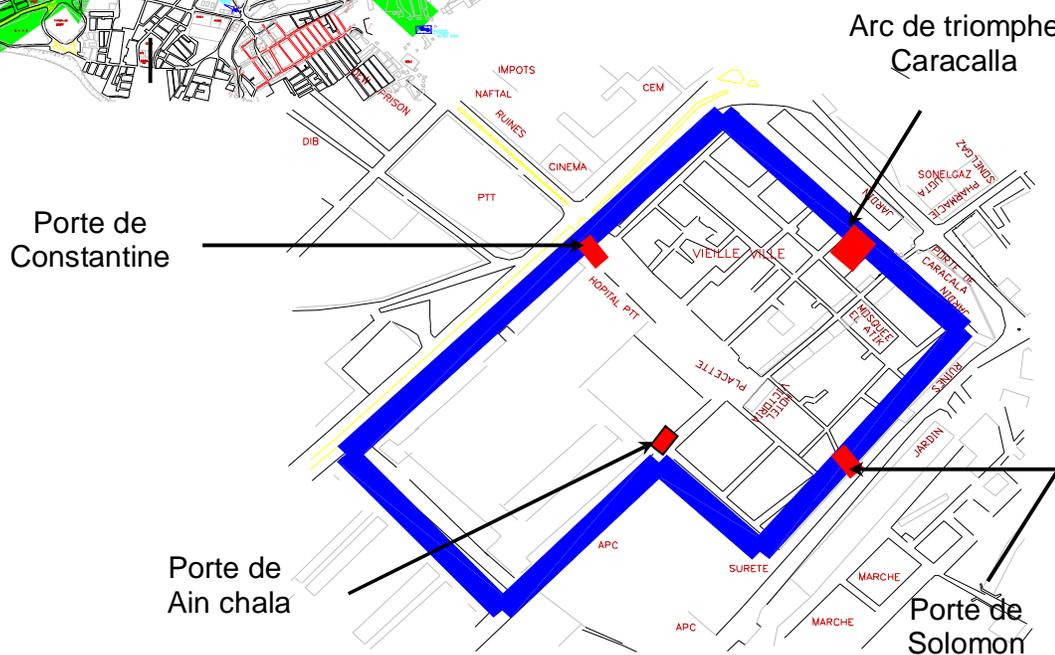
La porte de Constantine occupait une place pendant plus d'un siècle , actuellement l'endroit de ce monument disparu et devenu une assiette totalement goudronnée servant de circulation pendulaire , mécanique et piétonne intra et extra murs au niveau de l'axe de la route de Constantine .

Durant les dernières années la direction des logements et des équipements publics (DLEP) de la wilaya de Tébessa en tant que maître d'ouvrage délégué a procédé à ce qui suit :

- ◆ la restauration et la préservation de l'arc de triomphe Caracalla du côté nord de la muraille qui n'a connu aucune intervention jusqu'à ce jour sauf l'interdiction de la circulation mécanique sous l'arc ;
- ◆ la restitution de la porte de Constantine du côté ouest de la citadelle sur son endroit initial qui est actuellement une assiette totalement goudronnée servant de circulation mécanique et piétonnière intra-extra muros.



Il s'agit des quatre principales portes reliant l'ancien centre considéré comme le cœur de la ville délimité par un rempart datant de l'époque byzantine. Elles témoignent des diverses époques et civilisations que Tébessa a connues.



Cette opération a soulevé beaucoup de questions sur le mode de restauration, les matériaux utilisés, et les études ayant servi pour les travaux ne sont pas approfondis notamment sur le volet historique, archéologique, architectural et surtout la stabilité du sol et de l'ouvrage. Il faut ajouter à cela les risques liés à un quelconque dommage causé au monument ou au tiers. On soulève par le présent exemple l'absence de l'acteur principal qui est le secteur de la culture et le rôle important qu'il doit jouer pour la préservation du patrimoine. Cette situation a conduit à l'arrêt des travaux en décembre 2004.

**Photos n° 67 et 68: restauration de la porte de Caracalla**

**Photo n° 67**



**Photo n° 68**



La manière de faire a influé négativement non seulement sur le monument mais aussi sur l'environnement (gène de circulation, insécurité, insalubrité ...)

**Photos n° 69 et 70: restitution de la porte de Constantine**

**Photo n° 649**



**Photo n° 70**



### 1.4 – Le quartier militaire (casbah) :

Il s'accroche au sud-ouest du noyau urbain et empiète sur la ville, il est entièrement entouré de murs et comporte trois sorties : une sur sa façade nord donnant sur le cours, une sortie sur sa façade est, et la troisième sur la façade ouest.

Actuellement, cette caserne est utilisée comme hôpital civil dont les bâtiments sont généralement assez vétustes et nécessitent des interventions.

Plan n° 24 : plan actuel de la casbah

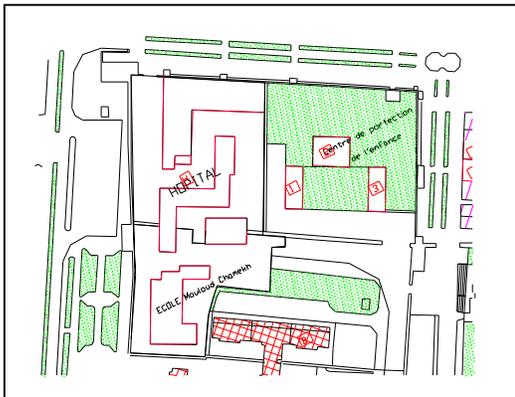


Photo n° 71



Une situation en plein centre ville extrêmement gênant sur tous les aspects

Photos n° 71, 72 et 73: la casbah (hôpital civil Ben Djedda)

Photos n° 72



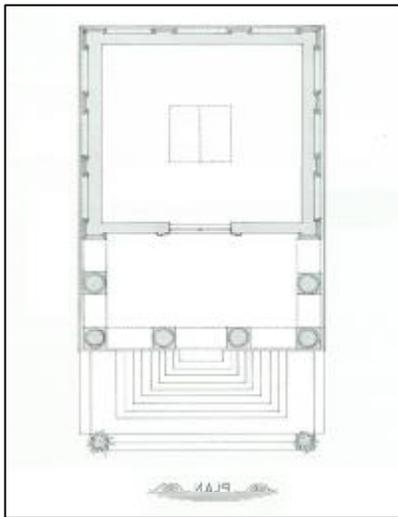
Photos n° 73



### 1.5 – Le temple de Minerve:

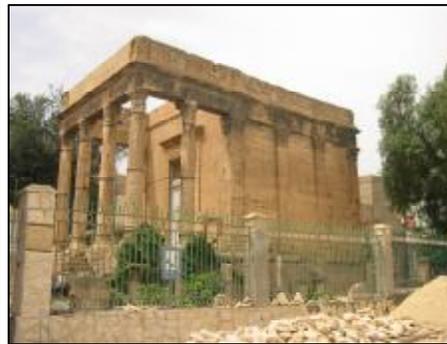
A une époque postérieure à la construction de l'arc de Caracalla fut élevé le temple de Minerve en l'an 217, sa forme est rectangulaire (8 mètres x 6.75 mètres), surélevé de 2,5 mètres. Il demeure encore parmi les meilleurs édifices de l'époque romaine.

**Plan n° 25: plan du temple de Minerve**

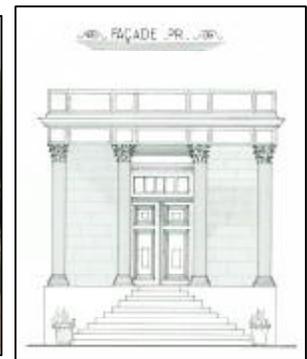


**Photos n°74 et 75: temple de Minerve**

**Photo n° 74**



**Photo n° 75**



Aujourd'hui, utilisé comme musée archéologique, il nécessite un classement et des travaux de restauration et de préservation.

### 1.6 – L'église:

Située à l'intérieur de la muraille, à une distance de 50 mètres du côté ouest du temple de Minerve. Elle est construite à partir de 1885 par l'ingénieur entrepreneur Delapardo. Achevée en 1908, elle garde son état d'origine.

Actuellement protégée et utilisée comme musée national depuis le 15/10/1971. Nécessite des travaux de réhabilitation et de préservation.



**Photo n° 76: l'église**

### 1.7 – Le musée en plein air des vestiges romains:

Endroit clôturé, contient des vestiges romains exposés en plein air, il n'est pas mis en valeur.

**Photo n° 77: le musée en plein air**

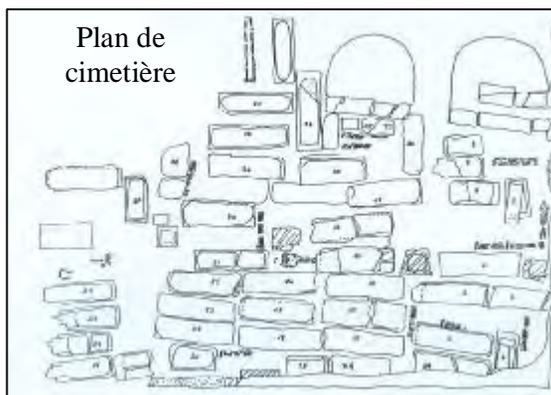


### 1.8- Le cimetière de l'école D<sup>r</sup> Saadane :

**classé patrimoine nationale le 01/09/1985 (J.O n°37 du 04/09/1985)**

Situé à l'ouest de l'enceinte byzantine à une distance d'environ 300 mètres, c'est le seul site historique qui témoigne de l'époque vandale à Tébessa .Cimetière des chrétiens construit pendant la période de 313-385 par Saint Augustin en l'honneur de la célèbre martyre Saint Crispine.

**Plan n° 26: plan de cimetière D<sup>r</sup> Saadane      Photo n° 78: le cimetière D<sup>r</sup> Saadane**



. Actuellement clôturé et protégé mais il n'est pas entretenu.

### 1.9 – La mosquée el atiq:

Située dans l'intra muros, construite en 1842. Elle est utilisée pour la prière jusqu'à ce jour, a subi des transformations à l'intérieur mais son état reste toujours dégradé et nécessite des travaux de restaurations et de conservation.

#### Photos n° 79 et 80: la mosquée el atiq

Photo n° 79



Photo n°80

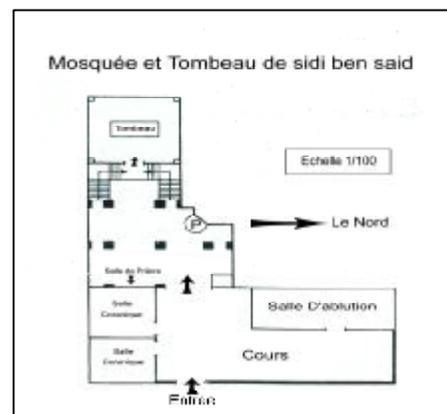


### 1.10 - Zauïa de Sidi Ben Saïd (mosquée et tombeau) :

Située a quelque mètres de la mosquée el atiq, construite à l'époque turque. Elle est composée d'une petite mosquée, du tombeau de Sidi Ben Saïd, d'un puit d'eau potable et une cours extérieure. La zauïa a été réhabilitée récemment.

Photo n° 81: Zauïa de Sidi Ben Saïd

Plan n° 27: plan Zauïa de Sidi Ben Saïd



## **Conclusion : un potentiel historique à sauvegarder**

Les cités et monuments historiques sont érigés selon des canons qui nous sont propres, expriment le génie architectural et urbanistique de notre société. Ils témoignent de notre façon de vivre ensemble, rendent compte de l'élégance de notre bâti en même temps qu'ils disent l'histoire des peuples et des gens que nous avons accueillis et de ceux qui se sont imposés à nous.

La préservation et la sauvegarde de ce patrimoine existant, et sa mise en valeur constituent un attrait certain pour la ville de Tébessa et son centre ancien. « *La question patrimoniale : c'est la construction de l'identité urbaine : de repositionner le territoire dans son contexte globale, de concurrence locale, national et même international...* »<sup>1</sup>.

Le développement de l'activité touristique peut contribuer à l'absorption du chômage, dynamiser l'activité du commerce, d'échange et revaloriser l'artisanat.

La modernité est avant tout la meilleure utilisation possible de notre mémoire, qui connecte les informations les plus anciennes aux plus récentes afin d'établir un diagnostic sur la base d'un savoir global. Donc la question de la transformation du patrimoine pour l'adapter à cette modernité est une question vitale autant que délicate. Pour cela il faut retrouver les moyens de fabriquer du local et de s'inscrire dans une culture de la relation qui signifie : abolir la coupure entre la pensée qui serait celle de l'invention et une autre qui serait celle de la conservation.

La bonne manière est sans doute d'être contemporain et moderne sans agressivité pour pouvoir poursuivre l'histoire avec un vocabulaire nouveau et un style de notre époque. A cet égard, avec quelle légitimité, les responsables des monuments historiques baissent parfois les bras, face à des opérations qui remettent en cause le patrimoine de façon ahurissante ?

---

<sup>1</sup>N.BOUAAZA - Note prise lors de la conférence aux magistrants intitulée « *Approche de la ville contemporaine* » - op.cit -

---

RESERVER POUR / LA CARTE DE MONUMENTS ET SITES HISTORIQUES

## **2– Nature juridique des immeubles :**

S'approprier un bien, c'est d'abord dans notre société manifester le désir d'en devenir le propriétaire. Il y a donc une volonté qui rapproche l'usager au bien convoité. Notre société est construite sur le principe de propriété privée et de domaine public. Le droit de propriété est protégé par notre constitution, il confère au propriétaire tous ses droits.

Le mouvement moderne a fait table rase du foncier et de son histoire. Le projet urbain commence par l'analyse et la maîtrise du foncier. Répondre aux exigences de la centralité, de nouveaux axes, d'implantation d'équipements collectifs, c'est dégager, reconquérir ou réserver du foncier, et savoir le gérer dans le temps long de l'aménagement car la non affectation de surfaces et la collectivisation des espaces posent des problèmes.

Le territoire d'étude est en majorité, propriété privée à l'exception des équipements publics (administratifs, scolaires, sanitaires, financières, culturels) et les monuments historiques qui sont de propriété domaniale (biens de l'Etat).

L'appropriation collective de certains espaces communs (espaces verts, espaces de jeux) et parallèlement, l'amélioration des logements individuels et l'augmentation de nombre de pièces ont eu de effets pervers sur la sociabilité des habitants. « ... *Il faut que la propriété des lieux soit suffisamment lisible par tous...* »<sup>1</sup>.

Il est à signaler que dans l'intra-muros, il y'a des micro propriétés privées allant jusqu'à 4 mètres carrés (m<sup>2</sup>), c'est le cas pour certains locaux commerciaux et que tout les constructions sont de propriété privées.

---

<sup>1</sup>J.P TETARD – *La nécessaire reconquête du projet urbain*- Editions ISBN -France 2003 - page107.

---

### **Conclusion : maîtriser le foncier est un atout pour le renouvellement urbain.**

Les remembrements urbains dans les villes et les dernières expériences dans le monde nous permettent de proposer des solutions techniques pertinentes pour envisager le renouvellement urbain, de « reconstruire la ville sur la ville ». Ces solutions procèdent aussi de l'acceptation pour le projet urbain de deux principes :

- ◆ affronter la réalité et l'histoire, éviter la table rase systématique sur le passé, surtout en matière de gestion du foncier ;
- ◆ proposer des centralités, des axes, c'est remodeler une trame foncière.

Pour recréer le lien social, apporter une liberté, une responsabilité, ces dispositions permettraient à chaque entité d'assumer des choix, des différenciations, de refuser la fatalité et l'anonymat de la dégradation. Le respect de la propriété commune est une responsabilité autogérée.

L'opération de renouvellement urbain a des objectifs à atteindre : architectural – immobilier – urbanistique – social – politique et économique.

En vue de réunir les meilleures conditions de concrétisation de ces objectifs, des mesures d'incitation des citoyens sont obligatoires, à défaut l'expropriation d'utilité publique devient la procédure légale pour l'aboutissement et la concrétisation de l'opération.

RESERVEE POUR LE PLAN DE LA NATURE JURIDIQUE

### 3 – Cadre urbain et paysager :

Le diagnostic devrait préciser les conditions d'intégration de chaque quartier dans l'ensemble du centre et les relations et contraintes qui en résultent, ainsi que les contraintes et potentialités propres à chacun .dans cette optique. Il faudra partir de l'état existant pour voir comment il peut être modifié, amélioré, ...etc.

Il s'agit là du cadre de vie de l'habitant ou du visiteur du centre, représenté essentiellement par le traitement de volumes creux (cheminements, placettes, perspectives) et des volumes pleins qui déterminent par ailleurs les quantités de surfaces de planchers). Ainsi les conditions pour l'usager de l'espace. interviennent des notions d'espaces ouverts ou fermés , de densité du bâti, de perception des paysages urbains, de lisibilité du centre pour le piéton ou l'automobiliste, la sécurité, confort, protection...

Cette vision permet de décrire la structure fonctionnelle du centre, suivant que les différentes fonctions sont superposées, imbriquées ou nettement séparées dans l'espace, et de mettre en évidence les points de concentrations et les lieux d'articulations entre différents espaces .Il est bon de rajouter une description des principaux cheminements, lieux de détente, espaces verts centraux qui font en partie la valeur du cadre. *« Les volumes construits, leur implantation et les espaces libres sont naturellement l'expression formelle d'un contenu contenant et contenu résultant, en milieu urbain ancien, d'adaptations qui leur sont propre...Ils forment un ensemble indissociable qui réagit aux contraintes de tous ordres »*<sup>1</sup>.

Le centre se présente par les images qu'offre l'assemblage composite des matériaux urbains. La présence et la signification des objets contenus dans notre espace sensoriel sont une réponse à des fonctions de repérage, d'intelligibilité, de confort physique et psychologique que nous cherchons. Ces fonctions sont diversifiées et hiérarchisées de façon plus ou moins consciente pour chaque individu. Le centre ville agrège de telles fonctions particulièrement signifiantes de la société, de son histoire et de son devenir.

---

<sup>1</sup>Ministère de l'équipement – Direction de l'aménagement foncier et de l'urbanisme - *Etude des problèmes de centre-ville « éléments de méthode »* -op.cit- page 86.

---

### 3.1- Le centre ancien: une situation particulière de continuité urbaine.

De part sa situation, le territoire du centre ville de Tébessa se caractérise par la présence de grands axes : l'avenue oued Helal, l'avenue Emir Abdelkader, l'avenue echouhada et l'avenue colonel Mohamed Chérif.

Ces axes avec d'autres de moindre importance permettant la bonne structuration interne, et d'assurer la continuité avec l'environnement immédiat et avec le reste de la ville.

**Photos n° 82, 83, 84 et 85 : axes urbains au centre ville.**

**Photo n° 82**



**Photo n° 83**



La présence de grands boulevards permet la liaison intra et extra territoire, néanmoins la voie ferrée présente une coupure urbaine du côté nord

**Photo n° 84**



**Photo n° 85**



### **3.2- Le centre ancien: repères et lisibilité.**

Le noyau de la ville est un musée en plein air, riche de monuments historiques et vestiges qui constituent les points de repères pour les habitants de la ville et les visiteurs.

Le noyau de la ville est un théâtre pour des mises en scènes naturelles visibles de tous les sens.

#### **Photo n° 86 : repères du centre ville.**



### **3.3- Le centre ancien: un paysage urbain diversifié.**

L'environnement urbain du centre ancien de la ville de Tébessa est organisé selon des formes urbaines diversifiées.

#### **3.3.1- Intra - muros:**

Caractérisé par un tissu urbain organisé aux tracés réguliers et orthogonaux, avec un bâti dense, limité en hauteur (RDC + 3 maximum), pratiquement pas d'espaces publics plantés, à part le cours Carnot (placette 1<sup>er</sup> novembre). Ce dernier au cœur de la partie intra muros est le centre vivant et commercial de la ville, il est bien proportionné et le caractère humain des constructions qui l'entourent est à préserver.

Ce type de structure urbaine se compose d'alignements de petits logements le long des axes de largeurs très réduites et disposés autour des cours.

**Plan n° 30: intra muros**



**Photo n° 87: cadre urbain intra muros**



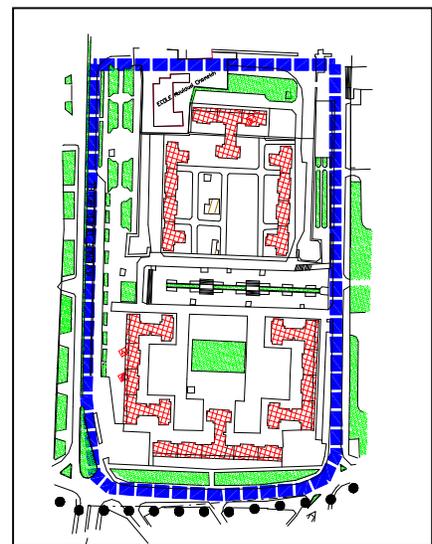
### **3.3.2 – Les logements collectifs: au sud de l'intra-muros**

Les logements collectifs présentent une certaine qualité architecturale et urbanistique, conçus sous forme d'îlots rectangulaires avec des surfaces libres à l'intérieur utilisés comme parking, aires de jeux et espaces verts, permettant aussi un découpage en lanière du tissu produisant une composition de type rangée.

**Photo n° 88: organisation des logements collectifs**



**Plan n° 31: logts collectifs**



### 3.3.3 – Le tissu colonial: à l'ouest de l'intra- muros

L'organisation spatiale de ce tissu est selon des formes urbaines et architecturales nouvelles par rapport au contexte ancien.

C'est une conception qui s'est formalisée sous forme de greffe au tissu historique.

La morphologie du bâti illustre la particularité française ponctuée par quelques constructions nouvelles avec des espaces publics très réduits.

**Photo n° 89: façade urbaine coloniale**



**Plan n° 32: plan du deuxième secteur (tissu colonial)**



### 3.3.4 - Tissu hétérogène: au nord de l'intra-muros

Constitué de constructions européennes au niveau des façades urbaines le long des voies de Caracalla et de 11 décembre.

Ce tissu s'est étendu de manière anarchique vers le nord et le nord-est d'où la formation d'un tissu hétérogène très dense de particularité arabo-musulmane (ruelle- impasse- espaces privés) sans espaces publics libres mis à part la placette de la gare.

Cette hétérogénéité montre un manque de fluidité des déplacements et les îlots sont de tailles variées.

**Plan n° 33: plan du troisième secteur  
(tissu hétérogène)**



**Photo n° 90 : tissu hétérogène**



### 3.4- Le centre ancien: des espaces verts urbains concentrés.

#### 3.4.1- Le jardin de l'A.P.C: situé au sud de l'intra-muros et à l'est des logements collectifs :

Il jouxte la mairie (APC), limité par une clôture métallique constituant un obstacle pour les utilisateurs et les visiteurs, il a perdu la plus part des beaux arbres qui l'agrémentaient. Il est situé en plein centre ville, un espace de transition et d'échange, mais délaissé ; absence de mobiliers urbain et manque d'entretien.

**Photos n° 91, 92 et 93 : espaces verts urbains**

**Photo n° 91**



**Photo n° 92**



**3.4.2 – Espaces verts le long de la muraille byzantine: du coté nord, ouest et sud :**

Ce sont des aménagements urbains situés entre les voies mécaniques de grande circulation : avenue de oued Helal, la voie de Caracalla et l'avenue du colonel Mohamed Chérif d'une part et la muraille byzantine d'autre part. Ils sont des espaces importants de part leur situation, mais les aménagements de ces derniers ne sont pas à la hauteur de la valeur historique de l'endroit.

**Photo n° 93**



La verdure est un luxe coûteux, il conviendra de ne pas éparpiller les efforts mais de chercher à créer des axes et des îlots verts judicieusement disposés.

### **Conclusion : revaloriser le centre historique.**

Le centre ancien pose aujourd'hui des problèmes énormes : insuffisance de l'accessibilité, du stationnement, des surfaces, valeurs foncières élevées, population en difficulté, et enfin des trames et formes urbaines difficiles à modifier, paralysant quelque peu les opérations d'interventions et de renouvellement urbain.

Les évolutions concernant les activités au centre ville, les réponses architecturales adoptées, le mode de vie des usagers sont autant d'éléments de créativité urbaine qu'il nous faut envisager. L'adéquation du cadre bâti avec la fonction centrale ne peut donc correspondre qu'à un bref moment de l'histoire urbaine mais il nécessite une réflexion globale qui s'inscrit dans l'approche du projet urbain en question.

Il faut donc rechercher, dans la globalité des facteurs déterminants de toute l'étude, le fil conducteur qui hiérarchise les données et délimite les interventions concrètes applicables aux divers composants de l'espace urbain. Il faut également expliciter au mieux tous les problèmes pour que les responsables puissent formuler leurs choix en toute connaissance de cause afin d'aboutir à un projet urbain cohérent de référence.

En effet, le centre est un espace animé, qui offre à son utilisateur une information dense et variée, et qui, par la multiplicité même des fonctions qu'il remplit, attire toutes sortes d'individus appartenant aux classes sociales et non une élite plus ou moins restreinte et une population de toute la région et non pas de la ville de Tébessa seulement. Donc faut – il redonner une nouvelle image à ce centre ? Quel sera le nouveau cadre urbain et paysager du centre à long terme ? Est – ce que l'opération de renouvellement du centre ville aura des impacts à l'échelle locale et même à l'échelle qui dépasse l'aire d'influence de la ville de Tébessa ? Enfin comment revaloriser le tissu urbain relatif à ce centre historique ?

RESERVEE A LA CARTE / CADRE URBAIN ET PAYSAGER.

#### **4 – Contexte réglementaire :**

La réglementation relative à l'urbanisme et à la protection du patrimoine est constituée, d'une part, de textes d'origine législative et réglementaire, et, d'autre part, de textes techniques.

Les textes d'origine législative et réglementaire sont obligatoires pour tous, en raison même de leur origine : nul n'est censé ignorer la loi.

Les autres textes constituent un ensemble de recommandations dont le respect donne l'assurance d'une bonne exécution, mais l'application n'est obligatoire que dans un certain nombre de cas.

Les textes législatifs et réglementaires : ce sont, par ordre hiérarchique : les ordonnances – les lois - les décrets – les arrêtes – les circulaires – instructions – notes.

Les conditions d'application : applicables à tous et obligatoires par eux – mêmes, de par leur parution au journal officiel dans les domaines qui les concernent. Leur date d'entrée en vigueur est généralement précisée dans la rédaction elle-même. A défaut de précision, ils sont applicables le lendemain de leur parution au journal officiel de la république algérienne (J.O.R.A).

Les labels : une recherche de la qualité, le respect des normes est un gage de sécurité, autant pour le maître de l'ouvrage que pour l'utilisateur.

Les objectifs de la réglementation : l'existence de la réglementation actuelle résulte des moyens mis en œuvre par les hommes, afin de résoudre les problèmes rencontrés au cours de l'évolution des techniques et des activités humaines dans le temps. C'est donc le résultat de l'expérience acquise au cours des situations rencontrées , et du bon sens humain , qui amène a codifier ( réglementer ) le plus grand nombre possible de cas concrets .malgré leur aspect apparemment contraignant. Son but est d'être pratique, homogène, positif pour le plus grand nombre de personnes.

Pour la concrétisation de opérations de renouvellement urbain, il faut qu'il y ait une volonté politique très forte pour la prise de décisions. A titre d'exemple « *La circulaire du 22 octobre 1998 autorise la démolition, des lors que le recours à ce moyen relève d'une logique globale et accompagne à la foi d'une concertation avec les habitants et d'un plan de relogement... »*<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>M.C. DIEBOLD - *La réhabilitation urbaine « stratégie pour renouveler la ville »* – Editions CDU- France 2001- page 313.

---

Pour notre travail nous nous référons aux textes suivants :

**4.1- urbanisme :**

- Loi n° 90-29 du 01decembre 1990 modifiée et complétée par la loi 04-05 du 14 août 2004 relative a l'aménagement et l'urbanisme .

- Loi n°06-06 du 20 Février 2006 portant loi d'orientation de la ville.

- Le décret exécutif n° 05-317 du 10 septembre 2005 modifiant et complétant Le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents

- Le décret exécutif n° 05-318 du 10 septembre 2005 modifiant et complétant Le décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents

**4.2- protection du patrimoine:**

- Loi n° 98-04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel.

- Le décret exécutif n° 03-322 du 05 octobre portant maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés

- Le décret exécutif n° 03-323 du 05 octobre portant modalités d'établissement du plan de protection et de mise en valeur des sites archéologiques et de leur zone de protection (PPMVSA).

- Le décret exécutif n° 03-324 du 05 octobre portant modalités d'établissement du plan permanant de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS).

- Arrêté du 13 avril 2005 fixant les dispositions spécifiques à l'exécution de la maîtrise d'œuvre sur les biens culturels immobiliers protégés

- Arrêté du 31 mai 2005 fixant les contenus des missions de la maîtrise d'œuvre portant sur la restauration des biens culturels immobiliers protégés

- Arrêté interministériel du 29 mai 2005 fixant le contenu du cahier des charges – type régissant les soumissions de maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés.

La liste des textes ci – dessus énumérés n'est pas exhaustive mais uniquement les textes règlementaires qui concernent directement le sujet de ma présente thèse.

---

De profondes reformes ont été entreprises à partir de 1990 concernant la gestion du foncier urbanisable et la mise en place d'instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU & POS) opposables aux tiers. La conjoncture qu'a connue le pays n'a pas permis une application rigoureuse des dispositions qu'ils préconisent. En effet, de nombreuses transgressions sont observées en matière d'usage des sols et de construction.

Il faut ajouter a cela l'aspect technique et réglementaire de ces instruments qui ont figé les espaces et négligé l'aspect opérationnel. Ce qui a engendré un mal vie du notamment à la mauvaise organisation des tissus urbain des villes. L'absence de couleur politique a donné un produit type. « *La mise en œuvre des instruments d'urbanisme d'une manière prototype, administrative et un fonctionnement bureaucratise et leur efficacité installe un malaise auprès des acteurs ...* »<sup>1</sup>.

De plus, il y a l'incapacité de ces instruments de produire la ville et d'intervenir sur la ville elle-même à défaut des interférences des acteurs (qui fait quoi ?) et surtout la problématique de l'approche et de processus.

Les pratiques de l'urbanisme en Algérie sont essouffées au bout de quelques années d'existence, d'où une révolution qui viserait le renouvellement de ces pratiques, et le recours a la notion de projet urbain mais moins dans le contenu que dans la manière, avec ses principes qui s'adapteraient aux spécificités du pays.

En ce qui concerne la réglementation spécifique relative à la protection du patrimoine, elle opère un recadrage du patrimoine culturel, avec tout ce qui sera entraîné comme reformulation de concepts, de notions, de représentations. Elle exige en même temps une certaine pédagogie et des méthodes d'approche appropriées pour réaliser les mutations nécessaires et recréer le réflexe de réappropriation du patrimoine culturel. Maintenant que nous disposons d'un arsenal réglementaire nouveau pour intervenir sur le terrain du patrimoine culturel, il ne nous reste qu'à adapter les différents instruments prévus à la nouvelle configuration du paysage patrimonial et aux nouvelles exigences économiques et sociales.

---

<sup>1</sup>B.LABII - *Cours projet urbain et gouvernance* « débats sur les instruments d'urbanisme en vigueur PDAU & POS » Constantine le 28.11.2005.

---

*«...Cette réglementation a introduit une nouvelle catégorie de définition du patrimoine culturel et a consacré de nouveaux principes d'approche, ceux de la réhabilitation, de la restitution et de l'intégration du patrimoine culturel dans la vie quotidienne et comme fondement à nos actions visant le développement. Il s'agit en fait d'un grand chantier, encore ouvert, qui se préoccupe avant tout du bien être du citoyen par la restauration et la consolidation de l'identité algérienne... »<sup>1</sup>.*

**Conclusion : instituer de nouveaux outils de décisions et de mise en œuvre.**

Le règlement ...jusqu'ou ? Faire autrement ..., les expériences sont autant de leçons mais aussi d'interrogations. Elles doivent donner matière à la réflexion autour du devenir de cette réglementation en vigueur. Cette dernière est – elle adaptée à la réalité vécue ? Faut – il la revoir complètement ou peut être la compléter ? Comment sauvegarder ce patrimoine qui n'est pas protégé ?

Les préoccupations relatives aux traitements des tissus urbains existants devront être prises en charge dans ce cadre par l'institution des outils réglementaires d'interventions spécifiques comme ce qui se fait en France à titre d'exemple. Donc réfléchir sur la manière de faire, sur le pilotage de ces interventions et définir les sources de financement horizontales (locales) et verticales (centrales).

Les opérations de renouvellement urbain doivent se fonder sur une réglementation instituant de nouveaux outils qui sont à la fois une instance de décision pour la mise en œuvre des projets, mais aussi un outil financier pour agréger et mutualiser les crédits d'origine diverse.

La démolition dans le cadre de l'opération de renouvellement reste toujours pour l'Etat une difficulté importante car les constructions pour les défavorisés ne sont globalement pas assurées. Pour les collectivités locales la situation nécessite des démarches plus radicales (textes) et les habitants doivent être associés dans le processus de renouvellement urbain. Et aujourd'hui, devant la relative faillite des opérations de renouvellement urbain, l'Etat doit porter avec plus de détermination cette politique qui devient plus q'indispensable.

---

<sup>1</sup>A.BADJADJA - *Conférence à l'occasion des assises du patrimoine culturel* - Editions Ministère de la culture - Alger 29.12.2003.

---

# **TROISIEME PARTIE : UN PROJET URBAIN POUR TEBESSA ; LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE VILLE.**

## **CHAPITRE 1<sup>ER</sup> : DES REFERENCES POUR UN PROJET URBAIN.**

### **1- D'un exemple de projet urbain de renouvellement du centre ancien de la ville de Marseille – France -**

introduction.

- 1.1 - Contexte général et territorial.
- 1.2 - Périmètre et impacts du projet.
- 1.3 - Les pôles de développement du projet.
- 1.4 - Les logements neuf.
- 1.5 - Les quartiers haussmanniens.

### **2- Du rôle des acteurs : les acteurs et leurs responsabilités.**

- 2.1- Savoir travailler en concomitance entre acteurs.
- 2.2- Les habitants sont réels.
- 2.3- Les propriétaires sont le plus souvent des partenaires.
- 2.4- De l'accompagnement à la médiation des professionnels.
- 2.5- Réunir les conditions de dialogue.

### **3- SYNTHESE TRANSVERSALE : pour un projet de renouvellement urbain.**

**1- Un exemple de projet urbain de renouvellement du centre ancien de la ville de Marseille – France :** dans la perspective d'un projet de structure urbaine et de préservation du patrimoine.

**Introduction :**

Avant de procéder à l'élaboration du projet urbain de renouvellement du centre ville de Tébessa, il est utile de prendre une référence à ce sujet dans le monde. Nous avons choisi pour cela le projet de renouvellement urbain du centre ancien de la ville de Marseille dont nous avons eu l'occasion et l'avantage de vivre des moments de concrétisation de ce projet durant l'année universitaire 2003-2004 en France<sup>1</sup>. Le projet en question a une dimension euro méditerranée, ses enjeux principaux sont : le développement de la ville, la métropolisation et la contribution au rayonnement de Marseille. Donc Le projet de renouvellement du centre ancien de la ville de Marseille est un grand chantier de l'espace méditerranée qui réinvente un nouveau Marseille pour la génération future.

L'opération d'intérêt national euro méditerranée de renouvellement urbain est conduite par un établissement public de l'Etat en partenariat avec la ville de Marseille, le conseil général des Bouches-du-Rhône, le conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, la communauté urbaine Marseille Provence Métropole, avec le soutien de l'union européenne . Il s'agit d'un objectif majeur pour le développement durable de la ville, de rééquilibrage de l'espace urbain autour du centre ancien, de recomposition de grande ampleur, de tisser de nouveaux liens entre les quartiers du centre ville et de donner à la ville de Marseille un nouvel élan économique et culturel.

Le renouvellement privilégie l'amélioration de la qualité de vie des habitants par la création d'équipements et d'espaces publics, la construction de nouveaux logements et la réhabilitation de l'habitat et du patrimoine urbain et architectural, dans le respect de la mixité sociale et selon une stratégie innovante d'ouverture aux initiatives publiques et / ou privées, locales, nationales et internationales.

Pour cela, l'établissement public euro méditerranée (EPAEM) est créé pour rassembler toutes les énergies marseillaises pour inscrire la métamorphose de Marseille et de son agglomération dans le mouvement et la durée et dont le périmètre sera, sur tous les plans, une composante essentielle de la vie de la cité.

---

<sup>1</sup> Etudes pour l'obtention d'un Master en habitat, urbanisme et politique de la ville.

---

**Photo n° 94 : vue aérienne du périmètre du projet de renouvellement du centre ancien de la ville de Marseille.**



**1.1- Contexte général et territorial:**

La zone euro méditerranéenne, zone de prospérité partagée, comporte un espace de libre-échange qui concernera 490 millions de personnes en 2010.

Au Sud de la méditerranée, sur un marché de 230 millions d'habitants, l'économie européenne a progressé de 86% en 10 ans et y réalise désormais 8% de ses exportations.

L'instauration progressive d'une zone de libre-échange et de prospérité partagée explique en grande partie cette évolution. 10 des 12 pays méditerranéens engagés dans le partenariat avec l'union européenne ont d'ores et déjà signé des accords d'association commerciale avec Bruxelles.

Lors de la conférence de novembre 2000 à Marseille, les Ministres euro méditerranéens ont franchi, avec le lancement du plan MEDA II, une nouvelle étape dans la politique de rapprochement économique et commercial. L'union européenne y déploie près de 13 milliards d'euros de prêts et subventions pour accélérer le développement de la région et atteindre un objectif de croissance de 6 à 7% par an. L'enjeu pour Bruxelles est stratégique. Il s'agit d'équilibrer les effets de l'extension de l'union vers l'est par une dynamique méridionale renforcée.

Avec des opérateurs tels que le FEMISE (forum euro méditerranéen de statistique économique) où le futur musée national des civilisations de l'Europe et de la méditerranée, Marseille, première place portuaire de la zone et première ville

Française en méditerranée, est naturellement l'une des métropoles Sud européennes les plus actives dans la mise en oeuvre de ce grand projet économique et politique.

**Carte n° 11 : Marseille / bassin euro méditerranée**



**Carte n° 12 : l'aire métropolitaine marseillaise**



◆ **Quelques chiffres:**

- § 1 400 000 habitants;
- § 90 000 étudiants, 3 universités, 16 grandes écoles, 3000 chercheurs ;
- § 2<sup>ème</sup> concentration française d'opérateurs télécoms ;
- § 3 millions de touristes / an (300 000 croisiéristes attendus).



européennes. Dynamique, le tertiaire occupe trois actifs de la région sur quatre. Marseille euro méditerranée bénéficie de cet environnement riche de compétences et développe des activités complémentaires sur des créneaux économiques porteurs d'emplois.

**Photo n° 96 : vue générale sur le noyau ancien de Marseille.**



Le centre ville de Marseille est un site historique et patrimonial

**1.1.3- Marseille, ville unique et ville multiple :**

Marseille vient de célébrer 26 siècles d'histoire. Une histoire d'échanges et d'ouverture au monde qui a façonné cette métropole, à la fois unique et multiple.

**1.1.4- Marseille, ville en mutation :**

Marseille est en plein renouveau. Zone franche, restructuration du centre-ville, grand projet ville sur les quartiers nord, investissements sur les déplacements. Et - projet phare- euro méditerranée ... La ville se transforme de façon spectaculaire.

**1.1.5- Marseille, ville technologique :**

Avec euro méditerranée, mais aussi avec les technopôles (château Gombert, Luminy) avec les pôles de recherche d'Aix-Marseille et avec la réhabilitation de ses anciennes friches industrielles, Marseille a réussi sa diversification économique.

**1.1.6- Marseille, ville de congrès :**

La ville possède de nombreux équipements pour les colloques, séminaires, foires et expositions. Les plus grandes chaînes hôtelières sont présentés dans la cité et les capacités d'accueil sont en plein renouvellement.

### **1.1.7- Marseille, ville créative :**

Théâtre, musique, danse, mode, cinéma, et multimédia se vivent dans la ville, à travers 30 musées, 25 théâtres, 10 salles de concert, un opéra... Jouant de ses nombreux équipements culturels, mais aussi des événements tels le festival de Marseille, le marché des musiques méditerranéennes, Marseille tient dans de nombreux domaines artistiques une place très en vue pour la création contemporaine entre Europe et Méditerranée.

### **1.1.8- Marseille, une ville et un port :**

Le port tient une place fondamentale dans l'économie de Marseille. Outil au service du commerce extérieur national (25 % du commerce extérieur transite par ses installations), le port autonome développe également une activité de grands trafics de vrac et conteneurs. Il est aussi devenu un grand port de croisières, en progression spectaculaire, avec environ 250 000 passagers par an et la présence de 19 opérateurs parmi les plus importants du monde.

**Photo n° 97 : site patrimonial**



La ville de Marseille est un pôle économique en croissance, zone franche et d'échange, touristique et culturelle ...toujours en mutation et en renouvellement perpétuel. Une ville régénérée où cohabite harmonieusement différents usages urbains. Elle est dotée d'une nouvelle image économique, d'une remarquable richesse culturelle et d'une dynamique résolument moderne, Marseille est aujourd'hui appréciée comme une ville attractive en renouvellement.

## 1.2 - Périmètre et impacts du projet:

Grande métropole de la région euro méditerranéenne, Marseille est bien placée pour être le pôle central des échanges entre l'Europe et la Méditerranée en matière d'économie, de culture, de congrès ou de formations supérieures.

Le projet de renouvellement est à la mesure de ces enjeux. Sur 310 hectares entre gare et port (2,7 kilomètres de façade littorale), contigu au centre ville, euro méditerranée vise des objectifs stratégiques :

- § conforter et diversifier son économie ;
- § accentuer son potentiel de culture et de formation ;
- § faciliter son redémarrage démographique
- § favoriser son équilibre social ;
- § promouvoir la qualité urbanistique et architecturale.
- § contribuer au rayonnement de Marseille.

**Photo n°98 : vues diverses du périmètre**



Ceci en mettant en oeuvre un renouvellement urbain de qualité et en s'attachant à préserver la mixité sociale euro méditerranée, et la protection du patrimoine urbain et architectural du centre. Seulement en France le projet de renouvellement bénéficie du soutien de l'état français, des collectivités territoriales, des acteurs socio-économiques régionaux et du concours de l'union européenne. Le projet est piloté par un établissement public de l'Etat (E.P.A.E.M).

**Au cœur de la communauté urbaine de Marseille :**  
**Le périmètre du projet euro méditerranée.**

**Carte n° 15 : le périmètre du projet euro méditerranée**



Source : le Metro, Editions Marseille Euro Méditerranée.

### 1.3- Les pôles de développement du projet : quatre pôles.

Le projet de renouvellement se développe sur 310 hectares entre le port et le centre-ville sur quatre quartiers emblématiques de Marseille : la Joliette, Saint Charles / porte d'aix, la belle de mai et Saint-Jean.

**1.3.1- La Joliette** : en bord de mer, fortement lié à l'histoire des échanges maritimes, s'étend sur 22 hectares et devient quartier international des affaires. Le site se développe à partir de l'immeuble des docks. Réussite architecturale incontestée, les docks (architecte : Eric Castaldi) se sont imposés comme vitrine d'euro méditerranée. entièrement commercialisés, ils accueillent 200 entreprises (3000 personnes) :

- § services tertiaires supérieurs aux entreprises (télécoms, informatique, spécialistes du maritime, du négoce, formation, conseil, ingénierie, et communication) ;
- § des organismes de coopération internationale, de recherche et de développement.

Le quartier de la Joliette, idéalement connecté à l'aéroport (15 minutes), est proche de la gare Saint Charles, desservi par le métro et doté de parkings publics. Ce quartier d'affaires est relié à l'hyper- centre / vieux port par une grande artère haussmannienne, la rue de la République.

**1.3.2 - Saint Charles / porte d'Aix** : s'étend sur 16 hectares en centre-ville. Ce quartier est le point de convergence de nombreux axes routiers et autoroutiers et se caractérise également par la présence des grandes institutions régionales, de sièges administratifs et sociaux, d'une université réputée, de l'école de l'Internet et de la nouvelle gare, terminal du TGV méditerranée, qui met Paris à 4h de Marseille depuis 2001.

#### Photo n° 99 : constructions rénovées.



### Carte n° 16 : situation des quatre pôles de développement



**1.3.3 - La belle de mai :** à proximité du centre-ville et de la gare TGV, se développe sur les 120.000 mètres carrés des anciennes manufactures de tabacs, magnifiquement réhabilitées. Vaste ensemble, au croisement de l'économie et de la culture, la belle de mai accueille des entreprises du multimédia éducatif et culturel et devient l'un des principaux sites européens en matière de production culturelle, audiovisuelle et multimédia. Ce site joue la complémentarité avec le média pole d'Arles et les studios de la Victorine à Nice.

**1.3.4 - L'espace Saint-Jean :** situé à l'entrée du vieux port de Marseille, à Arène, au nord du bâtiment des docks, se déploie sur 2,7 kilomètres en front de mer, un espace prestigieux. La cité de la méditerranée sur 110 hectares communs au port autonome de Marseille et à euro méditerranée, différents équipements publics et privés à vocations culturelle, scientifique et de loisirs formeront avec les équipements du port - dont la nouvelle gare maritime - un lieu attractif ouvert aux publics, dans une approche originale qui conserve la mixité des activités portuaires et des usages urbains.

Partie intégrante de la cité de la méditerranée, le "musée des civilisations de l'Europe et de la Méditerranée" que l'Etat a décidé de réaliser, tiendra un rôle prépondérant dans la dynamique du lieu. La qualité paysagère, architecturale de l'aménagement et l'originalité de la programmation marquent la volonté de Marseille de jouer le rôle de métropole d'interface entre Europe et Méditerranée.

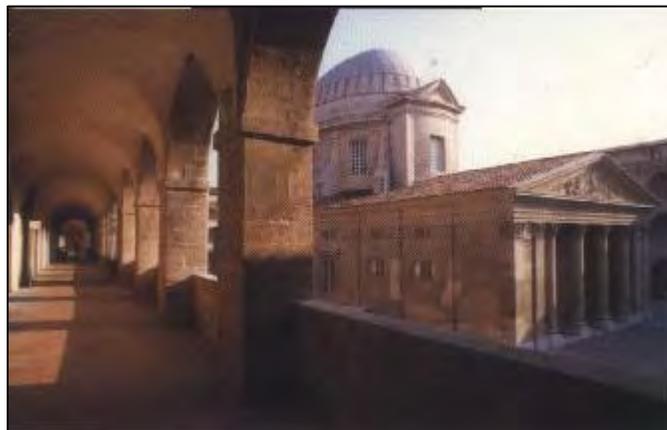
L'établissement public euro méditerranée s'attache à la réalisation, sur tout son périmètre, de quartiers de ville d'une grande qualité architecturale.

**Photos n° 100 et 101 : qualité architecturale et urbaine du patrimoine rénové.**

**Photo n° 100**



**Photo n° 101**



### 1.3.1 - La Joliette :

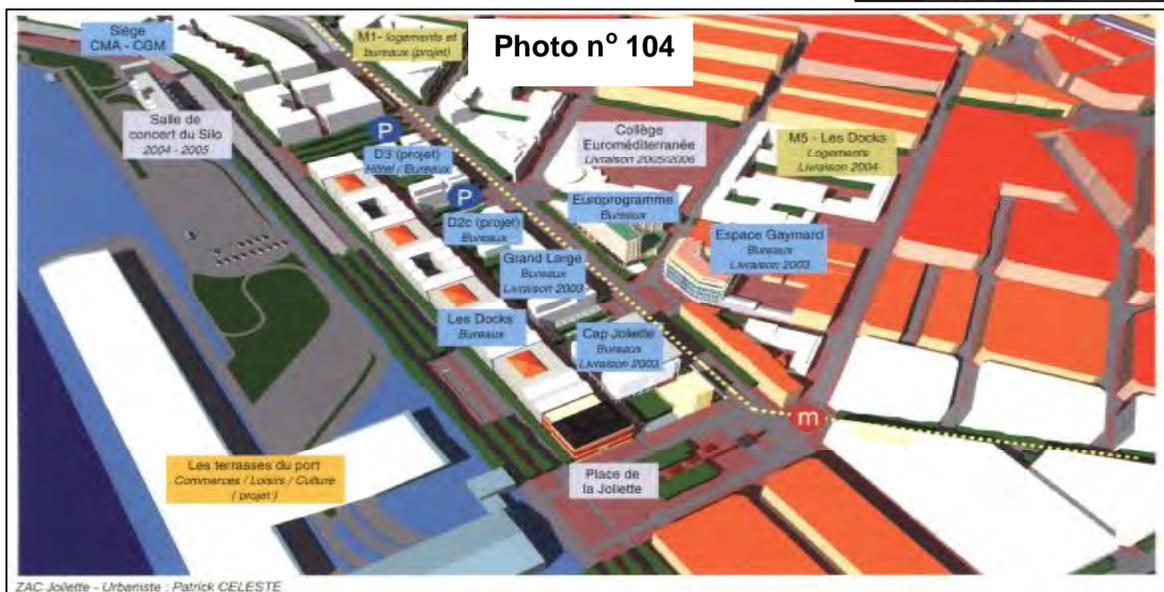
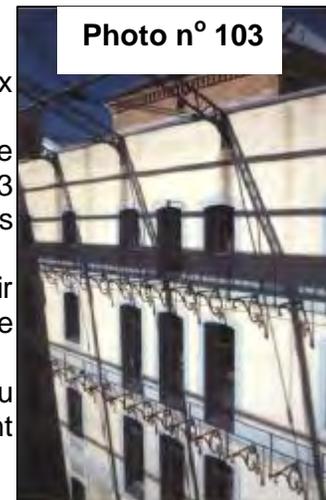
Photos n° 102, 103 et 104 : le pôle de la Joliette - Le quartier d'affaires du sud de l'Europe au coeur de la Méditerranée-



Le succès va au succès...

La Joliette, située en façade maritime, possède de nombreux atouts :

- § Un positionnement stratégique entre port et centre-ville, une accessibilité remarquable (liaisons aéroport, gare TGV, 3 autoroutes, transports en commun) et d'importantes réserves foncières.
- § Ce quartier international des affaires se développe à partir de l'immeuble des docks, magnifique réhabilitation et vitrine d' euro méditerranée.
- § 300 entreprises des secteurs du tertiaire supérieur, du commerce international et des télécommunications y sont déjà installées.



Sur tout son périmètre, la Joliette bénéficie d'une restructuration urbaine de grande qualité, d'une valorisation des espaces publics et d'un traitement particulier des relations paysagères et fonctionnelles entre le centre-ville et le port.

C'est dans ce cadre que seront aménagées trois nouvelles places, reliées entre elles par un boulevard arboré, qui sera la principale adresse des entreprises. Le boulevard du littoral et la rue de la République assureront la relation centre ville / port.

**Photos n° 105 et 106 : qualité des espaces publics.**



Au nord de la zone d'aménagement concertée de la Joliette, l'extension du siège de CMA-CGM et la reconversion de deux anciens sites industriels en immeubles de bureaux créent une dynamique nouvelle, marquant l'une des principales portes d'euro méditerranée. Sur cet espace prendront place notamment : les Archives départementales et la bibliothèque départementale de prêt (32 000 mètres carrés), un centre sportif (3000 mètres carrés) et un net - centre

Un vaste programme de logements neufs renforcera l'attractivité du quartier, doté de tout nouveaux équipements (école, collège...).

**Photos n° 107 et 108 : boulevards urbain requalifiés.**



### 1.3.2 - St Charles / porte d'Aix :

#### Un authentique quartier de ville, à l'arrivée du TGV.

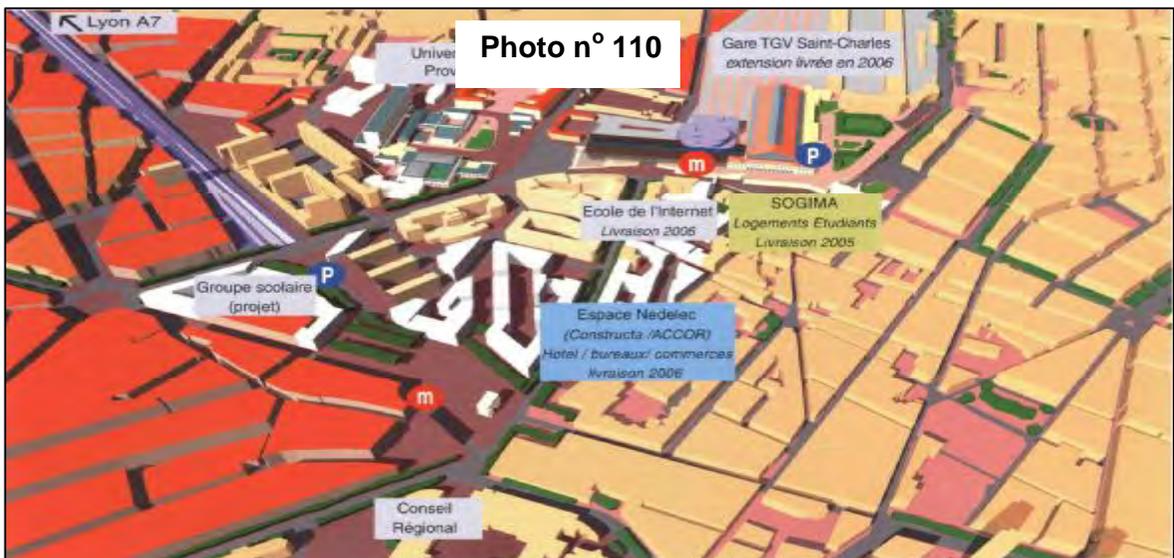
Le quartier Saint Charles au pied de la nouvelle gare TGV concentre de nombreuses institutions publiques, dont l'hôtel de région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, l'université de Provence (5000 étudiants) qui développe, aux côtés de la faculté des sciences, une nouvelle faculté de lettres, ainsi que l'Institut des applications avancées de l'Internet.

#### Photos n° 109 et 110: le pôle St Charles / porte d'Aix



L'ensemble répond aux fonctionnalités d'un très important pôle de transport multimodal, conjuguant les liaisons à grande vitesse vers les principales villes européennes, tête de réseau des transports régionaux ferroviaires et noeud central du métro marseillais.

Les programmes d'hôtels, de logements et de bureaux, menés par l'établissement public euro méditerranée, s'organisent autour de la création d'un espace urbain paysage, pensé pour le piéton, reliant la gare, l'université et la porte d'Aix. Deux nouvelles places seront créées : le parvis de la gare dont la réalisation a été confiée à l'issue d'un concours à l'équipe ILEX, paysagiste et la place de l'arc de triomphe.



La nouvelle gare représente un investissement de 152 millions d'euros. Avec le TGV méditerranée, elle devient tête du réseau de TGV sud-est et pôle multimodal. Elle accueillera 15 millions de voyageurs par an et développera 3000 mètres carrés de surfaces commerciales neuves.



**Photo n° 111**

**La future passerelle entre la gare St Charles et l'institut des applications avancées de l'Internet**



**Photo n° 112**

**L'espace Nedelec: un hôtel Novotel de 146 chambres, un ensemble de bureaux et de commerces : Architectes : Macary I Daher I Cicotto**



**Photo n° 113**

**Aménagement du carrefour A7/ boulevard Leclerc (Projet SEURA)**



### 1.3.3- La belle de mai :

#### Pôle sud européen des industries culturelles et de la communication.

A l'est du périmètre d' euro méditerranée, à proximité immédiate de la gare Saint Charles, la belle de mai se développe sur un espace de 120 000 mètres carrés. La singularité de cet espace, autrefois occupé par les manufactures de tabacs, et la qualité architecturale des bâtiments permettent la création d'un ensemble dédié au patrimoine, à la culture vivante, aux entreprises de l'audiovisuel, du multimédia et aux industries culturelles et de la communication.

L'aménagement des espaces publics permettra de réintégrer ce très important ensemble immobilier dans la vie et l'usage du quartier. Sa connexion au futur pôle de transport de Saint Charles sera également assurée.

#### Photos n° 114 et 115: le pôle la belle de mai.

La belle de mai devrait représenter, à moyenne échéance, un pôle culturel de plus de 1400 personnes, formant ainsi l'un des principaux sites européens de l'audiovisuel et du multimédia.

Photo n° 114



Photo n° 115



La belle de mai accueille déjà plus de 400 professionnels du spectacle et des arts, réunis dans un pôle de création contemporaine et dans un pôle du patrimoine. Ils sont rejoints désormais par les entreprises du pôle médias: studios de tournage, prestataires de l'image, producteurs, éditeurs, diffuseurs cinéma, télévision, musique, multimédia...

**Photos n° 116 et 117 : pôle culturel.**

**Photo n° 116**



Pôle média depuis la rue Jobin



Unique des studios

**Photo n° 117**



Intérieur des Archives municipales



Centre Inter-régional de restauration du patrimoine

### 1.3.4- L'espace saint – jean (la cite de la méditerranée) :

#### Le site emblématique du rayonnement de la métropole marseillaise

#### Photos n° 118, 119 et 120: le pôle Saint – Jean.



Photo n° 118

Se développant sur les 110 hectares, la cité de la méditerranée est un programme très original, qui s'inscrit dans le cadre d'une nouvelle alliance entre ville et port. Elle est fondée sur le principe de la mixité : mixité urbano-portuaire, aussi bien en termes de développement qu'en termes d'urbanisme ; mixité des lieux (espace portuaire proprement dit, fort Saint-Jean, Arenc,...) ; mixité d'équipements (publics et privés) dans la perspective d'un rayonnement méditerranéen accru ; mixité des fréquentations, tant à l'échelle locale qu'aux plan national et international.

Activités culturelles, de formation, scientifiques, ludiques et tertiaires. Les équipements publics les plus significatifs, à savoir le musée des civilisations de l'Europe et de la Méditerranée, le centre de formation à la coopération et au co-développement et un centre scientifique et technologique consacré à la mer

Des équipements privés tel qu'un grand aquarium intégré au centre de la mer, un pôle de services, de commerces et de loisirs urbains avec un " multimédiaplex ", des hôtels, un centre de conventions/expositions, des boutiques et des restaurants renforceront encore l'animation du site. Des terrasses commerciales pourraient également être aménagées au-dessus du port en vue directe sur les navires et la mer.

Photo n° 120



Aménagement de l'espace St-Jean  
Projet équipe Lion

Photo n° 119





Le Fort Saint Jean

**Photos n° 121et 122: requalification.**

**Photo n° 121**



Le silo d'Arenc, future salle de spectacle et de bureaux

Le musée des civilisations de l'Europe et de la Méditerranée est porté par le ministère de la culture et de la communication avec le soutien des collectivités locales et de l'union européenne. Prévu sur 16 000 mètres carrés environ sur l'espace Saint-Jean, le musée ouvrira d'ici 2010.

Doté d'un fonds d'oeuvres exceptionnel, il accueillera aussi des expositions temporaires, des colloques et des manifestations culturelles. D'ores et déjà, l'inauguration de l'aménagement de préfiguration du môle J4 aux pieds du fort permet au public d'accéder à un lieu de promenade superbe.

Au nord du site, la ville de Marseille réalisera un projet culturel (une salle de spectacles de 2000 places) dans l'ancien silo à grains qui appartient au port autonome. Ce bâtiment exceptionnel sera aussi un centre d'affaires, avec 4500 mètres carrés de bureaux et un restaurant panoramique sur son toit.

**Photo n° 122**



Aménagement de la Cité de la Méditerranée - Projet équipe Yves Lion

#### 1.4- Les logements neufs a travers le périmètre du projet :

En complément d'un ambitieux programme de réhabilitation des logements anciens accompagné par les aides des deux programmes d'OPAH (6000 logements concernés), le périmètre d'euro méditerranée offrira 4000 logements neufs en centre-ville à proximité des transports en commun.

La création de nouveaux équipements scolaires est prévue, avec l'ouverture de deux écoles primaires et un collège ainsi que des locaux destinés à la petite enfance.

Photo n° 123 : logements neufs.



Carte n° 17 : situation des logements neufs.



Source : le Metro, Editions Marseille Euro Méditerranée.

## 1.5- Les quartiers haussmanniens :

### Les quartiers haussmanniens réhabilités accompagnent le renouveau du centre-ville de Marseille

Les rues de la République, Mazenod Schumann et le quai de la Joliette, quartiers réalisés au 19<sup>e</sup> siècle à l'occasion de la création du nouveau port de commerce, sont semblables aux grandes opérations conduites par le baron Haussmann à Paris.

Le travail sur les quartiers haussmanniens concerne non seulement la réhabilitation des logements, mais également des pieds d'immeubles et des rez-de-chaussée de commerces, en vue d'accueillir de grandes enseignes et ce, tout en conservant le commerce de quartier, indispensable à la vie dans la ville.

Ce grand programme de réhabilitation est structuré autour de différentes interventions publiques :

- § aides à la rénovation des logements dans le cadre de deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat ;
- § redynamisation de l'offre commerciale en centre-ville dans le cadre d'une convention de renouvellement urbain ;
- § un parking de 800 places;
- § un équipement scolaire lié à l'accueil de la petite enfance ; ;
- § la nouvelle ligne de tramway Castellane – Bougainville ;
- § le traitement des espaces publics (élargissement des trottoirs et plantations).



## 2 – Du rôle des acteurs : les acteurs et leurs responsabilités

La question du projet urbain de renouvellement fait appel à de multiples connaissances et compétences. À chaque projet sa spécificité. On peut citer les compétences requises pour mener à bien la démarche adoptée pour l'élaboration de projet urbain dans le cadre de cette thèse par famille :

**Tableau n° 10 : acteurs par famille.**

<b>Administrations</b>	<b>Collectivités</b>	<b>Professionnels</b>	<b>Autres</b>
*Etat /Gouvernement *Ministères : Habitat & urbanisme M / Culture M / Tourisme M / Finance M / Commerces * Wilaya de Tébessa *Services déconcentrés de l'état : - Urbanisme et construction (DUC) - Logements et équipements publics (DLEP) - Culture (DC) - Tourisme (DT) - Commerce (D.CO) - Planification et aménagement du territoire (DPAT)	* Assemblée populaire de la wilaya de Tébessa * Assemblée populaire de la commune de Tébessa * Les élus locaux * Le service technique de la commune de Tébessa * Le responsable des finances et des affaires sociales de la commune de Tébessa.	* Bureaux d'études : - Urbanistes - Sociologues - Architectes - Economistes - Paysagiste - ...etc. * Ordre local des architectes de Tébessa * Experts * Agences immobilières.	* Circonscription archéologique de Tébessa * Agence locale de gestion et de régulation foncière urbaine (ALGRFU) de Tébessa * Office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) de Tébessa * Associations socio professionnelles * Comité de quartier du centre ville * Usagers * Concessionnaires * Chambre de commerces * Chambre d'agriculture et de l'artisanat.

Source : élaboré par l'auteur.

Ces acteurs peuvent être classés en :

- § public et privés ;
- § nationaux, locaux et internationaux ;
- § institutionnels ou non Institutionnels ;
- § économiques (influant sur l'offre), ou sociaux (influant sur la demande).

C'est cette dernière qui motive la recommandation d'étudier de manière séparée la stratégie des acteurs économiques vis-à-vis du centre, en fonction de leurs préférences de localisation et le comportement des individus dans leurs choix de fréquentation en réponse à l'offre qui leur est faite.

Le projet urbain est un projet politique au sens premier. Il en est de même, la notion impliquant une négociation plus large entre les acteurs du développement urbain et les habitants, et pour réussir, le projet devrait être communiqué à la population et partagé avec elle. De plus le projet urbain est un exercice d'élus et de professionnels.

Au carrefour des compétences , c'est celle de l'urbaniste qui doit embrasser la globalité des enjeux pour établir des propositions et des scénarios aux politiques , et au carrefour des décisions , les élus ou les responsables pourront arrêter leurs propre choix sans être sous la dépendance du pouvoir technique et administratif. « *Le projet urbain n'est pas une procédure réglementaire supplémentaire, c'est une démarche ; une méthode de travail collective, un outil stratégique. Il s'applique à tout ou partie d'un territoire, mais son efficacité est aussi une résultante de l'attachement à la pertinence du circonscrit, du pragmatisme ...* »<sup>1</sup>. C'est à l'intérieur de ce jeu que la négociation aura lieu en permettant au projet urbain d'être modelé au fur et à mesure pour s'adapter aux demandes sociales.

Nous avons essayé de poser la problématique de l'approche globale du projet de renouvellement urbain du centre ville de Tébessa au regard de notre culture : références à la ville patrimoniale et à son impact sur le quotidien de la population résidente, et références aux projets urbains réalisés en concertation avec les acteurs à travers le monde et en particulier les villes françaises qui ont les mêmes particularités que les nôtres (exemple de renouvellement du centre ancien de la ville de Marseille sus détaillé).

---

<sup>1</sup>J.P TETARD – *La nécessaire reconquête du projet urbain* - op.cit- page 113.

---

Aujourd'hui, la démarche consiste à fonder le projet urbain de renouvellement sur plus d'humanité, à réintégrer dans son élaboration les contraintes socio économiques au même niveau que les contraintes structurelles du projet pour qu'il soit approprié (appropriation par la concertation et la communication) et accepté (par les citoyens acteurs ou spectateurs).

Dans la conduite du montage du projet urbain, le concepteur, l'aménageur et le maître de l'ouvrage sont tous confrontés à deux difficultés principales et exogènes :

- § la confrontation du projet au champ des réglementations ;
- § la communication et le partage du projet avec les acteurs concernés.

Il faut ajouter à cela la résistance de la société au changement et l'existence des intérêts particuliers qui constituent toujours des obstacles. A cet effet le projet urbain de renouvellement en question vecteur d'améliorations de l'espace urbain du centre ville de Tébessa doit être proposé et communiqué aux usagers avant d'être validé

Mais à l'encontre de ces difficultés, il est possible de faire reconnaître à la population, aux élus, aux responsables du développement économique local, tous les bénéfices qui peuvent être engendrés par des dispositions systématiques concernant l'opération de renouvellement (valorisation de l'image du centre ville, fréquentation plus aisée et plus recherchée du centre).et que les actions coordonnées dans l'ensemble du dispositif du projet urbain de renouvellement deviennent plus intégrables et non plus rapportées en solutions curatives. Car l'absence de concertation avant et pendant l'opération peut générer des difficultés considérables, très coûteuses à long terme pour la collectivité.

En définitive, on peut dire que le renouvellement de l'espace urbain est le résultat de l'action de multiples acteurs, animés par des stratégies individuelles ou collectives susceptibles de varier selon la nature des espaces concernés. Le centre en particulier doit être considéré en tant qu'espace construit et enjeu économique et social, comme stratégies ou actions des différents intervenants, d'organisations ou de classes sociales. Cette situation nous amène à poser les questions : En quoi ce phénomène nous pose aujourd'hui des problèmes de méthodes ? Pourquoi cette catégorie de pilotage d'action urbaine nous pose-t-elle problème. ? Et enfin comment organiser l'action face à ces situations nouvelles ?

Pour cela cinq principes sont à mettre en évidence :

### **2.1- Savoir travailler en concomitance entre acteurs :**

En renouvellement urbain, il faut savoir projeter, démolir, aménager, moderniser et construire de façon concomitante. Les actions correspondantes peuvent se rencontrer simultanément en différents endroits du secteur concerné, alors qu'en urbanisme d'extension par exemple, ces différentes tâches interviennent de manière séquentielle.

C'est au fur et à mesure que des scénarios s'esquisseront, et que les études à la fois techniques, architecturales et urbaines permettront de poser des questions claires sur le devenir de tel ou de tel espace ou immeubles. Les décisions se prennent de façon itérative.

Ensuite le défilé logique des professions : les urbanistes, les aménageurs, les architectes, les maîtres d'ouvrage puis les constructeurs disparaît au profit de configurations professionnelles nettement plus complexes, et bien souvent à inventer, puisqu'il faut travailler sur tous ces plans simultanément, avec les remises en cause des habitudes professionnelles que cela implique. Autrement dit, ce sont également les métiers eux-mêmes, et le professionnalisme de chacun, qui se trouvent interrogés à cette occasion.

### **2.2- Les habitants sont réels :**

En urbanisme d'extension, les futurs habitants sont représentés par les choix de programme des responsables politiques, puis commerciaux, et précisés par les approches de marketing habituel sur les représentations des futures clientèles ciblées.

Par contre en renouvellement urbain, la situation est différente : bien souvent des occupants sont encore présents – habitats ou activités – et la première question est : quelle position prend-on à leur égard ?

Les négociations classiques avec les propriétaires, souvent closes par des procédures d'acquisition en urbanisme d'extension, sont de fait dans ce cadre là, permanents, puisqu'à chaque instant, ils sont à la fois acteurs et partenaires du processus engagé.

Dans ces conditions le projet urbain de renouvellement à poursuivre est moins que jamais celui des objets physiques à réaliser mais celui des ambitions à gérer dans

---

un processus complexe mêlant les choix politiques des collectivités publiques, et les réactions des personnes impliquées, soit sous forme associative, soit comme partenaires indispensables aux actions.

En matière de renouvellement urbain, projet et processus sont indissociables. De toute façon, tout projet doit inclure son processus de réalisation, qui en est une composante. Autrement dit il doit prendre en compte ses conditions de faisabilité

### **2.3- Les propriétaires sont le plus souvent des partenaires :**

Les propriétaires de bâtiments à démolir ou de terrains à réutiliser sont devenus des partenaires à part entière. Bien entendu, ils le sont lorsque les actions ont pour finalité même de donner de la valeur et de l'usage à leur patrimoine.

### **2.4- De l'accompagnement à la médiation des professionnels :**

Le renouvellement urbain est considéré comme un moment fort de reprise de relation entre institutions et habitants dans le centre ville dégradé, le maître de l'ouvrage doit désormais faire appel à des équipes de spécialistes pour assurer cet échange. Présentes sur le site pendant plusieurs années, composées de professionnels de plusieurs profils, ces équipes jouent un rôle d'interface entre les habitants, et travaillent en étroite relation avec le maître d'œuvre, ceci afin d'assurer la meilleure articulation possible entre les aspects techniques et sociaux de l'opération du renouvellement urbain.

### **2.5- Réunir les conditions de dialogues :**

Le projet de renouvellement est soumis à une obligation de débat public. Les procédures d'enquête publique et d'étude d'impact permettent l'information des citoyens et le recueil de leurs avis sur les projets qui affectent leur cadre de vie. L'instauration d'un dialogue avec la population repose toujours sur une grande régularité des échanges entre habitants et institutions. Pour s'avérer productif, ce dialogue doit de fait être : instauré dès l'amont de l'opération et pour toute sa durée, ouvert à tous les habitants (individus et groupes constitués, locataires et propriétaires...) et relié à une procédure globale d'évaluation de l'opération de renouvellement (une charte de concertation permettant d'éventuels recours de la part des différents acteurs).

---

Le bon déroulement du dialogue suppose d'abord de rassurer les habitants. La confiance mutuelle est en effet la première condition du dialogue. Elle doit être consolidée tout au long de l'opération par des preuves effectives de respect de la parole donnée de part et d'autre. Mais la démarche participative demeure difficile à mettre en œuvre, parce qu'elle remet en cause les modes traditionnels de décision et de conduite des opérations.

Enfin on peut dire que le phénomène de renouvellement urbain, avec ce qu'il implique de 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.

### **3 - Synthèse transversale: pour un projet de renouvellement urbain.**

A l'issue du diagnostic globale du territoire qui correspond au centre urbain actuel de la ville de Tébessa et à la zone de centralité qui concentre l'essentiel des équipements et services adaptés aux besoins constatés et partagés par les différents acteurs , en recherchant :

§ le lien avec notre culture - rapport à la culture et à l'histoire du lieu - ;

§ le rapport complexe de l'utilisateur à l'immeuble bâti et à l'espace public.

Et de s'interroger sur le sens et l'image physique de ce centre, afin de prendre en accompagnement des mesures en cohérence dans le domaine lié à la politique du renouvellement urbain.

La logique du vivant, le rôle des acteurs, l'image, la communication, le développement urbain, le patrimoine, ...sont des ingrédients nécessaires pour l'approche de la ville ou d'une portion de la ville et entre autre son centre parce que la qualité du projet urbain de renouvellement apparaît comme élément essentiel dans le processus.

Les expériences universelles à travers les apports théoriques et l'analyse des exemples nous permet de tirer des conclusions notamment leurs effets sur notre société qui nécessite une analyse thématique locale appropriée, pour voir l'évolution sociale par rapport à ce qui se fait dans le monde pour pouvoir gérer tout la complexité entre le global et le local. « *Rapporter les projets urbains à l'analyse et aborder la question de culture et de l'identité – la singularité – en tenant compte des lois et contexte général universel – l'universalité - ...* »<sup>1</sup>.

L'inscription dans la continuité est un facteur déterminant dans l'élaboration du projet urbain de renouvellement, donc il faut savoir qu'est ce qui à été fait au paravent pour agir dans le présent et l'avenir. La prise en compte de la qualité urbaine et de l'environnement est le critère de différenciation de l'opération de renouvellement urbain.

En concertation avec les acteurs institutionnels, on a recensé un certain nombre de faiblesses en plus de celles dégagées par l'analyse thématique qui entrave les opérations d'intervention sur l'ancien tissu urbain de la ville de

---

<sup>1</sup>N.BOUAAZA – Note prise lors de la conférence aux magistrants intitulée « *Approche de la ville contemporaine* » - op.cit-

Tébessa qui se résume en ce qui suit :

- ◆ les préoccupations prononcées des autorités par les programmes de constructions nouvelles pour faire face aux besoins de la population qui est toujours en progression. Or l'Etat aura aussi un rôle très important à jouer dans la régulation des mises en cohérence des opérations, initiateur, stratège et partenaire ;
- ◆ l'absence de supports législatifs et administratifs prenant en charge les intérêts réciproques de tous les acteurs et usagers, et la détermination des outils d'interventions et les modes de financements verticales et horizontales possibles. Il est à signaler que la réglementation en la matière existante (loi 90-29 du 01 décembre 1990 relative à L'aménagement et l'urbanisme modifiée et complétée par la loi 04/05 du 14/08/2004 et ses décrets d'applications) s'occupe de l'urbanisme réglementaire et prospectif et non pas de l'urbanisme opérationnel tels que édicté par le contenus des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme ( P.D.A.U) et plans d'occupations aux sols (P.O.S) ;
- ◆ les limites des moyens humains et matériels d'intervention sur les tissus anciens et sur les monuments historiques, en présence des problèmes de relogement des familles et du transfert des activités ;
- ◆ La nature juridique très complexe des constructions et du foncier, à défaut du cadastre général et aux problèmes de copropriétés ;
- ◆ l'importance des coûts fonciers et immobiliers, la multiplicité des intérêts en jeu sur le centre, amènent les responsables locaux à n'exprimer leurs intentions qu'au travers de leurs contraintes.

Le projet urbain de renouvellement diffère du projet architectural, car il ne répond pas à une question mais à une diversité de questions. Il ne peut être ni univoque ni fini, a cet effet : comment valoriser le centre ancien de la ville de Tébessa ? Comment conforter leur rôle de centralité, améliorer leur fonction sociale, redynamiser le tissu économique, requalifier l'espace public et le rendre aux piétons, valoriser l'habitat et favoriser de la mixité, maîtriser les déplacements et la mobilité et revaloriser le tissu et l'image du centre ? Comment penser le centre dans la continuité historique, patrimoniale et temporaire ?

---

Les solutions seront obligatoirement variées et adaptées à chaque volet et chaque thème, donc métaphoriquement, tout ce que nous apprend la ville ancienne à travers son centre est l'instrument privilégié du projet urbain de renouvellement, autant pour imaginer la cité à venir que pour transformer le tissu existant, car le projet urbain de renouvellement n'est pas un retour à la ville ancienne, mais une proposition de modernisation de l'appareil de production de l'espace. C'est en effet une proposition de recomposition des logiques sectorielles qui régissent normalement la production de la ville moderne à travers la division et la spécialisation des tâches.

Cependant, la stratégie globale de valorisation du centre et le renforcement de son rôle s'appuie sur de multiples actions diversifiées à mettre en œuvre, en prenant en compte des différentes logiques du secteur d'étude ( sociales, économiques, culturelles ...) avec une réelle implication des pouvoirs publics, afin d'aboutir à la satisfaction sociale des habitants pour l'amélioration de leurs cadre de vie, la préservation du patrimoine culturel et historique, la rentabilité économique par l'utilisation de l'espace et du bâti afin d'aboutir au bon fonctionnement du territoire par :

- § l'utilisation des potentialités urbaines (éléments forts, lieux remarquables, espaces publics...);
- § la composition avec les contraintes ;
- § l'intégration des dynamiques existantes ou prévues ;
- § l'étude des conséquences spatiales sur le socio économique.

En conclusion, cette situation pose des défis, pour l'avenir, aux acteurs quelque soit leurs caractères, à l'Etat et à l'ensemble des universitaires, urbanistes, aménageurs, experts du développement territorial : l'occasion d'un véritable renouveau professionnel.

# **TROISIEME PARTIE : UN PROJET URBAIN POUR TEBESSA ; LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE VILLE.**

## **CHAPITRE 2 : MISE EN FORME D'UN PROJET URBAIN POUR TEBESSA ; LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE VILLE.**

### **1- Les principes conducteurs du projet**

- 1.1- Le site et son histoire sont un socle de projet de renouvellement urbain et moteur de développement.
- 1.2- Préoccupation scientifique (connaissance) et professionnelle (action)
- 1.3- Complexités, difficultés et nouveaux défis
- 1.4- Vers une dynamique locale / globale.
- 1.5- Faire la ville sur la ville
- 1.6- Pour une modernité qui adapte le patrimoine aux nouveaux usages
- 1.7- Facteur décisif de requalification urbaine avec la reconquête d'un salon urbain
- 1.8- Implication des partenaires et la prise en compte de la notion du temps.
- 1.9- Améliorer la gouvernance urbaine pour créer les conditions du développement durable
- 1.10- Réunir les conditions de mise en œuvre
- 1.11- Concrétiser une démarche de projet urbain.

### **2- Les facteurs de réussite du projet urbain (enjeux, objectifs & actions)**

Les axes de choix possible, la formalisation des choix et la mise en évidence des synergies spatiales

### **3- Les scénarios d'aménagement.**

### **4- Les impacts.**

## **1- Les principes conducteurs du projet :**

Pour l'élaboration du projet de renouvellement urbain du centre ville de Tébessa, nous retenons les principes suivants :

### **1.1- Le site et son histoire sont un socle de projet de renouvellement urbain et moteur de développement :**

De nos jours, Tébessa vit un essor urbain considérable. Son prestige d'une cité plusieurs fois millénaire à travers son centre ancien, ne lui donne pas à oublier de garder un pied bien ancré dans un passé florissant. Mais plus fort que l'ancrage à son passé, Tébessa se veut résolument tournée vers l'avenir. Elle doit contribuer et donner toute la mesure de ses capacités à l'avènement de cet âge d'or.

La démarche de projet urbain est une des rares figures qui se situe quelque part, entre théorie et pratique en posant un pied dans l'ordre du discours et l'autre sur celui de faire. Nous allons nous concentrer sur le processus de conception d'une démarche de projet à travers la dynamique de l'ensemble qui remet en question la finalité de l'aménagement. En renouvellement urbain il n'y a pas de solutions préconçues, mais plutôt une réponse localisée à un diagnostic précis de potentialités et faiblesses de territoire. « ...*Les travaux en urbanisme doivent être liés directement à ce qui se fait sur terrain - la thèse doit pénétrer la réalité -... il faut bien observer le territoire et prévoir la souplesse pour donner beaucoup plus de flexibilité au projet urbain...* »<sup>1</sup>.

La démarche proposée devrait donc donner aux actions concernant de près ou de loin le centre ville de Tébessa, un sens et un ordre de priorité. La mise en œuvre cohérente des moyens notamment financiers, y trouverait une justification par les opportunités et une finalité.

En effet, il est vrai que l'étude d'un centre ville n'est jamais vraiment terminée, qu'elle s'enrichit progressivement de nouvelles démarches. Pour concevoir des solutions, il conviendra d'avoir à l'esprit, un certain nombre de préoccupations pour lesquelles seront définis le souhaitable, le réalisable et les conditions de réalisation.

---

<sup>1</sup>N.BOUAAZA - Note prise lors de la conférence aux magistrants intitulée « *Approche de la ville contemporaine* » -op.cit-

L'organisation recherchée pour actualiser la fonction centrale peut être le support des principes de mise en forme de la ville de Tébessa : faciliter les liaisons, affirmer la complémentarité et renouveler la spécificité spatiale pour répondre aux besoins de la société par une dynamique économique où le centre sera un lieu de référence, où la ville se reconnaît comme un tout uni.

### **1.2- Préoccupation scientifique (connaissance) et professionnelle (action):**

C'est un double lien qui vise la nécessité de la complémentarité entre la recherche et l'action, un double lien qui devient une façon d'effacer la dichotomie entre les théoriciens d'une part et les praticiens d'autre part (un mélange d'approches conceptuelles et de procédures, de tactiques, de savoir faire et de technicité).

De nouvelles alliances entre la connaissance et l'action, au delà des relations basées sur le modèle rationaliste des sciences positives sont apparues. Les formes d'actions qui établissent l'interdépendance entre recherche et action se caractérisent par la mise en forme de finalités, de sens, et non plus par la mise en place de doctrines et de modèles.

Un nouveau style épistémologique centré sur l'interdépendance : sujet – acteurs - objet d'investigation -. Il ne s'agit plus d'analyser un système, mais de le concevoir. Donc la notion de projet ne resurgit pas par hasard, mais plutôt comme véhicule pour le questionnement théorique et méthodologique dans le champ de management, de la gestion, de l'organisation. Le projet fournit, un cadrage programmatique pour agir, il constitue une façon de problématiser l'objet sur lequel agir et celui de l'émergence de la nouvelle dynamique contextuelle local / global, et enfin le rôle du projet est justement la mise en forme des ressources qui sert entre autre de processus de communication. « ...*La nouvelle alliance entre recherche et action désigne en effet des chercheurs réflexifs – réflexive researchers – et des praticiens réflexifs - réflexive practitioners - ...* »<sup>1</sup>.

### **1.3- Complexités, difficultés et nouveaux défis :**

Le projet urbain de renouvellement travaillerait sur l'avenir et la mémoire, sans ignorer les réalités contemporaines mais en synergie avec elle.

---

<sup>1</sup>A.CHARRE - *Les nouvelles conditions du projet urbain* « critique et méthodes » - op.cit - page 87.

---

Les difficultés sont à la fois politiques, culturelles, administratives, juridiques confrontés à la complexité du dispositif ; beaucoup d'acteurs, des repères plus lisibles et il n'y a pas de réponses simples aux situations complexes produites par la société contemporaine. Il faut prendre le temps nécessaire de la concertation, afin de favoriser les mises en cohérences, et l'Etat a aussi un rôle à jouer dans la régulation et la coordination.

La vitalité du débat sur la ville régénère les modes de penser et d'agir, pour relever les défis de l'avenir et continuer à renouveler la ville algérienne et entre autre la ville de Tébessa pour l'adapter aux évolutions et aux mutations socio économiques.

#### **1.4-Vers une dynamique local / global :**

Il faut introduire une nouvelle culture de projet que nous pourrions chercher dans la dynamique local / global, cette culture de projet se base en fait sur une recherche de globalité, de singularité, de gestion de la complexité et d'exploitation des d'opportunités, de caractéristiques qui pourront se mettre en œuvre pour assurer le nouveau rôle d'une démarche de projet.

Il est impossible alors de rester enfermé dans des dimensions relatives au territoire et aux enjeux qui nous entourent dans une proximité physique, et en même temps il est indispensable d'être seulement en relation avec le contexte général et global, mais les deux à la fois. Le contexte contemporain n'est plus le local ni le global, mais une dynamique des forces de territorialisation et des forces de déterritorialisation.

Chaque étape de projet de renouvellement doit être en cohérence avec ce qui existe déjà sur le territoire , ainsi qu'avec les réalités des territoires voisins ou d'échelle différente , et ne consiste plus à poser des objets statiques dans le territoire mais à générer une dynamique du territoire .

La problématique de la cohérence temporelle concerne également le respect de l'héritage historique, du patrimoine architectural et urbanistique aux coutumes et mémoires locales en passant par les spécificités économiques et sociales du territoire.

La stratégie globale de renouvellement du centre ancien est qualifiée d'urbanisme de projet à l'inverse de l'urbanisme traditionnel qui procède par plan. Le projet ne se réalise effectivement que grâce à un savoir faire collectif.

### **1.5- Faire la ville sur la ville :**

Faire la ville sur la ville devient l'enjeu principal pour le renouvellement urbain, c'est un acte de volonté de professionnalisme et de courage politique. Cela suppose de s'occuper sérieusement du patrimoine – tissus existants. C'est aussi comprendre le jeu des acteurs et intégrer leurs logiques dans un projet urbain cohérent qui est le renouvellement du centre ville avec une certaine dose de réalisme.

La ville sur la ville est avant tout une culture nouvelle de projet urbain, qui implique de s'inscrire dans un cheminement, donc d'analyser la formation urbaine et de prévoir des solutions adéquates telles que les démolitions et l'édification de constructions nouvelles, l'aménagement de nouveaux espaces et la proposition de nouveaux équipements. Ceci afin de créer une image positive très forte du centre ville .en fait, tout un imaginaire est développé autour du projet et des acteurs qui vont y travailler.

### **1.6- Pour une modernité qui adapte le patrimoine aux nouveaux usages :**

Le patrimoine est un bien transmis, il n'est pas figé. Il peut être restauré, laissé à l'abandon, dilapidé ou même sciemment détruit. Son usage est circonstanciel, sa valeur peut être non seulement marchande, mais aussi affective, symbolique, identitaire, significative de bien d'autres dimensions.

Patrimoine et modernité sont des leitmotifs des projets urbains quant au rapport entre les legs de l'histoire et le renouveau permanent de la ville. L'objectif est de défendre la double idée de la nécessaire reconnaissance et préservation du patrimoine, au sens élargi du terme, et de l'exigence de la créativité architecturale et urbaine en dialogue avec le patrimoine. Donc la modernité associée au patrimoine se soucie de ne pas écraser le tissu fragile mais de le préserver quand le dialogue est assuré avec talent. Les contrastes et l'identification du nouveau et de l'ancien sont magnifiquement illustrés par le rapport entre le pôle multifonctionnel projeté qui sera un monument moderne qui s'ajoute aux monuments existants car l'ensemble du patrimoine (ancien et nouveau) fonde l'identité de la ville et le sentiment d'appartenance au territoire. Donc il s'agit de garder l'esprit du lieu et permettre un développement harmonieux..« ... *Le patrimoine peut dialoguer avec une architecture moderne qui évite*

*de la reproduire, mais en défendant sa propre culture. La modernité pose problème quand elle manque d'une culture propre ... »<sup>1</sup>.*

Le projet de renouvellement du centre ville se révèle par le processus de revalorisation du site et de ses monuments historiques, la conservation du patrimoine hérité avec l'introduction de valeurs porteuses de modernité en vue de créer une nouvelle image et d'attirer les touristes d'avantage.

### **1.7- Facteur décisif de requalification urbaine avec la reconquête d'un « salon Urbain » :**

L'engagement dans un programme d'aménagement global se révèle très important. D'une part, il est un facteur de bouleversement des mentalités, des attitudes et des comportements, et par la même de développement économique : la prise de conscience par l'ensemble des acteurs des potentialités de la ville de Tébessa, accrues par l'émergence des lieux de communication et de requalification urbaine du centre. D'autre part, il est un facteur décisif qui influence les politiques à prendre les décisions nécessaires pour la requalification dans le cadre d'un projet urbain communautaire mûrement réfléchi.

Le Cours 1<sup>er</sup> novembre (Carnot) souffre de graves désordres – anarchie du mobilier urbain et commercial, vétusté de revêtement, vieillissement des constructions. Afin de redonner à l'endroit sa qualité de salon urbain, le projet doit mettre en place les conditions d'une cohabitation harmonieuse entre tous ses usagers, pour une priorité aux piétons. Donc restaurer l'esprit du lieu, c'est cultiver son unité, unité aussi pour le dynamisme de l'économie tébessienne, unité encore pour faire de la qualité patrimoniale de l'endroit un atout pour le confort du dit salon urbain.

La manifestation évidente d'une volonté politique affirmée de développement et d'une forte demande sociale d'aménagement donneront confiance à une gouvernance urbaine, pour réaliser les objectifs tracés par le projet.

Donc la dynamique urbaine qui sera amplifiée par la concrétisation du projet de renouvellement du centre ancien de la ville de Tébessa participera de l'instauration d'un développement durable en favorisant la constitution de nouveaux cadres urbains et l'émergence d'une nouvelle gouvernance.

---

<sup>1</sup>L.BEAUDOIN - *Revue projet urbain* n° 13 « *patrimoine et modernité* »- op.cit- page 21.

### **1.8- Implication des partenaires et la prise en compte de la notion du temps:**

Nous sommes dans un système de partenaires multiples qui gèrent l'aménagement dans des temps et des périodes distinctes avec des objectifs différents. La nécessité d'introduire la dimension évolutive de l'aménagement dans la formulation et la conception du projet de renouvellement (après des décennies d'urbanisme définitif) et de créer les conditions de l'édification et de la gestion des tissus urbains constituant le centre ville de Tébessa

La mobilisation des acteurs publics et privés relevant tant de l'urbain que du social, du culturel et de l'économique, l'apport de fonds publics et para publics sont au service de la politique de renouvellement qui se doit d'être éclairée et volontariste pour parvenir enfin à sortir le centre ville de Tébessa de l'inferral cycle de l'échec.

Le renouvellement urbain rencontre des problèmes nouveaux dans la mesure où le recyclage des terrains urbains ne se produit pas spontanément, à cause de la complexité juridique et économique. C'est pourquoi les opérations de renouvellement urbain s'étendent en général sur une durée assez longue. Elle implique alors des montages partenariaux et un développement dans les pratiques administratives et réglementaires.

Les propositions d'interventions envisagées doivent être accompagnées d'une réflexion sur les moyens à mettre en œuvre pour accomplir un projet urbain en adéquation avec les dispositifs mis en place par les différentes institutions.

L'hypothèse à développer serait d'établir un système de participation au projet pour impliquer les partenaires nécessaires. Et enfin, le phasage du projet doit être fait en fonction des priorités et en parallèle avec les autres dynamiques d'aménagement existantes.

Pour la réussite de l'opération de renouvellement urbain du centre ville de Tébessa , il faut que la dynamique de l'action urbaine ait besoin de soutien politique , de concepteurs de talent, d'une maîtrise d'ouvrage urbaine dotée d'une mission dans la durée menée par des opérateurs professionnels et des financements

### **1.9- Améliorer la gouvernance urbaine pour créer les conditions du développement durable :**

L'objectif de développement durable implique la nécessité, désormais largement reconnue, d'une meilleure maîtrise collective du développement du centre ville et la mise en œuvre, dans des partenariats locaux efficaces, de stratégies globales d'actions concertées.

Chaque aire urbaine voit coexister sur son territoire plusieurs pouvoirs locaux juxtaposés, d'autant plus nombreux qu'elle est plus grande, détenant une compétence générale mais limitée à une portion du territoire urbain et dans son domaine propre.

Donc améliorer la gouvernance urbaine, c'est être capable de mettre en perspective et en synergie les actions des divers intervenants qui, ensemble et le plus souvent dans le désordre, font aujourd'hui la ville. C'est se mettre en mesure de concevoir, et de promouvoir un véritable projet urbain de renouvellement co-produit par l'ensemble de ces forces vives, et mis en débat avec les citoyens. Améliorer la gouvernance urbaine, c'est aussi faire en sorte que l'Etat, les collectivités locales et leurs partenaires puissent organiser, conjointement, leurs politiques à moyen et long terme en vue d'un développement équilibré et harmonieux du centre ancien et de toute la ville. Pour concrétiser cela, il faut se donner les moyens nécessaires de cette ambition.

#### **1.10 - Réunir les conditions de mise en œuvre :**

La durée du projet urbain de renouvellement est souvent longue, donc il faut qu'il y ait une maîtrise d'ouvrage et une maîtrise d'œuvre de qualité, ayant une mission claire assignée par les pouvoirs publics concernés par le projet.

##### **1.10.1- Une maîtrise d'ouvrage urbaine forte et responsabilisée :**

Il s'agira de rassembler les compétences, de négocier avec les différents acteurs concernés, et de disposer de toutes les capacités juridiques, techniques, foncières, opérationnelles, et financières, nécessaires à la réalisation. Il est demandé également au maître de l'ouvrage de gérer les oppositions entre les différents logiques sectorielles, c'est-à-dire l'adaptation du projet aux différents aléas et opportunités afin d'aboutir à un projet urbain de renouvellement cohérent.

### **1.10.2- Une maîtrise d'oeuvre talentueuse :**

Elle est à mener par des concepteurs spécialisés – urbanistes, architectes, paysagistes, ...- accompagnés d'équipes complètes dont des programmeurs. Concevoir est un acte de longue durée et de négociation de la conception qui est en fait de mettre l'accent sur ce qui est l'essence accompagnée de toutes les approches professionnelles souhaitables.

### **1.11- Concrétiser une démarche de projet urbain :**

C'est désormais le projet, c'est-à-dire la capacité de mobilisation collective des acteurs qui vivent sur le territoire du centre ancien, qui fait la substance et la force de cette zone urbaine. Le développement passe donc par la construction volontariste d'un projet urbain mettant en cohérence et en synergie les initiatives. Cette démarche d'élaboration progressive d'un cadre collectif d'action solidaire permet de dépasser une dimension purement gestionnaire de l'espace (le cas vécu) pour accéder à une production véritablement politique du territoire. Elle se veut à la fois :

§ structurante pour l'aire urbaine, car elle construit véritablement la ville en instaurant une coopération pragmatique entre élus et autres responsables locaux, en permettant l'articulation d'une pluralité d'acteurs porteurs de responsabilités et de droits ;

§ motrice pour la dynamique local / global, en suscitant l'adhésion et l'attachement de la population et des acteurs économiques à une image visible et lisible du centre ancien et de toute la ville, en restaurant un sentiment d'appartenance à la cité et de confiance en l'avenir ;

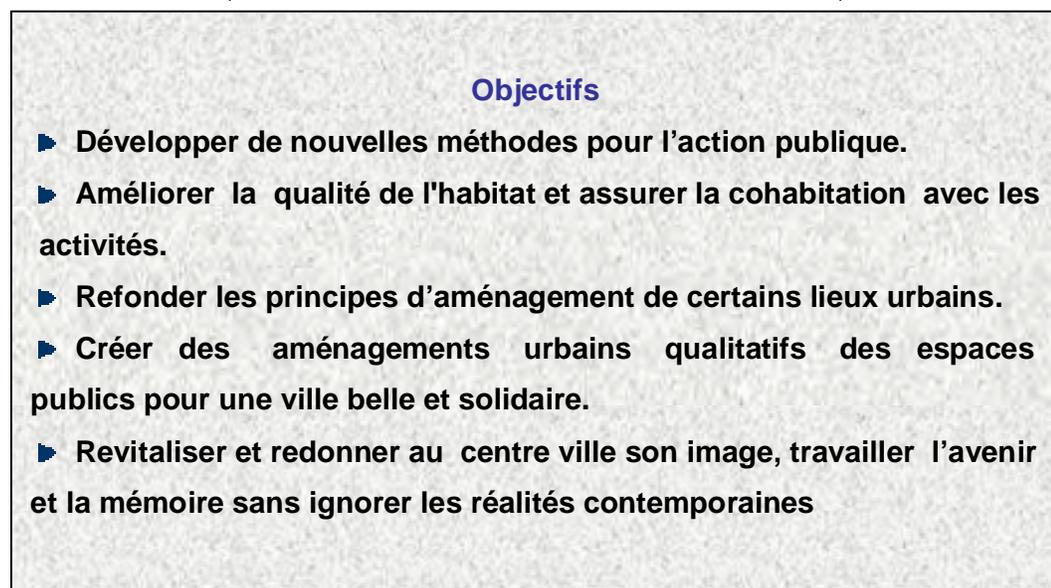
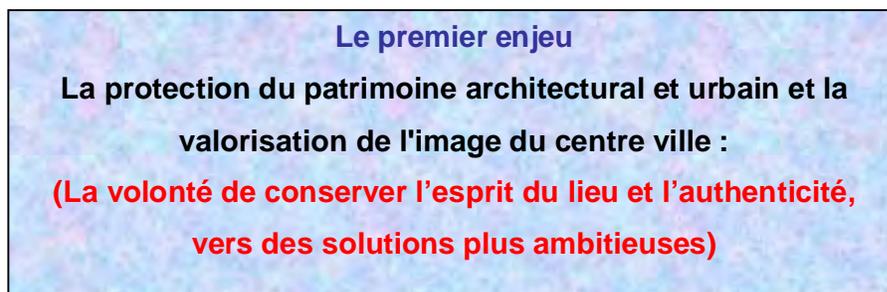
§ capable de donner une nouvelle efficacité à l'action publique, dont il ne s'agit pas de coordonner et de mettre en cohérence les différentes composantes, mais bien d'opérer, à l'appui des objectifs poursuivis les politiques sectorielles, dans une approche mieux concertée, résolument pluridisciplinaire et partenariale. Les décideurs publics ne doivent plus se contenter de prendre les décisions les plus rationnelles, il leur appartient de prendre des décisions qui facilitent l'engagement du plus grand nombre possible d'acteurs locaux – et en premier les habitants eux-mêmes – dans le processus de développement de l'image de la ville.

## 2- Les facteurs de réussite du projet urbain (enjeux, objectifs & actions) :

Ce sont les axes de choix possible, la formalisation de ces derniers et la mise en évidence des synergies spatiales.

Pour reconquérir le centre ville de Tébessa, il faut que la ville soit au clair avec son développement. Aujourd'hui on est confronté à un nouveau défi c'est de conduire une politique de la ville qui a pour version la ville renouvelée, encourager le développement économique et culturel et parier sur la qualité urbaine et la sauvegarde du patrimoine , puis qu'il s'agit d'un territoire déqualifié. Pour cela nous avons dégagé quatre enjeux nécessaires pour la concrétisation de l'opération de renouvellement urbain du centre ville de Tébessa :

### 2.1- Le premier enjeu : la protection du patrimoine architectural et urbain et la valorisation de l'image du centre ville.



### **Actions**

- ✓ **Créer les supports législatifs et administratifs prenant en charge les intérêts réciproques de tous les acteurs et usagers, définir les outils d'interventions et les modes de financements.**
- ✓ **Créer un organisme en charge de veiller à la protection du patrimoine, et les opérations d'interventions seront soumises à leur avis préalable.**
- ✓ **Préserver le patrimoine culturel bâti situé à l'intra-muros :**
  - ➔ **Nécessité d'une étude approfondie - mise en œuvre de l'échelle de valeur - :**
    - **constructions à sauvegarder : à réhabiliter ou à rénover ;**
    - **constructions à démolir : récupération des assiettes foncière pour les aménager en espaces publics libres et équipements ;**
    - **prévoir des programmes de logements et des locaux pour le relogement des habitants et le transfert des activités.**
- ✓ **Réhabiliter le tissu colonial, compte tenu de sa valeur d'usage et en respect de sa mémoire faubourienne .**
- ✓ **Rénover le tissu arabo – musulman et les constructions dégradées : (incitation des habitants, aides financières ....etc.).**
- ✓ **Promouvoir la placette du 1 novembre, le jardin de l'APC, la placette de la gare et les aménagements le long de la muraille comme des pôles de transition, d'échange et de mise en valeur de l'environnement et des monuments historiques.**
- ✓ **Révéler la structure des lieux de façon simple pour la projeter vers l'avenir en y rendant possible, les fonctions de la ville contemporaine**
- ✓ **Requalifier les axes: - Emir Abdelkader, Colonel Mohamed Chérif, Echouhada en boulevards urbains avec des aménagements urbains de qualité (ravalements des façades – aménagements urbains - mobiliers urbains- etc...**
- ✓ **Mettre en valeur l'axe menant vers l'entrée sud de l'intra- murs.**
- ✓ **Procéder à des aménagements ponctuels de proximité des poches à l'intérieur du tissu existant en aires de jeux, espaces verts et stationnement.**

## 2.2- Le deuxième enjeu : la protection et la mise en valeur des sites et monuments historiques.

**Le deuxième enjeu**  
**La protection et la mise en valeur des sites et monuments historiques.**  
**(Conserver une attitude moderne, préserver et enrichir, patrimoine et fierté à retrouver)**



**Objectifs**

- ▶ Etablir un diagnostic adéquat et rationnel : études – conditions de faisabilité technique et financière pour mettre en valeur le cadre architectural et urbain de la ville.
- ▶ Restaurer les monuments historiques situés dans le territoire pour redynamiser l'économie et valoriser l'image du centre ancien.



**Actions**

- ✓ Etablir un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs à sauvegarder (PPSMVSS) de l'intra muros.
- ✓ Procéder au classement des monuments non classés.
- ✓ Achever les travaux de restauration de l'arc de Caracalla.
- ✓ Lancer le diagnostic des autres monuments (la muraille byzantine, le temple de Minerve, la mosquée el atiq).
- ✓ Aménager le périmètre de protection des monuments et sites historiques pour leur mise en valeur.

### 2.3- Le troisième enjeu : La maîtrise des déplacements mécaniques, piétonniers et des transports en commun.

**Le troisième enjeu**  
**La maîtrise des déplacements mécaniques, piétonniers  
et des transports en commun.**  
**(Une nouvelle ossature pour l'organisation du territoire et  
un moteur de requalification urbaine )**



**Objectifs**

- ▶ Adapter un plan de déplacement à la situation actuelle pour l'amélioration et l'enrichissement des conditions de vie dans la rue.
- ▶ Redonner aux piétons leur place dans le centre ville et les protéger dans leurs conflits avec les voitures.
- ▶ Créer un important réseau de transport collectif structuré autour des lignes et assurer la qualité d'accessibilité au centre.
- ▶ Utiliser le stationnement comme outil de maîtrise de l'espace et comme l'un des maillons de l'accessibilité au centre.



### **Actions**

✓ **Rationaliser la circulation dans le noyau ancien (intra-muros), restriction horaire de circulation automobile et redistribution des priorités entre véhicules et piétons :**

- piétonnière la journée ;
- livraison de marchandise et logistique la nuit.

✓ **Revoir le sens de circulation de plusieurs axes notamment dans le cadre du plan de déplacement urbain proposé :**

- la voie 11 décembre ;
- la voie Farhi Saïd ;
- la voie Larbi Tébessi.

✓ **Aménager Les passages piétonniers situés le long des axes et au niveau des carrefours pour une meilleure interprétation de l'espace public et privé.**

✓ **Elargir la gare ferroviaire pour le transport en commun et les taxis avec une unicité de gestion de transport en commun et du stationnement, et se préoccuper du système de tarification / rentabilité.**

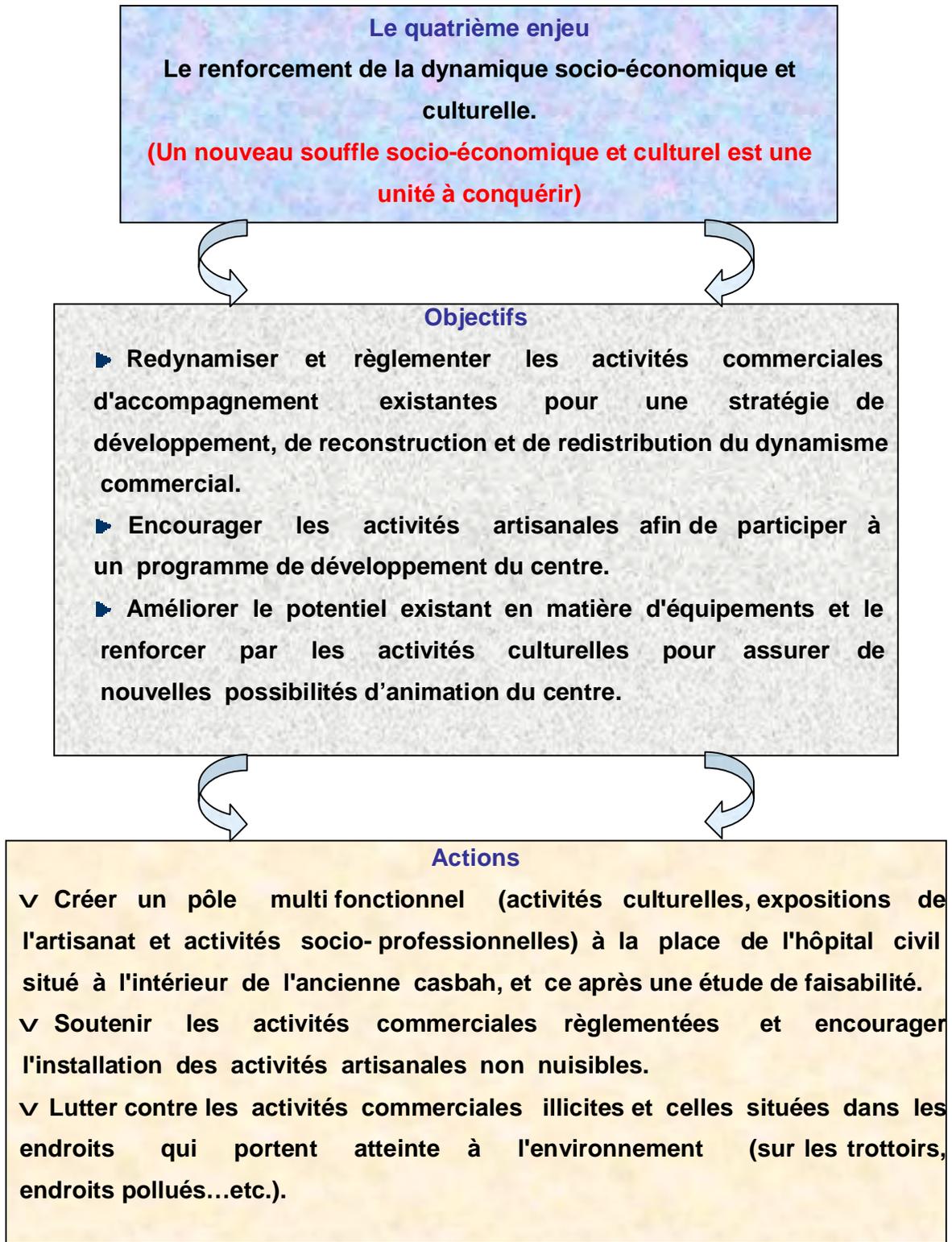
✓ **Aménager des parkings au niveaux des entrées est - ouest et sud de l'intra-muros**

✓ **Réhabiliter le réseau routier existant avec l'aménagement des parkings à l'intérieur du tissu.**

✓ **Aménager la zone de servitude située entre la voie ferrée et les constructions à la limite nord du centre ville.**

✓ **Procéder à la liaison entre la RN 16 et la RN 10 en amont (à l'entrée nord et ouest de la ville) pour réduire le flux sur le centre ville.**

## 2.4- Le quatrième enjeu : le renforcement de la dynamique socio-économique et culturelle.



### **3- Les scénarios d'aménagement:**

Ces scénarios sont des essais pour la réorganisation du centre afin de redonner à la ville de Tébessa sa valeur historique et d'accentuer sa vocation touristique, l'intervention sera axée sur :

§ la création d'un centre actif, diversifié et fédérateur par l'ordonnement des espaces appropriables par un ensemble d'aménagements qui répondent aux demandes et besoins des habitants ;

§ la protection et l'exploitation des potentialités historiques de la ville (le noyau ancien, les sites et monuments historiques) ;

§ la revalorisation de l'image du centre par l'amélioration de la qualité de l'habitat, la promotion des espaces publics libres par des aménagements urbains de taille et de qualité et la requalification des axes urbains ;

§ la maîtrise des problèmes de circulation avec l'adoption d'un nouveau plan de déplacement qui s'adapte à la situation actuelle, la création de parkings urbains pour résoudre le problème de stationnement et prévoir l'éventualité d'interdire la circulation mécanique à l'intérieur de l'intra-muros sauf pour les urgences et l'approvisionnement ;

§ la réorganisation de la maille piétonnière dans l'intra-muros et la résolution des problèmes de conflits de circulation mécanique et piétonnière au niveau des nœuds (carrefours) et de quelques voies ;

§ la création d'un pôle multifonctionnel (activités culturelles et socioprofessionnelles- exposition de l'artisanat...) à l'intérieur de la casbah à la place de l'actuel hôpital civil très vétuste ;

§ l'encouragement de l'installation des activités artisanales non nuisible à l'intra-muros, le soutien des activités commerciales règlementées et la maîtrise d'une stratégie de reconstruction commerciale.

#### **4- les impacts :**

Ces scénarios auront certainement des impacts pour la concrétisation de la dynamique local / global, la valorisation du patrimoine existant, pour donner une nouvelle image au centre ville de Tébessa et enfin la satisfaction des habitants :

##### **4.1- Les impacts a l'échelle de la région :**

- affirmer le rôle de la ville carrefour, et accentuer son aspect historique et touristique par l'exploitation des potentialités importantes existantes ;
- élargir le rayon d'influence de la zone de Tébessa car le projet à des effets déclencheurs, structurants sur le développement de la ville et de toute la région.

##### **4.2- Les impacts a l'échelle urbaine**

- Une autre dynamique à travers la nouvelle image du centre ancien de la ville.
- Une meilleure qualité de vie, avec un habitat décent, la revalorisation des espaces exclus et la promotion de nouveaux espaces publics libres de haute valeur urbaine.
- Un nouveau mode d'habiter et de vivre la cité.
- De nouveaux modes de déplacements maîtrisés :
  - une circulation mécanique fluide ;
  - une maille piétonnière organisée ;
  - des lignes de transport en commun adaptées.
- Une nouvelle dynamique culturelle et artisanale.
- L'émergence de nouvelles manières d'usage de l'espace et la réconciliation de la valeur d'usage et de la valeur marchande avec l'installation des conditions de partage de pouvoir dans la ville renouvelée.
- Les différentes mutations socio-économiques et spatiales que connaîtra le centre ancien et ses impacts sur toute la ville, auront certainement comme répercussions des changements positifs dans les comportements et les attitudes des usagers, dans leurs manières de pratiquer ou de s'approprier l'espace, d'où un changement dans la société.

RESERVEE POUR SCENARIO N 01

RESERVEE POUR SCENARIO N 02

## **CONCLUSION GENERALE:**

La ville, son centre, tel un être vivant, s'adapte aux mutations de la société, jamais figée, elle se transforme et s'approprie les strates laissées par les différentes époques. Des nouvelles contraintes introduisent plusieurs modifications majeures sur le plan urbanistique, une ségrégation fonctionnelle et sociale apparaît, par ailleurs l'ordre collectif a souvent été bouleversé par les différentes adaptations de la ville aux contraintes nouvelles ou aux choix du temps.

Les utopies et rêves des urbanistes et des architectes pour une ville harmonieuse et maîtrisée n'ont jamais abouti, la quintessence de la composition urbaine n'aurait jamais été dessinée comme telle. Il s'agit donc de trouver une posture entre la volonté de projet et le nécessaire dialogue avec les attentes sociales. D'où le projet urbain concerne la ville consolidée pour l'embellir, recomposer ses espaces publics, renforcer ses centralités menacées, régénérer l'architecture en déshérence. Donc il y a place pour les réflexions qui travaillent sur l'avenir et la mémoire, sans ignorer les réalités contemporaines mais en synergie avec elles.

Le projet urbain de renouvellement permet la maîtrise formelle de l'espace urbain et la prévision des usagers qu'il est susceptible d'induire, sa conception passe par:

- § la compréhension du territoire, sa morphologie, son évolution, son occupation et les usages qui s'y exercent ;
- § la prise en charge des techniques et des références culturelles et formelles.

Il n'y a pas de solutions préconçues, mais plutôt une réponse localisée à un diagnostic précis des potentialités et faiblesses du territoire, donc le renouvellement du centre ville de Tébessa ne consiste pas à poser des objets statiques mais à générer une dynamique à l'échelle du territoire en respectant l'héritage historique.

Le renouvellement du centre ancien concerne également le renouvellement des approches méthodologiques et les outils conceptuels et projectuels afin de maîtriser le passage de l'intention à la réalisation, c'est-à-dire de quitter la sphère conceptuelle, pour servir de guide à l'action urbaine ; d'où l'élaboration du projet urbain de renouvellement à l'échelle du centre ville est

composée d'une succession plus ou moins logique d'étapes : le diagnostic territorial, la définition des enjeux, les études préalables, le choix des partenaires, l'énonciation du programme. Donc la démarche choisie a été celle de la recherche – action, dont le principe était de confronter des éléments de conceptualisation à la réalité du terrain.

C'est dans ce cadre que nos réflexions ont porté sur la remise en valeur du centre ancien de la ville de Tébessa caractérisé par des potentialités fortes, riche par son cadre urbain et ses monuments et sites historiques anciens, et des difficultés lourdes . Les propositions envisagées permettront de redonner au centre ancien sa place dans le fonctionnement urbain, de réduire les dysfonctionnements internes, de renforcer la centralité existante par les activités culturelles et artisanales – il n'y a pas de vie urbaine sans le centre - , de reconstituer les espaces d'échange et d'améliorer le cadre de vie quotidien des citoyens.

A ce titre, et pour le bon fonctionnement du centre ville, l'ensemble des problèmes, aussi bien sur le plan urbain que sur le plan socio économique ont été pris en considération dans l'approche globale et transversale liée aux domaines d'interventions qui sont multiples : population, habitat, activités et commerces, équipements, déplacement et transport, monuments et sites historiques, nature juridique des immeubles, cadre urbain et paysager et enfin le contexte réglementaire dans une optique d'intensifier les liens et relations entre les différentes entités du centre et avec le reste de la ville, et la bonne volonté de développer la diversité urbaine et le renforcement du niveau d'équipements. Il est aussi attendu la promotion d'un sens nouveau de la cité et une culture urbaine permettant aux habitants de mieux saisir la diversité et la qualité des espaces urbains.

Le caractère évolutif des enjeux et des besoins à satisfaire constitue l'un des aspects les plus difficiles. L'intervention sur un tissu urbain existant – le centre ancien de la ville de Tébessa - implique une ouverture au choix et à la durée, une disposition à s'adopter, et une médiation constante du projet avec tous les acteurs concernés.

La mise en œuvre de ce projet urbain de référence exige l'existence d'une véritable maîtrise d'ouvrage urbaine : *« La maîtrise d'ouvrage urbaine comprend quatre dimensions, un contenu qui est l'ensemble d'orientations de choix politiques qu'il*

---

*faudra traduire en commande opérationnelle, un réseau d'acteurs, un emboîtement de fonctions et d'experts, un système de répartition et de gestion de risques politiques et financiers... »<sup>1</sup>. Elle repose sur l'utilisation des outils, des procédures et des règles adoptées. De plus le projet urbain de renouvellement est un acte de gestion, qui nécessite de s'adapter constamment à un nouveau contexte, de nouvelles évolutions et de nouveaux objectifs. Il s'inscrit dans un horizon temporel, il est bon à resituer dans une recherche de signification pour tous les acteurs, qui dans la ville, ont une quelconque légitimité à s'exprimer.*

C'est pour ces raisons évoquées que le projet urbain de renouvellement n'est pas un schéma figé d'intentions de projection de l'espace, mais bien des enjeux, objectifs et stratégies, adoptés à un territoire précis durant une période régie par des systèmes des lieux, et des systèmes de relations entre les hommes.

Le projet urbain de renouvellement ne doit pas se penser comme un aboutissement, il s'agit plutôt d'une démarche, d'un processus en devenir, le projet idéal serait-il celui qui ne se réalise jamais complètement ? L'introduction d'une certaine flexibilité, de possibilités d'adaptation - aux évolutions de la ville, aux aléas des situations et à la diversité de la demande sociale – l'existence d'un partage politique fort et relativement stable dans le temps constituerait même une des conditions sine qua non de la réussite d'une telle démarche, qui allie paradoxalement évolutivité et maintien de l'orientation initiale.

En définitive on peut dire qu'à travers le projet de renouvellement du centre ancien de Tébessa, le projet urbain n'est pas une recette, il est toujours lié à un contexte et il est pensé à un moment donné. Il est une démarche qui réinterroge la ville dans la continuité historique, patrimoniale et temporelle. Il est également un projet d'ensemble de dimension morphologique et processuelle qui organise un territoire afin d'en améliorer l'usage, la qualité, le fonctionnement, la dynamique économique et culturelle et les relations sociales. Il est pensé non comme une image finie mais un processus d'actions sur le tissu urbain – l'achèvement de la ville, c'est la mort de la ville – Il ne se réalise que grâce à un engagement politique très fort,

---

<sup>1</sup>A. BOURDIN - *la maîtrise d'ouvrage urbain* - Editions moniteur - France 2005 - page 16.

---

l'Etat apparaît très certainement comme le grand programmeur de la revitalisation, et la requalification et le rôle central seront joués par les administrations publiques à toutes les phases d'élaboration du projet, partagé par une concertation plus large, réelle et démocratique, des moyens nécessaires et un bon pilotage de l'opération afin de devenir une référence pour l'action urbaine, une façon de considérer la ville en rupture avec la vision du mouvement moderne.

## REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

### 1-Ouvrages :

#### Ouvrages individuels :

- BEAU Michel - *L'art de la thèse* -172 pages - Editions Casbah - Alger 1999.
- CHARRE Alain - *Les nouvelles conditions du projet urbain* -158 pages - Editions Mardaga - France 2001 -
- CHARRE Alain - *La maîtrise d'œuvre urbaine* - 220 pages - Editions Mardaga - France 2003 -
- CASTEL Pierre - *Tébessa mystère de la région « ouvrage II »*.-
- CHATEAU REYNAUD, Philippe - *Dictionnaire de l'Urbanisme « 800 mots, actes et procédures »*- 899pages. - Editions Jurisprudence - France 2002 -
- COTE Marc - *l'Algérie ou l'espace retourné* - 362 pages - Edition media plus - Algérie 1993 -
- ELEB HARIE Nicol - *Conception et coordination du projet urbain* - 223 pages - Editions Recherche - France 2000.-
- GAUTHIEZ Bernard - *Espace urbain « vocabulaire et morphologie »* - 493 pages - Editions du patrimoine - France 2003 -
- INGALLINA Patrizia - *Le projet urbain* -127pages. - Editions Que sais je ? - France 2001-
- MONTERO Muriel - *La Ville* - 79 pages. - Editions Ellipses - France 2002 -
- PIETRI René Paul - *Etude des problèmes de centre - ville « éléments de méthode »* - 231 pages - Editions Ministère de l'équipement France.
- SOLTANI Ali - directeur de la circonscription archéologique de Tébessa - Agence nationale d'archéologie, sites et monuments historique - *Tébessa* - 264 pages - Editions IMP Tébessa - Algérie 1999 -
- TETARD Jean Pierre - *La nécessaire Reconquête du Projet Urbain* -163 pages. - Editions ISBN - France 2003 -

#### Ouvrages collectifs :

- BAZIN Marcel & MARIEGRANGE, Anne - *Les urbanistes et le patrimoine* - 377 pages. - Editions Press universitaire Reims - France 2002 –

- 
- Délégation interministérielle à la ville / direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction - France - *Marchés de définition : une démarche de projet urbain* -98 pages - Editions de la D.I.V - France 2002 -
  - Ecole d'Architecture de Grenoble - *Algérie traces d'histoire « Architecture, Urbanisme et Art de la préhistoire à l'Algérie contemporaine »* - 122 pages - Editions CERTU / METLTM - France 2003 -
  - MALHERBE Alain, DAWANCE Sophie & FRANKIGNOULLE Pierre - *Habiter la ville* - 240 pages - Editions Labor - Bruxelles, Belgique 2001 -
  - MAUGIN David & PANERAI Philippe - *Projet Urbain* - 126 pages. - Editions Parenthèse - France 1999 -
  - MICHEL Bonnet ( l'ouvrage sous sa direction) - *La conduite des projets architecturaux et urbains* - 141 pages - Editions La documentation française - France 2005 -
  - Ministère de l'habitat, Algérie & Ministère de l'équipement, des transports et de logement , France - *Eléments de composition urbaine* - 89 pages - Editions ENAG - Alger 1994 -
  - Ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement - Algérie - *Glossaire de l'environnement et du développement durable* - 240 pages - Alger 2004 -.
  - Ministère de l'équipement, des transports et de logement (D.G.U.H.C) France - *fabriquer la ville « Outils et méthodes : les aménageurs proposent »* - 230 pages - Editions Françoise Tiphine - France 2001 -
  - . Ministère de l'équipement, des transports et de logement (D.G.U.H.C) France - *la réhabilitation urbaine* - 336 pages - Editions C.D.U - France 2001 -
  - MONITEUR - *Projets urbains en France* - 207pages - Editions Moniteur - France 2002 -
  - MONITEUR - *La maîtrise d'ouvrage urbaine « collection ville- aménagement »* - 147pages - Editions Moniteur - France 2005 -.
  - PEYRONNIE Karine & MAXIMY René - *Quito inattendu « le centre historique en devenir »* - 335 pages - Editions CNRS - France 2002 –

- REMU (Recherche & maîtrise d'œuvre urbaine) - Ecole d'Architecture de Strasbourg - *Eléments pour comprendre le projet urbain* - 45 pages - Editions METT - France -
- SENEAL Gilles, MALEZIEUX Jacques & MANZAGOL Claude - *Grands projets urbains et requalification « presses de l'université du Québec »* - 264 pages - Editions : publication de la Sorbonne - France 2002 -
- Urbanisme (presses polytechnique et universitaires romandes) - collection des sciences appliquées de l'INSA de Lyon - *concerter, gouverner et concevoir les espaces publics urbains* - 175 pages - publié sous la direction de Marcus Zepf - France 2004 –

## **2-Travaux et études:**

- CHORUS (BET) - *étude de renouvellement du noyau villageois du canet « Marseille nord »* - France 2001 -
- Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Tébessa - *Plan d'Aménagement de la wilaya de Tébessa (PAW)* - ANAT Guelma 1991 -
- Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Tébessa - *Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) de la commune de Tébessa* - URBA Constantine 1998 -
- Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Tébessa - *Plan d'occupation des sols n 01 de la ville de Tébessa (POS)* - URBA Batna 2000 -
- Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Tébessa - *Etude de restauration de l'Arc de Caracalla* - Handassa Oua Binaa 1998 -
- Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Tébessa - *Etude de reconstruction de la porte de Constantine* - Design et restauration 2002 -
- Direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Tébessa - *Etude de reconstruction de la porte de Ain Challa* - Design et restauration 2002 -
- Direction de planification et de l'aménagement du territoire de La wilaya de Tébessa - *Recensement général de La population et de L'habitat (R.G.P.H)* 1987& 1998 -
- GEISER J M - *Enquête urbaine sur la ville de Tébessa* - Tébessa 1957 -

- Ministère de l'aménagement du territoire, de l'équipement et du transport - France - *Revue projet urbain* « *La technique au Service du Projet n 05 - 28 pages.* » - France 1995 -
- Ministère de l'équipement des transports et du logement - *Revue projet urbain*
  - « *Barcelone la deuxième naissance n° 05 – 28 pages.* » - France 1998 -
  - « *Patrimoine et modernité n° 13 - 27 pages* » - France 1998 -
  - « *Faire la ville sur la ville n° 15 -27 pages.- 27 pages.* » - France 1998 -
  - « *Renouveler l'urbain n° 18 - 27 pages* » - France 1999 -
  - « *Les faubourgs laboratoires de ville n° 19 - 27 pages* » - France 2000 -
  - « *L'action urbaine comme levier économique et social n° 20 - 31 pages.* » - France 2000 -
- URBANISME – *Les villes à l'ONU* - 80 pages - Editions Institut des villes - hors série janvier, février n° 15 - France 2001 -

### 3- Rencontres scientifiques :

- BOUMAAZA Nadir - Professeur à l'université de Grenoble - France - séminaire organisé par le laboratoire ville et santé -département d'architecture, université de Constantine « *approche sur la ville contemporaine* » - le 09 et 10 mai 2006 -
- COTE Marc - géographe et maître de conférence à l'université d'Aix France - conférence organisée par le laboratoire ville et santé - département d'architecture - université de Constantine « *métropoles et aires métropolitaines* » le 24 janvier 2006. et « *l'expérience et la problématique des villes nouvelles cas de Ali Mendjeli* » - le 20mars 2006 -
- Ministère de l'habitat, Algérie & Ministère de l'équipement, du logement et du transport, France - *Les politiques urbaines* - 205 pages -. « *colloque international à Tizi ouzo du 15 au 18/04/1985* » - Editions Service technique de l'urbanisme - Paris 1985 -
- Ministère de l'urbanisme et de la construction ; Algérie - *Les tissus urbain* - 327 pages « *colloque international à Oran du 1 au 3/12/1987* » - Editions ENAG - Alger 1989 –

- PAGAND Bernard - maître de conférence à l'université de Strasbourg France - séminaire organisé par le laboratoire ville et santé - département d'architecture université de Constantine « *Concepts et aspects du projet urbain* » - le 27,28 et 29mai 2006 –

#### **4- Mémoires et thèses :**

- AMPE Francis - *Institutions et territoires* - euromed Marseille - France 2004 -
- DENAU Dominique - *Logique projet ville* - euromed Marseille - France 2004 -
- BENDALI, Isma Rafia épouse Beldjoudi - *Les transports urbains à Constantine* - 246 pages. - thèse de magistère, université de Constantine - le 18 avril 1999 -
- GHERZOULI Lazhar & SAFRI Saïd - *Le Canet un projet urbain de références* - MASTERE en habitat, urbanisme et politique de la ville - euromed Marseille - France 2004 -
- GHERZOULI Lazhar, HADEF Rachid & SAFRI Saïd - *Les déplacements, éléments de cohérence urbaine (cas de la métropole de Constantine)* - mémoire 1<sup>ère</sup> année magistère - département d'architecture, université Montouri de Constantine - juin 2006 -
- LUCHINI Elodie - *Réalisation d'un projet urbain : quartier de la Cabucelle et des crottes* - thèse de fin d'étude, Ecole d'Architecture de Marseille - France Février 20003 -
- HERAT Arlette - *Méthodes et ateliers projets* - euromed Marseille - France 2004 -
- LABII Belkacem - *Projet urbain et gouvernance (cours) & Initiation à la recherche (cours)* - département d'architecture, université Mentouri Constantine 2006 -
- MOUTIN Pierre - *Méthode montage opération* - euromed Marseille - France - 2004 -

#### **5 – Documents électroniques :**

- [w.w.w.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu](http://w.w.w.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu).
- [w.w.w.urbamet.com](http://w.w.w.urbamet.com).
- [urbamet @ urbamet.com](mailto:urbamet@urbamet.com).

## **6- Textes réglementaires :**

- Textes réglementaires (Lois & Décrets) concernant l'aménagement, l'urbanisme, la ville et la protection du patrimoine. :

### **6.1- urbanisme :**

- Loi n° 90 - 29 du 01decembre 1990 modifiée et complétée par la loi 04 -05 du 14 août 2004 relative a l'aménagement et l'urbanisme .
- Loi n° 06 - 06 du 20 Fevrier2006 portant loi d'orientation de la ville.
- Le décret exécutif n° 05 - 317 du 10 septembre 2005 modifiant et complétant Le décret exécutif n° 91 - 177 du 28 mai 1991. fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents
- Le décret exécutif n° 05 - 318 du 10 septembre 2005 modifiant et complétant Le décret exécutif n° 91 - 178 du 28 mai 1991. fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents.

### **6.2- protection du patrimoine:**

- Loi n° 98 -04 du 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel.
- Le décret exécutif n° 03 - 322 du 05 octobre portant maîtrise d'œuvre relative aux biens culturels immobiliers protégés
- Le décret exécutif n° 03 - 323 du 05 octobre portant modalités d'établissement du plan de protection et de mise en valeur des sites archéologiques et de leur zone de protection (PPMVSA).
- Le décret exécutif n° 03 - 324 du 05 octobre portant modalités d'établissement du plan permanant de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS).
- Arrêté du 13 avril 2005 fixant les dispositions spécifiques à l'exécution de la maîtrise d'œuvre sur les biens culturels immobiliers protégés
- Arrêté du 31 mai 2005 fixant les contenus des missions de la maîtrise d'œuvre portant sur la restauration des biens culturels immobiliers protégés.
- Arrêté interministériel du 29 mai 2005 fixant le contenu du cahier des charges - type régissant les soumissions de maîtrise d'œuvre.

### LISTE DES TABLEAUX

- <b>Tableau n° 01</b> : sites et monuments historiques classés.....	page : 62
- <b>Tableau n° 02</b> : évolution de la population commune / wilaya de Tébessa entre 1887 et 1998.....	page : 83
- <b>Tableau n° 03</b> : concentration de la population dans la commune de Tébessa.....	page : 84
- <b>Tableau n° 04</b> : concentration urbaine commune / wilaya de Tébessa entre 1987et 1998.....	page : 85
- <b>Tableau n° 05</b> : évolution de la population de la commune de Tébessa à cours, moyen et long terme.....	page : 86
- <b>Tableau n° 06</b> : population du centre ville de Tébessa.....	page : 87
- <b>Tableau n° 07</b> : population occupée de la commune de Tébessa.....	page : 88
- <b>Tableau n° 08</b> : liste des équipements existants au centre ville de Tébessa.....	page :107 108 &109
- <b>Tableau n° 09</b> : liste des activités existantes au centre ville de Tébessa.....	page :115
- <b>Tableau n° 10</b> : acteurs par famille.....	page: 179

### LISTE DES GRAPHES

- <b>Graphe n°01</b> : évolution de la population commune / wilaya de Tébessa.....	page : 84
- <b>Graphe n°02</b> : concentration urbaine commune / wilaya de Tébessa.....	page : 85
- <b>Graphe n°03</b> : évolution de la population de la commune de Tébessa à court, moyen et long terme.....	page : 86
- <b>Graphe n°04</b> : population du centre par rapport à la ville de Tébessa.....	page : 87
- <b>Graphe n°05</b> : nombre de logements du centre par rapport à la ville de Tébessa.....	page :100
- <b>Graphe n°06</b> : pourcentage des logements du centre par rapport à la ville de Tébessa.....	page :100

### LISTE DES SHEMAS

- **Schéma n°01** : contexte général du projet urbain de renouvellement..... page : 31
- **Schéma n°02** : conception du projet urbain de renouvellement. .... page: 32
- Schéma n°03** : interactions des aspects structurels du projet urbain de renouvellement..... page : 33

### LISTE DES CARTES

- **Carte n° 01** : situation de l'Algérie..... page : 37
- **Carte n° 02** : situation de Tébessa / l'Algérie ..... page : 38
- **Carte n° 03** : situation de Tébessa / La région..... page : 38
- **Carte n° 04** : limites de la wilaya de Tébessa..... page : 39
- **Carte n° 05** : situation de la commune de Tébessa ..... page : 42
- **Carte n° 06** : situation de la commune de Tébessa / wilaya..... page : 43
- **Carte n° 07**:environnement et potentialités de la commune de Tébessa. page : 44
- **Carte n° 08** : fonctionnement de l'espace communal de Tébessa..... page : 45
- **Carte n° 09** : la ville de Tébessa à l'époque Romaine..... page : 48
- **Carte n° 10** : la ville de Tébessa à l'époque Byzantine..... page : 51
- **Carte n° 11** : situation de la ville de Marseille par rapport au bassin euro méditerranée..... page :160
- **Carte n° 12** : l'aire métropolitaine Marseillaise..... page :160
- **Cartes n° 13 et 14** : transport et trafic aérien national et inter national à partir de Marseille..... page :161
- **Carte n° 15** : le périmètre du projet euro méditerranée..... page :165
- **Carte n° 16** : situation des quatre pôles de développement du projet euro méditerranée ..... page :167
- **Carte n° 17** : situation des logements neuf à travers le périmètre euro méditerranée ..... page :177

---

**LISTE DES PLANS**

- <b>Plan n° 01</b> : Tébessa histoire et patrimoine .....	page : 46
- <b>Plan n° 02</b> : Tébessa en 1942.....	page : 54
- <b>Plan n° 03</b> : Tébessa en 1956.....	page : 55
- <b>Plan n° 04</b> : état actuel de la ville de Tébessa .....	page : 61
- <b>Plan n° 05</b> : situation et limites du centre ville de Tébessa.....	page : 78
- <b>Plan n° 06</b> : composantes du centre ville de Tébessa (état des lieux).....	page : 82
- <b>Plans n° 07, 08 et 09</b> : type de logements collectif au centre ville .....	page : 92
- <b>Plans n° 10, 11 et 12</b> : plans d'un premier type de logement individuel.....	page : 98
- <b>Plan n° 13</b> : plan d'un deuxième type de logement individuel.....	page : 99
- <b>Plans n° 14, 15 et 16</b> : plans d'un troisième type de logement individuel...	page : 99
- <b>Plan n° 17</b> : typologie de l'habitat au centre ville de Tébessa.....	page :102
- <b>Plan n° 18</b> : état des constructions au centre ville de Tébessa.....	page :103
- <b>Plan n° 19</b> : type d'équipements au centre ville de Tébessa.....	page :111
- <b>Plan n° 20</b> : activités économique au centre ville de Tébessa .....	page :117
- <b>Plan n° 21</b> : déplacements et transports au centre ville de Tébessa.....	page :123
- <b>Plan n° 22</b> : état de la voirie au centre ville de Tébessa.....	page :124
- <b>Plan n° 23</b> : plan de l'arc de Caracalla.....	page :130
- <b>Plan n° 24</b> : plan actuel de la Casbah.....	page :135
- <b>Plan n° 25</b> : plan du temple de Minerve.....	page :136
- <b>Plan n° 26</b> : plan de cimetière Dr Saadane.....	page :137
- <b>Plan n° 27</b> : plan de la zaouïa de Sidi Bensaid.....	page :138
- <b>Plan n° 28</b> : sites et monuments historique au centre ville de Tébessa....	page :140
- <b>Plan n° 29</b> : nature juridique des immeubles au centre ville de Tébessa...	page :143
- <b>Plan n° 30</b> : plan de l'intra muros ( premier secteur).....	page :147
- <b>Plan n° 31</b> : plan de masse des logements collectif (premier secteur).....	page :147
- <b>Plan n° 32</b> : plan du deuxième secteur – tissu colonial - .....	page :148
- <b>Plan n° 33</b> : plan du troisième secteur – tissu hétérogène - .....	page :149
- <b>Plan n° 34</b> : cadre urbain et paysager au centre ville de Tébessa.....	page :152
- <b>Plan n° 35</b> : scénario d'aménagement n° 01 du centre ville de Tébessa....	page :205
- <b>Plan n° 36</b> : scénario d'aménagement n° 02 du centre ville de Tébessa....	page :206

---

---

## LISTE DES PHOTOS

- <b>Photo n° 01</b> : vue générale sur la ville de Tébessa.....	page : 42
- <b>Photo n° 02</b> : arc de triomphe de Caracalla.....	page : 49
- <b>Photo n° 03</b> : temple de Minerve.....	page : 49
- <b>Photo n° 04</b> : la Basilique.....	page : 50
- <b>Photo n° 05</b> : la muraille Byzantine.....	page: 52
- <b>Photo n° 06</b> : la porte de Solomon.....	page : 52
- <b>Photo n° 07</b> : la porte d'Ain chala.....	page : 52
- <b>Photo n° 08</b> : la mosquée el atiq.....	page : 53
- <b>Photo n° 09</b> : le cours à l'intra muros.....	page : 56
- <b>Photo n° 10</b> : la porte de Constantine.....	page : 56
- <b>Photo n° 11</b> : la casbah.....	page : 56
- <b>Photo n° 12</b> : constructions coloniales à l'intra muros.....	page : 56
- <b>Photo n° 13</b> : constructions illicites.....	page : 57
- <b>Photo n° 14</b> : constructions spontanés.....	page : 57
- <b>Photo n° 15</b> : la ville de Tébessa autour de son centre.....	page : 60
- <b>Photo n° 16</b> : l'image actuelle de la ville de Tébessa.....	page : 60
- <b>Photos n° 17,18, 19 et 20</b> : vues concernant l'habitat collectif .....	page : 91
- <b>Photos n° 21, 22, 23, 24 et 25</b> : vues concernant l'habitat Intra muros ...	page : 94
- <b>Photo n° 26</b> : façade urbaine le long de la route de Constantine.....	page : 95
- <b>Photos n° 27, 28, 29, 30, 31 et 32</b> : vues concernant l'habitat individuel colonial.....	page : 96
- <b>Photos n° 33,34, 35 et 36</b> : vues concernant l'habitat hétérogène .....	page : 97
- <b>Photo n°37</b> : vue sur la placette de la gare .....	page : 98
- <b>Photo n° 38</b> : la gare ferroviaire.....	page :106
- <b>Photo n° 39</b> : la mosquée el Fath .....	page :106
- <b>Photo n° 40</b> : la crèche.....	page :106
- <b>Photo n° 41</b> : hôpital civil Ben Djedda à l'intra muros.....	page :106
- <b>Photo n° 42</b> : CEM Benbadis.....	page :106
- <b>Photos n° 43, 44 et 45</b> : activités commerciales illicites.....	page :113
- <b>Photos n° 46, 47, 48 et 49</b> : rues commerçantes à l'intra muros.....	page :114
- <b>Photos n° 50 et 51</b> : la circulation et le stationnement au centre ville.....	page :120

---

---

- Photos n° 52, 53 et 54 : stations des bus et des taxis.....	page :121
- Photos n° 55 et 56 : la muraille byzantine.....	page :128
- Photos n° 57 et 58 : les tours.....	page :129
- Photo n° 59 : l'arc de Caracalla .....	page :130
- Photos n° 60, 61 et 62 : porte de Solomon.....	page :131
- Photos n° 63 et 64 : l'endroit de la porte de Ain Chala.....	page :131
- Photos n° 65 et 66 : l'endroit de la porte de Constantine.....	page :132
- Photos n° 67 et 68 : restauration de la porte de Caracalla .....	page :134
- Photos n° 69 et 70: restauration de la porte de Constantine.....	page :134
- Photos n°71, 72 et 73 : la Casbah (hôpital civil).....	page :135
- Photos n° 74 et 75 : le temple de Minerve.....	page :136
- Photo n° 76 : l'église.....	page :136
- Photo n° 77 : le musée en plein air.....	page :137
- Photo n° 78 : le cimetière D <sup>r</sup> Saadane.....	page :137
- Photos n° 79 et 80 : la mosquée el atiq.....	page :138
- Photo n° 81 : la zaouïa de Sidi Bensaid .....	page :138
- Photos n° 82, 83, 84 et 85 : axes urbains au centre ville .....	page :145
- Photo n° 86 : repères du centre ville.....	page :146
- Photo n° 87 : cadre urbain de l'intra muros.....	page :147
- Photo n° 88 : organisation des logements collectifs.....	page :147
- Photo n° 89 : façade urbaine coloniale.....	page :148
- Photo n° 90 : habitat hétérogène.....	page :149
- Photos n° 91, 92 et 93: espaces verts urbains.....	page :150
- Photo n° 94 : vue aérienne du périmètre du projet de renouvellement de la ville de Marseille.....	page :159
- Photo n° 95 : espace urbain d'échange au centre de Marseille.....	page :161
- Photo n° 96 : vue générale sur le noyau ancien de Marseille .....	page :162
- Photo n° 97 : site patrimonial de Marseille.....	page :163
- Photo n° 98 : vues diverses sur le projet .....	page :164
- Photo n° 99 : constructions rénovées.....	page :166

---

- Photos n° 100 et 101 : qualité architecturale et urbaine du patrimoine rénové.....	page :168
- Photos n° 102, 103 et 104 : le pôle de la joliette.....	page :169
- Photos n° 105 et 106 : qualité des espaces publics .....	page :170
- Photos n° 107 et 108 : boulevards urbains requalifiés.....	page :170
- Photos n° 109 et 110 : le pôle de la gare Saint Charles.....	page :171
- Photo n° 111 : passerelle de la gare Saint Charles.....	page :172
- Photo n° 112 : l'espace Nedlec.....	page :172
- Photo n° 113 : aménagement du carrefour A7 / boulevard Leclerc.....	page :172
- Photos n° 114 et 115: le pôle de la belle de mai .....	page :173
- Photos n° 116 et 117 : pôle culturel.....	page :174
- Photos n° 118, 119 et 120 : le pôle de Saint Gent.....	page :175
- Photos n° 121 et 122 : requalification des façades urbaines.....	page :176
- Photo n° 123 : les logements neuf .....	page :177
- Photos n° 124 et 125 : requalification des boulevards urbains.....	page :178

**ABSTRACT:**

La gestion des centres villes historiques est aujourd'hui rendue plus complexe par l'imbrication de logiques essentiellement différentes : qualité et forme de l'habitat, circulation et modes de transport, protection du patrimoine urbain et architectural, identité, épanouissement social et économique ...Le projet urbain de renouvellement peut-il constituer une alternative aux règlements et pratiques des instruments d'urbanisme en vigueur qui ont montré leurs limites ?

L'ambition du magistère est axée sur :

- la définition d'une approche méthodologique, c'est-à-dire comment aborder le phénomène de renouvellement urbain d'un tissu ancien (cas du centre ville de Tébessa) par la démarche globale, transversale et pluridisciplinaire du projet urbain ;
- la production des réflexions et des solutions destinées aux acteurs de l'urbanisme, élus, techniciens des collectivités, ou professionnels mais aussi au grand public intéressé par la question urbaine imposée par l'ampleur des mutations et dégradations constatées ;
- La production du savoir utilisable dans les domaines de la décision et de l'action pour en faire à la fois une préoccupation scientifique et opérationnelle (de l'intention à l'action) afin de mieux faire la ville sur elle-même pour mieux vivre demain sans oublier le passé.

Une évolution profonde est attendue, elle concerne les principaux mécanismes institutionnels, juridiques, financiers et plus encore les pratiques professionnelles (pilotages du projet urbain, rapport au politique, culture des acteurs) et l'affirmation du rôle de la ville renouvelée qui sera concrétisée par la concertation des différents acteurs, des connaissances pour l'innovation, des échanges et relations humaines, du développement économique et culturelle et des richesses. C'est à quoi s'attache cette thèse à travers les différentes parties qui la constituent.

Pour ce faire, le cas du centre de Tébessa est très illustratif pour une expérience de renouvellement urbain en raison de son caractère patrimonial, son cadre architectural et urbain, son rôle socio économique, ses capacités d'attraction et de sa nécessaire revalorisations.

**Mots clés : acteurs- approche - centre - renouvellement urbain - Tébessa -**

---

## ملخص

إن تسيير المراكز التاريخية للمدن في الوقت الحالي صار معقداً و هذا راجع للتداخل المنطقي لمختلف وظائفها الأساسية و التي منها: نوعية و أشكال السكن، الحركة و وسائل النقل، حماية التراث الحضري و المعماري، الهوية، التطور الاجتماعي و الاقتصادي... إذن هل يمثل مشروع التجديد الحضري بديلاً عن قوانين، تطبيقات و ممارسات أدوات التهيئة و التعمير السارية المفعول التي أثبتت عجزها؟

يتمحور محتوى الماجستير حول:

• تحديد منهجية تتعلق بكيفية معالجة ظاهرة التجديد الحضري للأنسجة الحضرية القديمة ( حالة وسط مدينة تبسة) بالمنهجية الشاملة، التقاطعية و المتعددة القطاعات.

• تقديم حلول موجهة إلى الفاعلين في ميدان التعمير، المنتخبين، تقنيي الجماعات المحلية، المختصين و المهنيين و كذلك لكل المواطنين المهتمين بالإشكالية الحضرية المتمثلة في التحولات الهائلة و التقهقرات الملاحظة ميدانياً.

• تقديم منتج علمي يستعمل في ميداني أخذ القرار و التنفيذ على حد سواء و جعله انشغالا علميا و تطبيقيا في آن واحد (من الفكرة العلمية إلى التنفيذ الميداني) لكي يسمح بالتدخل الجيد على المدينة نفسها و هذا لضمان عيش في غد أفضل دون نسيان للماضي.

إن التحولات العميقة المنتظرة، تشمل الميكانزمات الأساسية : المؤسساتية، القانونية، المالية و كذلك الممارسات المهنية (تسيير المشروع الحضري، العلاقة مع السياسيين ، ثقافة الفاعلين) و تأكيد دور المدينة المتجددة حيث يجسد كل هذا عن طريق الحوار مع كل الفاعلين ، المعارف من أجل التجديد، التبادلات و العلاقات الاجتماعية، التطور الاقتصادي و الثقافي. و هو ما تهتم به هذه الأطروحة عبر مختلف الأجزاء المكونة لها.

ولأجل ذلك، فإن مركز مدينة تبسة يشكل حالة نموذجية لتجربة التحديد الحضري و ذلك لطابعه التراثي، إطاره المعماري و الحضري، دوره الاجتماعي و الاقتصادي ، قدراته الجاذبة و لضرورة إعادة الاعتبار له.

الكلمات الأساسية : الفاعلين- المقاربة- المركز- التجديد الحضري- تبسة .

**ABSTRACT:**

The management of the centers historic cities are made today more complex by the overlapping of essentially different logics: quality and shape of the habitat, circulation and fashions of transportation, protection of the urban and architectural heritage, identity, social and economic blossoming... the urban project of renewal can it constitute an alternative to the regulations and convenient of the instruments of urbanism in vigors, that showed their limits?

The ambition of the magistère is centered on:

- the definition of a methodological approach that means how to approach the phenomenon of urban renewal of an old cloth (case of the center city of Tébessa) by the global, transverse and multidisciplinary gait of the urban project ;
- the production of the reflections and solutions destined to the actors of the urbanism, elected, technicians of the collectivities or professionals but also to the general public interested by the urban question imposed by the size of the mutations and deteriorations noted;
- the production of the usable knowledge in the domains of the decision and the action and to make a scientific and operational preoccupation at a time of it (from the intention to the action) in order to make the city better on herself to live better tomorrow without forgetting the past.

A deep evolution is waited, it concerns the main institutional, legal mechanisms, financiers and practices them more again professional (piloting of the urban project, report to the politician, culture of the actors) and the affirmation of the role of the city renewed will be concretized by the dialogue of the different actors, of the knowledge for the innovation, of the exchanges and human relations, of the economic and cultural development and wealths. It is to what ties this thesis through the different parts that constitute it.

For that to make, the case of the center of Tébessa is very illustrative for an experience of urban renewal because of its patrimonial character, its architectural and urban setting, its economic and social role, its capacities of attraction and its necessary revalorization.

Key words: actors - approach - center - urban renewal - Tébessa -

## **ANNEXES**

**- GLOSSAIRE.**

**- LEXIQUE DES SIGLES.**

**GLOSSAIRE : un outil pour :**

- s'initier au sujet.
  - visualiser et comprendre l'essentiel.
  - **Accessibilité** : caractère de ce qui est accessible, des règles particulières de construction sont contenues dans le règlement général de la construction pour favoriser l'accessibilité des personnes handicapées aux immeubles d'habitation à usage collectif, ainsi qu'aux établissements recevant du public.
  - **Acteur** : personne qui prend une part déterminante dans une action.
  - **Agglomération** : est constituée d'un ensemble d'immeubles habités ou fréquentés, jointifs ou très rapprochés, faisant masse par rapport à un ensemble d'habitat peu dense. On peut aussi utiliser le terme de ville ou d'espace urbain.
  - **Aménagement** : c'est une action ou un ensemble d'actions entreprises pour l'exploitation d'un territoire donné, en ont assuré le maintien. Aménager, c'est transformer l'existant selon certaines conceptions politiques et / ou architecturales en s'efforçant d'améliorer le bien être, la sécurité, d'intégrer les préoccupations environnementales. L'aménagement est donc une action volontaire et réfléchie d'une collectivité sur son territoire au niveau local, régional ou national.
  - **Approche systémique** : permet d'aborder globalement et plus efficacement l'objet éminemment complexe, soit le réseau des relations personnes-ressources-environnement. Elle favorise une plus grande compréhension de l'interrelation des phénomènes entre eux et de l'interdépendance écologique des êtres. Elle est à la fois analytique et synthétique : elle identifie les composantes d'une réalité ou d'un phénomène et les met en relation entre elles, leur donnant une signification dans la structure et la dynamique propre du système qu'elles composent.
  - **Centre urbain** : au cœur d'une ville, est la partie fondamentale de l'organisation urbaine, celle qui en assure la vie et l'activité. Le centre urbain est aussi un ensemble construit caractérisé par son histoire, son architecture, sa civilisation, la densité de l'emprise au sol d'un bâti continu et la mixité des fonctions (habitat, commerces, services, divers...etc.)
- On peut définir le centre ville de deux façons :
- d'une manière scientifique et objective : physionomie, fonctions, niveaux de services tertiaires ;
-

- et d'une manière subjective : le centre à des contours flous par le citoyen qui à une certaine image plus ou moins déformée du noyau.

- **Cohérence** : harmonie, logique entre les divers éléments d'un ensemble. La cohérence urbaine est l'idée de retrouver une organisation des différentes entités urbaines composant un certain territoire afin de lui redonner du sens et de la lisibilité.

- **Complexité** : désigne se qui nous échappe, se que nous avons du mal à maîtriser. La complexité s'avère synonyme de la réalité. Tout phénomène qui échappe à la compréhension et à la maîtrise de sa totalité s'inscrit dans la complexité. Trois points importants apparaissent dans la notion de la complexité :

- la réalité s'entend comme complexe ;
- c'est l'observateur qui perçoit le phénomène complexe ;
- nos représentations construisent la complexité de la réalité. nos comportements découlent de nos représentations de la réalité.

Notre inclination cartésienne nous conduit à la réduction du complexe dans une représentation simplifiante, ce qui souvent nous éloigne de la réalité des états et des faits. La réalité est perçue avec des degrés de complexité différents selon la représentation que s'en fait l'observateur. C'est de fait, la différence fondamentale entre deux modes de penser : l'analytique cartésien et le paradigme systémique.

- **Concertation** : elle a été introduite dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement portant définition et mise en œuvre des principes d'aménagement, avec pour objectif d'associer les parties prenantes (habitants, associations, professionnels, ainsi que les représentations de la profession) aux opérations et actions d'aménagement locales. La concertation est obligatoire en cas d'élaboration des schémas d'aménagement du territoire, elle doit en outre se poursuivre pendant toute la durée d'élaboration des documents d'urbanisme, c'est-à-dire de sa prescription jusqu'à la décision qui l'arrête. Donc la concertation et la coordination sont selon lesquelles les différents secteurs et acteurs concernés oeuvrent ensemble pour la réalisation d'une politique de la ville organisée de manière cohérente et optimale, à partir des choix arrêtés par l'Etat et des arbitrages communs.

- **Diagnostic** : dans le souci d'un urbanisme stratégique et de développement, prenant en compte tous les aspects fonciers, économiques, sociaux, démographiques, environnementaux, commerciaux, de circulation et de stationnement...etc. impose aux

auteurs des documents d'aménagement et d'urbanisme, de faire précéder leur projet d'aménagement et de développement durable, d'une analyse des besoins et des potentialités de la ville ou de l'agglomération. Le diagnostic est réalisé aux regards des prévisions économiques et démographiques, des besoins de développement économique, de l'aménagement, de l'espace et l'environnement, de l'équilibre social de l'habitat, des transports, des équipements et des services.

Il préfigure donc le projet urbain et de développement durable qui fixe des objectifs.

- **Déplacement** : action de déplacer, de se déplacer. C'est aussi l'unité de mesure de la mobilité quotidienne. Un déplacement a une origine et une destination, un motif (école, achats, travail,...etc.), un mode de transport. Un aller retour vaut deux déplacements.

- **Développement durable** : selon laquelle la politique de la ville contribue au développement qui satisfait les besoins actuels, sans compromettre les besoins des générations futures. Cette notion postule la préservation des ressources naturelles en vue d'une croissance et d'un développement ultérieur.

- **Développement local** : processus de diffusion, à l'échelon local, des effets de la croissance, des innovations et des acquis culturels, accompagné d'une transformation, à partir des potentialités locales, des structures économiques, sociales et culturelles

- **Dynamique** : évolution des phénomènes sociaux et économiques

- **Enjeu** : préoccupation majeure qui peut faire pencher la balance en faveur ou en défaveur du projet (enjeux les plus courants : santé et sécurité publique ; développement économique qualité de vie, exploitation ou protection de ressources et de territoires exceptionnels protégés, exploités ou exploitables, modes de vie traditionnels, déplacements de population...)

- **Equipements collectifs** : ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin

- **Equité sociale** : selon laquelle la cohérence, la solidarité et la cohésion sociale constituent des éléments essentiels de la politique de la ville.

- **Espace public** : c'est la partie du domaine public non bâti, affectée à des usages publics. Il est donc formé par une propriété et par une affectation d'usage.

- **Etude de cas** : un cas est une situation problématique. L'étude de cas fait partie intégrante de toute stratégie de résolution de problèmes. Elle inclut l'analyse d'une situation problème, de diagnostic du problème de même que la recherche et l'évaluation des solutions possibles. Elle éclaire la décision quant à la solution optimale elle est donc un préalable à toute action pertinente et efficace

- **Expertise** : elle constitue une mesure d'instruction qui s'inscrit plutôt dans le cadre des procédures accusatoires, ce qui est rarement le cas en matière administrative, sauf pour des contentieux de pleine juridiction. Elle n'est donc utilisée qu'à titre exceptionnel dans le domaine de l'urbanisme.

- **gestion de proximité** : selon laquelle sont recherchés et mis en place les supports et procédés destinés à associer, directement ou par le biais du mouvement associatif, le citoyen à la gestion des programmes et actions concernant son cadre de vie et d'en apprécier et évaluer les effets engendrés.

- **gouvernance** : se définit de manière générale comme un processus de coordination d'acteurs, des groupes sociaux d'institutions, pour atteindre des buts propres discutés et définis collectivement, ou encore les nouvelles formes interactives de gouvernement dans lesquelles les acteurs privés, les différentes organisations publiques, les groupes ou communautés de citoyens ou d'autre type d'acteurs prennent part à la formulation de la politique. La gouvernance urbaine permettrait d'assurer la cohésion d'un territoire avec une superposition d'acteurs qui conduit à un émiettement du pouvoir sur le plan horizontal mais aussi sur le plan vertical puisque interviennent sur un même territoire des autorités politiques de différents niveaux administratifs.

- **Hyper Centre** : se définit principalement par la continuité des façades commerciales, et la localisation en continuité immédiate de certains équipements les plus importants dans les différentes fonctions. Une place, un jardin, un édifice public peuvent constituer un élément de l'hyper centre ou au contraire une limite. On accoutume, notamment lorsqu'il s'agit de définition fonctionnelle, de délimiter à l'intérieure de l'aire urbaine centrale, une zone particulièrement dense de fréquentation que l'on appelle hyper centre.

- **lisibilité** : conditions formelles de l'appréhension visuelle d'un ensemble urbain plus ou moins vaste, suivant l'importance relative attachée aux couleurs, aux volumes, aux

valeurs, à l'éclairage, etc. Facilité avec laquelle les éléments perçus d'un espace urbain peuvent être organisés selon un tout cohérent, une signification claire.

- **maître de l'ouvrage** : c'est la personne physique ou morale qui décide de réaliser l'opération, qui en fixe le programme, qui dispose du terrain, qui réunit le financement et qui paie, qui fixe le calendrier, qui choisit les professionnels chargés de la réalisation, qui signe les marches, les contrats d'études et de travaux. Il a une fonction essentielle ; il ne fait pas, mais il fait faire. Il arbitre les conflits éventuels.

- **maîtrise d'ouvrage urbaine** : elle peut être définie comme l'ensemble des missions , portées par la collectivité publique, de pilotage stratégique et de management d'un projet urbain, depuis la conception jusqu'à la réalisation ( la mise en œuvre) . Elle est positionnée à l'amont de l'activité opérationnelle et constitue le cadre des interventions des différents acteurs du projet. Piloter un projet urbain, c'est conduire un processus d'aménagement, partir d'une volonté politique, mobiliser un travail continu de conception urbaine, tenir un cap dans la durée, gérer l'interactivité qui fait évoluer le projet dans la concertation et les partenariats, organiser la coproduction, coordonner les opérateurs et les maîtres d'ouvrages opérationnels, fédérer l'ensemble des partenaires qui concourent au partage et à la mise en œuvre du projet tout en assumant les risques politiques et financiers, le maître d'ouvrage urbain est une sorte de chef d'orchestre.

- **maître de l'oeuvre** : est le personne physique ou morale à laquelle le maître d'ouvrage confie la responsabilité de la conception et du contrôle d'exécution de l'ouvrage. Il est donc chargé des études préalables, de l'avant projet et des projets d'exécution, puis en phase de réalisation, du suivi des travaux et des règlements.

- **Mobilité** : facilité à se mouvoir, à être mis en mouvement, à changer, à se déplacer, la mobilité quotidienne désigne l'ensemble des déplacements réalisés au cours de la journée. A ne pas confondre avec « la mobilité résidentielle » qui désigne les changements de logements ni avec « la mobilité professionnelle » qui désigne les changements de situations dans le travail au cours de la vie.

- **Monument historique** : les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public, sont classés monuments historiques en totalité ou en partie par les soins du ministère chargé « ministère de la culture ».

- **Patrimoine national** : composantes du milieu culturel et naturel qui revêtent un grand intérêt pour la nation et doivent être préservées pour le bien de la collectivité. parmi ces composantes qui revêtent une valeur esthétique, historique, scientifique, sociale, culturel, écologique ou autre.

- **Patrimoine urbain** : ensemble des richesses acquises au cours du temps. Le patrimoine urbain est représenté par la diversité des constructions, des sites et monuments historiques et des milieux communs à l'humanité

- **pilotage du projet** : est une fonction technique consistant à définir, organiser, coordonner, gérer, contrôler et faciliter tout ce qui concerne la conception, la réalisation et l'exploitation d'un projet . Le pilotage de projet s'emploie aussi pour désigner une fonction politique de contrôle stratégique permanent.

- **Plan de déplacement urbain (PDU)** : il définit les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement, dans le périmètre de transports urbains.

Son but est donc d'assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès, en même temps que la protection de l'environnement et de la santé. Son objectifs est un usage coordonné de tous les modes de déplacements, en promouvant les usages les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie « déplacement doux ».

Le PDU doit, également, préciser les mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre pour une plus grande cohésion sociale et urbaine, ainsi que le calendrier des décisions et des réalisations.

Les orientations du PDU portent sur six points : la diminution du trafic automobile ; le développement des transports collectifs et les moyens de déplacements économes et les moins polluants ; l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie ; l'organisation du stationnement ; le transport et la livraison de marchandises et l'encouragement des entreprises à favoriser le transport de leur personnel.

En ce qui concerne le contenu, le PDU doit intégrer les notions suivantes :

- la sécurité, avec un partage modal équilibré de la voirie aidé par un observatoire des accidents ;
  - le stationnement, en favorisant une politique de tarification de stationnement payant ;
-

- le transport et la livraison des marchandises en rationalisant les conditions d'approvisionnement de l'agglomération, le maintien des activités commerciales et artisanales, la coordination des horaires, les livraisons, les accès... ;

- la tarification et la billetterie intégrée ;

Le PDU peut prévoir la réduction des normes de stationnement pour les immeubles de bureaux.

Pour ce qui est de la procédure d'élaboration, elle demeure sous la compétence des communes, mais en association avec les services déconcentrés de l'Etat.

- **Préservation** : selon laquelle le patrimoine matériel et immatériel de la ville doit être sauvegardé, préservé, protégé et valorisé.

- **Projet urbain** : Le projet urbain est une action globale (socio économique urbaine territoriale), négociée pour créer un environnement de qualité.

Sa conception passe par :

- la compréhension du territoire, sa morphologie, son évolution, son occupation et ses usages qui s'exercent ;

- la prise en charge des techniques et des références culturelles et formelles.

Sa mise en œuvre exige ;

- l'existence d'une véritable maîtrise d'ouvrage urbaine ;
- l'utilisation des outils, des procédures, des règles adaptées et des financements adéquats.

Trois concepts clés pour le projet urbain :

- 1- l'espace : les différentes échelles du projet ;
- 2- les acteurs : le projet comme processus négocié ;
- 3- le temps : actif dans la mise en œuvre du projet.

- **Qualité de vie** : notion du bien être de l'homme mesurée par des indicateurs sociaux plutôt que selon des critères quantitatifs de revenu et de production.

- **Ravalement** : opération consistant en des travaux de réfection de façades de constructions existantes.

- **Renouvellement urbain** : c'est un des principes fondateurs de l'urbanisme post-moderne qui poursuit essentiellement trois objectifs :

- contre balancer la dévalorisation et la ségrégation urbaine en reconstituant des
-

lieux de vie dotés d'équipements collectifs et publics ;

- lutter contre le développement anarchique des villes, en densifiant les parties urbanisées de façon à recréer des quartiers ayant une fonction de polarité.

- permettre la réutilisation des sites industriels pollués et des friches industrielles et militaires.

- **Rénovation urbaine** : cette procédure s'inscrit dans le cadre d'un urbanisme opérationnel ayant pour effet de détruire des quartiers insalubres pour les réaménager, et souvent en changeant leur destination – la démolition des bâtiments, le relogement des habitants et la reconstruction – elle portait en général sur de vastes secteurs d'habitat ancien dégradé ou de bâtiments désaffectés (casernes, anciens locaux d'activités ...etc)

- **Revalorisation** : rendre son ancien valeur ou une valeur plus grande.

- **Semi aride** : désigne les zones dans lesquelles les rapport entre les précipitations annuelles et l'évapotranspiration possible se situe dans une fourchette allant de 0.05 à 0.065.

- **Systémique** : chaque période a sa propre vision générale du monde, par laquelle elle interprète et construit la réalité. C'est se qu'on appelle un paradigme. Notre vision du monde est conditionnée depuis trois siècles par la pensée cartésienne. Le systémique, apporte un nouvel éclairage à l'interprétation de la réalité. Elle ne peut être considérée ni comme une science ni comme une théorie, ni comme une discipline, mais comme une nouvelle méthodologie. Sa principale valeur est de rassembler et d'organiser les connaissances en vue d'une plus grande efficacité de l'action. Son développement permet de saisir la nature dynamique des composants d'un système, de déterminer les interactions et, notamment, de situer les interrelations au point de crise. Le systémique regroupe les démarches théoriques, pratiques et méthodologiques relatives à l'étude de se qui est reconnu comme trop complexe pour pouvoir être abordé de façon réductionniste et qui pose des problèmes de frontières, de relations internes et externes, de structures, de lois ou de propriétés émergentes caractérisant le système comme tel ou tel des problèmes de mode d'observation, de représentation, de modélisation ou de simulation d'une totalité complexe.

- **Territoire** : se caractérise par une histoire, une situation, une taille, une forme ; il présente des atouts et des contraintes physiques et / ou humaines, fait l'objet de choix d'aménagement variés qui contribuent à créer le paysage, expression originale des actions qui ont été exercées sur l'espace support. Quelle qu'en soit l'échelle ou le mode d'occupation, un territoire se doit être aménagé et développé selon un certain nombre de principes directeurs.

- **Tissu urbain** : expression métaphorique assimilant les cellules construites et les vides d'un milieu urbain à l'entrelacement des fils d'un textile. On peut appeler tissu urbain l'ensemble des éléments du cadre urbain qui constituent un tout homogène. Le tissu urbain est l'expression physique de la forme urbaine. Il est constitué par l'ensemble des éléments physiques qui contribuent à celle-ci-le site, le réseau viaire, la division parcellaire, le rapport entre les espaces bâtis et non bâtis, la dimension, la forme et le style des bâtiments et par les rapports qui relient ces éléments.

- **Transports urbains** : ensemble des transports en communs permettant d'assurer les déplacements internes aux agglomérations, ce sont le plus souvent, des services publics urbains de transport des passagers, accessibles contre paiement, opérant suivant des horaires établis, le long de trajets désignés ( lignes ), avec des arrêts déterminés. Les transports en commun sont classés selon la lourdeur de l'équipement : l'autobus, le trolleybus, le tramway, le métro léger, le métro lourd et le RER.

- **Urbain** : du latin urbanus (de la ville, citadin, poli, de bon ton) ce vieux mot est utilisé pour caractériser ce qui concerne la ville par opposition au rural, et par extension la qualité policée du comportement et substantivement, pour désigner l'habitant des villes

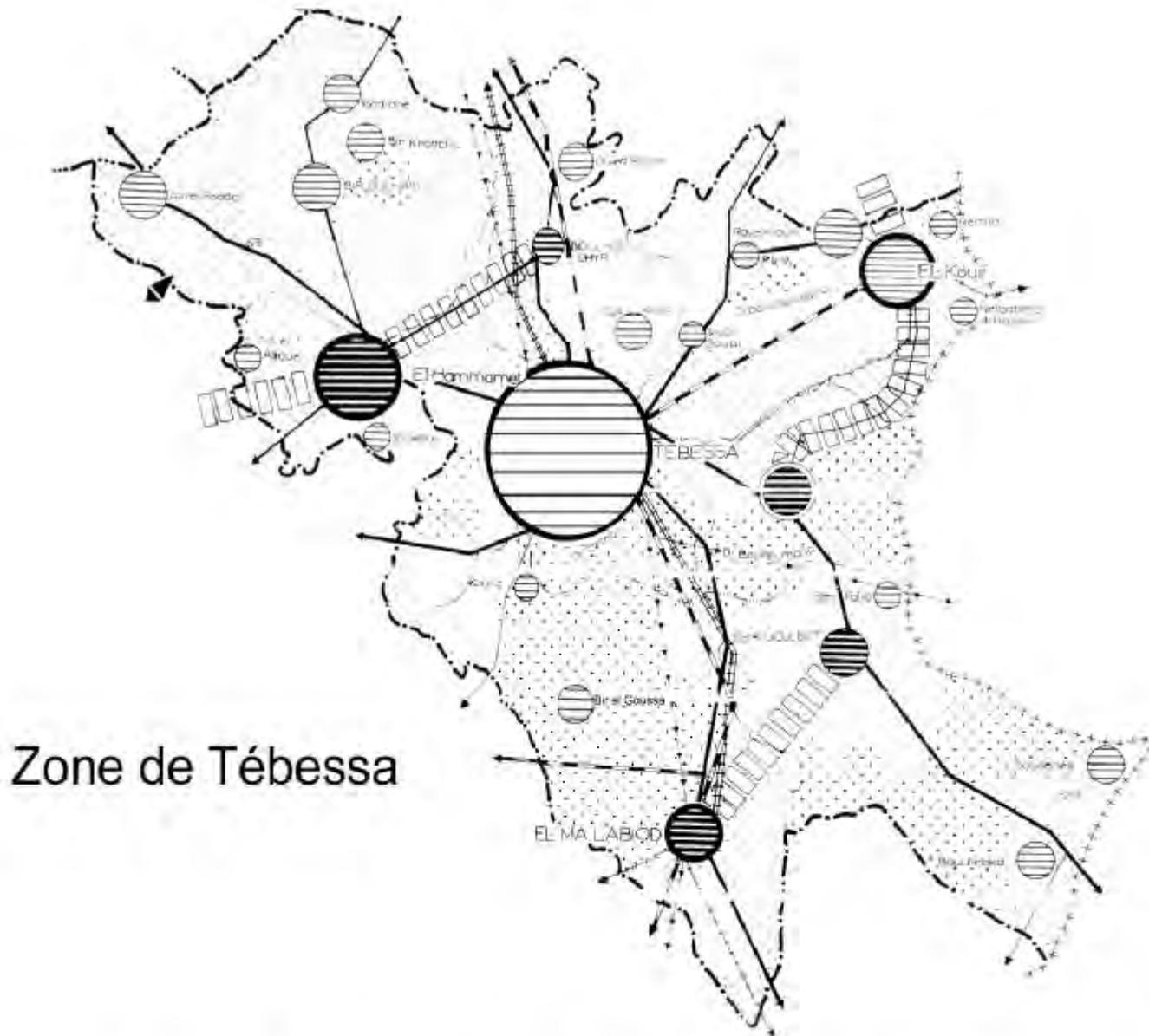
- **Ville**: est une portion de territoire, délimitée en vue d'y assembler un certain nombre d'individus et d'y consentir l'organisation et le déroulement de certaines activités autres que celles propre à l'espace rural, impliquant forcément l'application de principes d'organisations et de structuration spatiale et physique, soit sous le profil fonctionnel que de sa signification symbolique et homogène par rapport à la campagne. Donc la ville est toute agglomération urbaine ayant une taille de population et disposant de fonctions administratives, économiques, sociales et culturelles.

---

**LEXIQUE DES SIGLES : abréviations.**

- **A.N.A.T** : agence nationale d'aménagement du territoire - Algérie -
- **A.P.C** : assemblée populaire communale.
- **C.N.R.S** : centre national de la recherche scientifique - France -
- **C.D.U** : centre de documentation d'urbanisme, ministère de l'équipement, des transports et du logement -France -
- **C.V** : centre ville.
- **D.A.F.U** : direction de l'aménagement foncier et de l'urbanisme, ministère de l'équipement, des transports et du logement -France -
- **D.A.S** : direction des affaires sociales de la wilaya de Tébessa - Algérie -.
- **D.C** : direction de la culture de la wilaya de Tébessa - Algérie -.
- **D.COM** : direction du commerce de la wilaya de Tébessa - Algérie -.
- **D.G.H.U.C** : direction générale de l'habitat, de l'urbanisme et de la construction, ministère de l'équipement, des transports et du logement - France -
- **D.I.V** : délégation inter- ministérielle de la ville, ministère de l'équipement, des transports et du logement - France -
- **D.L.E.P** : direction du logement et des équipements publics de la wilaya de Tébessa - Algérie -.
- **D.P.A.T** : direction de la planification et de l'aménagement du territoire de la wilaya de Tébessa - Algérie -.
- **D.T** : direction du tourisme de la wilaya de Tébessa - Algérie -.
- **D.T.P** : direction des travaux publics de la wilaya de Tébessa - Algérie -.
- **D.U.C** : direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Tébessa - Algérie -.
- **G.P.U** : grands projets urbains.
- **J.O.R.A** : journal officiel de la république algérienne.
- **O.N.U** : organisation des nations unies.
- **O.N.S** : office national des statistiques - Algérie -
- **O.P.G.I** : office de promotion et de gestion immobilière de la wilaya de Tébessa - Algérie -.
- **P.A.C** : plan d'aménagement communal de la commune de Tébessa - Algérie -

- **P.A.W** : plan d'aménagement de la wilaya de la wilaya de Tébessa - Algérie -.
- **P.D.A.U** : plan directeur d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Tébessa - Algérie -
- **P.D.U** : plan de déplacements urbain.
- **P.L.H** : plan local de l'habitat de la wilaya de Tébessa - Algérie -
- **P.O.S** : plan d'occupation des sols.
- **P O P** : population.
- **P.P.M.V.S.A** : plan de protection et de mise en valeur des sites archéologiques et de leur zone de protection.
- **P.P.S.M.V.S.S** : plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs à sauvegarder.
- **R.G.P.H** : recensement général de la population et de l'habitat.
- **S.N.A.T** : schéma national d'aménagement du territoire - Algérie -
- **S.R.A.T** : schéma régional d'aménagement du territoire - Algérie -



Zone de Tébessa

# PLAN D'AMENAGEMENT COMMUNAUX

# PLAN DE LA VILLE EN :1858 - 1859



LEGENDE

○	Tour
●	Bassin
●	Puit
▲	Barrage
■	Source

2<sup>me</sup> Nécropole

