

**MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE  
SCIENTIFIQUE  
UNIVERSITE SAAD DAHLAB –BLIDA**



**Institut d'Architecture et d'Urbanisme**

## **MEMOIRE DE MASTER 2**

**ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN**

**THEME : LE RENOUVELLEMENT DES CENTRES URBAINS**

**Intitulé : La requalification du centre urbain de Réghaia**

**Projet : centre commercial**

**Par : Mlles Bouabbana Amina  
Benkebaili Linda Sara**

**Encadré par :**

**Mr : Benoured Djamel**

**Mr : Safar Zitoun Djafer**

**Mr: Kharoubi djelali**

Promotion: JUILLET 2019

[Tapez ici]

## **Remerciements :**

*C'est avec beaucoup de respect que nos remerciements s'adressent en priorité à notre Encadreur Mr Dr. Architecte **Benouared Djamel** qui nous a assistées, éclairé avec des critiques et suggestions fructueuses, on le remercie pour sa compréhension, ses encouragements et ses orientations formulées tout au long de ce travail.*

*On tient à exprimer nos sincères remerciements à **Mr Safar** et **Mr Kheroubi** pour leur présence durant les séances de corrections, pour ses observations, conseils et orientations.*

*On tient à remercier vivement tous les membres du jury qui nous ont honorée par leur présence, pour l'attention qu'ils ont porté à notre travail et pour avoir accepté d'évaluer notre mémoire, nous faire profiter de leur savoir et de leurs observations.*

*On remercie également tous nos enseignants des modules de spécialité durant toute l'année.*

*On remercie notamment nos collègues.*

*Amina et Linda Sara*

## ***Dédicace***

*Tout d'abord, nous remercions Dieu le tout puissant qui nous a donné le courage et la volonté de mener à bien notre travail.*

*- Mes parents Ali et Aicha, aucune dédicace ne saurait exprimer l'amour, l'estime, le respect et la gratitude que j'ai toujours eu pour vous, votre présence et vos encouragements sont les bases de ce que je suis, rien ne pourrait compenser les sacrifices démesurés que vous avez déployé pour me guider et me motiver à traverser ces années et à entreprendre ce mémoire avec sérénité et confiance en moi.*

*Dalila, Abdelkader, Rachida, Razika, Saida, Mohamed, Houria et Meriem, mes sœurs et mes frères, ma belle-sœur Roumaïssa et mes beaux-frères ainsi que mes neveux Ali, Haithem, Ilyes, Hachem et nièces Alaa, Aicha, Fatma, Maya. Merci pour vos aides précieuses, vous avez été mon soutien tout au long de ma vie et mes études.*

*Merci à mes ami(e)s Linda, Amel, Amira et Nouha pour ces moments inoubliables que nous avons partagés ensemble durant nos études. **Amina***

*- Je tiens à remercier mes parents et mon petit frère qui m'ont toujours soutenus durant ces 5 années d'architecture, ainsi que mes amis et mes copines que j'ai rencontrés dans cet institut. **Linda***

# Table des matières

Remerciements	
Résumé	
Table des matières	
Table des figures	

## **CHAPITRE 01 : CHAPITRE INTRODUCTIF**

page

1-1- Introduction à la thématique générale du master « architecture et projet urbain ».....	1
1-2-Introduction à la thématique : Renouveau urbain des centres urbains.....	5
1-3- Présentation du cas d'étude.....	6
1-4- Présentation de l'aire d'intervention .....	6
1-4- Problématique générale .....	7
1-5- Problématique spécifique .....	9
1-6- Objectifs.....	11
1-7- Hypothèses .....	11
1-8- Approche méthodologique.....	12
1-9-Contenu de chaque chapitre.....	12

## **CHAPITRE 02 : ETAT DE L'ART**

Introduction.....	14
2-1-Présentation de concepts liés à la thématique.....	14
2-2- Le projet urbain.....	14
2-1-1- Notions de projet urbain.....	14
2-1-2- .Les enjeux et les dimensions du projet urbain .....	15
2-2- Le projet urbain et le centre urbain .....	15
2-3-Le projet urbain et l'existence d'une structure d'eau (Oued, fleuve, rivière).....	17
2-4-Le renouvellement urbain et les centres urbains .....	18
2-4-1-La notion de renouvellement urbain .....	18
2-4-2-Apparition du renouvellement urbain .....	18
2-4-3-Les préoccupations du renouvellement urbain .....	19

[Tapez ici]

2-4-4-Le renouvellement urbain comme action spontanée de l'évolution urbaine.....	20
2-4-5-Le renouvellement urbain.....	20
A-La reconstruction de la ville sur la ville.....	21
B- Les actions d'intervention sur les fonctions et le fonctionnement des tissus urbains.....	21
B-1-La requalification urbaine .....	21
B-2-La réorganisation urbaine .....	21
C-La restructuration .....	22
D-l 'aménagement.....	22
E-Réaménagement.....	22
F- La densification urbaine.....	22
G- L'espace public .....	22
2-5-Le développement durable.....	23
2-5-1-Le développement urbain durable .....	24
2-6-Les friches urbaines .....	24
2-6-1-Definitions.....	24
2-6-2-Type de friches .....	25
2.6.3. Caractéristique des friches.....	26
Synthèse .....	26
2-7-Analyse d'exemples de projets.....	28
2-7-1- Choix des exemples .....	28
A-Exemple 01: Paris rive gauche .....	29
B-Exemple 02 : L'île de Nantes : La reconversion des friches vers les activités culturelles.....	31
C-Exemple 03 : Hammarby Sjöstad à Stockholm en Suède.....	34
2-7-2-Tableau comparatif .....	37
2-7-3-Recommandations .....	40
Conclusion .....	41

## CHAPITRE 03: CAS D'ETUDE.

Introduction .....	42
3-1-Critère de choix .....	42
3-2- Les facteurs de connaissance du site .....	43
3-2-1- Présentation de la commune.....	43
3-2-2-Les limites de la commune .....	43
3-2-3-Morphologie.....	43
3-2-4-L'accessibilité .....	44
3-2-5-Relief .....	44
3-2-6-Climat.....	45
3-2-7-Pluviométrie.....	45
3-2-8-Températures... ..	45
3-2-9-Risques naturels .....	45
3-3- La commune de Reghaia à travers l'histoire .....	46
3-3-1- Période coloniale.....	46
3-3-2- Période post coloniale.....	48
3-4- Diagnostic de l'aire d'étude .....	51
3-4-1-Critères du choix .....	51
3-4-2- Limites du site.....	51
3-4-4-Structure viaire .....	52
3-4-2-Occupation du sol.....	53
3-4-3-Le cadre bâti : typologie de l'habitat et état de bâtis.....	55
3-4-4-Eléments de permanence.....	57
3-5-Diagnostic des instruments d'urbanisme.....	58
3-4-1-Situation et délimitation du POS : 01 et POS 04.....	58
3-5-2-Lecture générale des POS.....	59
3-5-3-Orientations des POS. ....	59
3-5-4- Critique des orientations des POS.....	60

[Tapez ici]

3-6-Présentation de l'aire d'intervention .....	60
3-6-1-Les limites de l'aire d'intervention .....	61
3-6-2-Choix du site .....	61
3-7-Plan de récupération .....	60
3-7-1-Les différentes situations du projet urbain .....	62
3-7-2-Tableau de récupération .....	63
3-8-Proposition opérationnelle : urbaine .....	64
3-8-1-Schéma de structure projetée .....	64
3-8-2-Les espaces publics.....	65
3-9-La composition urbaine .....	67
3-10-Plan d'aménagement du projet urbain .....	68
3-11-Présentation du projet architectural .....	71
3-11-1-Les données urbaines du site.....	72
3-11-2- La composition formelle du projet.....	73
3-11-3-La composition volumétrique du projet.....	75
A-La circulation.....	75
3-11-4-L'organisation spatiale .....	76
A- Le programme .....	76
3-11-4-Les principes appliqués dans le projet .....	77
A-L 'alignement urbain.....	77
B- L 'articulation.....	77
C- Perméabilité.....	77
D- Lisibilité.....	77
Conclusion générale .....	78

## Bibliographie

## Listes des figures

Figure 01: Schéma représentatif des enjeux du PU, réalisé par le binôme.....	15
Figure 02:Schéma les dimensions du PU, réalisé par le binôme .....	15
Figure 03 :Centre urbain de Nirot, google image .....	16
Figure04: centre urbain de Lyon, google image.....	16
Figure 05 : Projet urbain- ville de Nantes, Google image.....	17
Figure06 : plan d'aménagement de Nantes, Google image.....	17
Figure07 : carte de situation du13ème arrondissement, Google image .....	29
Figure08: La rue du Chevaleret , site officiel du projet .....	29
Figure09 :L'avenue de France avec en arrière-plan le MK2 et la BnF, site officiel du projet .....	29
Figure 10: plan de composition de la rive gauche, site officiel du projet « Paris rive gauche ».....	31
Figure 11: la situation de l'île de Nantes, Google image .....	31
Figure 12:Carte du 17 <sup>ème</sup> siècle du l'île de Nantes, Pss/discussion : Nantes 2004-2014 : la forme d'une ile.....	32
Figure13 : Carte du 19 <sup>ème</sup> siècle du l'île de Nantes, Pss/discussion : Nantes 2004-2014 : la forme d'une ile.....	32
Figures 14-15: le projet avant et après, pdf : Sur l'île de Nantes .....	33
Figure 16: plan d'aménagement de l'île de Nantes, pdf : Sur l'île de Nantes.....	33
Figures17-18:Hammarby Sjöstad à Stockholm avant l'urbanisation. ....	34
Figure19:Hammarby Sjöstad à Stockholm après l'urbanisation.....	35
Figure 20: intégration de projet avec son contexte, réalisé par le binôme sur un support Google Earth.....	36
Figure 21: l'accessibilité au parc, Google image.....	37
Figure 22-23 : les limites de la commune de Réghaia, réalisé par le binôme sur un support Google image.....	43
Figure24 : carte d'accessibilité de la commune de Réghaia, réalisé par l'auteur sur une carte Google maps.....	44

[Tapez ici]

Figure 25 : Situation de la ville de Réghaia dans la pleine de la Mitidja, <b>Alger roi.com</b> .....	44
Figure 26 : réseau hydraulique de la commune de Reghaia ,réalisé par l’auteur sur un fond de carte du PDAU.....	45
Figure 27 : Le cadre bâti dans la commune de Réghaia 1962.Alger roi.com.....	46
Figure 28 : Réghaia, vue du noyau colonial. <a href="http://perso.wanadoo.fr">http://perso.wanadoo.fr</a> .....	47
Figure 29: Réghaia, vue sur la place. <a href="http://perso.wanadoo.fr">http://perso.wanadoo.fr</a> .....	47
Figure 30 : Réghaia, vue sur l’église. <a href="http://perso.wanadoo.fr">http://perso.wanadoo.fr</a> .....	47
Figure 31 :Réghaia, vue sur la grande rue <a href="http://perso.wanadoo.fr">http://perso.wanadoo.fr</a> .....	47
Figure 32 : Le cadre bâti dans la commune de Réghaia en 1970 , Alger roi.....	48
Figure 33: Le cadre bâti dans la commune de Réghaia en 1987, Alger.roi.....	48
Figure 34 : Le cadre bâti dans la commune de Réghaia en 1996, Alger.roi.....	49
Figure 35 : Le cadre bâti dans la commune de Réghaia en 2008, Alger.roi.....	49
Figure 36 : situation de l’aire d’étude (le centre urbain de Réghaia, réalisé par le binôme sur un support de PDAU.....	51
Figure 37 : le système viaire, réalisé par le binôme.....	52
Figure 38 : Occupation du sol, réalisé par le binôme.....	53
Figure 39 : le rapport entre le bâti et le vide ,réalisé par le binôme.....	54
Figure 40: typologie de l’habitat, réalisé par le binôme.....	56
Figure 41: Carte de l’état de bâti, réalisé par le binôme.....	56
Figure 42: gabarit du bâti, réalisé par le binôme.....	57
Figure 43 : photos d’oued Réghaia, prise par le binôme.....	57
Figure 44 : Eléments de permanence, réalisé par le binôme.....	58
Figure 45 : la délimitation des POS, réalisé par le binôme sur un support Google earth.....	58
Figure 46: le centre urbain de Réghaia, Google earth .....	60

Figure 47: situation de l'aire d'intervention, réalisé par le binôme sur un support Google earth.....	60
Figure 48: les contraintes du site, réalisé par le binôme sur un fond de carte d'état-major...	61
Figure 49 : Carte des différentes situations du projet urbain, réalisé par le binôme.....	62
Figure 50 : Schéma de la structure viaire proposée, réalisé par le binôme.....	65
Figure 51 : Classification des voies, réalisées par le binôme.....	66
Figure 52 : hiérarchisation des espaces publics, réalisé par le binôme.....	67
Figure 53 : les espaces publics, réalisé par le binôme.....	67
Figure 54: plan de composition urbaine, réalisé par le binôme. ....	69
Figures 55-56-57 : vues d'ensemble, réalisé par le binôme.....	70
Figure57 : Façade urbaine, réaliser par le binôme.....	70
Figure 58 : Coupe urbaine sur le chemin de wilaya, réaliser par le binôme.....	70
Figure 59 : Plan et coupes des ilots projetés, réalisé par le binôme.....	71
Figure60 : les données urbaines du site d'intervention, réalisé par le binôme.....	72
Figure61 : situation de l'ilot d'intervention, réalisé par le binôme.....	73
Figure62: La composition volumétrique, réalisé par le binôme.....	74
Figure 63: Circulation verticale, réalisé par le binôme.....	75
Figure 64: circulation horizontale ,réaliser par le binôme.....	76

## Résumé

L'apparition de la politique du renouvellement urbain en matière d'intervention urbaine, comme un modèle de développement et de fonctionnement de la ville visant à régénérer les territoires urbains dégradés et économiser l'espace et récupérer les terrains délaissés, a ouvert le champ vers l'intégration d'une multitude d'actions, de démarches et stratégies dans le cadre de la préservation du cadre bâti et urbain.

Notre intérêt sera focalisé sur l'opération du renouvellement urbain, et d'aboutir à l'élaboration d'une stratégie logique de reconquête des friches urbaines dans un milieu urbain. Dans le cadre de la démarche du projet urbain, notre choix s'est porté sur la ville de Réghaia, sa position stratégique et ses potentialités, permet l'existence de terrains à valeur au plein centre urbain. Ainsi l'apparition de nombreuses friches à l'état d'abandon tout au long de son oued (structure naturelle) et le long de l'axe structurant CW122, nous a mené à nous diriger vers l'élaboration de certaines opérations nécessaires dans cette ville.

L'élaboration d'un cas pareil d'opération, nous a permis d'élaborer certains concepts, idées, aspects rarement abordés dans la politique urbaine Algérienne.

Il est clair qu'un retour en milieu urbanisé en prenant une recomposition urbaine et le renouvellement urbain, afin de requalifier le centre urbain de la ville, est une politique manquante en Algérie. Elle nous permet d'ouvrir les champs vers une nouvelle stratégie d'urbanisation et développement urbain.

Cette recherche tente d'apporter une réflexion sur les nouveaux modes d'urbanisation dans un milieu urbain, ainsi autour de questionnements liés à l'apparition des friches urbaines dans les villes algériennes et leur exploitation.

Elle est structurée en 3 parties :

Partie 1 : Introduction : cette dernière développe les problématiques générale et spécifique, les objectifs de notre recherche avec les hypothèses, ainsi que notre démarche méthodologique.

Partie 2 : Etat de l'art : celle-ci traite le thème de la problématique des centres urbains. avec toute la procédure et démarches du projet urbain.

Partie 3 : Projet : en arrivant à cette dernière, elle se présente par les différentes analyses de la ville avec ses problèmes, offrant si après des solutions avec une projection d'un projet urbain, par la suite, se fait la vérification de ce projet urbain par un projet d'architecture. **Mots clefs** : Projet urbain, centre urbain, renouvellement urbain, la ville, friche, requalification, récupération et aménagement.

## ملخص

ان بروز سياسة التجديد الحضري في مجال التدخل العمراني كنموذج لتطوير وتسيير المدينة بغرض تجديد الاقاليم الحضرية المتردية. وكذا الاقتصاد في العقار واسترجاع الاراضي المتروكة قد فتح المجال لتدخل مختلف العمليات والمساعدات والاستراتيجيات في إطار الحفاظ على المباني والاقليم الحضري. ينصب اهتمامنا حول عملية التجديد الحضري والوصول الى بناء استراتيجية منطقية لاسترجاع الاراضي الشاغرة والمتروكة في المجال الحضري. وفي سياق هذا السعي وقع اختيارنا على مدينة الرغاية حيث موقعها الاستراتيجي والتوسع على حساب الاراضي الزراعية قد سمح بوجود اراضي متروكة في حالة اهمال على طول الوادي (الهيكل الطبيعي) وهذا ما دفعنا للتوجه نحو تشخيص بعض العمليات الضرورية لهذه المدينة.

ان عملية بناء هط النموذج قد فتح لنا المجال لتسليط الضوء على بعض الجوانب المغفول عنها في سياسة التعمير بالجزائر المباني والاراضي الموجودة في حالة متدهورة واسترجاعها واعادة تهيئتها.

لقد لمسنا النقائص الواضحة في الميدان الحضري وفي عملية التكفل بإعادة التركيب والتجديد المدني (الحضري) بغرض هذا ما دفعنا وحفزنا لفتح المجال نحو استراتيجية جديدة في مجال التهيئة العمرانية اعادة الاعتبار للمركز الحضري والتطوير الحضري ومن خلال هذا البحث ان نقدم اراء حول الطرق الجديدة للتهيئة العمرانية في مجال حضري. وكذا طرح التساؤلات المرتبطة بظهور المباني المتروكة والاراضي الشاغرة في المدن الجزائرية وكيفية استغلالها.

البحث مكون من ثلاثة اجزاء كالتالي:

### الجزء الأول:

المقدمة وتتضمن والإشكالية العامة والخاصة وكذا اهداف البحث مع الفرضيات والمنهجية المتبعة.

### الجزء الثاني:

وهي الحالة النقدية حيث تعالج موضوع اشكالية استرجاع وتهيئة المباني المتروكة والاراضي الشاغرة مرفوقة بكل كيفية العملية ومراحل المشروع.

### الجزء الثالث:

وصولاً الى هذا الاخير حيث يفسح المجال لمختلف التحاليل حول المدينة المركز الحضري ومشاكلها المختلفة والحلول الممكنة لها مع تقديم المشروع الحضري. وصولاً الى التحقيق لهذا المشروع الحضري عن طريق المشروع المعماري.

# 1- Chapitre introductif :

## 1-1 la thématique générale du master ‘ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN’

La problématique générale du master ‘Architecture et Projet Urbain’ s’inscrit dans le cadre des études concernant le contrôle des transformations de la forme urbaine, au sein de l’approche morphologique de la ville et du territoire.

Elle s’insère dans le large corpus des recherches urbanistiques critiques sur le contrôle et la production des formes urbaines en réaction à l’approche fonctionnaliste de production de la ville des années 1950-70 qui recourrait aux modèles de l’urbanisme moderne.

Elle privilégie le fonds territorial comme **fondement** de la planification des ensembles urbains et **support** (réservoir, matrice affecté par des structures multiples) pour définir et orienter leur aménagement : les forces naturelles qui ont assuré par le passé le développement organique des villes seront mises en évidence pour constituer le cadre nécessaire à la compréhension des rapports qu’entretiennent ces villes avec leur territoire.

S’appuyant sur le considérable capital de connaissances produit et accumulé au cours du temps par la recherche urbaine, la recherche urbanistique investit actuellement, d’une manière particulière, le domaine des pratiques nouvelles et des instruments nouveaux de projet ainsi que les nouveaux moyens de contrôle de l’urbanisation et de ses formes.

Dans ce vaste domaine (de contrôle de l’urbanisation et de ses formes), le master ‘Architecture et Projet Urbain’ soulève tout particulièrement la problématique spécifique de la capacité des instruments d’urbanisme normatifs et réglementaires en vigueur à formuler et produire des réponses urbaines adéquates aux transformations que connaissent les villes dans leurs centres et périphéries.

Les pratiques de l’urbanisme opérationnel (à finalité strictement programmatique et fonctionnaliste) nécessitent une attitude critique de la part des intervenants sur la ville : c’est le projet urbain qui constituera l’apport spécifique de l’architecte dans la pratique plurielle de l’aménagement de la ville, correspondant à une nouvelle manière de penser l’urbanisme. Le projet urbain devient alors un élément de réponse possible pour la reconquête de la fabrication de la ville face à la crise de l’objet architectural et à la crise de l’urbanisme, devenu trop réglementaire.

Plus qu’un concept ou qu’une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de Projet Urbain sera dans les années 70 l’expression qui « cristallisera les divers aspects de

la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel»<sup>1</sup>. Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente<sup>2</sup>.

Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects<sup>3</sup> : le premier concerne une théorie de la forme urbaine, le deuxième aborde les méthodes du projet urbain, alors que le troisième s'attaque à la difficile question des logiques institutionnelles et procédurales.

Il conclura par affirmer que le projet urbain « *est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là (...) des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après* » : une conception de l'architecture dans son rapport au lieu et à l'histoire, assurant la durabilité et la continuité historique

C'est l'alternative à l'urbanisme au travers de la notion de 'Projet Urbain', qui se définit en filigrane de l'ensemble de ces propos qui nous permettront de construire une démarche de substitution au sein de laquelle l'histoire et le territoire constitueront les dimensions essentielles. Dans les faits, le projet urbain est aujourd'hui un ensemble de projets et de pratiques qui gèrent notamment de l'espace public et privé, du paysage urbain.

« Sans refléter une doctrine au sens étroit du terme, l'idée de projet urbain renvoie cependant à un point de vue doctrinal qu'on s'efforce de substituer à un autre : l'urbanisme opérationnel, et qui peut s'exprimer plus ou moins en fonction de seuils»<sup>4</sup>.

---

1. Bonillo J. L., Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain, Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA, E.N.S.A.Marseille, (Mars 2011)

2 Devillers, Ch., « Le projet urbain », in Architecture : recherche et action, Actes du colloques des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais des Congrès, Paris, Ministère de l'Environnement et du cadre de vie, CERA/ENSBA. Concernant cet auteur, voir également : Devillers, Ch., Pour un urbanisme de projet, mai 1983 ; et Conférences paris d'architectes, pavillon de l'arsenal 1994 – Christian Devillers, Le projet urbain, et Pierre Riboulet, La ville comme œuvre, Paris, éd. Du Pavillon de l'arsenal, 1994.

3 Intervention de Ch. Devillers en Mars 1979 au colloque intitulé Architecture : Recherche et Action au Palais des Congrès de Marseille

4 Bonillo J.L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin, 1995, n°118

Il s'agira alors, d'une part, de développer les outils de définition, de gestion et de contrôle de la forme urbaine et de réintroduire la dimension architecturale et paysagère dans les démarches d'urbanisme, et, d'autre-part, situer la démarche du projet urbain entre **continuité avec les données de la ville historique et référence à l'expérience de la modernité.**

Dans la démarche du master 'Architecture et Projet Urbain', le passage analyse-projet a constitué une préoccupation pédagogique majeure dans l'enseignement du projet architectural et urbain.

Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai [1989] dans leur 'Contribution au projet urbain', qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet : la continuité historique devant permettre d'assurer la 'conformation' du projet à (et dans) son milieu.

Cette même préoccupation est abordée par David Mangin et Pierre Panerai [1999] sous une autre optique : celle de la réinsertion des types bâtis, majoritairement produit par l'industrie du bâtiment, dans une logique de tissus.

L'histoire des villes, quant à elle, nous enseigne la permanence des tracés (voieries, parcellaires...) et l'obsolescence parfois très rapide des tissus. Il convient donc à partir de la production courante d'aujourd'hui (types, programmes, financements et procédés constructifs habituels des maîtres d'œuvre moyens) de travailler dans une perspective nouvelle qui intègre dès l'origine une réflexion sur les évolutions et les transformations possible, d'origine publique et privée. Cette tentative d'actualiser les mécanismes et les techniques qui ont permis de produire les villes, débouche ici sur des indications très pragmatiques et pratiques (tracés, trames, dimensionnements, découpage, terminologie...).

L'objectif principal du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans une construction théorique qui fait de l'abandon de l'utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l'acceptation de la ville concrète héritée de l'histoire, la référence essentielle de la démarche du master. La ville héritée de l'histoire est le contexte obligé d'inscription de l'architecture. En retour l'architecture.... construit la ville.

Le retour à l'histoire ne signifie cependant pas le rejet 'simpliste' de la modernité pour une attitude nostalgique envers la production urbaine ancienne : les productions architecturales et urbaines du XXe siècle nécessitent en effet une plus large évaluation critique de leurs modèles et méthodes, suscitant de nombreuses voies de recherche

Au courant de l'année universitaire 2018/2019 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, trois thèmes ont été privilégiés :

- Le Projet Urbain et les Instruments d'urbanisme
- Le Projet Urbain en centre historique
- Le Projet Urbain en périphérie

A travers la thématique du projet urbain, les étudiants pourront alors proposer un territoire de réflexion et d'expérimentation sur la ville.

Dr. Arch. Mr Zerarka Porteur du master  
'Architecture et Projet Urbain'

## **1-2- Introduction à la thématique du renouvellement urbain des centres urbains :**

Après la deuxième guerre mondiale, l'urbanisme moderne et pour une longue période était une réponse rapide aux besoins des pays en matière de construction.

Maintenant la ville moderne n'est plus fonctionnelle, même avec les textes et les lois de l'urbanisme réglementaire.

A partir des années 1970, les lois d'orientation et les schémas d'aménagement et d'urbanisme apparaissent dans le but d'organiser le développement urbain et les fonciers des villes. Les dernières années sont marquées par l'émergence d'un nouveau concept : « le projet urbain ».

Le projet urbain est une nouvelle approche, une nouvelle gestion de la ville qui tente à répondre aux problèmes posés dans les citées édifiées selon les principes du mouvement moderne, elle vise à améliorer les conditions de vie des citoyens sur le plan social, économique et sur le plan spatial.

Donc on parle du projet urbain et développement durable comme perspective d'avenir avec de grands enjeux pour la ville, la société, l'économie et l'environnement.

Les villes du monde ne cessent de s'accroître, poussant toujours leurs limites encore plus loin, par la création de nouveaux quartiers, de nouvelles cités, et allant même jusqu'à la création de nouvelles villes. Du coup, d'importantes surfaces, notamment agricoles, ont été urbanisées pour répondre aux besoins incessants et urgents de la ville en logements, en services et équipements. Dans le même temps, les centres urbains connaissent une dynamique négative et une certaine dégénération, liée à la saturation et à la vétusté du bâti des centres et de l'incapacité de ces derniers à répondre aux nouveaux besoins des sociétés qu'ils abritent entraînant la dévalorisation de leur image. Traiter cette question de la crise urbaine relève de la problématique globale actuelle du retour à la ville, entendu comme une nécessité de reconstruire la ville sur elle-même et donc une alternative à l'étalement urbain.

L'apparition des notions de reconstruire la ville sur elle-même, de la recomposition urbaine, du recyclage et du renouvellement urbain, correspondent à la définition d'une option en vue de s'opposer aux tendances d'étalement et des dysfonctionnements urbains. La particularité de cette option réside principalement dans le nécessaire passage d'un urbanisme d'extension à un urbanisme de transformation et de gestion. Ainsi, il ne s'agit plus principalement

aujourd'hui de « créer de la ville » mais de modifier et gérer des territoires déjà urbanisés<sup>36</sup>. C'est dans ce contexte que s'inscrit notre recherche menée sur le renouvellement du centre urbain de la ville de Reghaia.

### **1-2- Présentation du cas d'étude :**

La ville de Reghaia se situe entre deux grandes agglomérations, Alger et Boumerdes.

Elle est liée administrativement à la wilaya d'Alger et située à 30Km à l'est d'Alger et 16Km à l'ouest de Boumerdes.

C'est une ville à vocation industrielle bien que plus de la moitié de son territoire est composé de terres agricoles. Notant aussi l'importance qu'a prise la zone urbaine, ainsi que les 1.5 Km de littoral.

La commune est traversée par de grands axes d'infrastructure de transport induits par les besoins socioéconomiques du pays, et de la région.

- Le chemin de wilaya CW122
- RN5 : assure la liaison inter-régionale, le trafic routier est très important.
- RN24 : cet axe important relie les villes côtières entre elle
- RN61

Son passé historique, ainsi que sa forte présence dans l'économie et l'industrie on fait d'elle une ville instar de la périphérie d'Alger, et un espace réceptacle d'un tissu industriel dense et aussi d'un programme de logements réalisés souvent au détriment des terres agricoles, créant ainsi une fragmentation du tissu urbain, engendrant plusieurs anomalies une chose qui a dicté et motivé notre choix faisant de la ville un bon sujet d'étude.

Elle présente une forte rupture de différentes natures, structurelles, fonctionnelles et même naturelles ; car l'oued, qui pourrait devenir une très forte potentialité, n'est à présent qu'une contrainte qui présente des nuisances visuelles et olfactives.

Et aussi notre aire d'étude offre toutes les conditions pour la création d'une nouvelle centralité urbaine. Diverses contraintes ont, depuis longtemps bloqué son développement.

### **1-3- Présentation de l'aire d'intervention :**

Notre site d'intervention se situe en plein centre urbain de la ville de Reghaia à proximité de son centre colonial, il constitue la toute première extension de la ville, il se compose de :

- Un chemin de wilaya et route nationale, la ligne ferroviaire, l'oued, un ensemble de friches (urbaines, industrielles etc...), un marché, une gare ferroviaire

---

<sup>36</sup> CHALINE Claude, 1999.

## **1-5- Problématique générale :**

Le fait urbain est un domaine particulièrement lourd d'interrogations pour la société Algérienne. La crise actuelle des villes reflète les contradictions d'une société qui a trop souvent oublié de penser la ville pendant qu'elle la construisait. La ville a donc besoin de spécialistes (économistes, géographes, juristes, sociologues, associés à des architectes et autres professionnels de l'urbanisme) capables de comprendre les mécanismes du fait urbain et d'élaborer des réponses concrètes à la fois théoriques et pratiques.

Les villes historiques en Algérie, dans leur multiplicité de situations et de problématiques, illustrent les divers aspects et enjeux d'un processus de transformation économique et socioculturelle qui se traduit de plus en plus en une urbanisation fragmentée, incohérente, qui s'articule désormais autour d'une multiplicité de centres. Mais, dans un contexte de globalisation, elle peut représenter avec des valeurs identitaires un potentiel à mobiliser et valoriser, pour ouvrir des perspectives nouvelles de développement.

***« La ville est en mouvement, qu'elle se fait et se défait, qu'elle est le fruit de métamorphoses. En fait, la ville se renouvelle constamment, régulièrement et il suffirait de travailler sur et pour la ville pour œuvrer en terme de renouvellement urbain ».***<sup>37</sup>

Les villes contemporaines ont connu dans le siècle dernier, une expansion sans précédent, aussi bien au niveau horizontal que vertical. Cette croissance rapide des villes, a engendré des problèmes de gestion dans la densité de la population et dans le transport, en particulier dans les vieux quartiers, qui agonisent devant le développement de la périphérie. Ces tissus anciens se vident de leur population qui préfèrent aller vers le nouveau centre, par conséquent, le centre-ville qui représente le tissu ancien, continue dans son déclin, d'où l'apparition des vides urbains à l'intérieur de ce tissu.

La requalification et le renouvellement des centres urbains des villes semblent donc une nécessité urbaines, mais ils sont confrontés à des difficultés. En effet, partout en Europe les centres urbains possèdent des caractéristiques et des problématiques similaires, qui s'expliquent par la nature même des tissus anciens. Leur morphologie, la forte densité du bâti, la vétusté des habitations, le manque d'espaces verts et d'espaces libres...

***« Nos villes sont devenues angoissantes, avec surtout leurs façades lépreuses, leurs bâtisses Délabrées et leur tissu urbain dédaléen »***<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> ROUSSEL François-Xavier, 2003.

<sup>38</sup> AIT OKACHA Mokrane. « Nos villes sont devenues angoissantes ». EL WATAN. 15 juin 2005.

-L'expansion tentaculaire et anarchique des villes par l'apparition des nouvelles polarités qui a provoqué les ruptures de noyaux centraux.

-La dégradation du tissu du centre-ville et la production anarchique de l'espace urbain.

-L'étalement non contrôlé sur les terres agricoles.

Réghaia, à l'instar des villes algériennes fait face à une croissance urbaine démesurée induisant une forte consommation de l'espace d'une manière anarchique et incontournable, rendant difficile sa gestion territoriale. Par ailleurs, l'héritage urbain de l'époque coloniale et l'essentiel d'un espace central de la ville, ce dernier souffre d'un manque d'entretien et portent des signes de dégénération, ce phénomène de dégradation de son cadre bâti, d'où l'apparition des poches vides au sein de son tissu urbain.

L'évolution de la ville, la mondialisation de la modernité, et le changement des pouvoirs politiques qu'a connu notre pays ont engendré le déracinement et l'ignorance des indigènes à leurs coutumes socio-culturelles, cela a provoqué une urbanisation fragmenté, incohérente, spontanément anarchique, et désorientée, sans passé mémorial et culturel

Donc la ville reste exposée à la main de l'homme (démolition, renouvellement spontanée, construction illicite, piétonisation sur l'espace public...) qui risque d'effacée la mémoire, l'âme, les valeurs et l'identité de la ville, **on se demande comment arrêter ou contrôler la ville ?**

En dépit de la politique urbaine rigoureuse et la réglementation stricte par les pouvoirs étatique, les villes restent toujours incapables de gérer l'espace urbain.

Actuellement, les instruments d'urbanisme structurent la ville de point de vue d'orientation réglementaire et juridique, mais les réalisations induites sont fonctionnellement incohérentes, et sans qualité de la production de l'espace urbain. **Quelles sont les insuffisances des instruments ? Qu'en est-il des outils de contrôle de la gestion pour le renouvellement correcte qui répond aux besoins actuels des citoyens ?**

Une nouvelle démarche complémentaire aux instruments d'urbanisme est apparu ; le projet urbain qui révisé et assoupli les règles, qui prend en compte les règles préexistantes et les différentes dimensions socioculturelles, environnementales et économique pour produire un espace urbain de qualité.

Le centre urbain de la ville de Réghaia est confronté de plus en plus à un étalement urbain démesuré. Le poids d'Alger , son passé historique et culturel, révèle l'intensité de la pression urbaine sur ce dernier qui subit le report de l'urbanisation d'Alger pour loger une partie de ses habitants d'une part et l'implantation des programmes de logements et d'équipements pour faire face aux besoins des populations autochtones .

Ce programme convient de noter que l'implantation de la zone industrielle de Rouïba - Réghaia **1100 ha** s'est traduite par la création d'un bassin d'emploi qui a permis de rendre attractif le centre-ville de Réghaia qui est devenu un lieu de concentration des équipements publics et des activités tertiaires.

Cette polarisation des équipements au centre-ville composée par des anciens immeubles et villas d'un étage mal entretenues s'est traduite par la dégradation de son cadre bâti. Cette détérioration de l'ancien noyau colonial résulte de la transformation des rez-de chaussée de certains immeubles et villas en locaux commerciaux. Ces derniers situés sur les grands axes sont ont parfaite violation de la réglementation d'urbanisation.

L'état du cadre bâti en dégradation avancée, espaces publics déstructurés, paysage urbain et naturel détériorés, présence d'activités polluantes et nuisibles pour la santé en plein centre urbain et insécurité due à la présence des friches.

**Y a-il des possibilités de requalifier la ville tout en conservant son identité ?**

**Comment renouveler le centre urbain, le réadapter en fonction des besoins actuels, préserver l'image perdue et le requalifier ? Y a-il des alternatives de renouvellement du centre urbain pour arrêter ces différentes ruptures ?**

Notre travail développera un cas illustratif pour une expérience de renouvellement urbain de la ville de Reghaia. C'est la volonté de requalifier le centre urbain en touchant aux poches vides au sein de son centre urbain (friches urbaines et industrielles). Des réflexions thématiques clés pour la concrétisation de l'action urbaine seront dégagées suivant plusieurs axes à savoir : social et culturel, aménagement spatial et habitat, les déplacements urbains, le développement économique et la gouvernance urbaine par l'implication des acteurs.

## **1-6- Problématique spécifique :**

Réghaia connaît plusieurs ruptures physiques, morphologiques et fonctionnelles. Jusqu'à aujourd'hui, les projets d'aménagement ont porté essentiellement sur la conquête de nouvelles terres. Repoussant ainsi les périphéries urbaines, Des activités cessent, d'autres se créent, donnant lieu au phénomène des friches urbaines.

Avec l'émergence du développement durable, la gestion du territoire est apparue fondamentale. Etant une ressource non renouvelable, il convient d'économiser le sol.

Les friches urbaines, ces terrains désaffectés, représentent dans la ville des espaces abandonnés. La réutilisation de ces surfaces améliorent l'image d'une ville, mais surtout, dans une logique de gestion adéquate du sol, veillent à une consommation mesurée du sol et diminuent l'étalement urbain synonyme de périurbanisation et source de nombreux problèmes.

Dans cette perspective, le recyclage des friches urbaines se révèle être une stratégie très opportune. C'est pour cela que notre intérêt s'est porté au cas particulier du centre urbain de Réghaia. On remarque que cette zone souffre d'une rupture de son centre urbain et donc le cas d'étude n'est plus une intervention sur une friche, mais une intervention sur un site en état de friche.

Le découpage des POS s'est fait selon des limites naturelles ce qui fait que cet oued Reghaia représente une rupture. En outre le marché qui est un équipement structurant à un emplacement qui pose un grand problème (marché illicite qui donne sur un chemin de wilaya) on ne peut pas négliger sa centralité mais il représente une rupture par rapport au centre-ville. La rupture des relations ville-fleuve ne s'est pas faite en un jour. Les raisons peuvent être différentes, précisément si l'on peut observer une tendance générale relative à la perception du fleuve en tant qu'obstacle à franchir<sup>39</sup>.

La problématique évoquée est la perspective d'oued Réghaia dans la ville, l'oued est appréhendé d'un angle particulier, celui de son intégration à la ville et sa contribution à la requalification de l'image de Réghaia et à la restitution des imaginaires et de la mémoire collective et donc de l'identité du lieu.

En arrivant sur le contexte de notre recherche, c'est d'abord la vue qui nous guide. Une impression générale du paysage émerge, dont le questionnement principal autour duquel cette recherche va s'articuler est :

Donc à travers notre recherche on essaiera de trouver les facteurs qui ont mené à ces défaillances.

**- Comment requalifier le centre urbain ? Et comment créer la liaison entre ses différentes entités ?**

**- Quelles actions sont à concrétiser pour la création des nouvelles centralités urbaines ?**

**- Qu'elle est la démarche la plus convenable pour atteindre notre objectif ? Et quelle est la stratégie la plus réussite pour la récupération des espaces délaissés ?**

**- Une approche durable peut- elle répondre à cette problématique d'intervention ?**

## **1-7- OBJECTIFS :**

Il apparaît aujourd'hui incontestable que la politique de « refaire la ville sur la ville » a pris le pas sur les programmes d'extensions des villes et banlieues. La reconquête des friches a pris une grande importance dans les politiques des pays occidentaux et même dans les pays arabes tels le Maroc, où des actions ont été entreprises dans ce sens à travers une perspective de développement local, sur le plan économique, social et environnementale, ou la friche peut

---

<sup>39</sup> Bethmont J ; *Les grands fleuves* ; Collection U ; Armand Colin, 1999. P. 24

être un lieu d'implantation de nouveaux équipements, lieu de surprise, tout en portant en elle l'histoire de ces lieux. Partant du succès de la thématique du projet auprès de la production de la ville, la formulation de notre objectif général est de chercher et proposer des solutions les plus adéquates, et mettre en premier la problématique fondamentale qui est la requalification du noyau central de la ville de Réghaia, d'où l'élaboration de la stratégie de l'exploitation des friches existantes. D'où les objectifs primaires sont plusieurs :

- Comprendre les facteurs initiaux de la rupture ville / oued dans le cas d'existence d'un centre-urbain, d'où cette rupture présente un point de conflit et d'apparition d'énormes problèmes, et que l'exploitation des friches existantes est une réponse adaptée dans différentes catégories de villes.
- Trouver une démarche la plus convenable pour un équilibre entre l'ancien et le nouveau.
- Comprendre la nécessité de s'adapter à son environnement ainsi l'esprit de continuité urbaine.
- Proposer un schéma de structure et d'aménagement urbain en continuité des structures urbaines afin de retisser les liens entre les différentes parties, avec des actions d'aménagement de développement urbain durable intégrant les actions et démarches adaptées à la reconquête des friches .
- Redynamiser la ville par la récupération des friches urbaines qui permet la reconstruction de la ville sur elle-même au lieu de s'étaler.

### **1-8-HYPOTHESES :**

- La restructuration et le réaménagement du centre urbain met en valeur la ville.
- La reconquête des friches industrielles et urbaines devient une obligation et une nécessité pour absorber cette rupture (fonctionnelle / visuelle).
- La reconversion des friches constitue le meilleur moyen de consolidation du lien ville / oued ainsi pour la requalification du centre urbain tout en gardant son propre identité
- La recomposition urbaine (le réaménagement) passera par l'action du renouvellement urbain en tenant compte de l'existant (de ce qui est là).

### **1-9-APPROCHE METHODOLOGIQUE :**

Cette présente étude s'inscrit dans un champ d'investigation lié au renouvellement urbain du centre urbain de Réghaia par le biais d'un projet urbain de requalification et densification visant à revaloriser le paysage urbain de la ville, ainsi qu'à promouvoir son dynamisme et son attractivité. Son but était d'améliorer la qualité urbaine et le cadre de vie qui, de nos jours, sont en perpétuel détérioration. Une telle orientation de recherche s'explique par la volonté de redonner une nouvelle image à notre ville.

Ainsi le mémoire se structurera en trois parties distinctes :

**La 1ère partie :** c'est la partie introductive, portée sur approche qui vient donner des clarifications sur les tendances sur lesquelles s'orientent notre recherche (projet urbain/centre urbain/renouvellement urbain / développement durable/ friche urbaine), et sur les cibles de ces tendances. Il s'agit d'une partie ou figure l'introduction à la thématique générale et spécifique dans lesquelles s'inscrit notre étude, ainsi on retrouve notre problématisation, les hypothèses relatives à cette dernière. Elle constitue une partie bien utile pour se familiariser avec ces concepts mais aussi pour éviter toute confusion dans le sujet abordé.

**La 2ème partie :** cette partie dénommée « état de l'art » est une approche théorique qui s'appuiera sur l'évolution des notions relatives à la thématique de recherche, aussi bien à travers des analyses d'exemples relatifs et illustrant notre thème de recherche, des situations semblables et des projets similaires dans le monde. Aussi les ouvrages de références viendront confirmer et compléter les facteurs retenus dans les études d'exemples.

**La 3ème partie :** c'est le cas d'étude, L'application des résultats et des constats relevés dans les parties précédentes, ce qui constitue une vérification et une application des recommandations pour régler les difficultés recensées sur le site d'intervention, pour améliorer la qualité spatiale de ce dernier ainsi que de son attractivité.

## **1-10-Présentation succincte du contenu de chaque chapitre**

### **Chapitre 01 : Chapitre Introductif.**

- Introduction à la thématique générale du master : Le Projet Urbain
- Introduction au thème de recherche (thématique d'intervention) : Renouvellement Urbain des centres urbains.
- Présentation succincte du cas d'étude : ville de Reghaia
- Présentation de la problématique.
- Démarche méthodologique
- Présentation succincte du contenu de chaque chapitre.

### **Chapitre 02 : Etat de l'Art ou de la Connaissance en relation avec la thématique développée.**

- Le projet urbain.
- Le centre urbain
- Le renouvellement urbain.

- Le développement durable.
- Analyse des exemples thématiques.
- Conclusion Générale.

### **Chapitre03 : Le cas d'étude, ce chapitre comprendra une partie écrite et une partie graphique**

- Choix de l'aire de référence et du site d'intervention.
- Présentation du site d'étude : présentation et généralités de la ville lecture territoriale, historique de la ville.
- Vérification des différents critères, et concepts : L'élaboration du projet.
- Bibliographie et référence.

## **Introduction**

Dans la plus part des pays du monde, les démarches d'aménagements urbaines connaissent une transformation, due essentiellement à une remise en cause du « plan » fondé sur des démarches linaires et des modèles prévisionnels, hérités de la pensée sectorielle fonctionnaliste.

*« Il faut repenser la ville et l'urbanisme du 21ème siècle avec des nouveaux outils d'intervention susceptibles de contrecarrer les discriminations et les ségrégations sociales, spatiales, culturelles, qui organisent les inégalités, les cloisonnements, les repliements, les ghettos...etc »<sup>40</sup>*

Cette nouvelle approche se matérialise notamment dans la notion du « *Projet Urbain* » dont l'apparition a été marquée par plusieurs dynamiques et transformations dans la manière de produire et gérer les villes. Ainsi, la compréhension du projet urbain est indissociable de quelques dynamiques territoriales et sociales globales qui ont marqué le renouvellement des instruments urbains, et le contexte de son apparition.

## **2-présentation de concepts liées à la thématique :**

---

<sup>5</sup>Jean-Claude Gayssot, ministre de l'équipement, « Vivre la ville », in revue d'urbanisme, n°308, octobre 1999, p44.

## **2-1-Le projet urbain :**

*«... il se crée de nouveaux moyens d'approche de la ville existante, de nouvelles stratégies de planification et sûrement de nouveaux instruments de gestion urbaine, qui ont comme point commun le diagnostic de la crise du plan urbain traditionnel, et l'ouverture de la discussion en ce qui concerne l'importance et la portée du projet urbain»<sup>41</sup>.*

L'idée du projet urbain englobe de nouvelles exigences comme : la prise en compte des différentes temporalités de la ville, le renforcement de l'espace commun, et enfin réactiver la citoyenneté locale et intégrer l'acteur social dans la vie de la cité. La notion du projet urbain ne se limite donc pas à une stricte action sur l'espace, mais il lui incombe également une mission *de gestion sociale et communale*.

### **2-1-1-Notions de projet urbain :**

Le mot est à la mode. Tout le monde déclare faire des projets urbains, même ceux dont la profession est éloignée de la notion de projet. C'est donc difficile de lui donner une définition exhaustive, ce concept au sens de plus en plus insaisissable.

*"Utilisé à tout bout de champs par les maires, approprié par les architectes qui le considère essentiellement dans son aspect formel, discuté par les chercheurs des sciences sociales, et d'autres intellectuels qui en soulignent le caractère plus vaste que la seule dimension spatiale, cette notion devient de plus en plus confuse"<sup>42</sup>.*

En fait, le projet urbain comme le souligne Christian Devillers *« intègre bien entendu une dimension programmatique et le droit général de l'urbanisme, mais il définit principalement la forme des espaces publics,... et représente les qualités concrètes de l'espace, c'est-à-dire ses qualités d'usage, de sens et de forme »*.

### **2-1-2-Les enjeux et les dimensions du projet urbain :**

---

<sup>41</sup> [www.Nancy.archi.Fr/consultation/bibliogr/confexpo/mardis/European.html](http://www.Nancy.archi.Fr/consultation/bibliogr/confexpo/mardis/European.html). Yorgos Simeoforidis, thème European 4 : construire la ville sur la ville, transformation de sites urbains contemporains.

<sup>42</sup> MAGISTERE EN URBANISME, OPTION : VILLE ET PROJET URBAIN. Université mentouri de Constantine : « renouvellement du centre originel de Guelma par le projet urbain » ; p.32

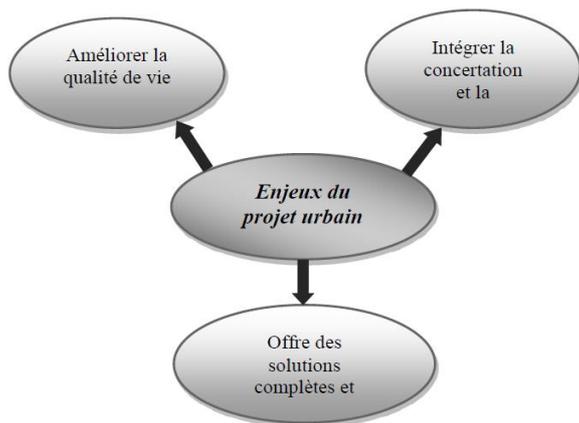


Figure 01 : Schéma représentatif des enjeux du PU  
(Source : Auteur)

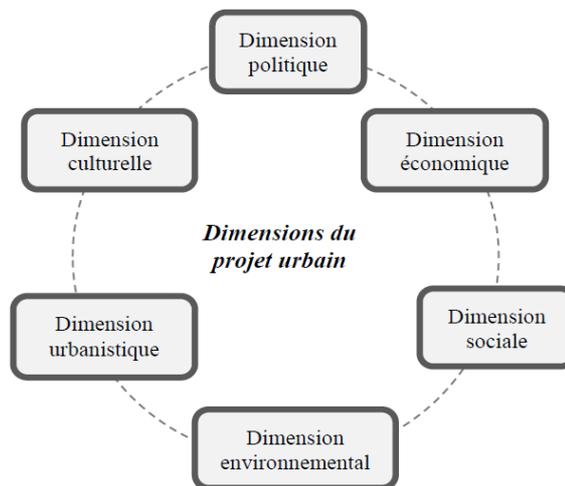


Figure 02 : Schéma les dimensions du PU  
(Source : Auteur)

## 2-2-Le projet urbain et le centre urbain :



Figure 03 : Centre urbain de Nirot  
Source : google image



Figure04: centre urbain de Lyon  
Source : google image

Il existe plusieurs définitions de la notion de centre. D'après Le Petit Larousse, il se définit comme étant : «*Le milieu d'un espace quelconque...Point de convergence, derayonnement de diverses forces...Point principal, essentiel...*». D'autres définitions sont données par l'Encyclopédie Encarta : «*emplacement situé au milieu (d'un espace)...*

*Lieu d'importance (où se regroupent certaines activités)...* Point sur lequel se focalise l'attention...». Pour une ville, le centre représente le «*quartier central où sont concentrés les*

*commerces et les principaux lieux d'activités* »<sup>43</sup> ou encore celui «...*le plus animé ou le plus ancien*»<sup>44</sup>

Etant le corollaire du centre, la centralité paraît une notion évidente, cependant les définitions qui prétendent à quelque rigueur sont autant d'approches partielles d'une réalité urbaine et sociale complexe, qui nécessite d'être appréhendée sous de multiples facettes.

Intuitivement, la notion de centre se définit par rapport à l'agglomération urbaine dans son ensemble, en tant qu'espace où se concentrent les activités urbaines. Elle se construit donc en opposition à la notion de périphérie, qui désigne plutôt un espace peu dense et monofonctionnel, généralement dépendant des fonctions du centre.<sup>45</sup>

Cette conception, cristallisée dans les débats sur la distinction entre la ville et la banlieue, se heurte cependant à l'évolution récente des espaces urbains, qui tendent à former des structures nettement plus complexes. « *La place du centre urbain dans la planification urbaine, rappelait Manuel Castells, est le meilleur indice permettant de caractériser l'idéologie, la théorie et la pratique qui la gouvernent* ». <sup>46</sup> C'est à travers la construction de la ville sur la ville et de l'application d'une nouvelle procédure de Projet Urbain, en se référant au développement durable, offre un éventail d'atouts avec une nouvelle formulation du renouvellement urbain, par lequel on peut espérer contrer l'étalement urbain qui secoue nos villes.

L'association du projet urbain au développement durable pour donner un nouveau souffle à nos villes : La volonté de retrouver et de recréer la ville du 3<sup>ème</sup> millénaire a donné lieu à plusieurs expériences urbaines dans le monde. Des interventions qui recherchaient avant tout de retrouver une qualité de l'espace et des pratiques urbaines, tout en suivant de nouvelles démarches, de nouvelles pratiques, de nouvelles modalités et processus urbains.

Ainsi, pour leur élaboration, réalisation et mise en oeuvre, ces opérations, s'appuyaient essentiellement sur un processus **social** et **formel** de la planification qui s'écarte de la pensée progressiste et de sa logique fonctionnelle. Ce nouveau processus a pris forme dans la fin des années 70, début 80, en Europe, se manifestant essentiellement à travers l'adoption et l'application du concept de "Projets Urbains". Ce dernier était le fruit de l'évolution de la pensée urbaine, qui essayait désormais d'intégrer une nouvelle notion, celle du **développement durable**<sup>47</sup>.

---

<sup>43</sup> Encyclopédie Encarta 2006.

<sup>44</sup> Petit Larousse 2006

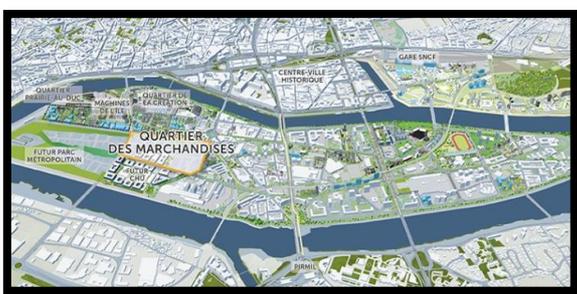
<sup>45</sup> Repeupler le centre-ville : le réaménagement des faubourgs du Vieux-Montréal, 2009 p10

<sup>46</sup> Castells Manuel la question urbaine paris François Maspero 1969, p. 83

<sup>47</sup> Antonio da Cunha Jeux du développement urbain durable: Ed PPUR presses polytechniques, 2005 p 161

La centralité est ainsi le lieu où les interdépendances sociales et économiques sont à leur maximum : c'est le lieu des centralités de pouvoir, de marchés, de culte, de loisirs...et la ville ne peut donc exister sans centre ni centralité. Et c'est cette dernière, qui va donner sens au centre ; son absence, au contraire, va disqualifier la qualité du centre.

### **2-3-Le projet urbain et l'existence d'une structure d'eau (oued, fleuve, rivière) :**



**Figure 05-06 : Projet urbain- ville de Nantes**

Source : Google image

**Figure06 : plan d'aménagement de Nantes**

source : Google image

Les villes, après avoir oublié, voire dénié leurs fleuves, rivages et oueds, cherchent à retisser des liens, à retrouver une fonction urbaine à ces emprises longtemps marginalisées qui apparaissent aujourd'hui comme des atouts d'importance dans le redéveloppement des villes. « Rendre les berges accessibles », « les intégrer dans l'organisation urbaine », « retourner la ville vers son fleuve », « remettre le fleuve au cœur de la ville », autant de formules employées par les acteurs de la vie urbaine <sup>48</sup>

Autant de formules employées, ou nous souhaitons à aboutir des projets ambitieux de « reconquête » de leurs bords d'eau.

La récupération des berges et ses espaces délaissés comme lieux urbains, le retournement de la ville vers son oued peuvent ainsi être mis à contribution pour redonner une image valorisante de la ville.

Les berges aménagées constituent à la fois une vitrine de la ville et un élément privilégié du paysage urbain. Leur valorisation représente des enjeux multiples pour la ville et le

---

<sup>48</sup> Revue, le fleuve et ses territoires : des enjeux patrimoniaux aux grands projets urbains. Contributions au colloque du 26 septembre 2003 " Imaginer le Val de Loire", p 92, 93

développement local – social, économique, urbain. La réaffectation et la réhabilitation d'un patrimoine industriel (friches industrielles) attaché à la présence d'eau, permettent de développer les activités économiques de la ville.

La réhabilitation des quartiers bordant l'oued, l'intégration de morceaux de ville jusqu'ici dévalorisés, la réanimation du centre-ville ou l'utilisation de la voie d'eau comme axe de transport collectif peuvent participer à la restructuration globale de la ville.

Les villes importantes, cœurs d'agglomération, qui avaient découvert la qualité des espaces en bordure de leurs espace d'eau, se rendent rapidement compte que leurs projets autour des berges nécessitent d'élargir leurs champs d'action traditionnels et d'agir à l'échelle de l'agglomération.<sup>49</sup>

## **2-4-Le renouvellement urbain et les centres urbains :**

*« La ville renouvelée, c'est le réaménagement, la recomposition, de la ville au sens de l'urbain mais c'est tout autant s'attacher à créer ou à développer de meilleur conditions d'insertion, d'intégration de vie sociale, de multiculturalisme d'urbanité, de civilité... »*

### **2-4-1-La notion de renouvellement urbain :**

La ville a depuis toujours nourri des recherches et travaux différents. Ces dernières décennies plus que jamais ont déclenché une réelle prise de conscience développement,

Richard ROGERS<sup>50</sup> parle d'équation à trois variables :

- l'augmentation accélérée de la population
- La dégradation de l'environnement
- L'appauvrissement des ressources naturelles

Qui mène à de nouvelles approches de problématique urbaine. La notion de développement durable qui se définit comme étant « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs »<sup>51</sup>, vient conforter ces nouvelles réflexions sur la ville, des visions qui voient dans la ville de demain; ne ville compacte réduisant l'étalement et régénérant ses centres et quartiers, les espaces exclus et en marge du développement.<sup>52</sup>

### **2-4-2-Apparition du renouvellement urbain :**

Une prise de conscience des limites physiques et environnementales de la ville, ainsi

---

<sup>49</sup>Masbouni, Ariella (dir.) ; GravelaineFrédérique, « La métropole : vers une stratégie du territoire », Nantes, Paris, éditions de la Villette, 2003, pp. 179-191.

<sup>50</sup> ROGERS Richard, « des villes pour une petite planète », édition le moniteur 1997, pages 22\_58.

<sup>51</sup> www.planbleu.org

<sup>52</sup> DJELLATA Amel, « planification urbaine et stratégie de reconquête des friches », mémoire de magistère, EPAU, sept 2006.

que de l'état de malaise et de mal de vivre de la population en ville, ont fait naître une nouvelle politique dont le principal but vise à changer la ville, la renouveler, la modifier durablement afin d'améliorer la qualité de vie.

Dans cette nouvelle démarche de « renouvellement urbain », le temps des plans d'urbanisme directifs et des programmations linéaires est maintenant révolu, une nouvelle forme de projets sous l'égide du renouvellement urbain commence à voir le jour, appelant à un changement d'attitude, de techniques et d'outils, une nouvelle façon de faire la ville sur la ville<sup>53</sup>

Le renouvellement urbain est un concept apparu dans les années quatre-vingt-dix en Europe, qui vient poursuivre les réflexions déjà engagées sur la ville, dans la continuité de « faire la ville sur la ville » et de la démarche de développement durable. Il apporte de nouvelles visions urbanistiques et sociales, ainsi qu'un nouveau vocabulaire qui ne peut cependant être généralisé à toutes les situations<sup>54</sup>

Selon Serge RENONDIE, il existe trois définitions du renouvellement :

La première consiste en un remplacement des choses, soit un réapprovisionnement

- La deuxième est celle de « la remise en vigueur dans les mêmes conditions »

- La dernière est la plus adaptée aux actes urbanistiques, signifie quand à elle un renouveau ou une transformation<sup>55</sup>. Selon ces approches, le renouvellement urbain ne peut avoir une définition exhaustive, ni un champ d'action limité. Lorsque nous parlons du renouvellement urbain, il ne faut pas oublier que la ville est par nature en continuel changement, mouvement, mutations et donc en renouvellement, souvent à petite échelle et selon la nécessité. Jusqu'à présent ce renouvellement suffisant à maintenir la ville à un bon niveau de cohésion et de fonctionnement.<sup>56</sup>

### **2-4-3-Les préoccupations du renouvellement urbain :**

George CAVALIER interprète les préoccupations du renouvellement urbain comme suit :

- « la question du devenir, de la requalification, de la recomposition de la ville existante dans le cadre de projets urbains plus au moins ambitieux ainsi que la question de l'amélioration de sa gestion et de sa maintenance au quotidien »

- « la question de la ville qui continue de s'étendre, fabriquant de nouveaux territoires.<sup>57</sup> Le renouvellement urbain est un phénomène de mutation qui réclame des choix politiques, ainsi que la mise en place d'actions spécifiques, allant de la « démolition – restructuration » des

---

<sup>53</sup> Idem.

<sup>54</sup> Idem

<sup>55</sup> Le dictionnaire « petit Robert » in, RENAUNDIE Serge, urbanisme, mars 2000, hors série n13, p 11 et 12

<sup>56</sup> DJELLATA Amel, « planification urbaine et stratégie de reconquête des friches », mémoire de magistère, EPAU, sept 2006.

<sup>57</sup> CAVALIER George, [http:// pero.wanadoo.fr..](http://pero.wanadoo.fr..)

quartiers sociaux, à la question des formes de développement des territoires qui oppose la densification à l'étalement urbain.<sup>58</sup>

-« Le « renouvellement urbain » apparaît, au même titre que « le développement durable » ou la « mixité sociale », comme une notion fourre-tout, avec des mots communs et familiers, et forte puissance évocatrice, elle permet de dire beaucoup sans détails et sans justification, et chacun peut l'apprécier selon ses propres références et choisir sa propre définition.

Néanmoins, aujourd'hui, il ne s'agit plus seulement d'un outil de communication. Au fil des années le renouvellement urbain a pénétré le champ des politiques publiques au point de devenir un objectif politique, de donner son nom à des dispositifs publics et d'être incorporé dans l'arsenal législatif de plusieurs pays. On se trouve donc devant une notion à la fois politique, juridique et opérationnelle qui recouvre des programmes et des enjeux concrets »<sup>59</sup>

#### **2-4-4-Le renouvellement urbain comme action spontanée de l'évolution urbaine :**

Le renouvellement urbain n'est pas nouveau : la restructuration de la ville sur elle-même est un phénomène « naturel » qui s'opère depuis toujours dans la constitution de la ville. On a toujours démolit pour mieux construire, les villes chinoises traditionnelles font table rase du passé et sont reconstruites en totalité<sup>60</sup>.

#### **2-4-5-Le renouvellement urbain :**

- Évoque une ambition de revalorisation urbaine, sociale et économique de ville à travers des projets globaux
- Apparaît comme une nouvelle forme de la politique de la ville
- C'est corriger ce qui est considéré aujourd'hui comme erreurs du passé et de faire face à des problèmes nouveaux
- Regroupe toutes les interventions sur le tissu urbain existant malgré leur taille ou leur complexité
- C'est vouloir utiliser les possibilités du développement urbain qui existent à l'intérieur des espaces déjà urbanisés
- N'est pas un moyen pour mettre fin aux extensions urbaines, mais mieux maîtriser l'étalement urbain

---

<sup>58</sup> DJELLATA Amel, « planification urbaine et stratégie de reconquête des friches », mémoire de magistère, EPAU, sept 2006.

<sup>59</sup> Le GARREC Sylvaine, « le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout », PUCA, Sarreguemines, février 2006, pages : 5, 8.

<sup>60</sup> DABALLAH Ahmed Chakib « processus de conduite des projets de renouvellement urbain : question de la maîtrise d'ouvrage urbaine, cas du Hamma-Hussein Dey », mémoire de magistère .

- C'est opérer une transformation des quartiers marqués par des difficultés particulières en les réinsérant dans la dynamique urbaine
- Conduit à l'utilisation optimale de l'espace conforme aux principes de développement durable

## **2-4-6-Les interventions du renouvellement urbain :**

### **A-La reconstruction de « la ville sur la ville » :**

C'est l'une des alternatives la plus efficace qui peut contribuer à stopper l'étalement urbain, cette revalorisation de tissus délaissés au cœur des villes et des agglomérations n'est cependant de loin pas un processus spontané. *« Elle implique l'émergence d'une dynamique de projet, permettant de dépasser les obstacles inhérents à ce type d'opérations et de fédérer les motivations publiques et privées nécessaires à leur concrétisation. »*<sup>61</sup>

Dans notre étude nous allons cibler notre intervention sur le tissu du noyau central (centre-ville), dans une logique que la structuration du noyau central de la ville est le premier pas pour régler la crise que vives les villes actuellement.

### **B- Les actions d'intervention sur les tissus urbains :**

#### **B-1-La requalification urbaine :**

*« Est une stratégie politique conduite par les communes dans un contexte fortement décentralisé. Elle consiste à donner des nouvelles fonctions aux tissus anciens »*<sup>62</sup>. Pour que la mise en valeur de ces derniers ne soit pas qu'un investissement touristique, mais aussi un investissement urbain et social, les pouvoirs publics devraient :

- Encourager la diversité des fonctions urbaines.
- Protéger l'habitation des nuisances.
- Préserver la diversité commerciale.
- Encourager d'autres fonctions : affaires, création, administration publique, services.

#### **B-2-La réorganisation urbaine :**

*« Elle a pour objectif l'amélioration de la réalité urbaine par des actions superficielles, non radicales, à court ou à moyen termes. Ce type d'intervention ne bouleverse donc pas la situation préexistante, ne produit pas de rupture dans le cadre bâti et correspond par conséquent, aux situations urbaines où il est difficile ou non nécessaire de mener des interventions radicales. »*<sup>63</sup>. Elle touche :

**-Les aménagements** des espaces résiduels insérés dans le cadre bâti existant.

<sup>61</sup> Emmanuel REY Densité et qualité de l'habitat : la problématique des friches urbaines Journée d'étude - Ed VLP - ASPAN / Lausanne / 10 septembre 2003 - p 1/5

<sup>62</sup> OPGI, op.cit., 2005, p43.

<sup>63</sup> SAIDOUNI M., op.cit., p128.

-**La réorganisation de la circulation** afin de préserver les ensembles historiques de la pollution et des nuisances (création de secteurs piétonniers, règlementation du stationnement, réorientation des flux, réorganisation des lignes de transport en commun).

-**L'affectation de nouvelles fonctions et la délocalisation des fonctions incompatibles.**

### **C-La restructuration :**

Une opération lourde dans sa procédure (actions administratives, juridique, financiers, et technique...). Elle introduit un nouveau ordre ou arrangement des entités urbaines qui son dégradé par un changement profond au niveau de son tracés que son cadre bâti (les voiries, réseaux divers, et l'implantation de nouveaux équipements)<sup>64</sup>.

### **D-L 'Aménagement :**

Consiste à aménager et à embellir les espaces publics (places, rues, jardins, aire de stationnement, aire de jeux....etc.) par du mobilier urbain et des espaces verts ainsi que l'amélioration du traitement des façades le long des grands axes et leur mise en valeur par la lumière. C'est une opération qui porte aussi sur les travaux de viabilisation des sites (la voirie, les réseaux d'alimentation en eau potable, l'assainissement et l'éclairage public).

### **E-Réaménagement :**

Action qui consiste revalorisé les espaces urbains menacés .Cette intervention implique un certain degré de changement de la configuration physique.<sup>65</sup>

### **F- La densification urbaine :**

*« Elle s'applique à des secteurs urbanisés qui présentent des poches non urbanisées c'est à dire la présence de parcelles non bâties à l'intérieur du tissu. Ces secteurs sont densifiés sous*

*la pression de l'urbanisation et l'augmentation de leur valeur foncière ».*<sup>66</sup>

### **G- L'espace public :**

Selon Philip Panerai *« L'espace public comprend l'ensemble des voies : rues et ruelles, boulevards et avenues, parvis et places, promenades et esplanades, quais et ponts mais aussi rivières et canaux, berges et plages. Cet ensemble s'organise en réseau afin de permettre la distribution et la circulation».*

---

<sup>64</sup> ROUSSEL, François Xavier. « Des ambitions pour la ville », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouveau urbain – pp : 62 – 66.

<sup>65</sup> ROUSSEL, François Xavier. « Des ambitions pour la ville », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouveau urbain – pp : 62 – 66.

<sup>66</sup> SAIDOUNI M.,. op. cit, p130.

## 2-5-Le développement durable :

Le concept de développement durable a pris ses racines il y a maintenant une trentaine d'années. La première prise de conscience internationale de la vulnérabilité de la planète et de la nécessité de définir des nouveaux comportements collectifs plus respectueux de l'environnement a lieu lors de la première Conférence des Nations Unies sur l'Environnement en 1972, appelée aussi Conférence de Stockholm.

C'est ici qu'est publié le rapport du Club de Rome « Halte à la Croissance ? » mettant en évidence les limites du développement actuel et insistant sur l'importance de traiter les questions de développement et d'environnement comme un seul et même problème.

C'est finalement en 1987 qu'apparaît la notion de « sustainable development » ou «développement durable ». C'est le rapport Brundtland, « Notre Avenir à tous », qui introduit et définit le concept de développement durable. En dressant un état des lieux alarmant, ce rapport fait ressortir l'urgence de se diriger vers une autre conception du développement de nos sociétés.

Il définit ainsi le développement durable comme :

***«Un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre les capacités des générations futures à répondre aux leurs ».***<sup>67</sup>

Cette notion se situe à la croisée de trois piliers ou objectifs fondamentaux :

- Un pilier **économique** qui vise à continuer à produire des richesses pour satisfaire les besoins de la population mondiale ;
- Un pilier **social** qui veille à réduire les inégalités à travers le monde ;
- Un pilier **environnemental** qui cherche à préserver l'environnement que les générations futures recevront en héritage.

Ce rapport devient alors la base de travail pour la Conférence des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement qui a lieu en 1992 à Rio de Janeiro au Brésil. Cette conférence rassemble alors 178 pays et plus de 1500 Organisations Non Gouvernementales, dès lors plusieurs textes sont adoptés.

Le plus important d'entre eux est la « Déclaration de Rio » qui instaure un programme d'action pour le 21<sup>ème</sup> siècle appelée encore « Agenda 21 » et qui recense plus d'une centaine d'actions à entreprendre pour que le développement durable devienne une réalité (lutte contre la pauvreté et les grandes épidémies, tourisme et habitat durables, préservation des ressources, lutte contre l'épuisement des sols et la déforestation, promotion de l'éducation...). Cette

---

<sup>67</sup> Commission Mondiale de l'Environnement et du Développement, *Notre Avenir à tous*, (traduction Luc Gagnon et Harvey L.Mead). Montréal : Editions du Fleuve, 1988.

déclaration est considérée comme le texte pilier du développement durable qui devient alors une référence incontournable.

Cependant, le Sommet de Johannesburg de 2002 dont l'ordre du jour est de faire le bilan sur les engagements pris dix ans auparavant à Rio, montre une faiblesse des résultats. Les engagements n'ont pas été respectés et la déclaration finale fait naître une certaine déception dans la mesure où elle ne fait que reprendre la déclaration de Rio. De plus, l'entrée en vigueur officielle du Protocole de Kyoto en 2005 accentue le scepticisme qui s'est installé autour du développement durable.

Pour autant, on ne cesse pas d'utiliser ce concept, celui-ci demeurant à l'ordre du jour à l'heure où il faut faire face conjointement à une diminution des ressources naturelles, au réchauffement climatique, à la pression démographique, à la menace sur la diversité biologique et culturelle, à l'inégale répartition des richesses...

### **2-5.1. Le développement urbain durable :**

Le développement urbain durable doit être considéré comme un système articulant des éléments des trois sphères suivantes, de façon interdépendante : la sphère économique, la sphère sociale et la sphère environnementale. Selon Béatrice Bochet et Antonio da Cunha de l'Observatoire Universitaire de la Ville et du Développement Durable,

*« L'approche durabiliste établit [...] les politiques publiques permettant d'articuler le développement socioéconomique et l'aménagement spatial des agglomérations avec une gestion prudente de l'environnement ».*<sup>68</sup>

Les projets urbains durables doivent alors remplir ces objectifs pour être réellement qualifiés de durables :

- préserver et valoriser l'héritage, conserver les ressources.
- améliorer la qualité de l'environnement local.
- améliorer la diversité qu'elle soit sociale ou architecturale.
- améliorer l'intégration.
- renforcer le lien social.

### **2-6- Les friches urbaines :**

#### **2-6-1- Définitions :**

D'après le dictionnaire historique de la langue française, le terme de « friche » apparaît au XIII<sup>ème</sup> siècle. Il « désigne depuis l'ancien français une terre que l'on laisse reposer, notamment dans l'expression *en friche* ». C'est donc à l'agriculture que s'appliquait d'abord le terme de friche.

---

<sup>68</sup> BOCHET, Béatrice, CUNHA Antonio (Observatoire Universitaire de la Ville et du Développement Durable), *Développement urbain durable, Vues sur la ville*, février 2002, n° 1, p. 3.

Dans le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement on trouve une définition plus simple et précise de ce terme ; à l'article *friche urbaine et industrielles*, CHOAY et MERLIN donne cette définition : « terrains laissés à l'abandon en milieu urbain » ; RODRIGUESMALTA dit que les friches sont de vastes emprises foncières, brutalement vidées de leur fonctions premières, abandonnées et demeurant, pour un temps plus au moins long, dans l'attente de nouveaux desseins. WEGENER (2005) les définit comme terrains inutilisés et sans fonction desquels les investisseurs, les propriétaires ou les utilisateurs se sont retirés temporairement ou définitivement ; Valda énonce une définition plus technique, de manière générale, les friches sont considérées comme des terrains d'une surface minimale d'un hectare, qui servaient à la production et qui sont où seront libre pour une reconversion.

Pour RAY, « les friches sont plus spécifiquement caractérisées par une situation de déséquilibre entre le potentiel d'utilisation du site et les activités qui s'y déroulent et par une durée prolongée sans investissement qui tend à réduire de manière significative sa valeur d'usage »

A partir de ces définitions on peut dire en générale que les friches **sont des sites ayant eu une fonction auxquelles cette dernière ne répond plus, et ou d'autres activités peuvent être temporairement installées, sans pour autant exploiter le potentiel du site.**

### **2-6-2-Types de friches :**

D'après RAY « la nature et la qualité de la friche peuvent être très diverses, en fonction du types d'activités pratiquées et du niveau de dégradations des infrastructures existantes »<sup>22</sup> on peut donc différencier plusieurs types de friches :

-Les friches agricoles

- Les friches minières

-Les friches industrielles : « terrains abandonnées par des industries, soit qu'elles se soient relocalisées, soit qu'elles aient cessé leurs activités. Cette expression est couramment étendue à des terrains encore occupés par des bâtiments industriels non démolis mais inutilisés »<sup>69</sup>

-Les friches infrastructurelles : abattoirs, stades...

-Les friches militaires : casernes, terrains,

- Les friches ferroviaires : voies, gares, dépôts, voies de raccordement, entrepôts

- Les friches portuaires : hangars, docks, jetées, entrepôts

- Les friches touristiques : stations intégrées, remontées mécaniques

Dans plusieurs cas ces friches présentent des niveaux de pollution très important qui freine le processus de reconquête

---

<sup>69</sup> ROUAY-HENDRICKX ; 1991, p.27

**Les friches urbaines**, quant à elles, regroupent les terrains en friche que l'on trouve en milieu urbain, quelle que soit leur affectation initiale.

### **2.6.3. Caractéristique des friches :**

La « *typologie* » peut être définie sans oublier que chaque site reste unique par sa situation, sa surface, son état, son propriétaire et les enjeux qu'ils représentent pour l'acquéreur. Trois éléments reviennent systématiquement à la base de toute définition de la notion de friche :

- **La dimension** : c'est la surface couverte par le terrain en friche (avec éventuellement une précision sur la surface bâtie)

- **Le temps de vacance** : c'est la durée minimale de non-occupation/sous occupation à partir de laquelle le terrain est considéré comme une friche.

- **La nature du terrain** : elle est définie par la dernière activité officielle exercée sur le site.

Outre ce critère, on peut distinguer des friches suivant d'autres critères qui peuvent se révéler d'un grand intérêt dans la problématique du développement urbain durable, BECKMANN relève notamment :

La surface déjà bâtie

- La taille et le morcellement du terrain

- La position dans l'agglomération et l'affectation des terrains aux alentours

- L'accessibilité

- La valeur foncière

Ces différents critères dépendent en partie les uns des autres et déterminent fortement les chances et les difficultés de développement.

### **Synthèse :**

Pour conclure nos constations à propos de ce nouveau langage de renouvellement urbain, on met les point sur les lignes que le renouvellement urbain qui désigne l'expression « refaire la ville sur la ville », évoque une ambition de la requalification et la revalorisation urbain, sociale et économique de la ville à travers des projets globaux. Le renouvellement urbain désigne aussi le renouveau des ambitions et des méthodes de la part des pouvoirs publics pour mener à bien les opérations, et c'est ainsi, il est désigné aussi comme une gestion économe de l'espace, en terme de réutilisation des bâtiments ou terrains, à l'abandon ou en friches.

Aujourd'hui, nos réflexions ont évoluées avec nos manières de penser la ville, nous devons nous adapter aux besoins des habitants, ainsi chercher des solutions aux problèmes existant dans la ville et améliorer la qualité urbaine.

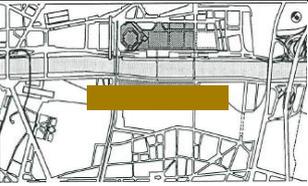
Richard ROGERS nous rappelle que « nous devons bâtir des villes flexibles et ouvertes, avancer avec et non pas contre le processus, désormais inévitable, qui rend les villes sujettes à un continuels changement »<sup>70</sup>

On voit dans la qualité de vie en ville, ainsi l'aspect économique de cette dernière, les principaux buts de la politique de renouvellement urbain, étant donné que la reconquête des friches s'inscrit dans cette politique. Bien que ce nouveau langage de renouvellement urbain reste encore peu connu dans les pays en cours de développement, mais son intérêt reste certain. Nous espérons qu'une prise de conscience générale de la qualité urbaine et la ville sera prise en charge, pour ses habitants surtout dans l'optique de la reconquête des friches urbaines.

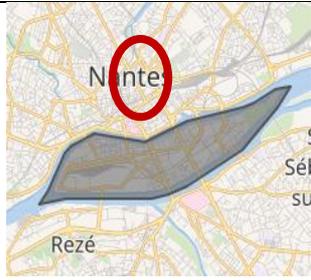
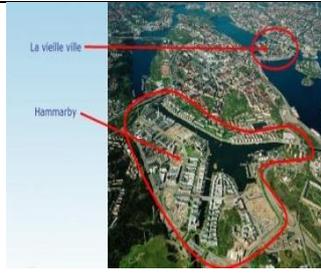
## 2-7- Analyse des exemples de projets :

Les exemples suivant sont des cas qui présentent des situations similaires à notre cas d'étude : site en friche, à proximité de point d'eau, en milieu urbain ... ; cette analyse a pour but de s'inspirer des différents modes d'action appliquer à chacun d'eux, ensuite d'adopter la meilleure stratégie d'intervention pour notre cas.

### 2-7-1- Choix des exemples :

	<b>Exemple 01: Paris rive gauche.</b>	<b>Exemple 02 : L'île de Nantes.</b>	<b>Exemple 03 : Hammarby et Stockholm Royal Seaport .</b>
Le passage d'un cour d'eau.			
Rupture ville / oued			

<sup>70</sup> ROGERS Richard, « des villes pour une petite planète », édition le moniteur 1997, p 42.

<p>La présence des friches.</p>			
<p>Sa situation dans un centre ville</p>			

### A-Exemple 01: Paris rive gauche

**A-1-Situation** : Le territoire de Paris Rive Gauche s'étend de la Gare d'Austerlitz aux limites communales de la ville d'Ivry-sur-Seine, épousant la Seine d'un côté et bordant la rue du Chevaleret de l'autre.

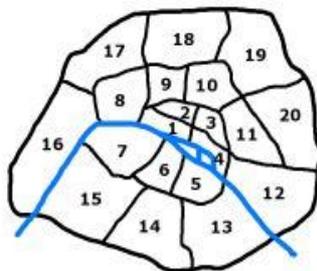
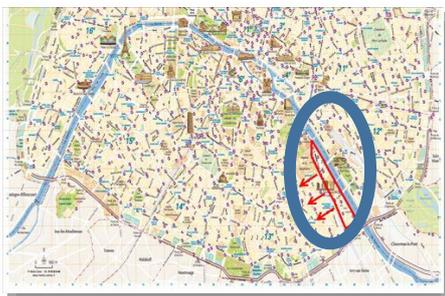


Figure07 : carte de situation du 13<sup>ème</sup> arrondissement

Source: Google image

**A-2-Superficie** : Le projet couvrant une superficie de 130 hectares dont 26 hectares de couverture des voies ferrées de la gare d'Austerlitz, Paris Rive Gauche est la plus grande opération d'urbanisme menée dans la capitale depuis les travaux haussmanniens du 19<sup>ème</sup> siècle.

**A-3-Problématique** : La présence des friches ferroviaires et industrielles Paris rive gauche se développe en négligeant la Seine.

**A-4-Objectifs :**

- réaliser un confortement et une protection des berges contre l'érosion en adéquation avec les usages du site, par des techniques de génie végétal ou des ouvrages structurants. Il existe une réelle volonté d'un développement Est-Ouest de la Seine.

- assurer la continuité des circulations douces le long de la Seine, avec la mise en place de linéaires cyclables de transit et des traversées piétonnes sécurisées organisant l'accessibilité.



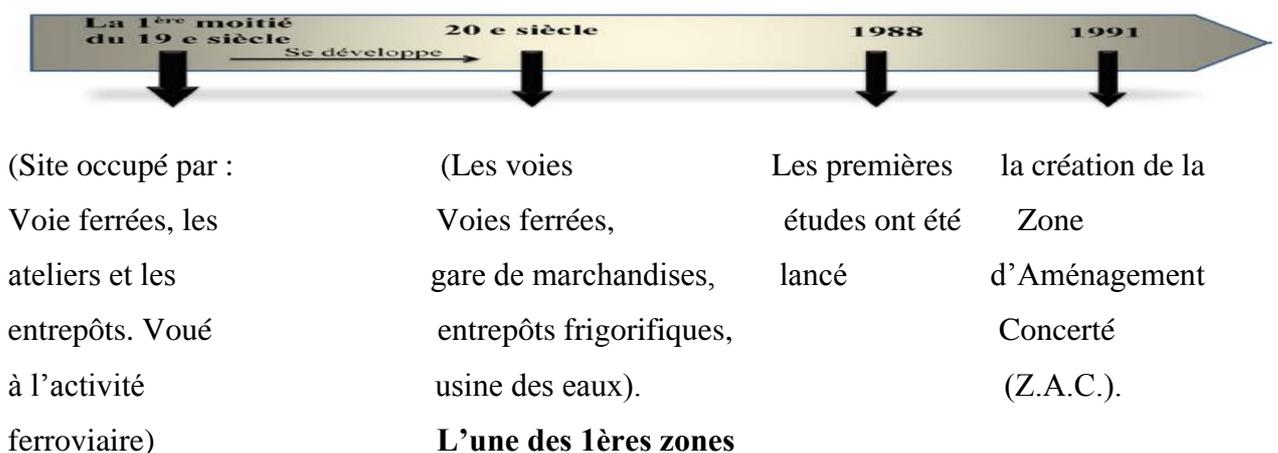
Figure08: La rue du Chevaleret



Figure09 :L'avenue de France avec en arrière-plan le MK2 et la BnF.

Source: site officiel du projet

**A-5-Historique:**



Qui a généré **industrielles parisiennes**

une **coupure** (isolation des bords de la seine)

### **A-6-Programme :**

-La réorganisation de la gare autour de la halle à réhabiliter, des cours de service et parkings, du plateau des voies à quai resserrées et allongées,

-réduction des emprises annexées au faisceau principal,

-déplacement de la station RER Masséna pour établir une correspondance avec la ligne METEOR et le prolongement envisageable de la ligne 10 du métro, au voisinage de la rue de Tolbiac.

- **La mise en valeur des berges de la Seine** pour la promenade, les loisirs et les activités fluviales les plus diverses avec:

-Un traitement des quais régulier sur 3kilomètres de longueur,

-Une réduction de la présence de l'automobile grâce à la réalisation d'une voie dénivelée couverte,

-Des accès aisés et nombreux jusqu'à la rive depuis l'avenue nouvelle située 12 mètres plus haut.

-La création d'une avenue nouvelle superposée aux voies ferrées de la place Valhubert à l'entrée d'Ivry pour:

- donner accès aux emprises à aménager.
- relier les différentes parties du secteur.
- répartir les flux de circulation à l'écart des berges de la Seine.
- couvrir et franchir l'obstacle du chemin de fer.
- tracer une grande perspective entre centre et périphérie.

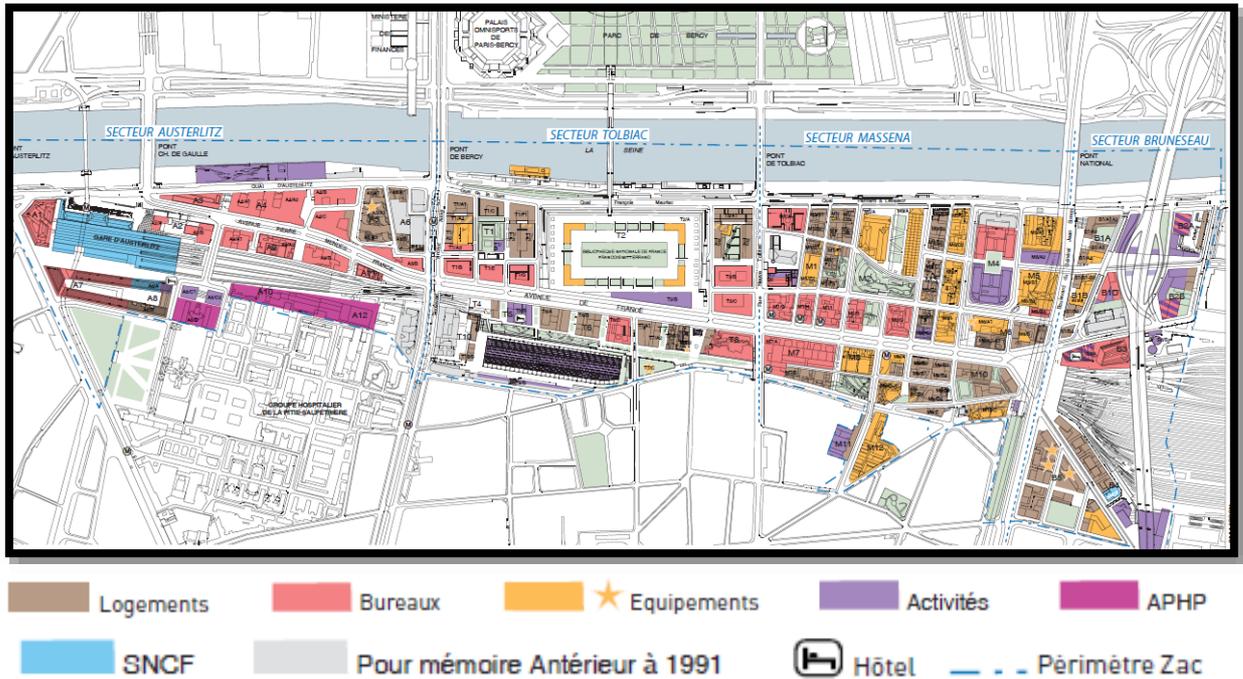


Figure 10: plan de composition de la rive gauche  
 Source : site officiel du projet « Paris rive gauche »

## B-Exemple02 : L'île de Nantes : La reconversion des friches et de l'économie de l'île vers les activités culturelles.

### B-1-Situation :

L'île de Nantes est un vaste territoire, encerclé par la Loire et situé face au centre historique de la ville. Hier encore, on y trouvait d'anciens faubourgs, des zones industrielles en activités ou en friches et des zones d'habitations. Si la ville de Nantes s'intéresse particulièrement à cet espace depuis une quinzaine d'années, c'est pour son fort potentiel de développement. L'île de Nantes offre en effet près d'un million de mètres carrés constructibles.

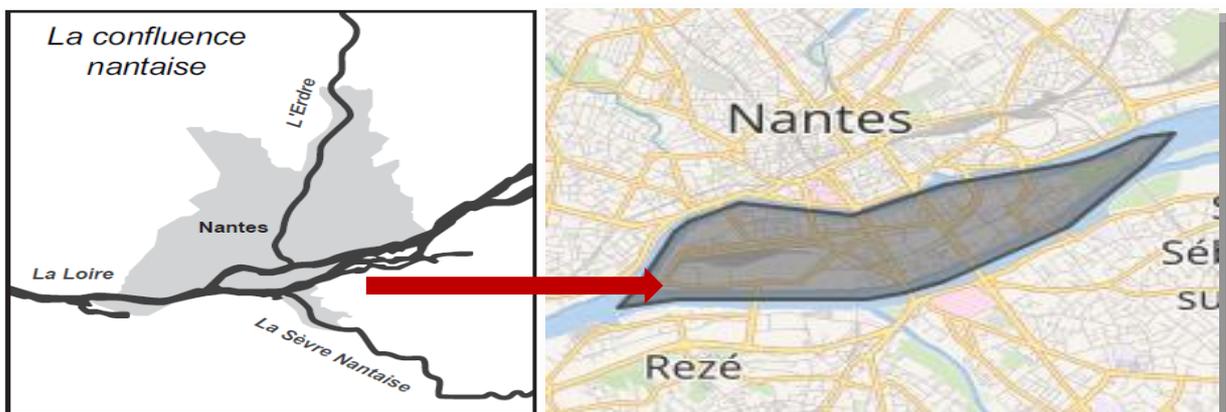


Figure 11: la situation de l'île de Nantes  
 Source: Google image

**B-2-Superficie :** 350 hectares : Le projet consiste à profiter de cet espace libre pour faire profondément évoluer un territoire périphérique vers un nouveau coeur de ville, résolument

urbain, moderne et attractif à l'échelle européenne. Pas moins de vingt années de réaménagement sont prévues pour mener à bien ce projet politique porté conjointement par la ville de Nantes et Nantes Métropole.

**B-3-Problématique :** Elle constitue une immense zone de terrains non utilisés au cœur de la ville. Dans un contexte de périurbanisation croissante et de fort étalement urbain, avec une rupture entre l'île et le fleuve.

**B-4-Historique :** En 1998, la ville de Nantes lance un appel à projets pour le réaménagement global de l'île auprès de trois cabinets d'architectes. En parallèle, de grandes consultations publiques sont organisées afin d'impliquer les Nantais dans la réflexion sur l'avenir de l'Île. En 2000, l'équipe d'architectes paysagistes d'Alexandre Chemetoff remporte le projet de réhabilitation de l'île de Nantes. En 2002, c'est le début des travaux. Le programme d'investissement voté par les élus de Nantes Métropole pour la période 2002-2007 s'élève à 120 millions. En 2003, une société d'économie mixte est créée pour assurer le pilotage du réaménagement de l'île de Nantes : la Samoa, Société d'Aménagement de la Métropole Ouest Atlantique.



Figure 12: Carte du 17<sup>ème</sup> siècle du l'île de Nantes



Figure 13 : Carte du 19<sup>ème</sup> siècle du l'île de Nantes

Source: Pss/discussion : Nantes 2004-2014 : la forme d'une île

### **B-5-Objectifs :**

-Un lien au fleuve à qualifier : L'objectif est d'aménager les bords de Loire et de développer les usages fluviaux.

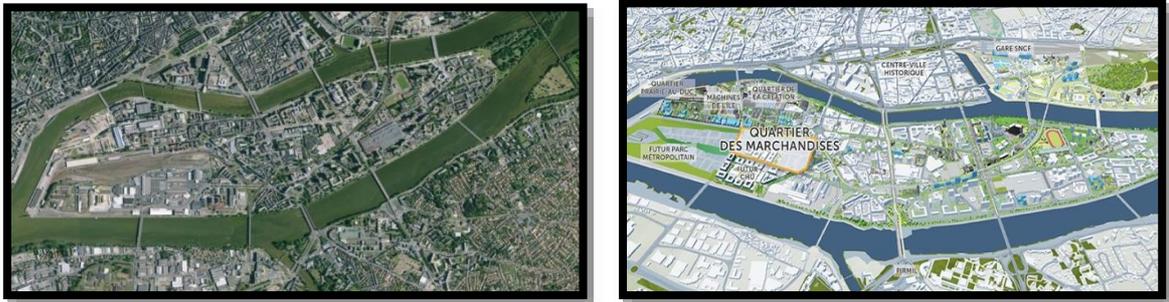
-Un urbanisme de diversité.

-Une île intense et connectée.

-Faire avec l'existant : le respect de l'héritage historique de l'île de Nantes est un axe prioritaire du réaménagement. Il s'agit de revaloriser au maximum l'existant et non de le détruire.

### **B-6-Les principes d'aménagement :**

-Commencer par l'aménagement de l'espace public : Les premiers travaux engagés concernent les espaces publics. Le but est que les nouvelles constructions s'implantent dans des quartiers immédiatement agréables à vivre. A l'horizon 2008, 70 hectares d'espaces publics devraient être ainsi aménagés



Figures 14-15: le projet avant et après.

Source: pdf : Sur l'île de Nantes



Figure 16: plan d'aménagement de l'île de Nantes

Source :pdf :Sur l'île de Nantes

### **C-Exemple 03 : Hammarby Sjöstad à Stockholm en Suède.**

#### **C-1-Situation :**

Le quartier est situé sur la rive sud du Hammarby Canal à proximité immédiate du centre-ville de Stockholm. Début d'opération en 1991.

Superficie : 200 hectares

## C-2-Historique :

Situé au sud-est du centre-ville, le quartier de Hammarby Sjöstad est une ancienne zone industrielle et portuaire sur les rives du lac Hammarby, juste séparé par une écluse de la mer baltique . Les autorités ont lancé un plan de reconversion dans le cadre de la candidature pour l'organisation des Jeux Olympiques d'été de 2004. Il s'agissait d'aménager un village olympique à la pointe de l'innovation environnementale. Dans un esprit tout scandinave, les autorités rationalisèrent sur le long terme ce qui n'était encore qu'une « potentielle exigence temporaire » d'accueillir les Jeux. Et si ces mêmes Jeux n'eurent finalement pas lieu à Stockholm, le projet écologique quant à lui aboutit.

Jusqu'aux années 90, le paysage du quartier était fait de baraquements et d'infrastructures industrielles.



**Figures17 -18: Hammarby Sjöstad à Stockholm avant l'urbanisation.**

Les premières phases de réurbanisation ont commencé au milieu des années 90 au Nord du quartier. On y prévoyait 8 000 appartements construits pour un total de 15 000 potentiels habitants. L'aménagement est fini depuis 2010 et compte finalement une capacité d'accueillir 30 000 habitants pouvant aller travailler dans le quartier ou dans la capitale.

Désormais, l'ensemble des bâtiments répondent aux normes HQE et ont été construits par plus d'une vingtaine d'entrepreneurs différents pour éviter une trop grande homogénéité de style. Tous les matériaux, les consommables, ainsi que le système d'assainissement répondent aux normes environnementales les plus strictes.



**Figure19 : Hammarby Sjöstad à Stockholm après l'urbanisation.**

### **C-3-Objectifs :**

Construire un éco-quartier dont l'impact sur l'environnement serait de 50% inférieur à celui des aires d'habitation construites au début des années 90.

-Construire l'éco quartier sur le model du centre-ville avec des architectures variées et moderne.

-Le projet représente l'idée de créer un nouveau milieu de vie en se redéveloppant sur lui-même au lieu de s'étendre sur les terres agricoles en périphérie.

- Soulager la crise de pénurie de logements.

- Orienter le développement urbain vers les secteurs déjà urbanisés (densifier certains secteurs, rentabiliser les infrastructures existantes, préserver le réseau vert régional).

- Articuler le développement régional autour de sous-centres urbains, en complémentarité avec le centre-ville.

- Greffer les sous-centres multifonctionnels aux secteurs existants, comportant principalement des lieux de travail, par un système adéquat de transport en commun.

- Construire les nouveaux bâtiments en ayant recours aux meilleures techniques disponibles et dont l'impact environnemental pourra être inférieur (de moitié) à celui des bâtiments traditionnels.

- Développer un réseau de transport collectif performant comprenant plusieurs systèmes inter reliés. (Des tramways, des « ferries » reliant les quartiers directement au centre-ville, des

autobus à l'éthanol ou hybride, un système d'auto partage avec la mise à disposition de véhicules pour les résidents, des liens piétonniers et cyclables).

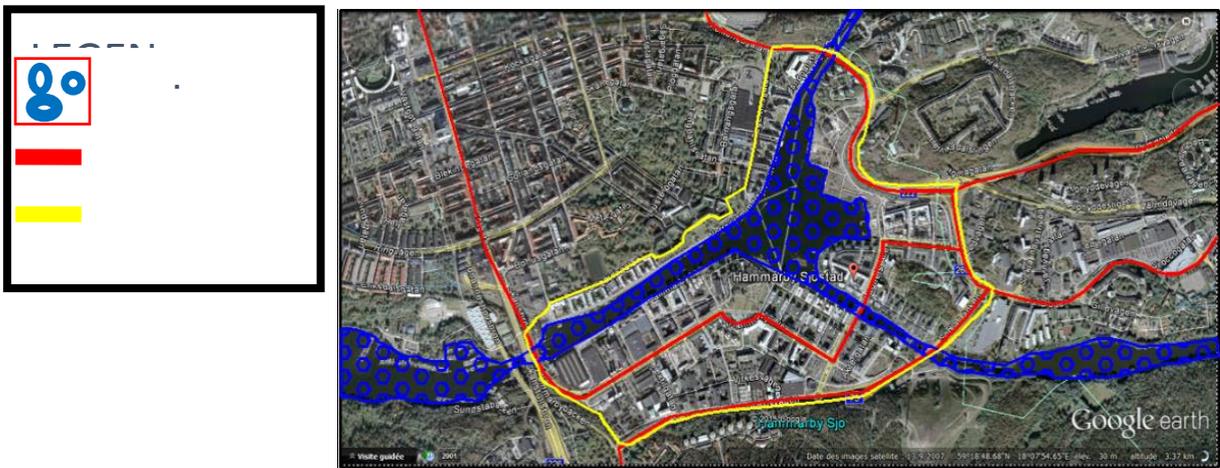
#### **D-4-Programme :**

Nombre de logements : 11.000. (Hauteur dominante de bâtiments R+4 Activités et services : Logements, bureaux, commerces, écoles, bibliothèques, centre de santé, maison de retraite, cafés, restaurants

#### **D-5-L'intégration avec son contexte se fait par :**

-Des éléments naturels : la rivière quelle est traversée par des passerelles pour relier le projet aux différentes partie de la ville.

-Des éléments artificiels : des routes mécaniques



**Figure 20: intégration de projet avec son contexte.**

Source réalisé par le binôme sur un support Google Earth.

#### **D-6-La création des parcs urbains :**

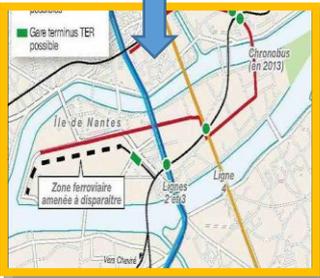
Tous les parcs du sud de Hammarby Sjö, sont reliés au grand espace public de la réserve naturelle de Nacka et le forêt d'Arsta. Au même temps la réserve est relie au centre-ville par « d'éco- canaux » (viaducs verts) tout le long de l'avenue Sodra Lanken.

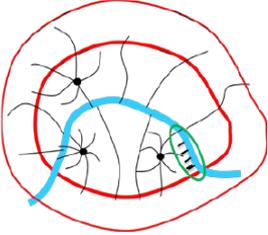


Figure 21: l'accessibilité au parc.

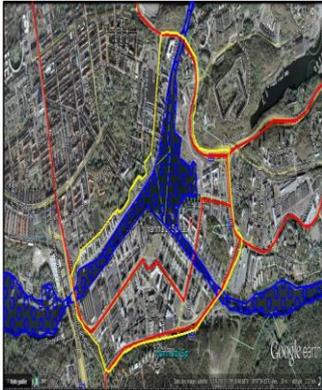
Source : Google image

### 2-7-2-Tableau comparatif :

Forme	synthèse		
<p><b>Exemple 1 : paris rive gauche</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Système de développement général radioconcentrique (due à la revalorisation des monuments)</li> <li>- Système de découpage perpendiculaire la seine</li> </ul>  <p><b>-Le caractère naturel s'intègre Le respect du site (la nature)(la seine) qui impose la forme (l'eau façonne l'aire du projet) (au niveau de l'aire).</b></p>	<p><b>Exemple 02 : L'île de Nantes</b></p> <p>Le caractère naturel s'intègre Le respect du site (la nature)(la seine) qui impose la forme (l'eau façonne l'aire du projet) (au niveau de l'aire)</p>  	<p><b>Exemple 03 : Hammarby et Stockholm Royal Seaport</b></p> <p>Bien qu'il y ait une hétérogénéité de typologies architecturales, chaque bâtiment/proposition est bien intégré à l'autre, les profils urbains sont bien définis et réguliers, tout en respectant le Plan d'ensemble de la municipalité.</p> 	<p>La forme doit répondre à la morphologie du site et faire de ses contraintes des atouts pour le projet ce qui va l'identifier.</p>

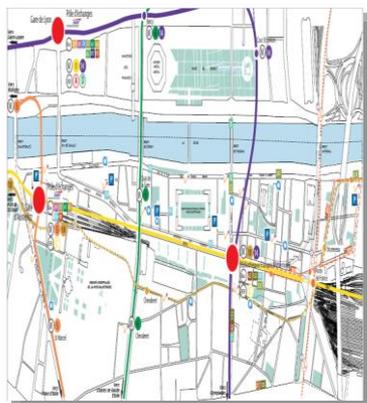
			
---	--	--	--

<b>Mobilité</b>			
-----------------	--	--	--

<p>Avec la reconquête des berges sur près de 3 km, les parisiens bénéficient d'un lieu de promenade et de loisirs en bord de Seine.</p> <p>Paris Rive Gauche est un quartier qui bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en commun. Aux lignes de bus, de métro et trains</p> 	<p>L'objectif de départ était de limiter à 0,3 le nombre de voitures par Ménage.</p> <p>L'utilisation du transport en commun et du tramway.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une desserte en transports en commun très performante</li> <li>- Créer une trame viaire</li> <li>- Des stationnements limités</li> <li>- Desserte des terrains par les voies et réseaux</li> </ul>	<p>La liaison est matérialisée essentiellement par l'infrastructure basée sur la mobilité douce, ainsi le renforcement du réseau viaire avec des programmes complémentaires</p>
--	---	---	---

La restructuration du système ferroviaire et de la gare d'Austerlitz pour

moderniser les lignes de transport de voyageurs et les coordonner avec le développement urbain.



**LEGENDE :**

-  La rivière .
-  Les routes mécanique.
-  Le quartier de hammarby



**Espace public**

- Projection de jardins et parcs publics.
- Utilisation de différents outils de communication
- Élimination de la ségrégation sociale

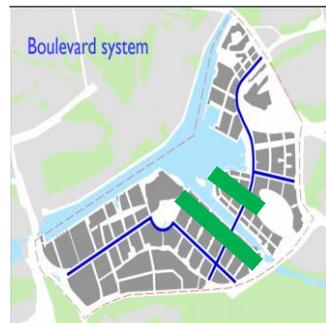


créer un réseau d'espaces publics formé de l'accès à la rive et des différents parcs et places public.



**Espace s publics**

la rue dans ce projet urbain est bien règlementée, ainsi qu'elle est pensée comme étant un espace public par des parois et des soubassements bien définis.



- Limites
- bouleva
- rds
- Boulevards**

Les travaux de restauration des berges et quais offrent un nouveau lieu de promenade avec des points de vue sur la Loire. La transformation des espaces publics dessine la forme future du quartier.



l'espace public y tient un rôle essentiel permettant de recoudre des tissus hétéroclites, mais aussi de donner, dans un processus à long terme, et une lisibilité au projet.

**Mixité**

<ul style="list-style-type: none"> <li>-Utilisation de différents outils de communication</li> <li>-Élimination de la ségrégation sociale</li> <li>-Affirmation d'une mixité social forte.</li> <li>- Développer la mixité urbaine et sociale, intégrer à l'opération une logique de développement durable.</li> </ul>	<p>Un éco-quartier bien réfléchi avec une mixité sociale.</p>  <p><b>Les services</b></p>  <p><b>Les places publics</b></p>	<p>Les principes de mixité fonctionnelle et sociale seront appréciés à l'échelle de chaque quartier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Favoriser l'implantation des programmes mixtes et animer sur les voies passantes (programmes de bureaux, d'équipements, ou encore de logements, avec des activités ou des équipements publics en rez-de-chaussée).</li> </ul>	<p>Mixité sociale et fonctionnelle</p>
--	---	--	--

**Potentialités**

<p>Établir une continuité urbaine entre anciens et nouveaux quartiers</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver et reconvertir les éléments les plus importants du patrimoine et affirmer un projet culturel diversifié.</li> <li>- Mettre en œuvre une politique de déplacements volontariste au profit des transports en commun.</li> <li>- Faire de Paris Rive Gauche un pôle universitaire d'excellence.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-possibilités d'extension du centre ville.</li> <li>-Diversité des lieux naturels et opportunité foncière.</li> <li>-Mise en valeur du patrimoine naturel et bâtis et son exploitation au profit de l'attractivité de la ville.</li> </ul>	<p><u>Un projet multifacettes</u> : projet de territoire qui fédère de nombreuses communes, avec un traitement qualitatif des différentes portes d'accès à la voie verte, aménagement doux au service des habitants, valorisation touristique, prise en compte des aspects écologiques .</p>	<p>La création des nouvelles centralités.</p>
--	---	--	---

**2-7-3-Recommandation :**

Les 3 projets analysés présentent les mêmes modes d'action :

- Des principes d'intervention ont été ressorties de chaque exemple.

On s'est inspiré de ces principes pour ressortir avec des concepts d'intervention qui s'adaptent à notre cas d'étude :

- S'adapter aux contraintes du site et les transformer en potentialité.

- Constituer un programme riche qui réponde aux besoins régionaux

- Reconnecter les berges par le biais des axes structurants.

- créer des nouvelles centralités

- créer une relation directe avec l'espace public et les éléments naturels et le bien être des habitants.

- Renforcement de la connexion entre les 2 berges en créant plusieurs liaisons.

- La projection des programmes complémentaires entre les 2 berges pour réconcilier les 2 rives

- Renforcer les réseaux routiers en projetant un axe de transport doux.

- Création d'autres parcours pour diriger les gens à emprunter d'autres chemins, donc diminution de concentration dans les mêmes parcours

### **Conclusion :**

L'étude des projets liés au fleuve à l'échelle de la structures urbaines, permet donc d'obtenir une confirmation de l'hypothèse de l'analyse, en observant que le fleuve devient un pivot qui oriente les différents projets urbains (circulation, développement bâti, équipements, espaces publics, ...).

D'une part ces projets montrent que le fleuve, après avoir été une limite urbaine, a acquis en quelques années une fonction centrale. L'espace ouvert qu'est le fleuve est un fondement des réalisations de l'espace construit. Il s'agit d'une évolution importante dans la façon de penser la ville, par un déplacement du rapport entre urbanisme et paysage.

Ces berges de caractère torrentiel, encore récemment considérées comme des délaissés, des friches malfamées, sont aujourd'hui promues au rang d'espaces de qualité, intégrées dans la vie urbaine, et participent à en structurer le tissu. D'autre part, ces projets indiquent que ce rôle d'infrastructure paysagère est essentiellement fondé sur une image plus que sur une matérialité physique.

Le fleuve est aussi un repère géographique à l'échelle du projet urbain. Cette stratégie de réaménagement urbain s'applique en effet non seulement au traitement végétal des berges fluviales (symboles de nature), et répond aussi à une volonté d'inscrire le fleuve comme un pilier de la cohérence territoriale de structure urbaine sous une nouvelle organisation urbaine et pratiques d'aménagement.

## **Introduction**

Le chapitre 3 traitera de la présentation de la démarche de réflexion jusqu'à l'intervention urbaine. On procédera tout d'abord à l'analyse du cas d'étude, les raisons et arguments qui nous ont permis de fixer notre cas d'étude et son rapport avec la thématique de recherche. Ensuite on définira notre aire d'intervention avec une logique de délimitation, une fois l'aire délimitée on procédera à plusieurs analyses afin de ressortir avec un constat général pour notre aire d'étude, ce qui nous permettra de définir les 1er concepts et principes pour notre intervention.

Comme cela a été abordé dans le chapitre 02 le Projet Urbain, repose sur la problématique de formation et transformation des formes urbaines de l'échelle du territoire jusqu'à celle de la ville. La thématique de notre master relève en particulier de la capacité des instruments d'urbanisme à produire des réponses à ces transformations. Mais on remarque que cette forme d'urbanisme se fait jusque-là par zone, créant ainsi des poches urbaines et un déséquilibre dans la structure générale de la ville. C'est à ce niveau que le développement urbain durable apparait comme réponse à ces problématiques, il apporte des solutions durables, profitant aux générations futures, il présente de nombreuses solutions au déséquilibre crée, c'est autour de l'une de ces solutions que porte notre intervention à travers un projet urbain durable de restructuration d'un site en état de friche.

Notre but sera donc de requalifier le centre urbain, renforcer sa centralité et aménager les berges de l'oued.

### **3-1-Critère de choix :**

Le choix s'est porté sur la ville de Reghaia. Ce choix a été motivé par:

- Sa localisation géographique appropriée à proximité des deux grands pôles (Alger Boumerdes).
- Une ville qui offre beaucoup de potentialités et de ressources naturelles.
- Disponibilité des infrastructures routières (bonne accessibilité).
- Sa situation dans la plaine de la Mitidja, qui est considérée comme la région la plus riche de l'Algérie.

Dans le cadre du renouvellement urbain et à l'aide d'un projet urbain, par la reconquête des terrains délaissés en friche et la récupération des poches abandonnées, notre objectif est de requalifier, transformer, réaménager, restructurer et rétablir l'équilibre de la ville pour revaloriser le centre colonial de ce morceau de ville qui est en difficulté.

Cette action d'urbanisation dispose certains nombres de caractéristiques qui lui sont propres.

Dans notre cas, le site se situe au bord d'un oued, cette particularité nous a conduit à réfléchir à une démarche projectuelle particulière, c'est pour cela, il est nécessaire de prendre connaissance des différents éléments et types d'intervention possibles.

### **3-2- Les facteurs de connaissance du site :**

#### **3-2-1- Présentation de la commune:**

La commune de « Région Agha Yahia » l'acronyme Re Gha ia qui a fini par donner le nom à la ville, liée administrativement à la wilaya d'Alger, située à 27km à l'est d'Alger, elle couvre une superficie totale de 2 630Ha dont 1 337Ha destinée aux terres agricoles et 355Ha occupée par la zone industrielle.

#### **3-2-2-Les limites de la commune :**

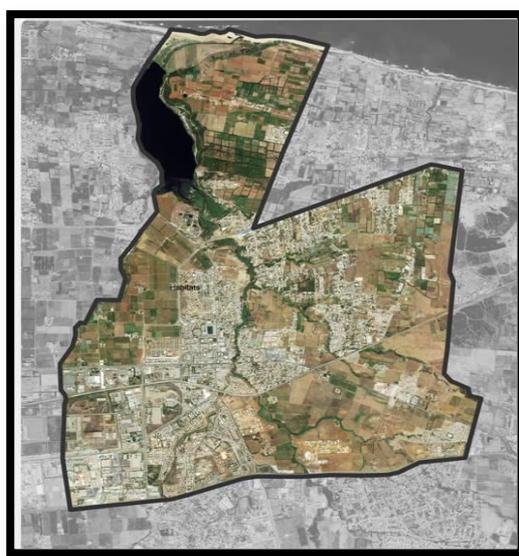


Figure 22-23 : les limites de la commune de Réghaia.  
Source : réalisé par le binôme sur un support Google image

Au Sud, La commune de Boudouaou (Boumerdas).

A l'Est, La commune de Boudouaou Elbahri (Boumerdas).

Au Nord, La mer méditerranéenne. Au Nord-Ouest, La commune de H'raoua .

Au Sud-ouest, La commune de Rouiba

### 3-2-3-Morphologie:

Toute la zone de Reghaïa appartient au subsidant mitidjien de remplissage tertiaire et quaternaire à 20m d'altitude. On y retrouve des sols de type brun méditerranéen, profond, de texture lourde et de qualité moyenne pour l'agriculture.

### 3-2-4-L'accessibilité :

L'accessibilité se fait

par :

La route nationale N24

La route nationale RN5

La route nationale RN11

Le chemin wilaya CW122

### 3-2-5-Relief :

-La commune de Reghaïa est située sur une vaste plaine du nord de la Mitidja. Elle possède une petite bordure côtière au nord.

-Au nord de la commune se trouve

une zone de marais humide avec un lac de 75 hectares (2,5 km de long).

-Le lac de Réghaïa est inscrit sur la liste des zones humides d'importance internationale par la convention RAMSAR. Une réserve naturelle entoure le lac.



Figure24 : carte d'accessibilité de la commune de Réghaïa

Source : réalisé par l'auteur sur une carte Google earth

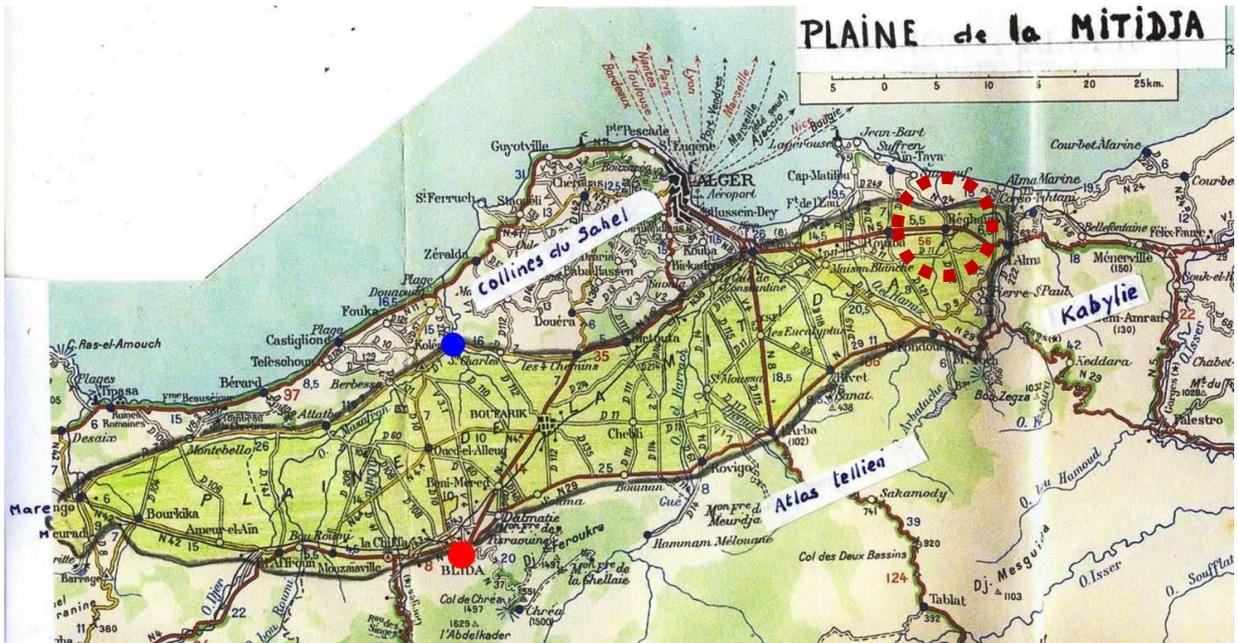


Figure 25 : situation de la ville de Réghaia dans la plaine de la Mitidja.

Source : Alger roi.com

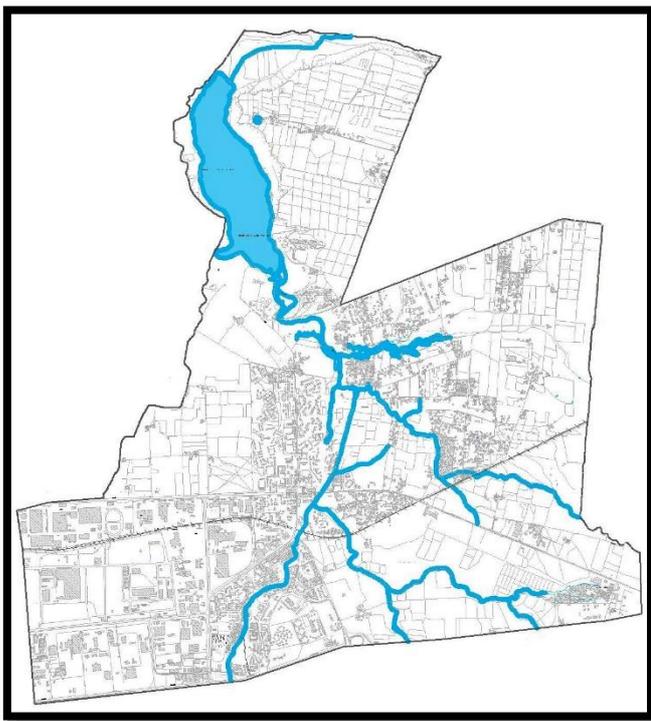


Figure 26 : réseau hydraulique de la commune de Réghaia.

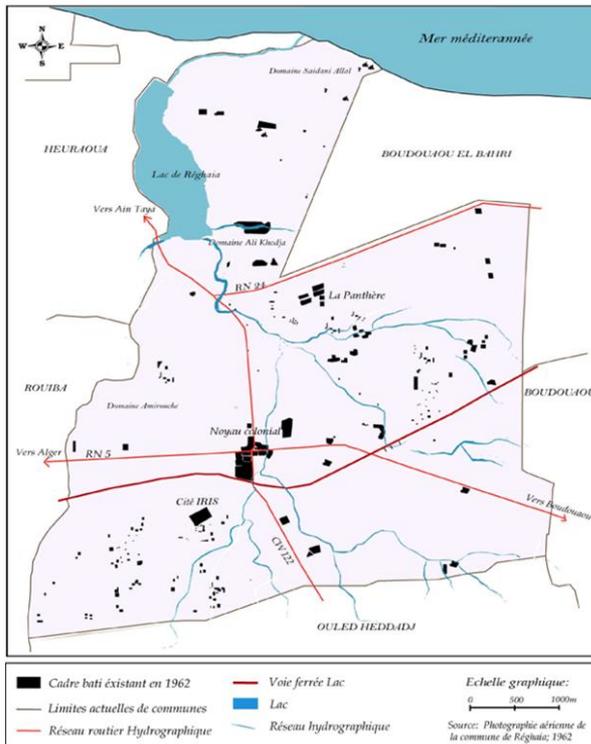
Source : réalisé par l'auteur sur un fond de carte du PDAU

La commune de Réghaia est composée d'une zone industrielle, une zone rurale, et une zone urbaine qui lui a donné un cachet et une vocation industrielle et agricole.

### 3-3-Climat :

Réghaia fait partie de la côte algérienne, (de 4 à 5 km. de la mer), elle bénéficie d'un climat méditerranéen.

### LE CADRE BATI DANS LA COMMUNE DE REGHAIA EN 1962



### 3-3-1-Pluviométrie :

Les conditions climatiques sont dans l'ensemble favorables. Avec un hiver doux et pluvieux qui s'étend de fin d'Octobre à Avril, et un été chaud et humide se déploie sur les mois de Mai à Septembre. La pluviométrie annuelle moyenne est de 705mm, les pluies se répartissent sur 85 jours.

### 3-3-2-Température :

La température moyenne annuelle étant de 17.25°C. Atteignant un minimum de 5°C en hiver et un maximum de 46°C en Août

### 3-3-3-Les vents dominants :

Les vents de l'Ouest dominant sur le littoral et soufflent de Novembre à Mai on apportant les

pluies, Pour les autres vents on a les vents du sud soufflent en été (SIROCCO).Grêle Quelques chutes de grêles peuvent tomber exclusivement en hiver, leur effet est nocif sur les cultures (maraîchères et agrumes).

### 3-3-4-Risques Naturels :

Alger est une zone sismique sensible, menacée par plusieurs failles. Le dernier séisme ou plusieurs quartiers ont été touchés par le séisme de Boumerdès en 2003 (faille Zemmouri).

### 3-3- Etapes d'urbanisation et croissance de la ville :

#### 3-3-1 - Période coloniale :

La création du centre de REGHAIA, colonie agricole date des années 1850-1860. Le noyau ancien (colonial) de la ville est un damier, dont le tracé orthogonal respecte le tracé du paysage et correspondant au tracé génie militaire.

Figure 27 : Le cadre bâti dans la commune de Réghaïa

Source : Alger.roi

Le centre-ville colonial est organisé autour d'une place publique où est implanté un équipement important et de prestige l'Église, ce centre et par ailleurs structuré par d'autres équipements entre autres : l'École, la Mairie

La commune a connu, en 1854, la création d'un petit bourg par les colons dans le cadre de la mise en valeur des terres. Un petit bourg rural qui ne tardera pas à se transformer en un centre aggloméré abritant près de 212 français et 600 algériens.

Sur la Figure 27 qui montre le cadre bâti de la commune de Réghaia en 1962, nous remarquons une dispersion du cadre bâti. Nous trouvons un groupement de constructions, essentiellement représenté par le noyau colonial dans la partie centrale de la commune, et un autre groupement dans la partie Nord Est de la commune, tandis que le reste est formé par des constructions dispersées sur les terres agricoles. Le noyau central présente un plan en damier comprenant une placette avec un équipement de prestige qui est l'église, une école et la mairie.

Dans ce centre colonial se croisent deux axes orthogonaux (actuels RN5), le long desquels on trouve des constructions de type R+1



Figure 28 : Réghaia, vue du noyau colonial      figure 29: Réghaia, vue sur la place

Source : <http://perso.wanadoo.fr>

Source : <http://perso.wanadoo.fr>



Figure 30 : Réghaia, vue sur l'église

Figure 31 : Réghaia, vue sur la grande rue

Source : <http://perso.wanadoo.fr>

Source : <http://perso.wanadoo.fr>

Le centre colonial a connu une évolution continue entre 1955 et 1958, période à partir de laquelle on assiste à la naissance de plusieurs cités. Certaines sont destinées au logement des travailleurs qui venaient d'Alger, de Kabylie, des hautes plaines et des zones frontalières de l'Est algérien ; ce sont les cités El Mokrani au Sud-Ouest du noyau central et Belgourari à l'Est de ce dernier. D'autres sont destinés au logement des travailleurs français de l'usine de véhicules industriels (maison Berliet), telle que la cité des Aurès (ex IRIS), créée en 1960, au Sud-Ouest du centre coloniale.

En 1958, les autorités françaises mettent en place un plan de développement général, connu sous le nom de « Plan de Constantine », qui vise essentiellement le développement de l'habitat au niveau des villes notamment celles de l'intérieur, et le développement de l'industrie, dans le double souci de répondre à la crise de logement et au chômage. Ce plan est appliqué à la commune de Réghaia par la création des cités H.L.M, Soummam (ex MAFAL), dans les années

1959 et 1960. Ces cités ont constitué les premières extensions du centre colonial de Réghaia, à caractère résidentiel, vers les parties Sud et Nord de la commune. Elles ont abrité les travailleurs de la ZIRR.

Donc, à cette période, l'espace communal est constitué en quasi-totalité par des terres agricoles comprenant un cadre bâti dispersé. Ce dernier est formé par un petit groupement qui forme le centre du bourg colonial qui se développe spatialement au cours des années 1950.

### 3-3-2- La période post coloniale :

#### - La période entre 1962 et 1970

La Figure 32, intitulée « Le cadre bâti dans la commune de Réghaia en 1970 », montre un grand nombre de constructions dispersées sur presque tout le territoire de la commune. Nous trouvons un groupement de constructions principal représenté par le noyau colonial dans la partie centrale de la commune.

Sur la carte 38, représentant l'évolution du cadre bâti entre 1962 et 1970, nous remarquons :-L'agglomération principale Réghaia (noyau colonial) progresse vers le Nord, le Sud et l'Est.

#### -La période entre 1970 et 1980 :

Sur la Figure 33 nous remarquons que le cadre bâti de la commune de Réghaia est représenté essentiellement par :

- L'ACL qui a connu un développement de son cadre bâti, notamment en direction du Nord.
- L'AS « La Panthère», dans la partie Nord Est de la commune, qui a connu, également un

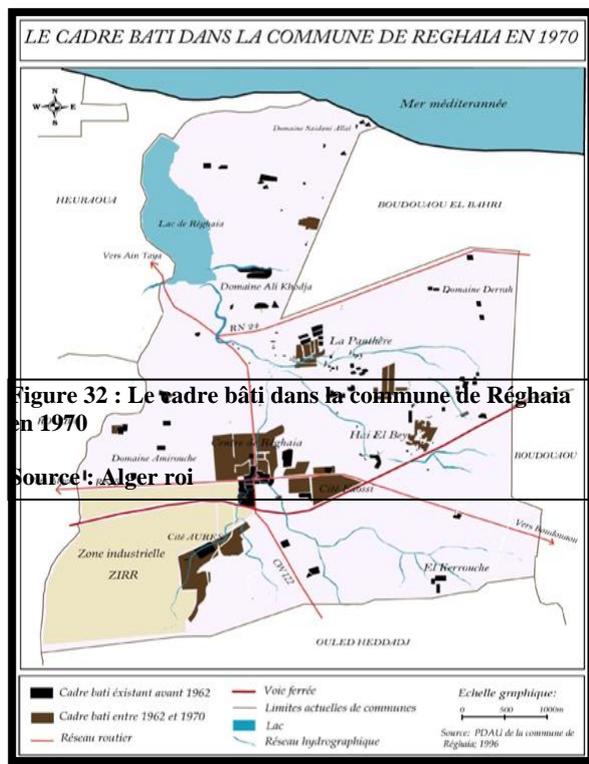
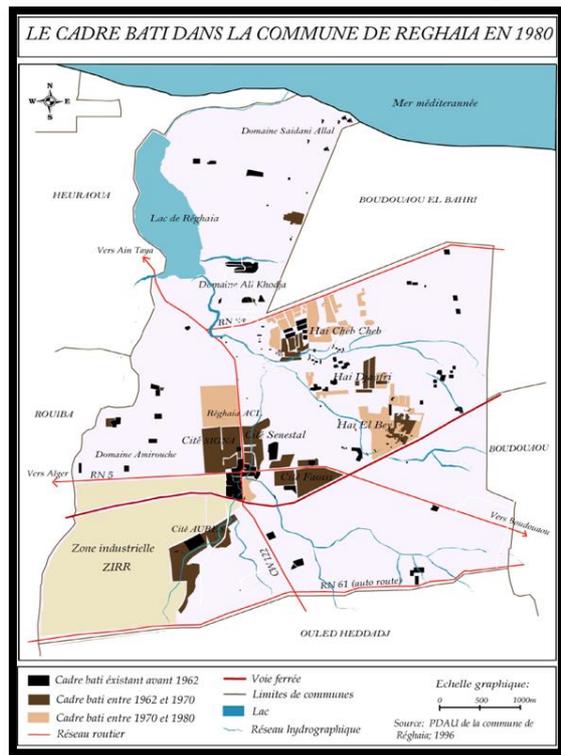


Figure 32 : Le cadre bâti dans la commune de Réghaia en 1970  
Source: Alger roi

développement spatial important, essentiellement par l’habitat individuel.

-Une ZE, qui se caractérise par en 1980 l’augmentation du nombre de constructions dispersées sur tout l’espace communal.

-Une zone industrielle qui occupe un espace important.

Figure 33 : Le cadre bâti dans la commune de Réghaia en 1987

En relation avec la réorganisation territoriale des communes, la commune de Réghaia est créée en date de 1974 et est rattachée à la wilaya d’Alger.

**- La période entre 1980 et 1987 :**

Sur la Figure 33, nous remarquons que le cadre bâti de la commune de Réghaia, en 1987, est composé essentiellement par :

-Une ACL, développée notamment dans sa partie Nord Est.

-Trois AS, dans la partie Nord et Est de l’ACL. Ce sont les AS Cheb-Cheb, Djaafri et El Bey.

-Une ZE qui a vu la création de quelques groupements de constructions, tels que ceux d’El Kerrouche, d’Ali Khodja et de la cité Mourad. Ajouté à cela un habitat encore dispersé.

-Une zone industrielle, occupant toujours la même superficie.

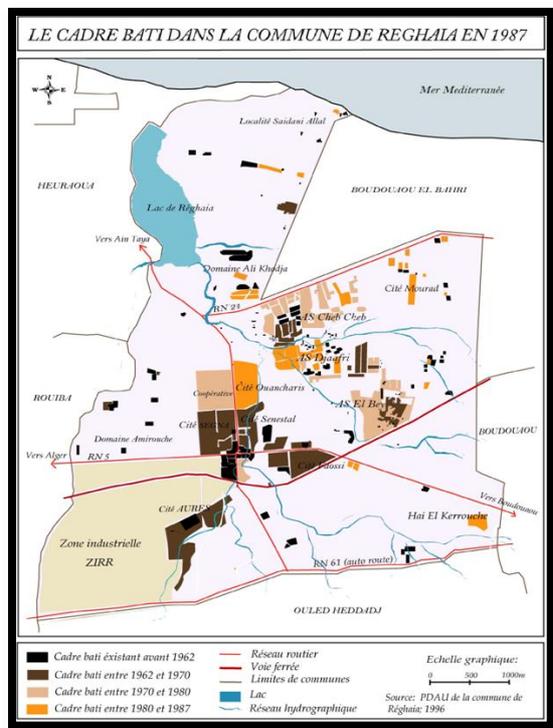


Figure34 : Le cadre bâti dans la commune de Réghaia en 1987

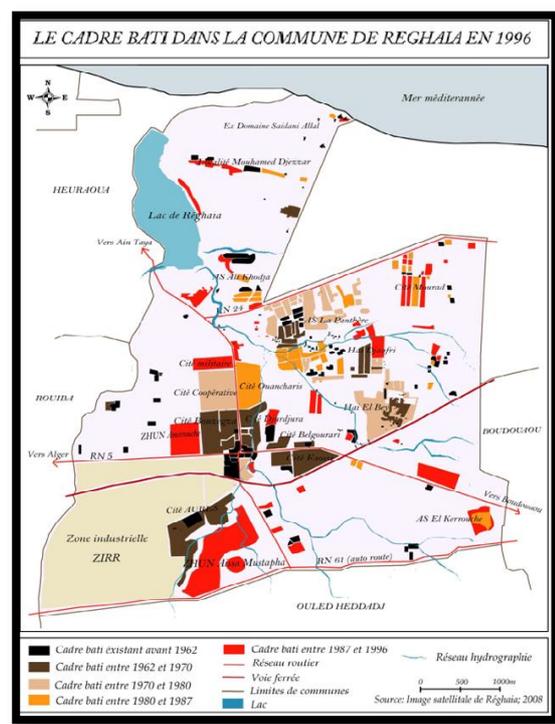


Figure 35 : Le cadre bâti dans la commune de REGHAIA EN 1996

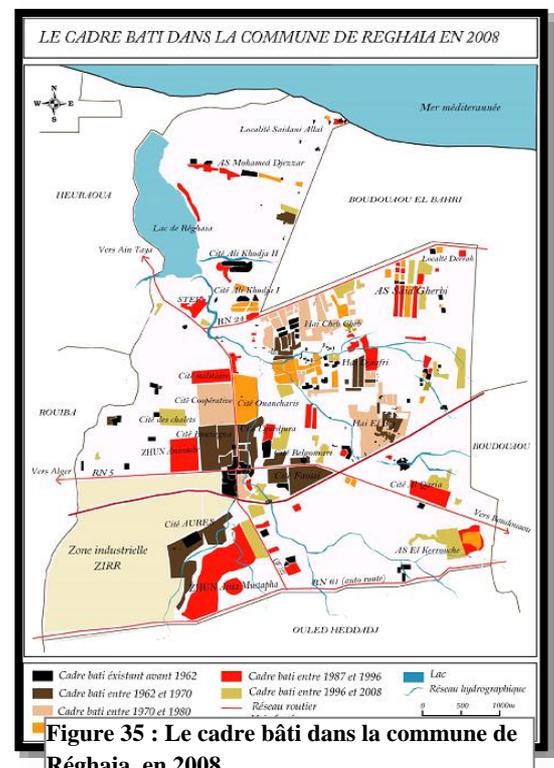
## -La période entre 1987 et 1998 :

Sur la Figure 34, le cadre bâti de la commune de Reghaia a connu un étalement pendant cette période et est composé essentiellement par :

- Une ACL, accrue en volume spatial, notamment dans la partie Sud.
- Trois agglomérations secondaires qui sont : La Panthère, située au Nord Est du chef-lieu.
- El Kerrouche, nouvelle AS, apparue dans la partie Sud Est de la commune ; Ali Khodja, nouvelle AS, apparue dans la partie Nord de la commune.
- Une ZE, formée par des constructions dispersées sur tout le territoire communal.

Au niveau de la ZE, nous observons que des constructions sont réalisées. Elles apparaissent notamment au niveau de la Cité Mourad, dans la partie Nord Est de la commune et au niveau de la localité Saïdani, dans la partie Nord de la commune, sur la partie Est du lac. Elles sont en majorité illicites, vu que cette zone proche du lac est une zone de servitude.

Durant cette période, nous avons constaté un développement de l'habitat illicite, mais aussi le nombre croissant des bidonvilles qui avoisine 1324 baraques.



**Figure 35 : Le cadre bâti dans la commune de Réghaia en 2008**

## - La période entre 1998 à nos jours :

A partir de la fin des années 1990, l'évolution du cadre bâti de la commune de Réghaia n'a pas cessé de se développer. Nous assistons dans cette période à :

- Une urbanisation organisée et planifiée à l'Ouest du chef-lieu, comme la cité BELGOURAR
- Un développement du cadre bâti anarchique et donc illicite dans la partie Est de la commune,

notamment au niveau de l'AS « ELKERROUCHE».

-Une prolifération de l'habitat précaire dans la commune de Réghaia.

Nous remarquons aussi une évolution continue du cadre bâti de la commune de Réghia qui se compose des unités suivantes :

-Une ACL, qui se distingue par un nombre important de nouvelles constructions, notamment celles créées au Sud qui forment une densification de la ZHUN Aissa Mustapha

### **3-4- Diagnostic de l'aire d'étude :**

Après avoir analysé la ville de Réghaia à différentes échelles, il est indispensable de transiter vers une échelle plus réduite ; qu'on désignera comme échelle d'intervention urbaine.

#### **3-4-1-Critères du choix :**

Le choix de l'aire d'étude s'est porté sur le centre urbain de la ville selon les critères de sélection suivants :

- Nécessité de densifier le centre urbain et gérer les périphéries urbaines afin de répondre à notre préoccupation de limiter l'étalement urbain.
- Il englobe à son extrémité nord la limite urbaine du centre colonial.
- Sa mitoyenneté à la zone industrielle.
- Une situation stratégique assurée par les routes RN05, CW122 et le chemin de fer.
- Sa position stratégique qui représente la porte d'entrée de la gare.
- Son environnement immédiat et sa relation avec le reste de ville.

### 3-5-2- Limites du site :

Notre aire d'étude est limitée au nord, par le centre colonial, au sud, par le chemin de fer, à l'est, par la zone industrielle et les parcelles agraires à l'ouest.

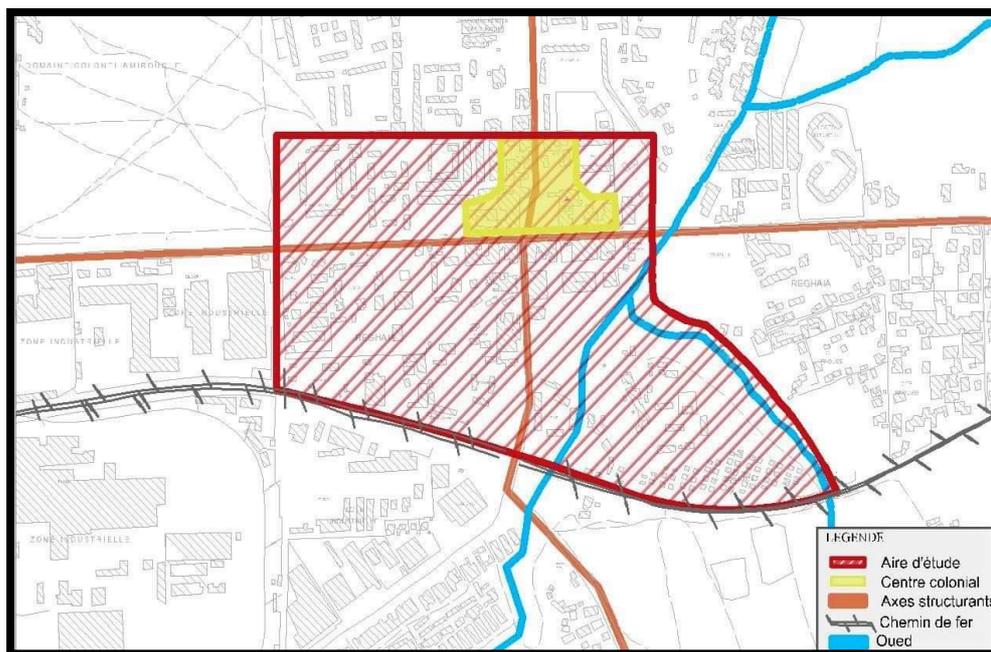


Figure 36 : situation de l'aire d'étude (le centre urbain de Réghaia)

Source : réalisé par le binôme sur un support de PDAU

### 3-4-3-Structure viaire :

**a-Réseau primaire** : notre aire d'étude se situe sur un axe important où tout les flux se relie entre eux, supporté par la route nationale n°05 qui traverse le centre urbain d'est en ouest .Le CW122 est un axe d'urbanisation nord sud.

**b-Réseau secondaire** : celui-ci est constitué de voies de grande importance avec l'organisation de la circulation automobile car elles constituent une alternative de desserte mécanique entre les différentes parties de notre site.

**c-Réseau tertiaire** : on trouve un système maillé sur lequel est venu se greffer des zones d'habitat à haute densité, qui à leur tour, obéissent à un système, notant une absence de la hiérarchisation des voies, absence des caractéristiques géométriques ainsi qu'urbanistiques.

**d-Réseau ferroviaire** : la ville de Réghaia bénéficie d'une infrastructure ferroviaire très importante qui assure la liaison principale entre le centre et l'est du pays.

- Rupture de connexion directe entre l'aire d'intervention et son environnement.



Figure 37 : le système viaire.

Source : réalisé par le binôme.

### 3-4-4-Occupation du sol :

C'est l'ensemble des activités urbaines dominantes caractérisant l'organisation et le fonctionnement du système urbain. Elles constituent l'outil de quantification et de programmation urbaine. En outre, elle devra assurer essentiellement un caractère poly fonctionnel de qualification de l'espace urbain collectif.

On remarque que les équipements majeurs sont situés le long des axes principaux, et qu'il y a un déséquilibre dans la répartition des équipements, car la majorité des équipements sont concentrés au NORD du centre colonial et avec un manque total d'équipements dans les autres parties de l'aire d'étude..

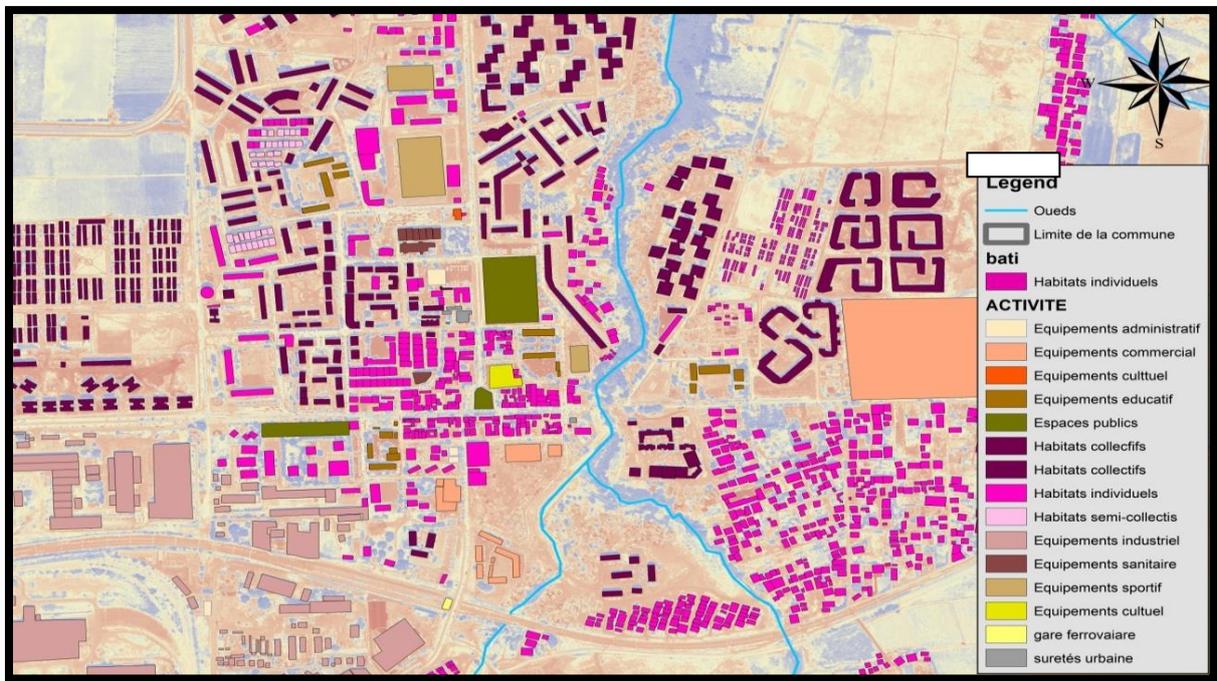


Figure 38 : Occupation du sol

Source : réalisé par le binôme.



La mosquée



l'école



Le marché



la coopérative



Le musée



la clinique



La banque



la poste



Figure39 : le rapport entre le bâti et le vide

Source : réalisé par le binôme sur un fond de carte du PDAU

L'étude du rapport bâti / vide nous a orienté vers le concept de la densification parce que comme on remarque que la présence des friches est dominante dans l'aire d'étude et ça nous a aidé à ressortir les problématique du site.

### **3-4-5-Le cadre bâti : Typologie de l'habitat et état de bâtis :**

Nous avons traité la typologie de l'habitat pour relever les différentes typologies qui constituent notre aire d'étude à savoirs.

#### **a- L'Habitat individuel :**

Ce type d'habitat compose le noyau central de la ville de Réghaia, c'est le tissu colonial structuré par un tracé en damier. Construction caractérisée par une architecture simple, ne dépassant pas deux (2) niveaux, avec des nouvelles constructions qui dépassent le R+4 .L'état de vétusté de l'habitat coloniale ainsi que l'inadaptation de ce genre de distribution des espaces, ont poussé quelques propriétaires à démolir pour reconstruire, d'où disparition progressive de cette typologie. A cet effet, le noyau colonial perd de son homogénéité. Notre air d'étude contient des habitats individuels avec une mixité fonctionnelle, avec son absence dans les premières extensions avec des constructions illicites.

On remarque que : le cadre bâti est en moyen état et n'assume pas bien la centralité urbaine (flux commerciale) qui donne sur les axes structurants.

#### **b-L 'Habitat collectif (Cités à haute densité):**

Cette typologie s'étend dans le nord du centre-ville le côté ouest de la RN05, sous forme de grands ensembles homogènes non structurés.



Figure 40: typologie de l'habitat.

Source : réalisé par le binôme.

Notre aire d'étude est riche en matière de points de repère et de centralités dont le marché et les axes structurants (une forte mixité) est le seul pour les deux cotés nord et sud. Mais pour le côté est et le côté ouest il est pauvre en matière de mixité fonctionnelle.



Figure 41: Carte de l'état de bâti

Source : réalisé par le binôme.

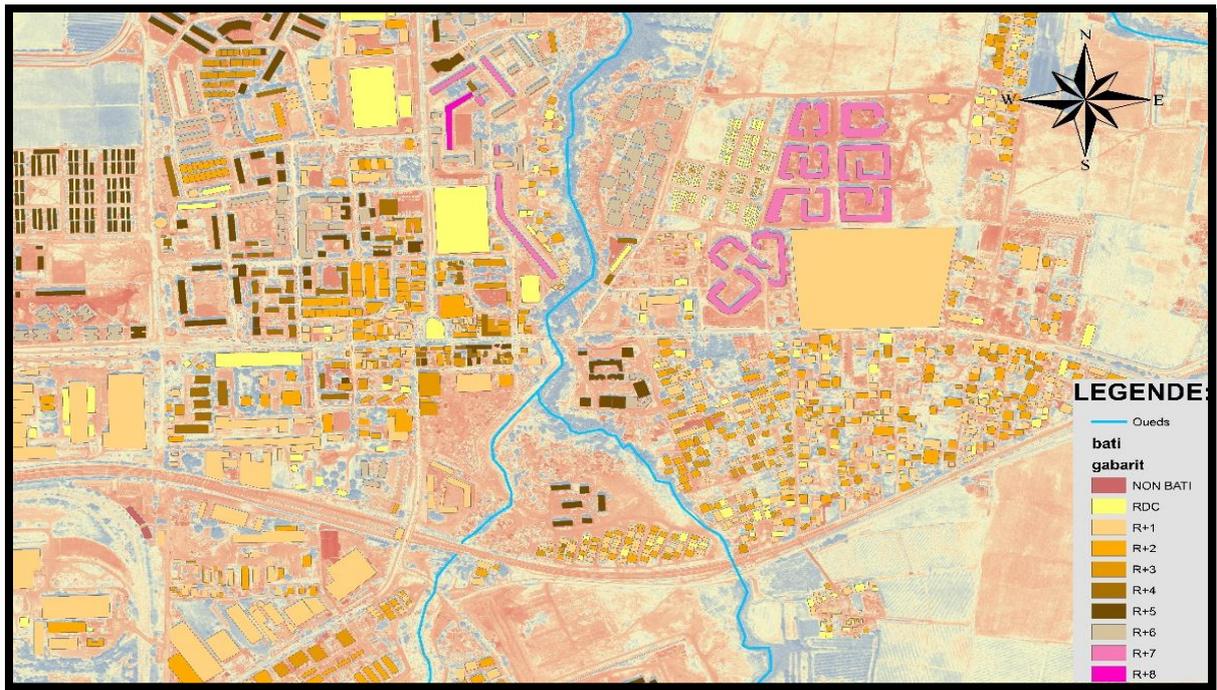


Figure 42: gabarit du bâti.  
Source : réalisé par le binôme.

### 3-4-6-Eléments de permanence :

Le centre historique, les axes structurant et le chemin de fer restent toujours des éléments permanents. Oued Réghaia qui est considéré comme un obstacle à l'urbanisation a vu la ville lui tourner le dos, il reste marginal. Ce dernier était l'une des raisons pour lesquelles les colons ont construit la ville, mais dans notre cas, il présente une rupture urbaine parce qu'il est négligé, délaissé et exposé à la pollution.



Figure 43 : photos d'oued Réghaia.

Source : prise par le binôme.

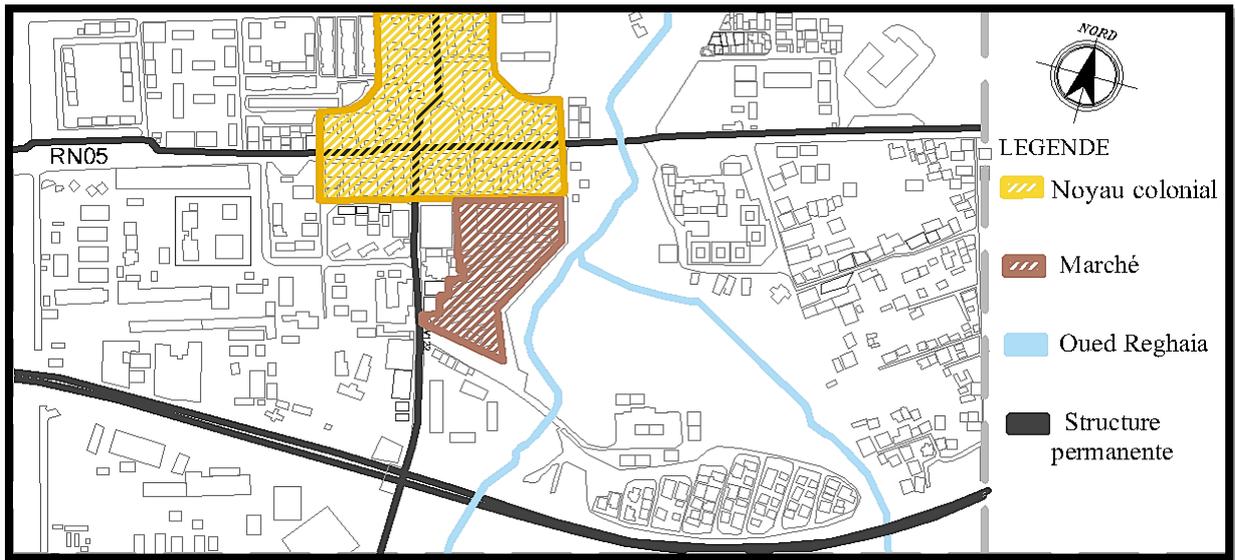


Figure 44 : Eléments de permanence.

Source : réalisé par le binôme sur un fond de carte du PDAU

### 3-5-Diagnostic des instruments d'urbanisme :

« La condition nécessaire pour que le projet soit urbain, c'est qu'il se forme à partir des structures de persistances du lieu »<sup>36</sup>

#### 3-6-1-Situation et délimitation du POS : 01 et POS 04 :

**-La situation :** Le POS 01 est situé à l'est de Réghaia.

**-La situation :** Le POS 04 est situé à l'ouest de Réghaia.

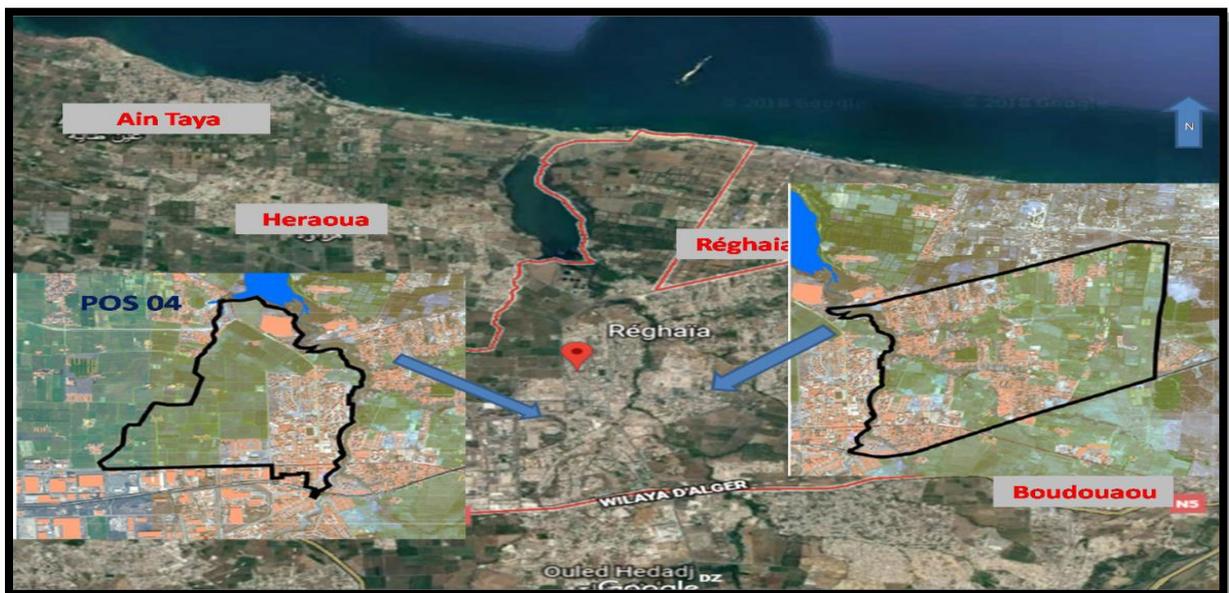


Figure 45 : la délimitation des POS.

<sup>36</sup> Pierre BELLI-RIZ - Histoire et analyse des formes urbaines TROIS PENSÉES DE LA FORME URBAINE-Ed ENSAG -P3-5

Source : réalisé par le binôme sur un support Google earth.

### **3-5-2-Lecture générale des POS:**

-la reconversion de la zone urbaine précaire, dont l'usage permet à venir comme terres agricoles et/ou comme étant intégrée dans la structure écologique fondamentale.

- Développement d'une zone urbaine multifonctionnelle et d'une zone verte de loisirs et production intégrées et en cohérence urbanistique avec le secteur déjà urbanisé de la commune.

-Préservation du secteur non urbanisable, notamment à travers la valorisation de la zone naturelle et de la zone agricole existante.

-la réhabilitation des noyaux résidentiels épars et l'élimination des zones d'occupation précaire, avec le maintien absolu de son caractère non urbanisable.

Le PDAU prévoit ZERO hectare de terres agricoles à urbaniser; en valorisant les zone naturelles et agricoles; la réhabilitation des noyaux résidentiels épars et l'élimination des zones d'occupation précaire.

**Zone urbaine précaire** : espaces résidentiels monofonctionnels avec une occupation urbaine spontanée et précaire dans a plupart des cas illégale dépourvue ou avec un grand déficit d'infrastructures et d'équipement et presque toujours situé dans des zones inappropriées et/ou à risques (voir champ d'application et objectifs art : 52- règlement.

### **3-5-3-Orientations des POS :**

Jusqu'à ce jour le POS 1 et POS 4 qui englobent notre aire d'étude n'ont pas encore été établis par les services concernés. Toutefois, il existe une fiche technique de ce dernier dans le service technique de l'APC élaboré sur la base des directives générales du PDAU d'Alger. Cette fiche technique comprend :

- Un seuil maximal du gabarit fixé à R+7.

- Une limite fouille en sous-sol d'une profondeur maximale de 3.80 mètres.

- Un programme de besoins en habitations et équipements.

-le déplacement du marché informel.

-Projection d'un schéma d'organisation spatiale et fonctionnelle pour structurer l'agglomération tout au long de ces axes routiers.

-l'habitat mixte sur les côtés des voies importantes.

### 3-5-4- Critique des orientations des POS :



**Figure 46 : le centre urbain de Réghaia.**  
Source : Google earth.

- Le découpage des POS s'est fait selon des limites naturelles ce qui fait que l'oued représente une rupture.
- Les espaces collectifs et les espaces verts sont absents, non aménagé, dégradé, cela a contribué à la dégradation du centre urbain.
- Le plan fonctionnel est loin de la réalité. Aucune de ses propositions n'est réalisée.

### 3-6-Présentation de l'aire d'intervention :

« Pour garantir un rapport de continuité du système urbain entre ses parties, en dépassant la fragmentation actuelle. Le projet urbain doit identifier et reconnaître les structures existantes avant d'opérer par substitution partielles

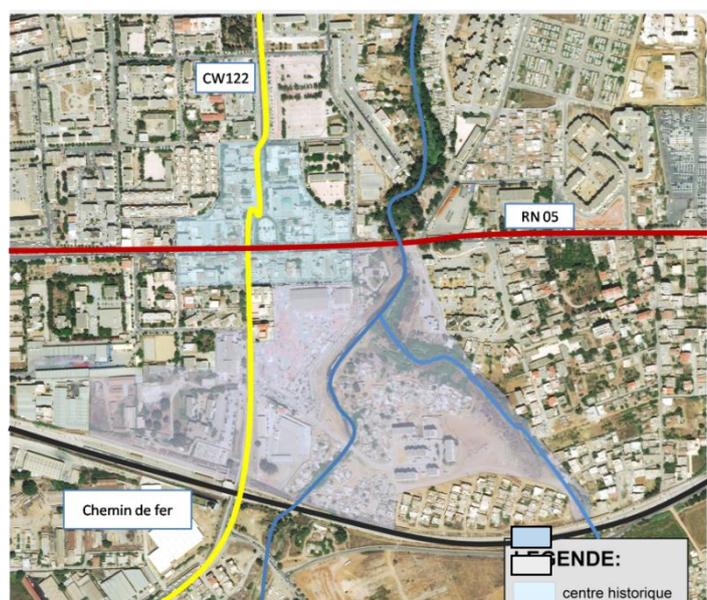


Figure 47: situation de l'aire d'intervention.

Source : réalisé par le binôme sur un support Google earth.

ou totales. il faut éviter toute prétention dans la formation de la ville »<sup>37</sup>, « Faire l'urbanisme, c'est savoir où il ne faut pas construire .

### 3-6-1-Les limites de l'aire d'intervention :

- **Au Nord** : le centre colonial et la RN05.
- **A L'Est**: oued Réghaia.
- **A L'Ouest**: la zone industrielle.
- Au Sud**: chemin de fer.

Le site d'intervention est traversé par le chemin de wilaya CW122.

### 3-6-2-Choix du site :

Le site en question est situé au centre urbain de la ville de Réghaia. Cette partie est considérée comme un nœud C'est la première problématique liée à la ville et à l'aire d'étude. Joint à cela, d'autres problèmes ont été notés et qui sont :

- l'environnement immédiat et sa relation avec le reste de la ville.
  - la présence des friches urbaines.
  - la pollution de l'oued et la mauvaise odeur qui créent des nuisances à l'environnement et aux habitants.
  - Structure parcellaire irrégulière et en rupture avec le centre-ville, conduisant à un disfonctionnement de la gestion du foncier.
  - Absence d'une planification urbaine en concertation avec les besoins des habitants.
- Ainsi une question se pose ; comment pourrions-nous répondre aux besoins fonctionnels sur un site qui présente une richesse dans la ville ?

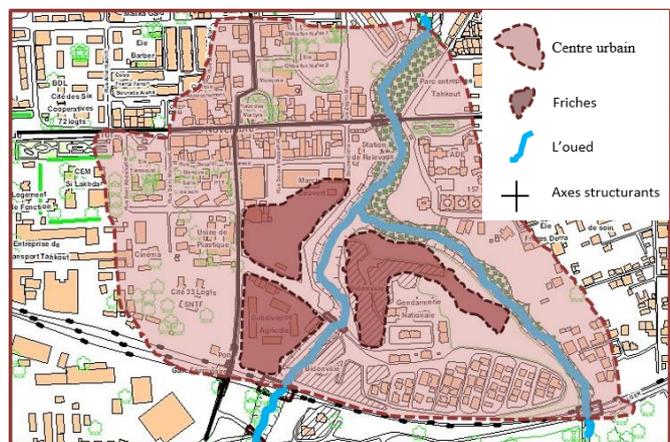


Figure 48: les contraintes du site

Source : réalisé par le binôme sur un fond de carte d'état-major

<sup>37</sup> SPIGAL.V LE PLAN ET L'ARCHITECTURE DE LA VILLE, EDITION CLUVA 1989.

3-7-Plan de récupération :

3-7-1-Les différentes situations du projet urbain :

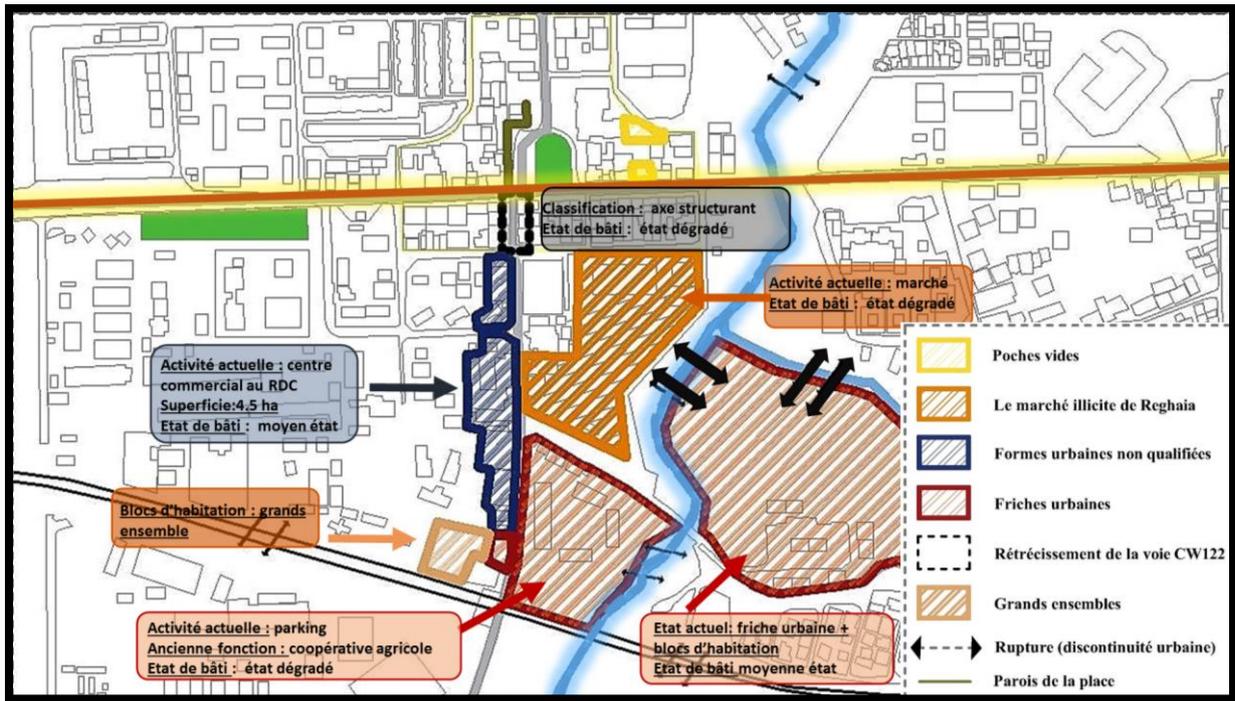


Figure 49 : Carte des différentes situations du projet urbain

Source : réalisé par le binôme sur un fond de carte du pdau



La coopérative



Le marché





Oued Reghaia



3-7-2-tableau de la récupération :

Espaces	Cartes	Action	Justification
<p>Marché -baraque -deux hangars</p>		<p>Démolition et récupération du foncier</p>	<p>-Marché informel -Une dégradation de l'état des hangars. -Un problème de sanitaire, nuisance sur l'entourage et l'environnement surtout au niveau de l'oued. -il donne sur un axe structurant la CW122 avec un gabarit de RDC avec une paroi fermée. Les hangars sont dans un état dégradé</p>
<p>Friche urbaine Ancienne occupation : des bidonvilles.</p>		<p>Récupération du foncier et Aménagement</p>	<p>Action déjà menée.</p>
<p>Centre commercial + un parking</p>		<p>Rénovation et requalification</p>	<p>-gabarit de RDC/ R+1 donnant sur un axe structurant CW122.</p>
<p>Coopérative agricole en état de friche (sous utilisée)</p>		<p>Démolition et récupération du foncier</p>	<p>-une surface immense. -Une dégradation de l'état des hangars. -ils donnent sur un axe structurant la CW122 avec une mal utilisation (parking)</p>

<p>Les berges de l'oued.</p>	 <p>Les berges de l'oued</p>	<p>Dépolluer, récupérer et aménager</p>	<p>-la pollution et des nuisances au niveau berges par les déchets de marché informel.          -un élément fondateur de la ville devient une limite pour deux POS déférents.          -manque de liaison entre les deux berges.</p>
------------------------------	---	---	--

### 3-8-Proposition opérationnelle : urbaine

Afin de résoudre ces problèmes qui sont à la base liés au confort de vie, à la gestion et à la programmation fonctionnelle, il est nécessaire de procéder à plusieurs opérations singulières et complémentaires dont le but est de démontrer une vision prospective d'une variante de développement du centre urbain de Réghaia pour le requalifier.

Le procédé entamé a suivi les volontés d'aménagement citées comme suit :

- Restructurer la trame viaire existante et la densifier afin d'assurer une liaison infrastructurelle avec le centre colonial et garantir une fluidité mécanique à l'image des besoins du site.
- Densifier le site en logements collectif et semi-collectif pour répondre à la forte demande en logement.
- le réaménagement de la gare et la rentre intermodale.
- la dépollution et le réaménagement de l'oued.
- le renforcement de la ceinture verte au cœur des berges par l'aménagement d'un parc urbain.
- l'aménagement des espaces publics cœur d'ilot, place publique, parc urbain.
- Prévoir des espaces de stationnement le long des axes routiers ainsi que des parkings tous-terrains et à étages.
- Consolider le principal axe routier du site ; le chemin wilaya 122, à travers son élargissement et l'attribution des fonctions commerciales ou de service au niveau des rez de chaussées.

Pour réaliser ces opérations et arriver à une proposition d'aménagement, nous avons établi plusieurs schémas et plans présentés dans les pages suivantes du présent mémoire.

#### 3-8-1-Schéma de structure projetée :

Il s'agit au premier lieu d'élaborer un schéma de structure qui traduit notre volonté d'élaborer un découpage viaire en parfaite cohérence avec la trame coloniale. Ce découpage comprendra un ensemble d'éléments ; tel que les séquences urbaines et permanences, suivant un ordre géométrique toujours basée sur la traçabilité historique.

- Elargir le chemin de wilaya N°122 avec une desserte directe vers le sud par une trémie qui passe au-dessous du chemin de fer.
- réaménager le nœud de l'entrée Est du centre urbain en faisant un boulevard et le définir comme un axe structurants afin de diminuer la circulation au niveau du centre colonial.
- Création des percées parallèles à l'axe principale et les définir comme voies de déserte, ainsi qu'une voie secondaire qui traverse les berges pour relier les déférentes entités.
- Prolonger les axes viaires sur l'environnement immédiat afin de le lier à la structure de la ville.
- Prendre en considération les points correspondants à des séquences urbaines et les aménager comme des espaces publics avec la création d'une continuité verte pour faire appel au parc, ce nœud clé du site qui se superpose aux séquences urbaines pour leurs majorités, tel que l'entrée nord de la ville, l'intersection de la route nationale RN05et le chemin wilaya N°122.
- Consolider le chemin wilaya 122 à l'aide de la réhabilitation des façades, gabarits et la programmation de fonction commerciale ou bureautique au rez-de-chaussée et R+1.
- transformer le marché informel et le rendre formel par l'implantation d'un centre commercial et un marché couvert tout en gardant son échelle.
- dépolluer et aménager les berges de l'oued.

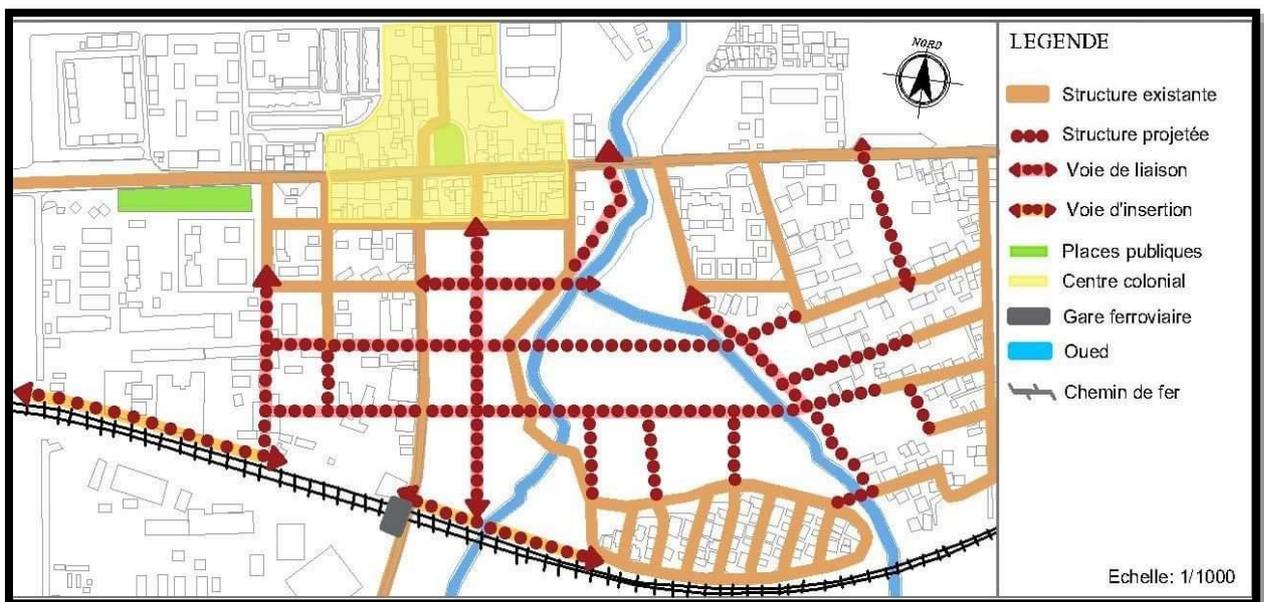


Figure 50 : schéma de la structure viaire proposée  
Source : réalisé par le binôme.

**La circulation :**

- Les voies mécaniques projetées sont connectées aux existantes ainsi que d'autres créées afin de desservir le site.
- Types de voies : voies principales en double sens avec un aménagement d'espace vert, voies secondaires et piétonnes.
- Favoriser la mobilité douce.



Figure 51 : Classification des voies  
Source : réalisé par le binôme.

**3-8-2-les espaces publics :**

Les espaces publics sont prolongés à l'intérieur du site créant un parc urbain avec des séquences qui suivent la décentralisation de l'espace public central, dans le site on a deux entités avec deux séquences. La première séquence se situe au niveau du chemin de wilaya elle représente la centralité et un appel au parc, et la deuxième se situe dans une entité qui représente le dégradé des échelles car le lotissement a une échelle locale et le parc avec une échelle régionale donc cette entité va donner deux parois déférentes, une qui donne sur un lotissement et une autre sur le parc.

- les espaces publics et les aménagements verts structurent la zone.
- Chaque ilot contient son propre espace vert (public, semi-public et privé).

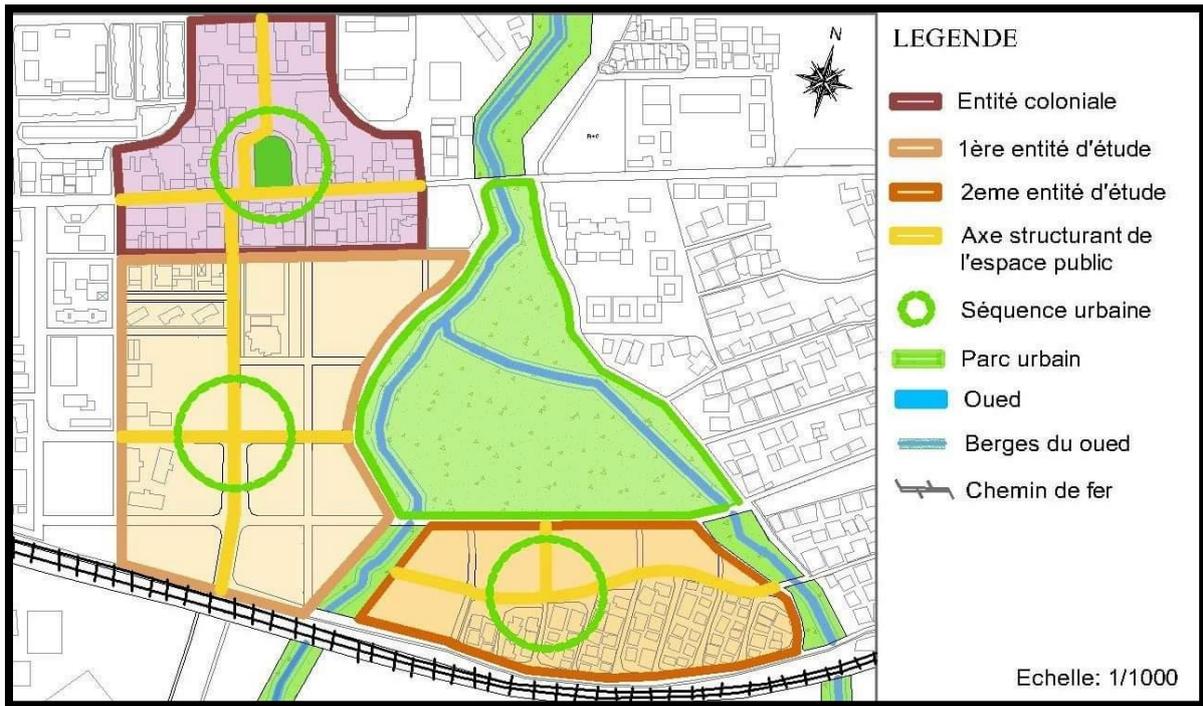


Figure 52 : hiérarchisation des espaces publics.  
Source : réalisé par le binôme.

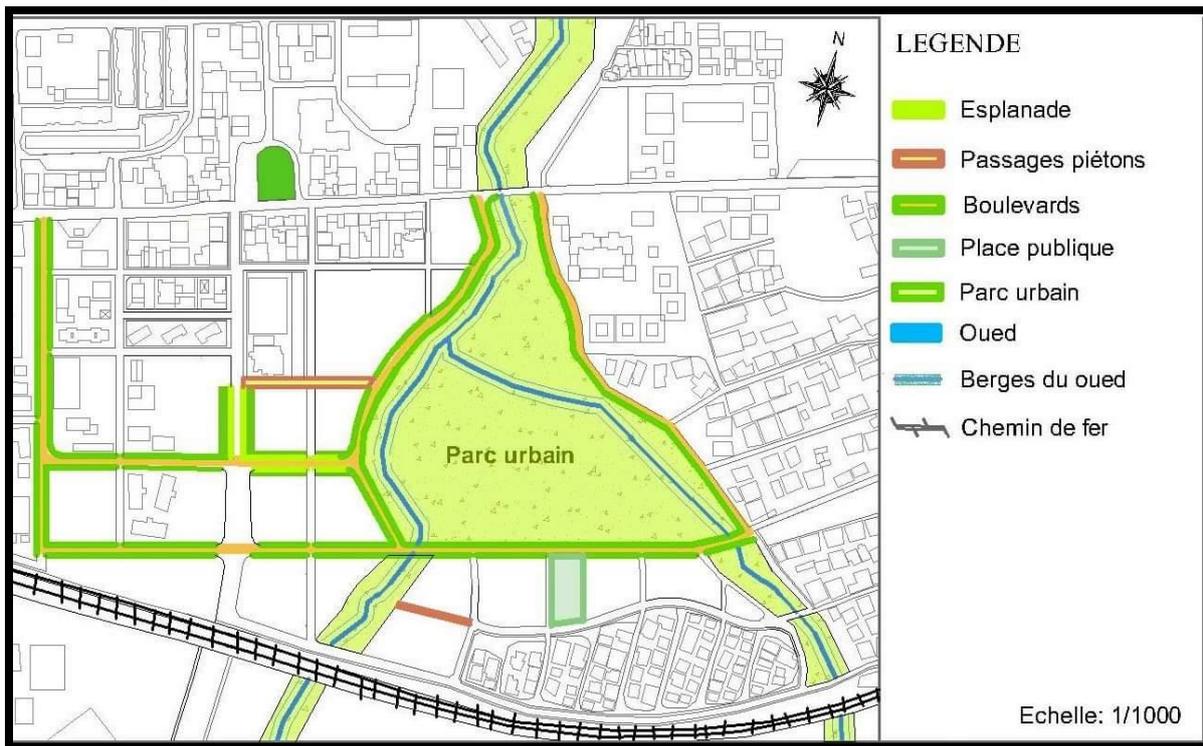


Figure 53 : les espaces publics.  
Source : réalisé par le binôme.

### 3-9-Plan de composition urbaine :

Ce plan définit les premières dimensions du projet urbain, en débutant par la nature et le statut des voiries, le tracé de lotisation des sols, les alignements à respecter, la consolidation des axes routiers ainsi que les permanences accompagnées d'une première programmation qui énumère les grandes fonctions.

En agençant la recherche thématique établie, le résultat de l'analyse urbaine et les volontés d'aménagement du cadre urbain, nous sommes arrivées à réaliser une composition qui a généré la restructuration viaire, consolidation de l'axe principal le CW122, de l'aire dédiée à l'activité commerciale et les espaces publics.

### **3-10-Plan d'aménagement du projet urbain :**

Le plan d'aménagement est considéré comme une image crayonnée du projet urbain. Il y est question de mettre en place les différentes entités du site sur la base du plan de composition et du programme urbain. Toutes les idées seront interprétées sur ce plan, suivant une certaine gestion de forme, de transformation et d'évolution des éléments du centre.

On vise sur ce plan à obtenir un centre urbain fonctionnel de jour comme de nuit avec une bonne qualité de vie qui répond aux besoins des citoyens. Ainsi nous avons opté pour un quartier doté d'espaces publics, d'une mixité fonctionnelle et sociale et d'une densité adéquate à son principal critère d'orientation des aménagements. De ce fait on répondra à une perspective d'aménagement qui se veut ouverte, durable et harmonieuse par rapport au reste de la ville.

Le plan d'aménagement, il dicte les orientations suivantes :

- Développer une nouvelle trame viaire qui favorise la fluidité ; mécanique, grâce à la restructuration.
  - Créer une bande verte le long des berges de l'oued.
  - Elargir le chemin wilaya 122, qui va lui changer de statut et de parois.
  - Dimensionner les rues internes de l'aire d'étude d'une largeur de 8 mètres et un alignement à 2 mètres des limites de chaussées.
  - Règlementer l'alignement sur les boulevards à 10 m à partir de l'axe de la chaussée.
  - Projeter du bâti accompagné d'un règlement qui répond à un alignement et un gabarit précis.
  - Aménager des espaces publics variés, place publique, parc urbain, aires de jeux et de loisirs.
- on prévoit aussi la construction d'immeubles mixtes avec des commerces et des bureaux au niveau inférieur (RDC et/ou R+1) et des logements aux autres niveaux supérieurs. Ainsi que des équipements d'ordre éducatif, administratif et du commerce et la réalisation d'un hôtel.

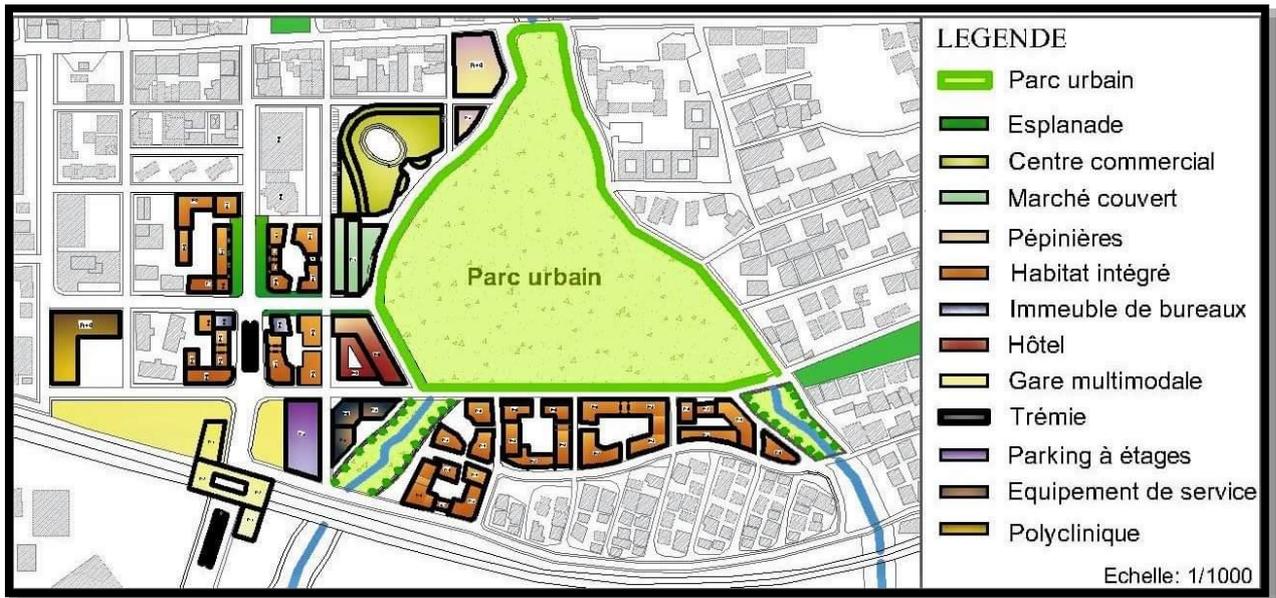
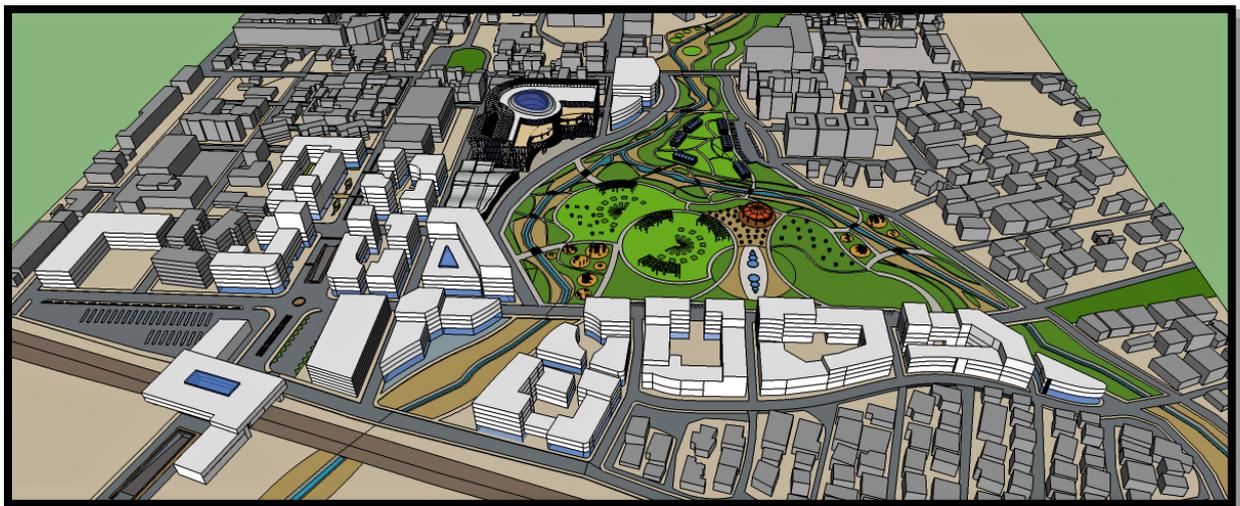
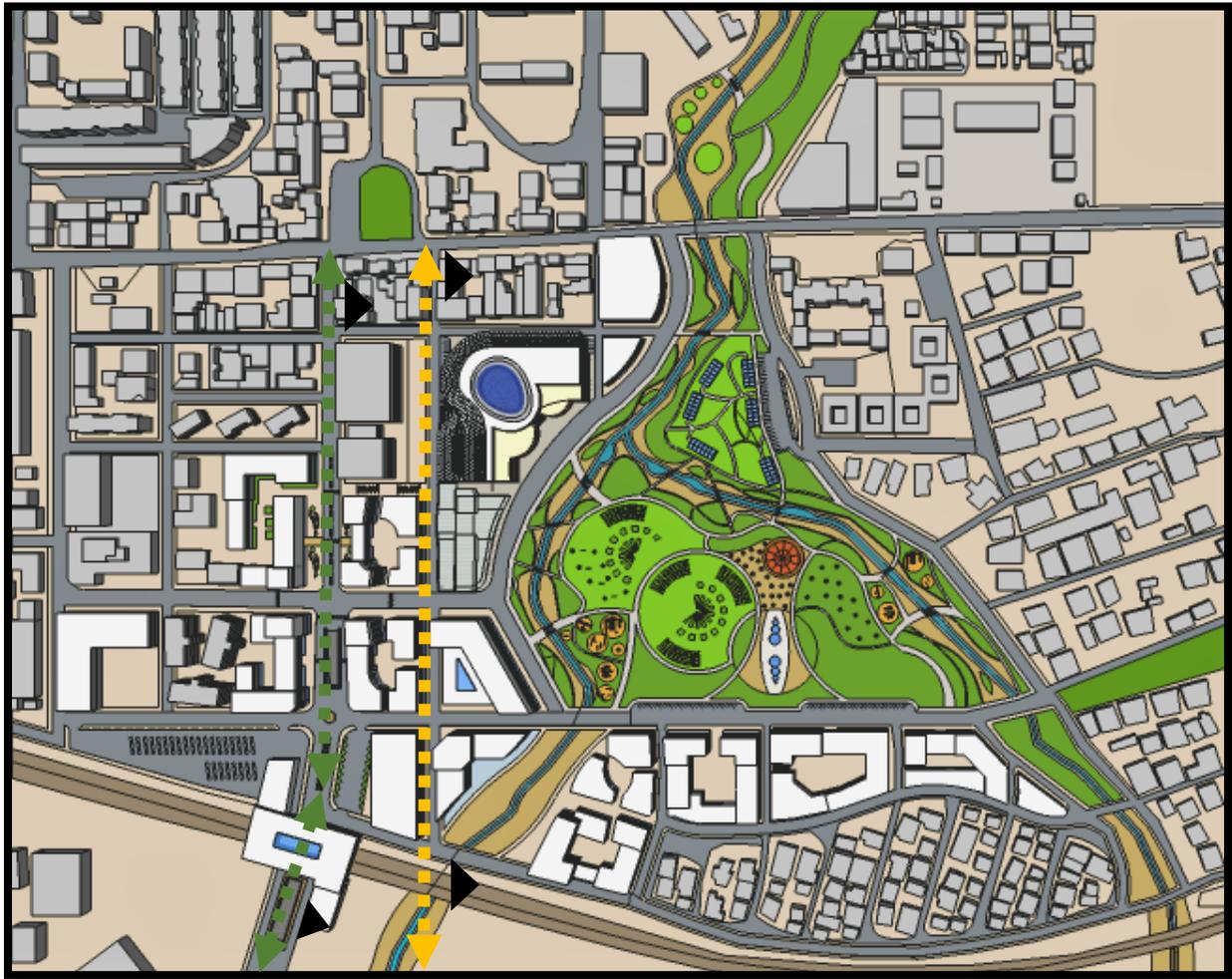


Figure 53 : plan de composition urbaine.

Source : réalisé par le binôme sur un fond de carte du PDAU

### Vues d'ensemble :





Figures 54-55-56 : vues d'ensemble

Source : réalisé par le binôme

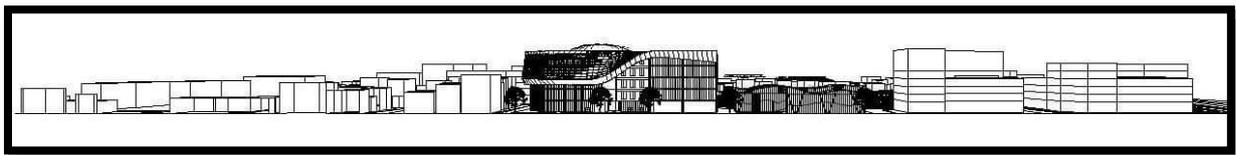


Figure 57 :  Façade urbaine  
Source : réaliser par le binôme.

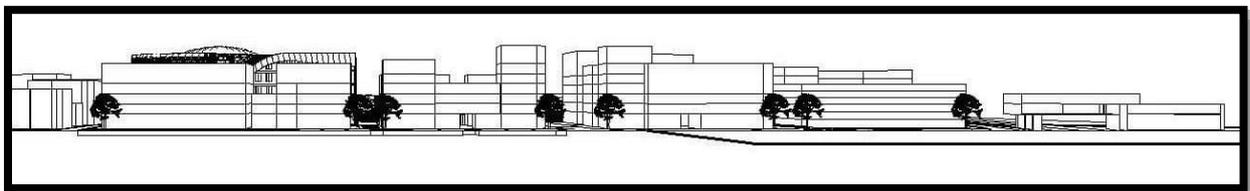


Figure 58 :  Coupe urbaine sur le chemin de wilaya.  
Source : réaliser par le binôme.

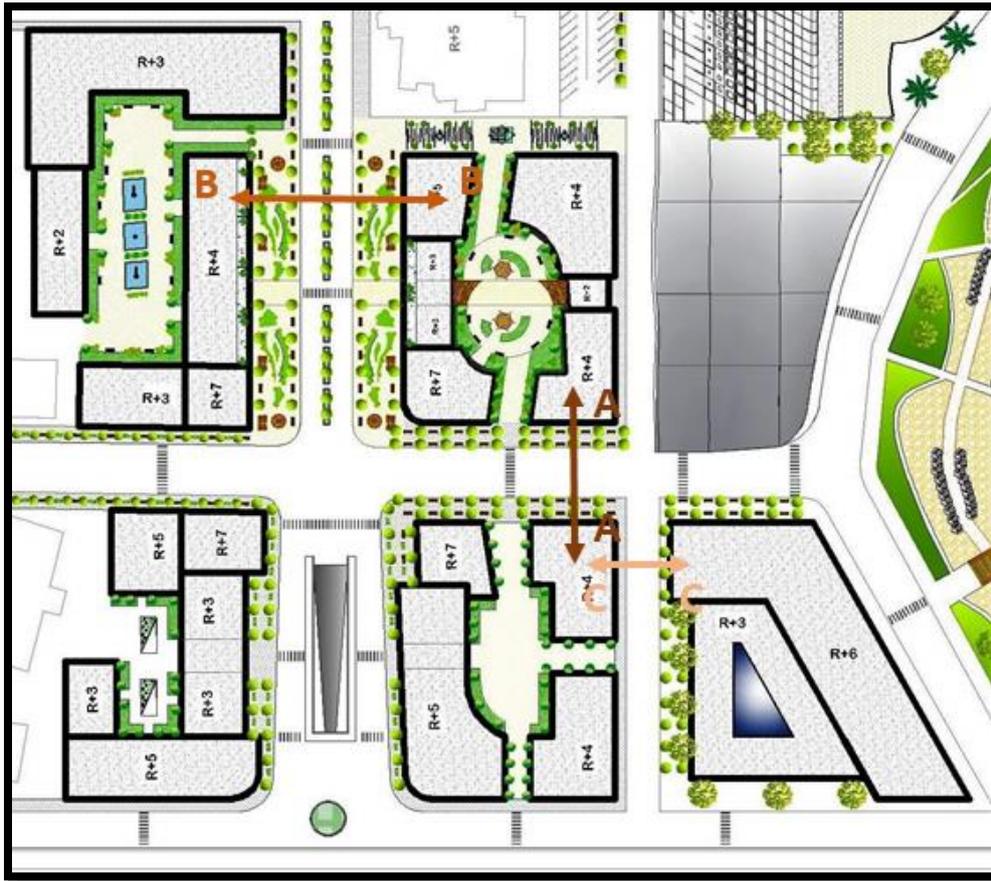
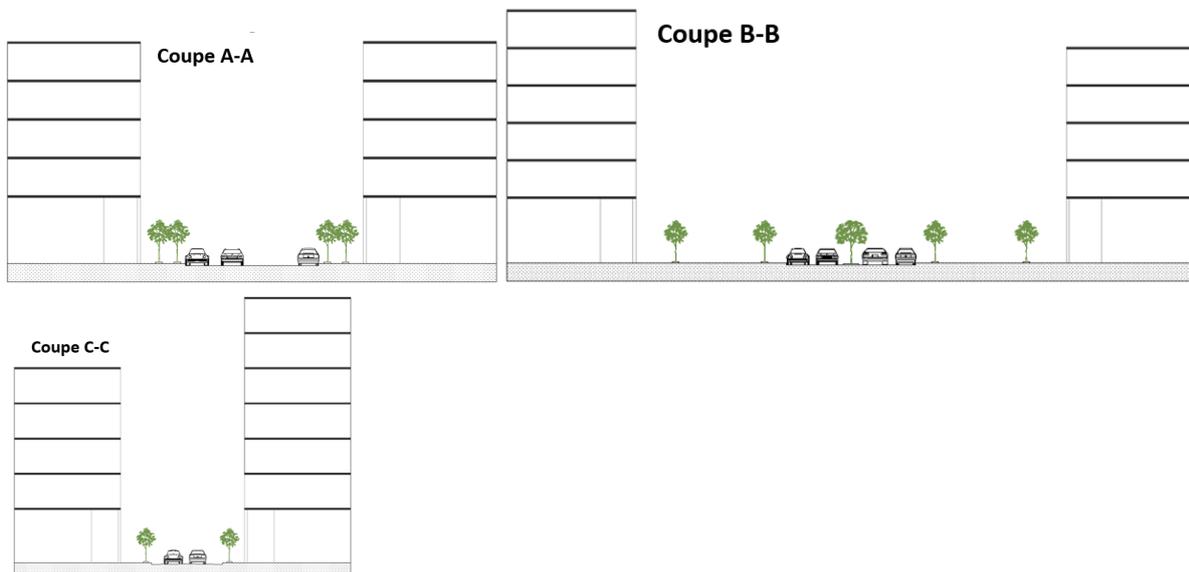


Figure 59 : Plan et coupes des îlots projetés. (Source : réalisé par le binôme)



### 3-11-Présentation du projet architectural :

Après l'étude, l'analyse et l'intervention sur le centre urbain nous avons remarqué que le point fort et celui qui attire l'attention, qui rentre dans la mémoire du lieu et qui nécessite une réflexion supplémentaire est l'îlot de marché informel.

C'était la première extension de la ville qui représente la limite urbaine avec le centre historique, le projet se localise en face d'un parc urbain. Ainsi notre démarche vise à créer un projet qui se doit d'être adéquat tout en gardant la mémoire de la ville.

### 3-11-1-Les données urbaines du site :

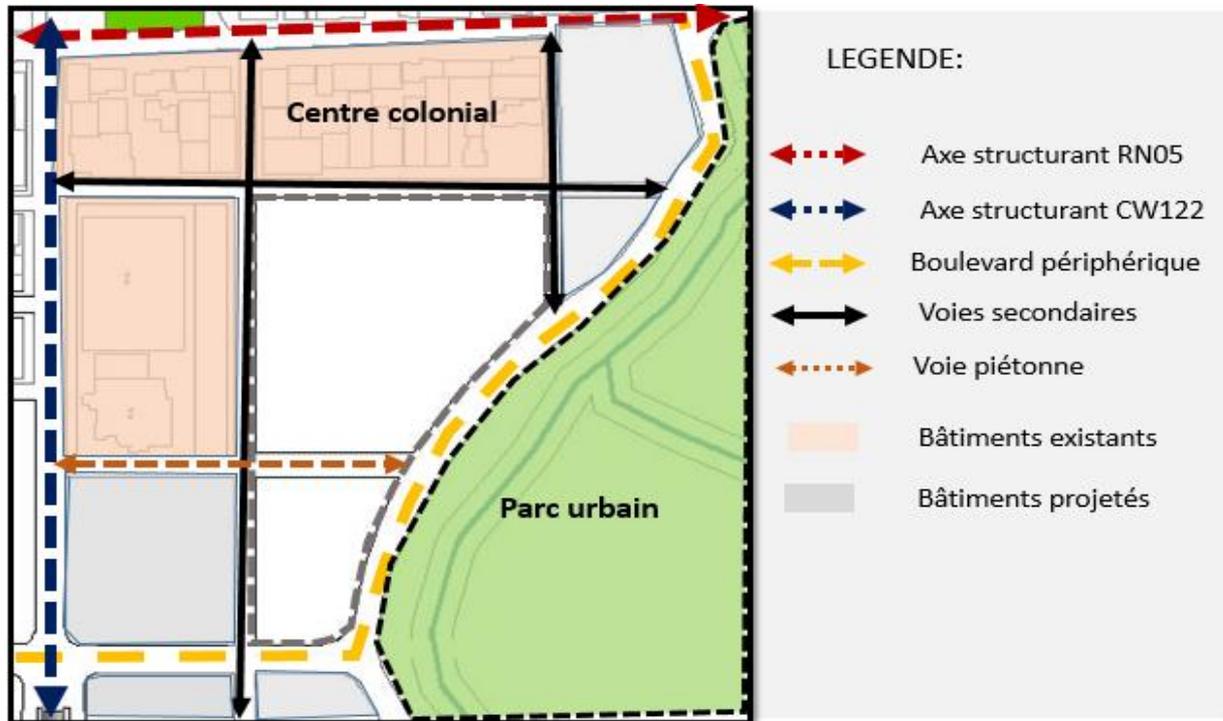


Figure60 : les données urbaines du site d'intervention.

Source : réalisé par le binôme.

#### Pour la circulation :

- Il est desservi au NORD par une voie secondaire
- A l'OUEST on retrouve une voie secondaire en espace piéton et en piste cyclable mais aussi des aménagements verts et de détente.
- Au SUD et on retrouve le boulevard périphérique qui donne vers l'un des espaces public majeur « le parc urbain ».

Pour les fonctions on trouve :

- Commerce au RDC + immeuble de bureaux.
- Commerce au RDC + hôtel
- Commerce au RDC + habitat.
- Commerce au RDC+ bureaux + habitat.

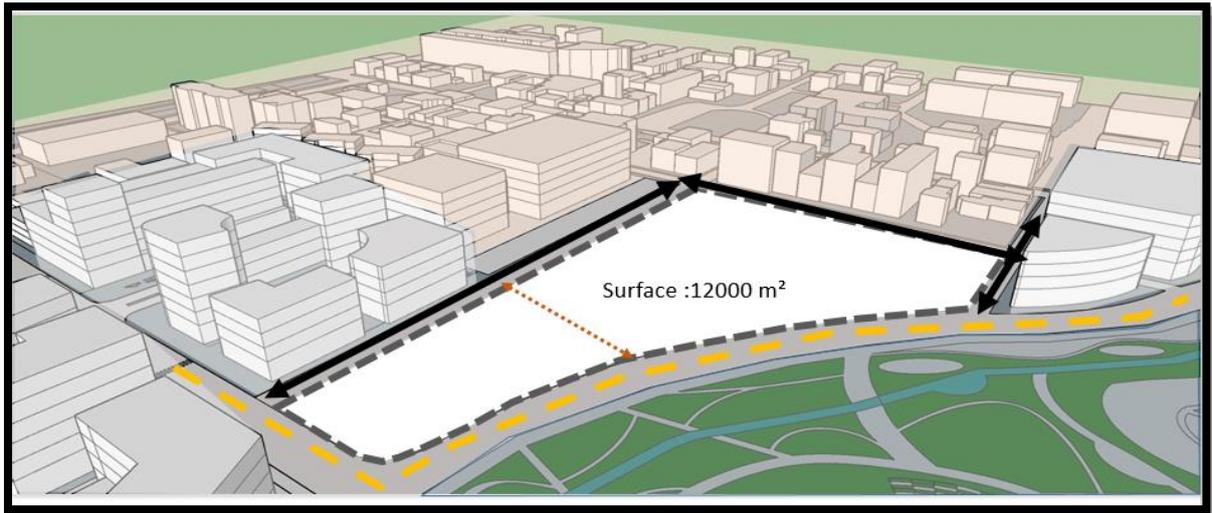
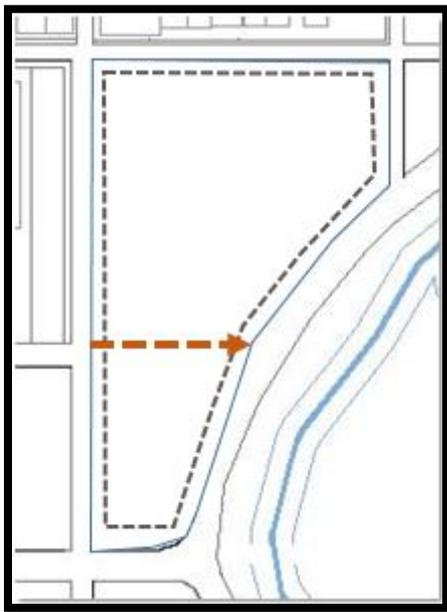


figure61 : situation de l'ilot d'intervention

Source : réalisé par le binôme.

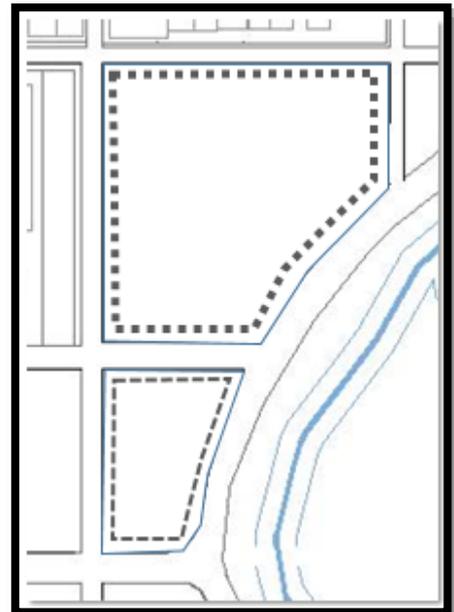
### 3-11-2- La composition formelle du projet :

#### Genèse du projet :



1- On a fait un alignement selon la forme naturelle de l'ilot tout en gardant la voie piétonne qui traverse l'ilot.

2-On a décomposé le projet en deux partie un centre commercial et un marché formel.



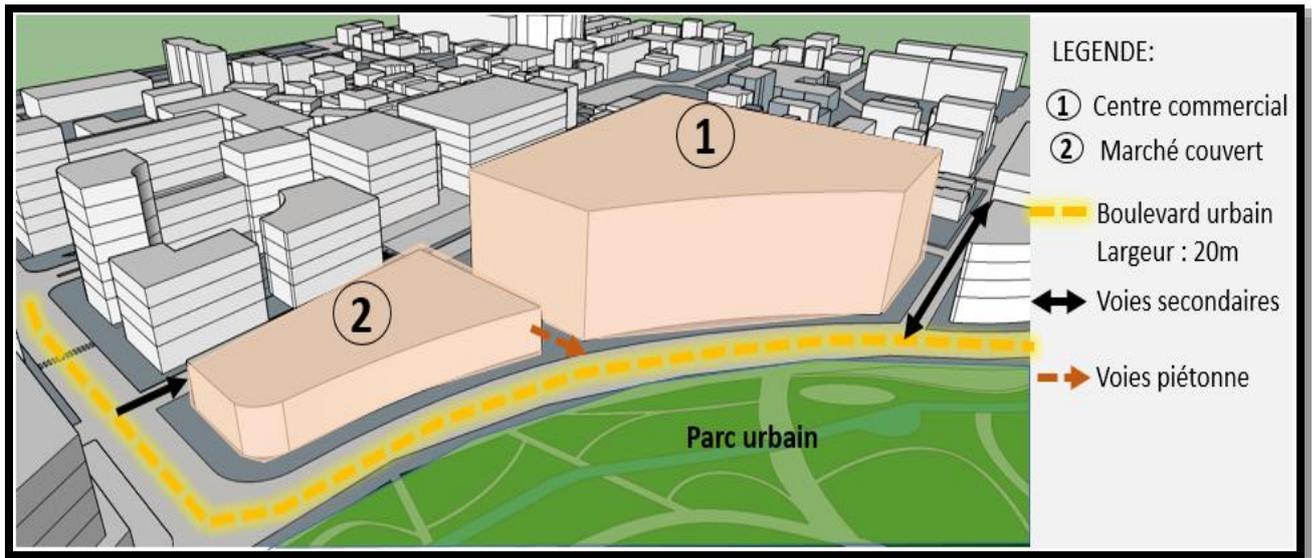
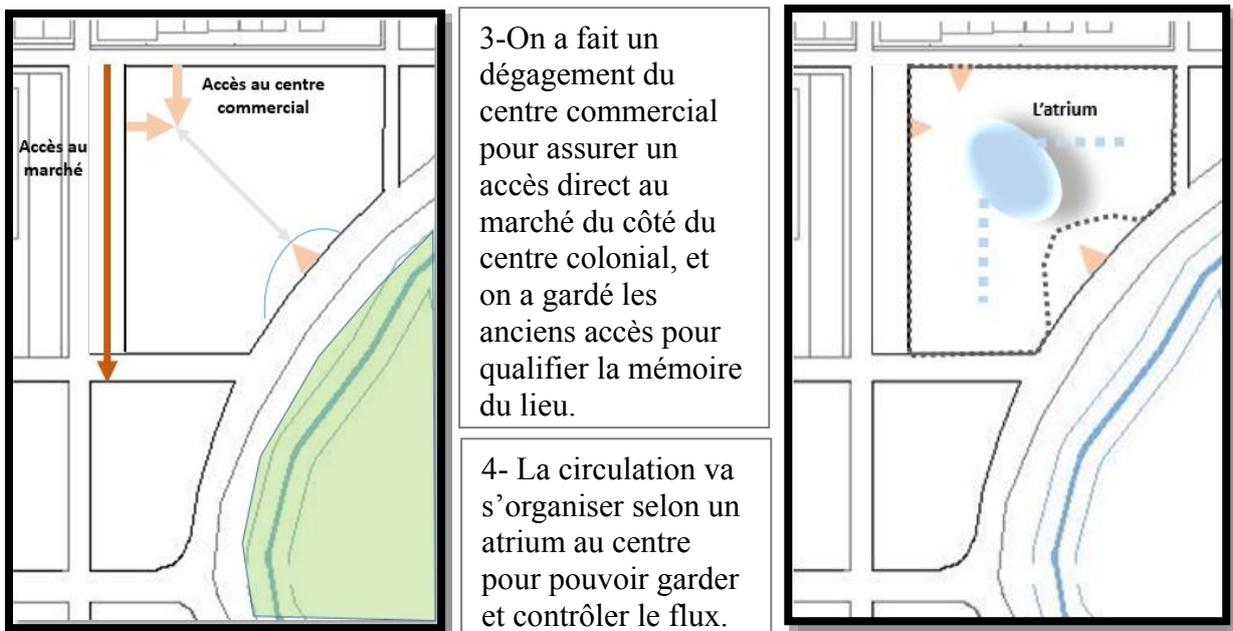


Figure 62 : La composition volumétrique.

Source : réaliser par le binôme.

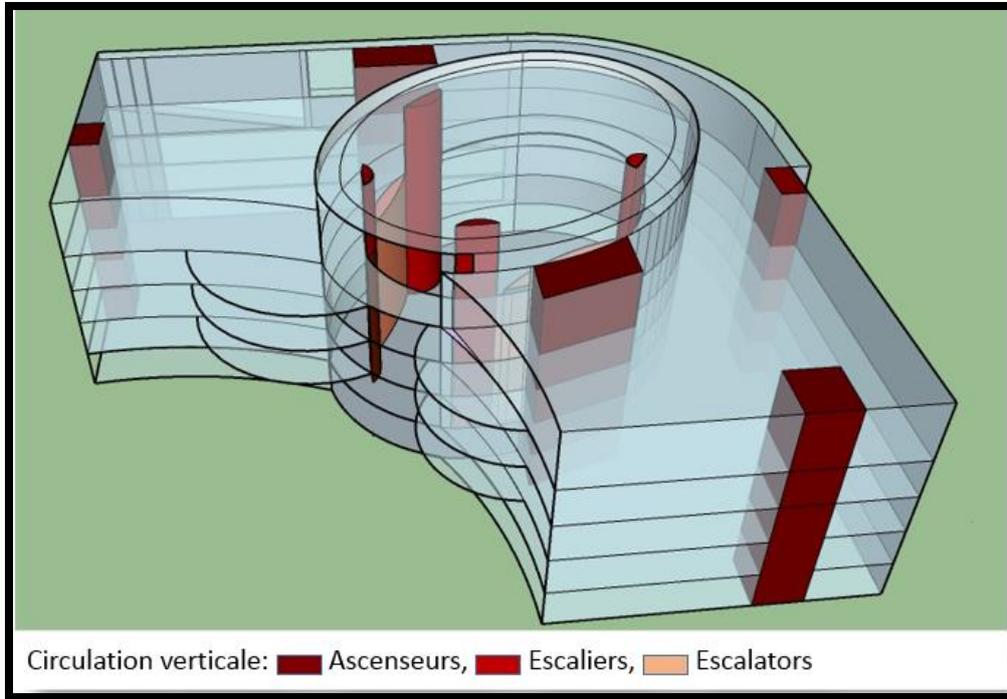


### 3-11-3-La composition volumétrique du projet :

Le centre commercial a une forme de L avec un atrium dominant qui organise la circulation, l'accès principal se fait sur la façade principale qui donne sur le parc urbain.

**A-La circulation :**

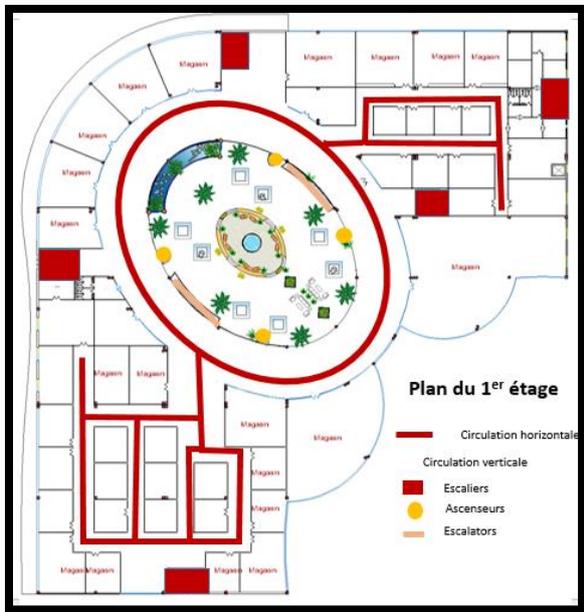
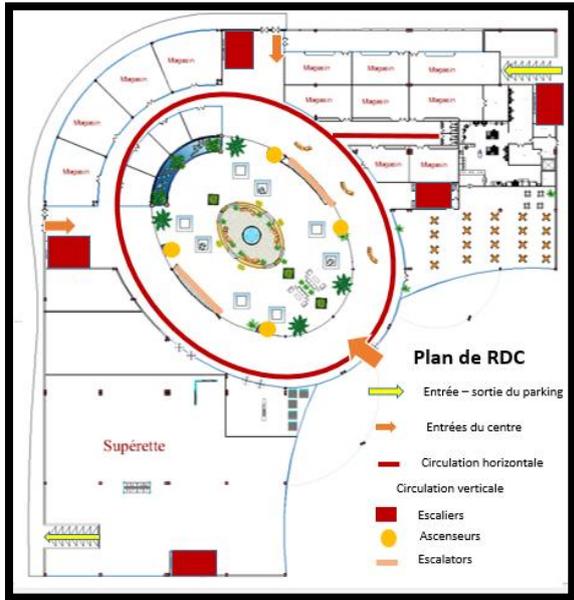
**-La circulation verticale :**



*Figure 63: circulation verticale.*

Source : réaliser par le binôme.

**-La circulation horizontale :**



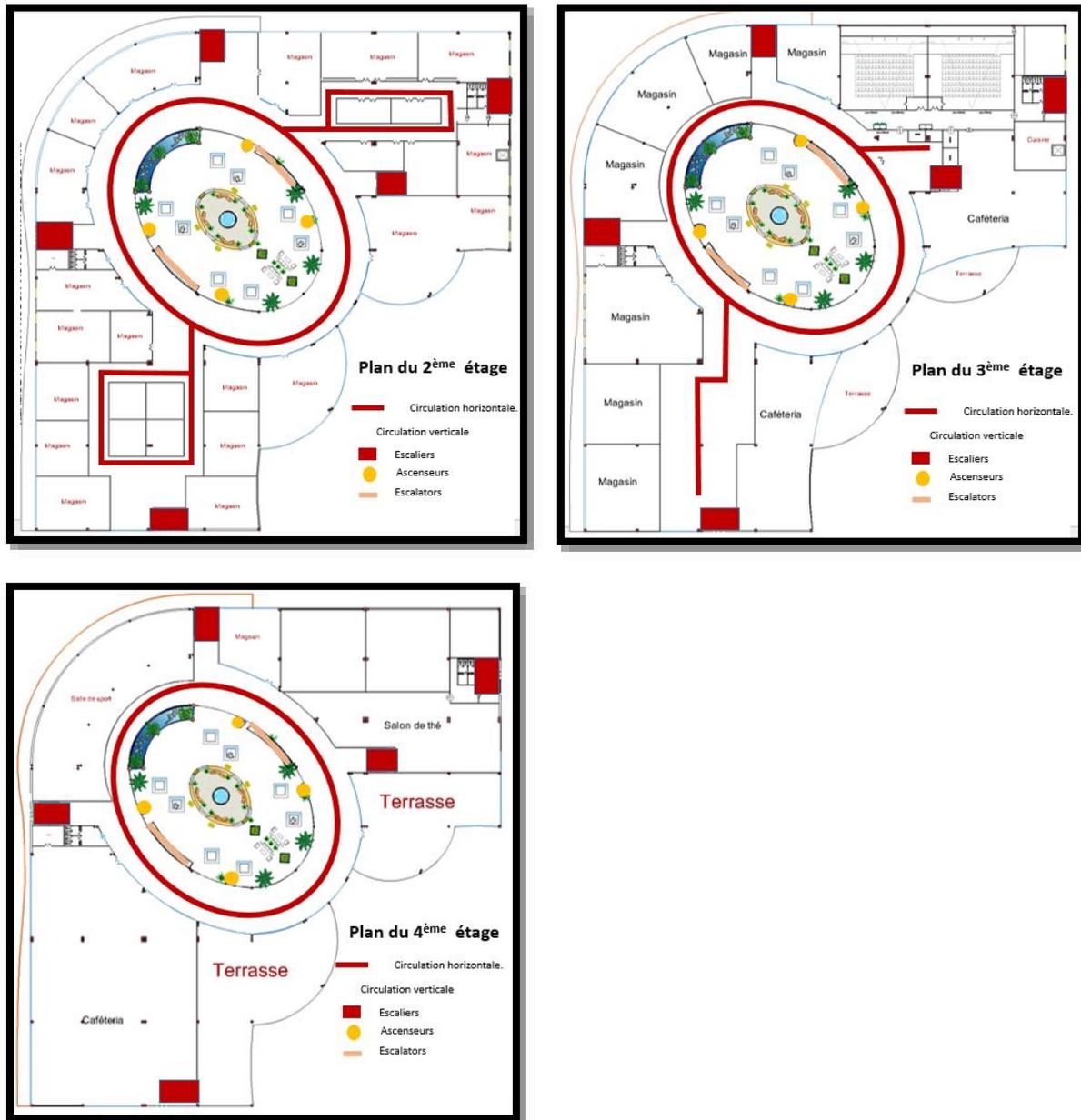


Figure 64: circulation HORIZONTALE.

Source : réaliser par le binôme.

### 3-11-4-L'organisation spatiale :

Le bâtiment est organisé selon la logique de la volumétrie, cette organisation a pour but de séparé entre les différentes activités.

#### A- Le programme :

Espace	Surface
<b>Sous-sol</b>	
<b>parking</b>	<b>7200m<sup>2</sup>(215 places)</b>

<b>RDC</b>	
<b>Restaurant</b>	<b>750 m<sup>2</sup></b>
<b>Magasins</b>	<b>1820 m<sup>2</sup></b>
<b>Superette</b>	<b>2100m<sup>2</sup></b>
<b>Atrium</b>	<b>1000m<sup>2</sup></b>
<b>1<sup>er</sup> ETAGE</b>	
<b>Magasins</b>	<b>4450m<sup>2</sup></b>
<b>2<sup>ème</sup> ETAGE</b>	
<b>Magasins</b>	<b>4450m<sup>2</sup></b>
<b>3<sup>ème</sup> ETAGE</b>	
<b>Salles de cinéma</b>	<b>750m<sup>2</sup></b>
<b>Cafétéria</b>	<b>560m<sup>2</sup></b>
<b>Crèmerie</b>	<b>560m<sup>2</sup></b>
<b>Magasins</b>	<b>2150m<sup>2</sup></b>
<b>4<sup>ème</sup> ETAGE</b>	
<b>Magasins</b>	<b>1660m<sup>2</sup></b>
<b>Salon de thé</b>	<b>580m<sup>2</sup></b>
<b>Cafétéria</b>	<b>611m<sup>2</sup></b>
<b>Salle de jeux</b>	<b>940m<sup>2</sup></b>

### **3-11-5-Les principes appliqués dans le projet :**

#### **a-L 'alignement urbain :**

Comme on est dans un centre urbain et étant donné que la parcelle donne directement sur un axe important (boulevard périphérique) l'alignement sur cet axe est strictement recommandé.

#### **b-L 'articulation :**

L'articulation permet la liaison entre le projet et son environnement immédiat, entre ses espaces intérieurs, et ses différentes fonctions. L'articulation rend le projet plus limpide et lui apporte une certaine profusion à sa forme, dans notre proposition le projet jouera le rôle d'élément d'articulation entre la RN5 et la zone aménagée en parc urbain le long du boulevard.

#### **c-La perméabilité :**

Elle assure la relation de l'équipement avec son environnement à travers ces différents accès. Et les relations fonctionnelles entre les différentes entités internes, elle peut se traduire aussi à travers les relations visuelles internes et externes de l'équipement.

#### **d-Lisibilité:**

« *Lisible : qui peut être lu sans fatigue, sans ennui ; digne d'être lue* » (source : Larousse)

C'est la qualité de ce qui est lisible, en architecture c'est la qualité d'organisation des espaces et de leur agencement.

#### **Conclusion général :**

L'objectif principale de l'ensemble des travaux élaborés tous le long de cette année, est de nous initier à approcher l'urbain avec tous ces aspects et complexité que peut avoir un contexte existant.

Chaque chapitre a été l'objet d'une réflexion intellectuelle et particulièrement le chapitre 02 'Etat de l'art' qui nous a permis de voir ce qui se fait ici et ailleurs, c'est un chapitre de

recherche thématique. Il peut constituer une source d'inspiration et de compréhension des différentes logiques de conception, composition et d'organisation relatives à notre sujet.

Pour notre cas d'étude, on a associé le projet urbain dans le renouvellement du centre urbain de Réghaia, c'est l'objet d'une longue démarche menée depuis le début de l'année universitaire. Plusieurs phases ont structuré le travail comme suite :

Différentes analyses urbaines et recherches thématique ont constitué la base de réflexion du projet, renouvellement du centre urbain de Reghaia, spécialement la requalification du centre urbain.

Le projet est tout de même arrivé à trouver ou proposer des réponses aux problématiques de différentes échelles, ville, aire d'étude, zones d'intervention

Les réponses en question se traduisent en proposition d'un plan d'aménagement représentant une nouvelle dynamique au centre-urbain de Réghaia, avec un programme riche en activités commerciales, équipements, espaces publics...etc. pour renforcer et densifier le centre urbain.

L'Aménagement des espaces publics comme embellissement urbain afin de d'assurer la jonction entre les différents espaces de la ville, et la continuité urbaine se présente comme un réseau continu. Il permet aux citoyens de se repérer et de s'identifier dans la ville ainsi il doit assurer l'interaction sociale. Un lieu de repos de détente de plaisir et aussi de travail.

En fin, un projet architectural (centre commercial) est développé comme vérification et application du plan d'aménagement, le choix de ce dernier, n'est nullement arbitraire mais bien au contraire, il constituera une synthèse de l'objectif et l'enjeu de projet urbain.

### **Annexe : Dossier graphique**

#### **Plans d'architecture :**

## **Bibliographie**

### **Livre :**

1-Devillers, Ch., « Le projet urbain », in Architecture : recherche et action, Actes du colloques des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais des Congrès, Paris, Ministère de l'Environnement et du cadre de vie, CERA/ENSBA. Concernant cet auteur, voir également : Devillers, Ch., Pour un urbanisme de projet, mai 1983 ; et Conférences

Paris d'architectes, pavillon de l'arsenal 1994 – Christian Devillers, Le projet urbain, et Pierre Riboulet, La ville comme œuvre, Paris, éd. Du Pavillon de l'arsenal, 1994.

2-Bonillo J. L., Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain, Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA, E.N.S.A.Marseille, (Mars 2011).

3-BonilloJ.L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin, 1995.

4- ROUSSEL François-Xavier, 2003.

5-Bethmont J ; *Les grands fleuves* ; Collection U ; Armand Colin, 1999.

6- Repeupler le centre-ville : le réaménagement des faubourgs du Vieux-Montréal, 2009.

7-Castells Manuel la question urbaine Paris François Maspero 1969.

8-Petit Larousse 2006.

9-Antonio da Cunha Enjeux du développement urbain durable: Ed PPUR presses polytechniques, 2005.

10-Masbounji, Ariella (dir.) ; Gravelaine Frédérique, « La métropole : vers une stratégie du territoire », *Nantes*, Paris, éditions de la Villette, 2003.

11-ROGERS Richard, « des villes pour une petite planète », édition le moniteur 1997.

12-Le dictionnaire « petit Robert » in, RENAUNDIE Serge, urbanisme, mars 2000, hors-série n13.

13-Pierre BELLI-RIZ - Histoire et analyse des formes urbaines TROIS PENSÉES DE LA FORME URBAINE-Ed ENSAG.

14-BOCHET, Béatrice, CUNHA Antonio (Observatoire Universitaire de la Ville et du Développement Durable), *Développement urbain durable*, Vues sur la ville, février 2002, n° 1.

15- ROUAY-HENDRICKX ; 1991.

16-ROGERS Richard, « des villes pour une petite planète », édition le moniteur 1997, p 42.

17-SPIGAI.V le plan et l'architecture de la ville, édition CLUVA 1989.

18-Commission Mondiale de l'Environnement et du Développement, *Notre Avenir à tous*, (traduction Luc Gagnon et Harvey L.Mead). Montréal : Editions du Fleuve, 1988.

19- SAIDOUNI M, « *Eléments d'introduction a l'urbanisme, histoire, méthodologie, Réglementation* », édition Casbah, Alger2000.

20-ROUSSEL, François Xavier. « Des ambitions pour la ville », In : Le magazine international de l'architecture et de la ville, Urbanisme. Sep – octobre 1999, n° 308 – Renouveau urbain.

HALINE Claude, 1999

-ASPAN / Lausanne / 10 septembre 2003 - p 1/5.

### **Revus et articles :**

1-AIT OKACHA Mokrane. « Nos villes sont devenues angoissantes ». EL WATAN. 15 juin 2005.

2-Jean-Claude Gayssot, ministre de l'équipement, « Vivre la ville », in revue d'urbanisme, n°308, octobre 1999.

3-Revue, le fleuve et ses territoires : des enjeux patrimoniaux aux grands projets urbains. Contributions au colloque.

4-du 26 septembre 2003 « Imaginer le Val de Loire ».

5- Le GARREC Sylvaine, « le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout », PUCA, Sarreguemines, février 2006.

6-OPGI, op.cit., 2005.

### **Congrès :**

1-Intervention de Ch.DevillersMars1979 au colloque intitulé Architecture : Recherche et Action au Palais des Congrès de Marseille.

2-Emmanuel REY Densité et qualité de l'habitat : la problématique des friches urbaines Journée d'étude - Ed VLP

Thèses et mémoires :

1-MAGISTERE EN URBANISME, OPTION : VILLE ET PROJET URBAIN.  
Université mentouri de Constantine : « renouvellement du centre originel de Guelma par le projet urbain » .

2- DJELLATA Amel, « planification urbaine et stratégie de reconquête des friches », mémoire de magistère, EPAU,sept 2006.

3-DABALLAH Ahmed Chakib « processus de conduite des projets de renouvellement urbain : question de la maîtrise d'ouvrage urbaine, cas du Hamma-Hussein Dey », mémoire de magistère.

**Sites internet :**

1-www. Nancy.archi.Fr/consultation/bibliogr/confexpo/mardis/Europan.html.  
Yorgos Simeoforidis, thème Europan 4 : construirela ville sur la ville, transformation de sites urbains contemporains.

2-www.planbleu.org

3- CAVALIER George, [http:// pero.wanadoo.fr..](http://pero.wanadoo.fr..)

4-CAVALIER George, [http:// pero.wanadoo.fr..](http://pero.wanadoo.fr..)