

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

Université Saad Dahleb – Blida 01.
Institut d'Architecture et d'Urbanisme.



MEMOIRE DE MASTER EN ARCHTECTURE

OPTION : ARCHITECTURE URBAINE

**LE RENOUVELLEMENT URBAIN AU PROFIT
DE LA DIVERSITE URBAINE.
QUARTIER DES ABATTOIRS
(LES ANNASSERS/HUSSEIN DEY)**

Sous l'encadrement de :

- Dr AOUISSIK.B.
- Dr SIAMER.N.
- Dr BENSMINA.L.
- Mr SIAMEUR.M.

Membres du jury :

- Mr TABTI.M.
- Mr RAHMANI.L.

Présentée par :

- CHEHRIT Nawal.

Groupe : 01

Année universitaire : 2019 / 2020

DEDICACES

Toutes les lettres ne sauraient trouver les mots qu'il faut...

Tous les mots ne sauraient exprimer la gratitude, l'amour, le respect, la reconnaissance,... Je dédie le fruit de ma recherche à :

À **ma mère** : celle qui m'a donné vie, la tendresse et le courage pour réussir, à laquelle je rends hommage pour tout le sacrifice qu'elle a endurée pour me voir un jour triompher.

À **mon père** : l'épaule solide, l'œil attentif, et la personne la plus digne de mon estime et mon respect, qui n'a jamais cessé de croire en moi.

Pour eux, qui ont sacrifié leur vie pour notre bien-être et nous ont éclairé le chemin par leurs conseils judicieux.

Je vous dois ce que je suis aujourd'hui et ce que je serai demain.

À mes meilleures sœurs, mes plus chères ; **Manel & Ferial**

Je tiens à vous remercier d'être toujours à mes côtés, je vous aime plus que tout au monde.

À ma source du bonheur mon neveu **Manil** et à toute ma famille.

À mes meilleurs et adorables amis : **Mounir, Cylia, Abdou, Asma, Ryadh, Yasmine, Anes, Meriem**. Ainsi qu'à tous mes ami(e)s et étudiant(e)s de l'institut d'architecture Blida.

À mes cher promoteurs : Dr **AOUISSI Khalil**, Dr **SIAMER Nesrine**, Mr **AMEUR Mohamed**, et Dr **BENSMINA Latoui**, en particulier Dr **Aouissi** et Dr **Siamer** merci pour votre sérieux, vos conseils précieux, et de m'avoir encouragé, et me donné la chance de vous partager des moments dans la vie professionnelle, je suis autant honorée par votre encadrement, vous faites partie des rares.

Au final, à tous ceux qui ont fait partie de ma vie le temps d'une minute et tous ceux qui m'ont aidé à terminer ce travail de près ou de loin.

Chehrit Nawal

Résumé

La **diversité urbaine** et résidentielle est un caractère qui présente une multitude d'orientations. Pour un individu, c'est la capacité à prendre sa place dans le temps et dans l'espace. Mais aussi, la qualité d'un espace à recevoir, en un endroit donné, une multitude de flux de provenances et de destinations différentes. Ces flux sont formés par des individus ou des objets variés.

Dans le contexte de la démarche du **développement durable**, de ses finalités écologiques et sociales, la **diversité** à la fois **fonctionnelle**, **formelle**, et **sociale** est devenue un standard de la régénération des quartiers de la ville dense évacués par l'industrie et les activités économiques. En vue d'améliorer leurs fonctionnement et favoriser leurs insertion dans la ville tout en s'appuyant sur une planification durable de l'espace, qui vise : la recomposition des tissus existants afin d'optimiser les espaces et créer une certaine attractivité au niveau du quartier en premier lieu et de la ville en général. Et aussi, pour concevoir des **habitats collectifs** de **haut standing** bâtis selon les principes de **l'ilot ouvert**, de **Christian Portzamparc** comme une réflexion initiale et selon les principes de **macrolot**, de **Jacques Lucan** dans l'aménagement urbain comme un rendu final, avec des interventions et des finalités **durables**.

Notre intervention est **une opération du renouvellement urbain** qui vise : la reconversion d'une **friche industrielle** au quartier des Abattoirs la commune d'Hussein-Dey, qui représente des failles d'un système urbain rigide et anarchique, par la création d'une **suture urbaine** se traduisant pas la conception d'un **éco-quartier** répondant aux conditions de la **diversité urbaine, résidentielle** et d'**habitats hauts standing**, afin de passer d'un quartier stigmatisé à **un quartier durable**, en assurant une nouvelle centralité urbaine en relation avec le centre-ville, qui encouragera l'échange sociale et participera ainsi activement à l'animation et à la vie du quartier, et brisera la barrière qui n'est qu'abstraite entre individus. Tout en s'inspirant des expériences étrangères à savoir : Européennes et Américaines comme modèle de référence.

Summary :

Urban and residential diversity is a character that presents a multitude of orientations. For an individual, it is the capacity to take its place in time and space. But also, the quality of a space to receive, in a given place, a multitude of flows of different origins and destinations. These flows are formed by various individuals or objects.

In the context of the sustainable development approach and its ecological and social goals, functional, formal, and social diversity has become a standard for the regeneration of dense city neighborhoods evacuated by industry and economic activities. In order to improve their functioning and promote their integration into the city while relying on sustainable spatial planning, which aims at: the recomposition of existing fabrics in order to optimize spaces and create a certain attractiveness at the level of the neighborhood in the first place and of the city in general. And also, to design high quality collective housing built according to the principles of the open island, by Christian Portzamparc as an initial reflection and according to the principles of macrolot, by Jacques Lucan in urban planning as a final rendering, with sustainable interventions and finalities.

Our intervention is an operation of urban renewal which aims at : the reconversion of an industrial wasteland in the Abattoirs district of the commune of Hussein-Dey, which represents the flaws of a rigid and anarchic urban system, by the creation of an urban suture resulting in the design of an eco-district that meets the conditions of urban diversity, residential and high-standard housing, in order to move from a stigmatized neighborhood to a sustainable neighborhood, by ensuring a new urban centrality in relation to the downtown area, which will encourage social exchange and thus actively participate in the animation and life of the neighborhood, and break down the barrier that is only abstract between individuals. While drawing inspiration from foreign experiences, namely : European and American experiences as a reference model.

ملخص

التنوع الحضري والسكني هو شخصية تقدم العديد من التوجهات. بالنسبة للفرد، إنها القدرة على أن يأخذ مكانه في الزمان والمكان. ولكن أيضاً، جودة المساحة لتلقي، في مكان معين، عددًا كبيرًا من التدفقات من أصول ووجهات مختلفة. تتشكل هذه التدفقات من قبل أفراد أو أشياء مختلفة.

في سياق نهج التنمية المستدامة، وأغراضها البيئية والاجتماعية، أصبح التنوع الوظيفي والرسمي والاجتماعي معيارًا لتجديد مناطق المدينة الكثيفة التي تم إخلؤها من قبل الصناعة والأنشطة الاقتصادية من أجل تحسين أدائهم وتعزيز اندماجهم في المدينة مع الاعتماد على التخطيط المستدام للفضاء، والذي يهدف إلى: إعادة تكوين الأقمشة الموجودة من أجل تحسين المساحات وخلق جاذبية معينة على مستوى الحي في المقام الأول والمدينة Christian بشكل عام. وأيضًا، لتصميم مساكن جماعية عالية الجودة مبنية وفقًا لمبادئ الكتلة المفتوحة، من في التخطيط الحضري Jacques Lucan، من macrolot باعتباره انعكاسًا أوليًا ووفقًا لمبادئ Portzamparc كعرض نهائي، مع التدخلات والأهداف المستدامة.

Abattoirs تدخلنا هو عملية تجديد حضري تهدف إلى: إعادة تحويل أرض قاحلة صناعية في منطقة التابعة لبلدية حسين داي، والتي تمثل أخطاء نظام عمراني جامد وفوضوي، من خلال إنشاء خياطة حضري، مما أدى إلى تصميم منطقة بيئية تستجيب لظروف التنوع الحضري، والإسكان السكني والراقي، من أجل الانتقال من منطقة موصومة بالعار إلى منطقة مستدامة، مما يضمن مركزية حضرية جديدة فيما يتعلق وسط المدينة، والذي سيشجع التبادل الاجتماعي وبالتالي المشاركة بنشاط في الرسوم المتحركة وحيات المنطقة، وسوف يكسر الحاجز المجرد فقط بين الأفراد. بينما نستمد الإلهام من التجارب الأجنبية وهي: الأوروبيون والأمريكيون كنموذج مرجعي.

Plan de rédaction :

CHAPITRE 1 : CHAPITRE INTRODUCTIF

- 1.1. Introduction générale.....1/2
- 1.2. Problématique Générale.....3
- 1.3. Problématique spécifique.....3/4
- 1.4. Hypothèses.....5/6
- 1.5. Objectifs.....6
- 1.6. Structure de mémoire.....6
- 1.7. Outils méthodologiques du mémoire.....7
- 1.8. Choix et actualité du thème.....8/9
- 1.9. Protocole de recherche.....9/10

CHAPITRE 2 : ETAT DE L'ART

- 2.1. Projet urbain : concept d'actualité, définition, principes, contraintes, objectifs, dimensions, échelle d'intervention.....11/14
- 2.1.1. La reconquête des friches urbaines, définition, types, exemple.....14/16
- 2.1.2. La valorisation de l'espace paysager urbain et naturel.....21
- 2.1.3. Le projet urbain, quels enjeux ?.....22
- 2.1.3.1. La diversité urbaine.....22/24
- 2.1.4. Renouvellement urbain, définition, origine, historique, objectifs, actions, enjeux.....25/28
- 2.1.5. Le développement durable.....28
- 2.1.5.1. Exemple d'éco quartier : Lyon Confluence.....29/34
- 2.1.6. Notion de centralité, définition, historique, centre et centralité.....34/36
- 2.2. Présentation des exemples.....36
- 2.2.1. LE PROJET 22@Barcelone: La transformation urbaine des zones industrielles de Poblenou.....36/39
- 2.2.2. Reconversion des anciens abattoirs de Casablanca.....39/41
- 2.3. Le macro-lot comme alternative au développement durable, les différentes inflexions dans l'aménagement urbain.....42
- 2.3.1. Première inflexion dans l'aménagement urbain.....42
- 2.3.2. Deuxième inflexion dans l'aménagement urbain (l'îlot ouvert).....43
- 2.3.2.1. Exemple : Le quartier Masséna à Paris : Application de la théorie de l'îlot ouvert par Portzamparc.....45
- 2.3.3. Troisième inflexion dans l'aménagement urbain (Macro lot).....46
- 2.3.3.1. EXEMPLE: Zorlu Center Istanbul – Un chef d'œuvre de modernité.....46/49
- 2.3.3.2. EXEMPLE : ZAC Seguin-Rives de Seine, Macro-lot B3 coordination architecturale et urbaine Boulogne-Billancourt.....49/51
- 2.4. Thématique du parc urbain, les types, les thèmes, les éléments et les matériaux de conception.....52/55
- 2.4.1. EXEMPLE : Jardin Français.....55

CHAPITRE 3 : CAS D'ETUDE

• 3.1. Présentation du cas d'étude.....	57
• 3.1.1 Pourquoi la ville d'Alger ?.....	57
• 3.1.2. Présentation de la ville d'Alger.....	57
• 3.1.3. Situation.....	57
• 3.1.4. Alger ville polycentrique.....	57
• 3.1.5. Présentation du site.....	58
• 3.1.6. Plan de situation d'aire d'étude.....	58
• 3.1.7. Situation géographique.....	59
• 3.1.8. Accessibilité.....	59
• 3.1.9. Données climatiques de l'aire d'étude.....	59
• 3.2. Approche analytique.....	60
• 3.2.1. Analyse urbaine.....	60
• 3.2.1.1. Lecture territoriale.....	60/65
• 3.2.1.2. Analyse des différentes propositions élaborées par les différents organismes.....	66/69
• 3.2.2. Analyse Morphologique.....	70/74
• 3.2.3. Etat de fait.....	75/79
• 3.2.4. Diagnostic.....	79
• 3.2.5. Méthode HQE ² R, contexte, démarche, cercle, objectif, calcul, profil.....	80/83
• 3.3. Vision et ambition du MASTER PLAN.....	84
• 3.4.1. Schéma de principe.....	85
• 3.4.2. Schéma de principe avec surface.....	86
• 3.5. Schéma de structure.....	87
• 3.6. Master plan (Plan d'aménagement).....	88
• 3.7. Programmation.....	89
Conclusion générale.....	90

Table des figures

Figure 1: carte montrant les différentes problématiques liées au site, travail d'auteure 2019.....	4
Figure 2 : Schéma des dimensions du PU, travail d'auteure année 2020	12
Figure 3: Schéma de Types de Friches, travail d'auteure 2020	16
Figure 4 : Localisation de Saint Sauveur, source orthophoplan 2013 : géocatalogue Lille métropole modifie par l'auteure	17
Figure 5: Situation de la friche Saint Sauveur dans la ville de Lille, Source : IGN	17
Figure 6: Situation de la friche Saint Sauveur par rapport au projet d'Euralille2, et au projet Porte de Valenciennes, Source IGN	18
Figure 7: Vue aérienne de la friche Saint Sauveur, extrait géoportail, source IGN.....	18

Figure 8: Carte de connectivité de la friche Saint Sauveur, source rapport ZAC de Saint Sauveur étude d'impact, P.23.....	19
Figure 9: les secteurs de projet, Source rapport ZAC de Saint Sauveur étude d'impact, P.44	19
Figure 10: Plan-guide de l'agence Gehl pour Lille Saint Sauveur, Source Le moniteur	20
Figure 11: Principes de répartition géographique du programme Saint-Sauveur, Source: rapport ZAC Saint Sauveur étude d'impact	20
Figure 12: Schéma des trois aspects de la diversité urbaine, travail d'auteure 2020	22
Figure 13: Schéma du développement durable, à la confluence de trois préoccupations, dites (les trois piliers du DD), source: Site UVED.....	28
Figure 14: Schéma du développement durable, à la confluence de trois préoccupations, dites (les trois piliers du DD), source: Site UVED.....	28
Figure 15: photo qui montre le quartier de la Confluence à Lyon.	29
Figure 16: Photo qui montre le découpage programmatique du quartier de la Confluence à Lyon.	30
Figure 17: Les liens.....	31
Figure 18: Le champ	31
Figure 19: Quartier du marché	31
Figure 20: Ilot A3 (HERZOG & DE MEURON).....	31
Figure 21: L'ilot A3 dans la Confluence.	31
Figure 22: L'ilot A3.....	31
Figure 23: Programme de l'ilot A3.	32
Figure 24: La stratégie de la reconquête de l'est barcelonais s'appuie sur un triangle formé par trois pôles : Las Clories, Forum-Besós et Segrera-TGV, source : Projet 22@ pdf	36
Figure 25: Image actuelle de Pobleno, source Projet 22@pdf	37
Figure 26: Photo montrant l'ancienne usine après reconversion, source : Grand projet urbain en Europe, conduire le changement dans les métropoles p.119.....	38
Figure 27: Photo montrant une usine abandonnée, source : Grand projet urbain en Europe, conduire le changement dans les métropoles p.119.....	38
Figure 28: Carte montrant la stratégie urbaine, source Grand projet en Europe p.119.....	38
Figure 29: Photo montrant la zone portuaire, source : http://www.bilbaoria2000.org/ria2000/index.htm	39
Figure 30: Photo montrant le résultat de la restructuration, source : http://www.bilbaoria2000.org/ria2000/index.htm	39
Figure 31: Situation de l'aire d'étude, source Wikipédia.....	39
Figure 32: Recensement des infrastructures vieillissantes ou insalubres, source : Diagnostic EIVP	40
Figure 33: Les deux ensembles fonctionnels modifiés par l'auteure, source: Docs équipe ville 'Harmonie	40
Figure 34: Vue du Parc d'Activités depuis le toit accessible de la Maison du quartier, source: Docs équipe ville 'Harmonie.....	41
Figure 35: Carte montrant le centre hay Mohammédi, source: Docs équipe ville 'Harmonie	41
Figure 36: Esquisse montrant la mutation vers l'ilot ouvert, source: Christian de Portzamparc – îlot ouvert, 1980.....	44
Figure 37: Le plan de masse montrant les activités du quartier Masséna-Nord, source: Christian de Portzamparc – îlot ouvert	45
Figure 38: 3D du Quartier Masséna, source Christian de Portzamparc – îlot ouvert	45
Figure 39: Plan de masse du quartier Masséna, source Christian de Portzamparc – îlot ouvert	45

Figure 40: Diagramme circulaire indiquant le pourcentage de partage d'espaces dans un macrolot, travail d'auteur 2020.....	46
Figure 41: Zorlu Center Istanbul, source : https://www.toutistanbul.com/fr/zorlu-center-istanbul/	46
Figure 42 : Plan d'aménagement du centre Zorlu indiquant la tourelle résidentielle traité par l'auteur, source : Emre Arolat Architects + Tabanlıoğlu Architects	47
Figure 43 : Schéma montrant les composantes du centre Zorlu traité par l'auteur, source : Emre Arolat Architects + Tabanlıoğlu Architects.	47
Figure 44 : Photo montrant le toit paysager, appelé «The Shell» promenade verte, source : Thomas Mayer.	47
Figure 45: Photo montrant la place et l'accès au centre commercial Zorlu, source : Thomas Mayer. ..	47
Figure 46: Photo montrant la situation de macrolot B3, source: https://www.lipsky-rollet.com	49
Figure 47:ZAC Seguin-Rives de Seine. État en 2010 : une trame verte structure les îlots bâtis, Source : Agence d'Architecture et d'Urbanisme Patrick CHAVANNES.	49
Figure 48: vue au cœur du jardin partagé, jardin riche en biodiversité : prairies mixtes et sous-bois, source : perspective : Frederic Terreaux	51
Figure 49: vue depuis le parc trapèze, le front de parc morcellé en trois volumes assure la transition entre deux îlots et deux ambiances urbaines, source : perspective : Frederic Terreaux.....	51
Figure 50: Schéma montrant les types de parcs urbains, source: travail d'auteur 2020.	52
Figure 51: Photo de la place de WHATAMI, source: https://i.pinimg.com/564x/3b/34/99/3b34994169de931a895bd9edb3d385b1.jpg	54
Figure 52: Wurth La Rioja Museum Gardens / Dom Arquitecturaa, source : https://i.pinimg.com/564x/76/f6/8c/76f68c2fff8c0a1d9de86827d9d0580a.jpg	54
Figure 53: Esquisse d'un parc urbain, source: https://i.pinimg.com/564x/0f/81/ed/0f81ed128b039065d9a9710109556498.jpg	54
Figure 54: Exemple d'aménagement dans un parc urbain, source : https://i.pinimg.com/564x/fd/80/a0/fd80a0d3357788f31e3b57c77791f326.jpg	55
Figure 55:Exemple d'aménagement dans un par urbain, source: https://www.atraits.com/wp-content/uploads/2017/03/GRADIGAN-3-1.jpg	55
Figure 56: Exemple d'un aménagement d'un parc urbain, source: https://i.pinimg.com/564x/0e/ea/4c/0eea4c857ce316d1ed13be70bd6caeb8.jpg	55
Figure 57: Frognerparken (Parc Vigeland), Oslo, source : https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/1/16/Frogner_Park_with_Vigeland_Sculpture_Arrangement.jpg	55
Figure 58: Situation de la ville d'Alger, source: Wikipédia.	57
Figure 59: Carte des centralités d'Alger, source: Mezoued 2010.	57
Figure 60: Carte qui montre les communes de la wilaya d'Alger traité par l'auteur, source: Wikipédia	58
Figure 61:Carte montrant la situation du quartier des Abattoirs traité par l'auteur, source: Google Earth 2019.	58
Figure 62: Carte qui montre l'accessibilité au site par le biais des transports en communs traité par l'auteur, source : Google Earth2019.	59
Figure 63: carte représente l'entité territoriale d'Alger, source : CNERU.	61
Figure 64: variante01	66
Figure 65: variante02	66
Figure 66: variante03	66
Figure 67: carte de morcèlement OFARES.....	67

Figure 68: Lignes de tramway et métro existant et projetés	68
Figure 69: projection de la simulation sur prise aérienne, source : B.A.M.2014.....	69
Figure 70: vue du boulevard des fusillés, source : B.A.M.2014.....	69
Figure 71: 3D qui montre le zonage du quartier des Abattoirs, travail d'auteur 2019.....	75
Figure 72: Découpage du quartier des Abattoirs en zones sur plan, travail d'auteur 2019.	75
Figure 73: Diagramme de différentes phase de la méthode HQE ² R, source: Projet HQE ² R (http://hqe2r.cstb.fr)	80
Figure 74: Cercle HQE ² R, réalisé par l'auteur 2019.....	81
Figure 75: Profile HQE ² R du quartier des Abattoirs, réalisé par l'auteur 2019.	83
Figure 76: Carte qui montre le Schéma de principe sur le quartier des Abattoirs, travail d'auteur 2020.	85
Figure 77: Schéma de principe avec surfaces, travail d'auteur 2020.....	86
Figure 78: Schéma de structure du quartier des Abattoirs, réalisé par l'auteur 2020.	86
Figure 79: Master Plan du quartier des Abattoirs, réalisé par l'auteur 2020.....	86
Figure 80: Schéma qui montre les activités distribués dans un macrolot, travail d'auteur 2020.....	86

Liste des tableaux

Tableau 1: Processus de structuration territoriale, travail d'auteur 2019.....	62
Tableau 2: Morphologie urbaine du 19eme siècle, travail d'auteur 2019.....	63
Tableau 3: Evolution de la morphologie urbaine du 20eme siècle, travail d'auteur 2019.	64
Tableau 4: Lecture diachronique du quartier des abattoirs, travail d'auteur 2019.....	65
Tableau 5: Cartes du Non-Bati du quartier des Abattoirs, travail d'auteur 2019.....	72
Tableau 6: Cartes du Bâti du quartier des Abattoirs, Travail d'auteur 2019.	74
Tableau 7: Les calculs obtenus avec la méthode HQE ² R sur le quartier des Abattoirs, travail d'auteur 2019.	82

Glossaire :

L'étalement urbain : est la progression des surfaces urbanisées sur la périphérie des villes de façon plus rapide que la croissance démographique. L'étalement urbain résulte de la périurbanisation, qui résulte d'un choix résidentiel fait par certains ménages.

Une métropole : Une métropole (emprunt du bas latin Metropolis « capitale d'une province » et du grec métropoles « ville-mère ») est la ville principale d'une région géographique ou d'un pays, qui, à la tête d'une aire urbaine importante, par sa grande population et par ses activités économiques et culturelles, permet d'exercer des fonctions organisationnelles sur l'ensemble de la région qu'elle domine. Elle n'est pas obligatoirement la capitale du pays comme New York qui est la plus grande métropole des États-Unis (USA) alors que Washington est sa capitale.

Par extension, le terme métropole peut s'employer pour désigner un endroit où se concentre une activité spécifique, comme Paris, qui est la métropole de la mode par excellence, ou Los Angeles, qui est la métropole du cinéma.

La métropole désigne aussi, pour certains pays, le territoire continental ou central par rapport à ses territoires extérieurs ou collectivités d'outre-mer. Par exemple, la France métropolitaine est appelée « la métropole » par opposition aux territoires français situés outre-mer.

La ville compacte ou ville à courtes distances : est un concept d'urbanisme qui favorise une densité résidentielle relativement élevée dans des quartiers multifonctionnels. Il repose sur un système de transport en commun efficace et présente un aménagement urbain qui, selon ses défenseurs, encourage la marche et le cyclisme, une faible consommation d'énergie et une réduction de la pollution.

La ville durable : est une expression qui désigne une ville ou une unité urbaine respectant les principes du développement durable et de l'urbanisme écologique, qui cherche à prendre en compte simultanément les enjeux sociaux, économiques, environnementaux et culturels de l'urbanisme pour et avec les habitants par exemple au travers d'une architecture HQE, en facilitant les modes de travail et de transport sobres, en développant l'efficacité du point de vue de la consommation d'énergies et des ressources naturelles et renouvelables. Ce sont souvent des éco-villes ou éco quartiers cherchant à diminuer leur empreinte écologique en compensant leurs impacts et en tendant à rembourser leur « dette écologique ».

Le polycentrisme : est un terme utilisé à la fois dans l'aménagement du territoire, dans le domaine de l'aménagement du territoire le polycentrisme un principe d'organisation d'un territoire autour de plusieurs centres.

Un éco-quartier : Partie de ville ou ensemble de bâtiments qui intègre les exigences du développement durable, en ce qui concerne notamment l'énergie, l'environnement, la vie sociale.

CHAPITRE 1 : CHAPITRE INTRODUCTIF

1.1 Introduction générale :

Au cours des dernières décennies, les villes et métropoles à travers le monde ont connu des évolutions de plus en plus soucieuses de leur environnement et de leur développement futur suivant un nouveau concept ; le concept du développement durable qui s'est imposé comme un nouvel impératif de l'action publique urbaine et métropolitaine, touchant ainsi les conceptions et les pratiques de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Le développement anarchique de certaines villes aux dépens d'espaces verts et agricoles cause des problèmes d'ordre sanitaires et écologiques, c'est le phénomène d'accroissement des villes et d'étalement urbain. Cette problématique de **l'étalement urbain** et du développement des villes d'une manière désordonnée favorisant ainsi la ségrégation (séparation des classes sociales), les plus pauvres s'installent donc dans des bidons villes où les conditions sanitaires sont parfois effroyables. Les écosystèmes sont menacés, certaines espèces animales et végétales sont déjà en voie de disparition.

Alger est née de la superposition et la stratification de plusieurs ordres urbanistiques et modes d'occupations spatiales, cette superposition est intimement liée au passé colonial qu'a connu cette ville. La ville d'Alger s'est construite au fil du temps suivant une logique d'insertion dans le site existant. C'est durant les temps modernes, post colonisation française, que l'urbanisation s'est retrouvée dans un développement arbitraire reniant ainsi les valeurs morphologiques du site et faisant coupure avec les modes d'urbanisation passés.

Depuis l'indépendance jusqu'à nos jours, de nombreux projets ont été réalisés dans la ville d'Alger. Cependant, Alger n'atteint toujours pas le titre qu'elle convoitait, celui «*d'une métropole*». En effet la métropolisation nécessite la construction de nouveaux équipements et le développement des services. Ce développement physique des structures de la ville devra être accompagné par la revalorisation des secteurs dynamisant la ville : la culture, le tourisme, les loisirs, le commerce, etc. avec la prise en compte des questions d'ordre écologique.

Il existe plusieurs types de développement des villes. Aujourd'hui, pour des raisons de **développement durable**, la **ville compacte** ou la ville polycentrique sont deux concepts qui pourraient répondre aux problématiques de **l'étalement urbain**. Ces deux notions s'imposent de plus en plus comme modèles d'aménagement durable des villes.

Alger bien qu'elle constitue une ville avec des avantages qui ne sont pas négligeable à une échelle nationale et internationale tels que : une population estimée à 3 916 000 habitants, le territoire de l'aire métropolitaine d'Alger est incontestablement le plus densément peuplé, le plus urbanisé, le plus équipé du pays notamment en matière d'infrastructure. (son fabuleux site surplombant l'une des plus belles baies du monde, à sa situation géographique, à sa célèbre casbah ; à ses couleurs et à ses lumières rares, Alger la blanche reste l'un des repères éternels

de la civilisation méditerranéenne, passionnant les hommes de la culture et de la nature), Les ravages que subit son milieu naturel dont le massacre des terres agricoles qui est parfaitement perceptible et qui est principalement dû à la croissance urbaine anarchique, donne une mauvaise image d'Alger et ralentit par conséquent son développement. Afin de freiner cet étalement urbain qui cause des dommages considérables et qui nuit au développement et à la redynamisation de la ville d'Alger, l'une des solutions envisageable est « *la construction de la ville sur elle-même* ». La **ville durable** est d'abord une manière de « dire la ville » pour « faire la ville » (FIJALKOW, 2017). Cela passe notamment par la reconquête des friches industrielles et urbaines et le comblement des vides d'une façon intelligente, de sorte à insérer la nouvelle urbanisation dans l'ancienne, dans un souci d'harmonie et de valorisation de l'image d'Alger, aujourd'hui ternie à cause d'un mode d'urbanisation non réfléchi.¹

¹ Livre Alger métropole (Région-Ville-Quartier), EPAU

1.2 Problématique Générale :

La ville est un organisme vivant en perpétuel mutation en extension ou transformation interne.

Les villes que nous connaissons aujourd'hui se sont développées à travers des siècles, mais le XXème siècle avec l'avènement du mouvement moderne fut la période la plus marquante, notamment les conséquences engendrées par la révolution industrielle ou on se retrouve avec des villes souffrant de problème d'ordre et d'hygiène.

L'urbanisme moderne avec la charte d'Athènes instaura des règles rigoureuses et des instruments opérationnels, qui apportèrent à la ville un second souffle, un renouveau, néanmoins cette vision progressiste avait des limites, on pense notamment à la table rase et le rejet de la référence à la ville existante << *Créer un nouveau monde, une nouvelle vie sans jamais retourner vers le passé* >>

La ville d'aujourd'hui se développe en extension et se rattache à sa périphérie, ou cette périphérie-là devient avec le temps une centralité de la ville, ce phénomène d'étalement urbain est souvent la solution la plus rapide voir facile pour répondre à des crises urbaines sans penser au long terme, et sans essayer d'exploiter les potentialités foncières présente dans la ville on pense notamment aux habitations précaires ou encore aux friches industrielles.

Aujourd'hui la tendance est au développement durable, au renouvellement urbain, à la préservation des terres agricoles, à l'amélioration de la qualité de vie pour plus d'attractivité sociale :

- **Comment lutter contre l'étalement urbain ?**
- **Comment exploiter au maximum les potentialités foncières pour construire la ville sur elle-même ?**
- **Comment créer des espaces de qualité pour plus d'animation sociale ?**

1.3 Problématique spécifique :

Autrefois zone industrielle en périphérie d'Alger, le quartier des abattoirs est appelé à devenir une nouvelle centralité, néanmoins cette centralité doit être affirmé par une mutation d'activité, et par une amélioration du cadre de vie. En effet le site présente de nombreuses friches industrielles qui présentent un potentiel foncier important, et nous remarquons un manque des espaces verts et les jardins publics notamment les activités comme le site couvre des zones poreuses sans affectation causé par la démolition de plusieurs construction tels que les abattoirs, des creuses de oued kniss non aménager et une zone résidentielle dans un état dégradé. En se basant sur les orientations du master plan d'Alger et des propositions faites par différents bureau d'études :

- Comment rattacher la zone des abattoirs vers le centre de H.dey?
- Comment assurer la mutation du quartier dans un esprit de continuité et non pas de rupture ?
- Comment revaloriser le cadre bâti pour plus d'attractivité (animation social) ?
- Comment assurer et affirmer la diversité du site ?

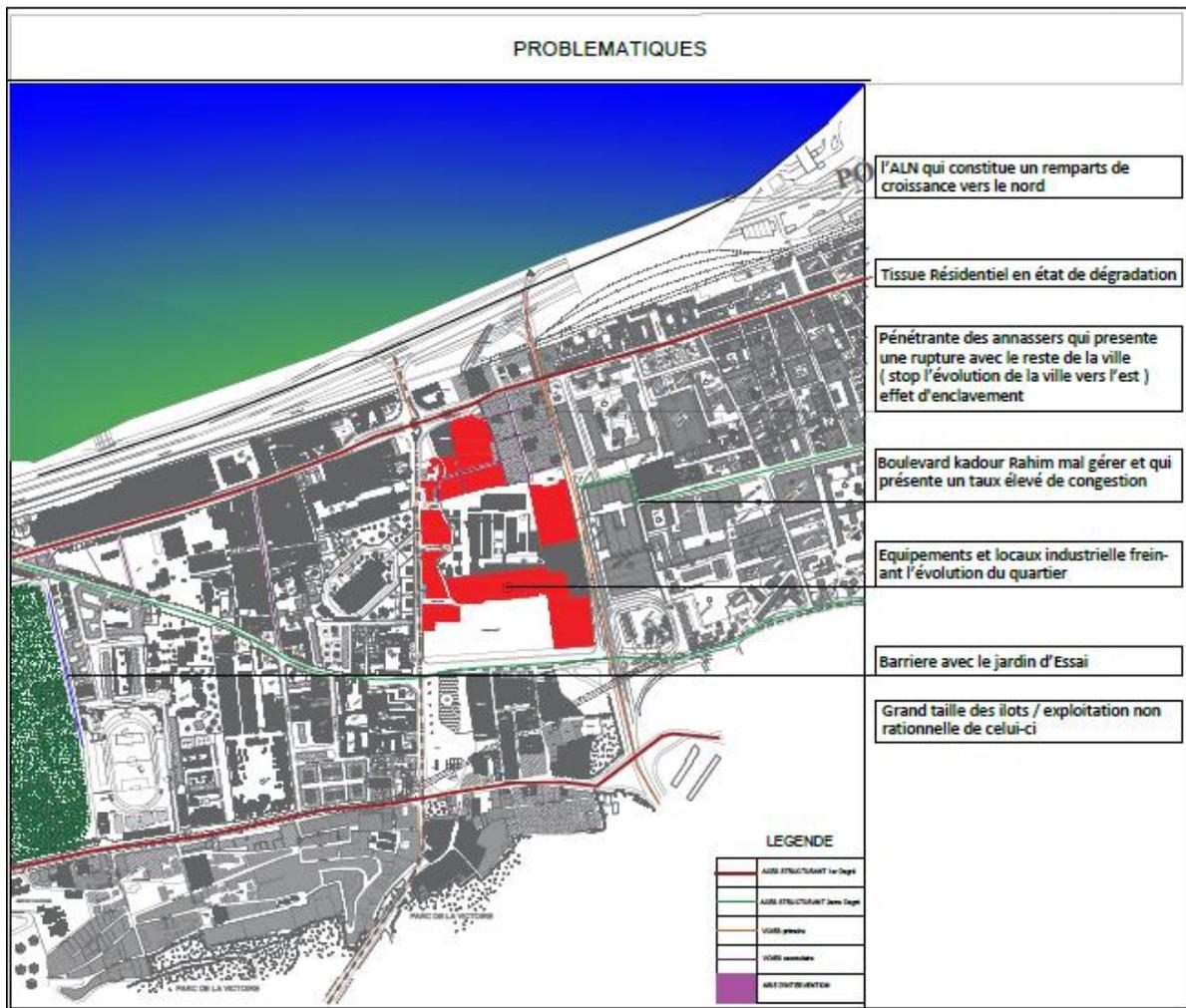


Figure 1: carte montrant les différentes problématiques liées au site, travail d'auteur 2019.

1.4 Hypothèses :

Etant donné que les friches industrielles peuvent refléter une image déplaisante de l'agglomération, lorsqu'elles sont situées au centre de la ville, leur reconversion s'avère comme un levier pour l'attractivité urbaine. Conséquemment dans notre cas la conception d'un nouveau quartier durable est la solution la plus adéquate pour répondre aux besoins et aux exigences qualitatives et quantitatives des usagers, en terme d'espaces, de services, et de confort, tout en prenant en charge la notion du développement durable, en respectant son environnement local mais aussi, en appliquant la démarche de la diversité et mixité fonctionnelle.

La construction de nos hypothèses va se basé sur l'enjeu du développement durable dans le projet urbain pour lutter contre le phénomène d'étalement urbain.

Hypothèse 1 : “ La reconquête des friches urbaines et prendre le macrolot comme outil d'aménagement “

Intervenir dans un tissu comportant des bâtis en bon et en mauvais état n'est guère facile cependant notre hypothèse vas se baser sur la reconquête d'espace résiduelle comportant des friches et d'habitat précaire et essayer de composer avec les vois existantes qui va nous donner par la suite un ensemble de Macrolots d'une surface importante qui englobera par la suite un ensemble diversifier de fonction, forme, et de personnes.

Hypothèse 2 : “ La restructuration et la réhabilitation du tissu résidentielle, notamment la restructuration, la projection et le prolongement et des voies qui structures notre site d'intervention et considérer le boulevard KADOUR RAHIM comme une solution à la réconciliation du quartier avec le centre de l'Hussein Dey “

En effet le quartier des abattoirs tourne le dos complètement au centre de l'Hussein dey avec la présence de la vois rapide comme rempart de communication de ce faite pour fédérer les deux zones on optera pour le prolongement du boulevard kadour Rahim vers le quartier des abattoirs en traversant la vois rapide toute en enstérant celle-ci, et la restructuration et l'élargissement de la voie des fusillés qui laissera par la suite une bonne circulation vu la présence de la ligne de tramway donc l'élargissement de cette dernière laissera une bonne conduite de flux piéton et mécanique.

Hypothèse 3 : “Création d'un parc urbain et faire intégrer un corridor bleu rappelant les courbes de Oued Kniss“

L'aménagement de Oued kniss on donnant l'identité au lieu, qui va par la suite servir à élargir la distance entre la voie des fusillé et l'espace bâti on faisant intégrer ce corridor bleu dans un parc urbain.

Hypothèse 4 : “ *le bâtiment des abattoirs comme symbole du quartier* “

Après mure réflexion nous avons déduits que la reconversion des abattoirs en un lieu culturel aura un impact sur l’attractivité sociale dont souffre la zone de plus du renforcement de l’identité du lieu.

1.5 Objectifs :

“La ville est un monde qui réunit une variété infinie d’activités économiques, sociales, et culturelles qui coexistent et interagissent. (...) et c’est l’équilibre entre toutes ces activités, parfois contradictoires, qui détermine la qualité de vie” (Michel Huet, 1993).

L’occupation d’énormes terrains présentant de grandes opportunités et ayant une situation stratégique souvent au cœur du milieu urbain, par des friches industrielles créant un déséquilibre du point de vue morphologique, mais aussi une rupture typologique entre les différentes parties de cette ville, l’objectif est de reconquérir ces friches urbaines :

- **Exploiter les potentialités foncières présentes dans le site.**
- **Restructurer le quartier des abattoirs.**
- **Assurer l’attractivité sociale.**
- **Création d’un parc urbain pour renforcer la biodiversité et améliorer la qualité de vie.**

1.6 Structure de mémoire :

Pour répondre à ces objectifs notre études est appeler à confirmer ou infirmer nos hypothèses à travers une structuration du travail autour de trois principaux chapitre d’abord ce premier **chapitre introductif** qui tente de cadrer notre objet de recherche par l’introduction du thème d’étude ainsi que la définition de la problématique générale relative à la thématique aussi l’élaboration de la problématique spécifique liée à notre cas d’étude.

Puis par le **chapitre 2** intitulé “*état de l’art*“ dans ce chapitre nous allons procéder à la recherche thématique par le biais d’exemples relative à notre thème d’étude.

A la fin le **chapitre 3** qui comporte l’intervention dont une partie écrite sous forme d’analyse urbaine de la ville suivant la méthode HQE²R et une partie graphique présentant les différentes cartes citées ci-dessous :

- Bilan et diagnostic du site d’intervention
- Schéma de structure.
- Schéma d’aménagement.
- Plan d’aménagement
- Master plan (plan d’aménagement du quartier des Abattoirs).

1.7 Outils méthodologiques du mémoire :

Afin de trouver des réponses adéquates à nos questionnements et de vérifier à temps et à bien nos hypothèses avancées, nous avons suivi le parcours méthodologique suivant :

Nous avons organisé notre travail, selon trois parties et une partie annexée qui englobera les informations utiles et les pièces graphiques du projet architectural.

En premier lieu dans une approche théorique conceptuelle, nous avons essayé de comprendre l'énoncé conceptuel de l'aménagement urbain et ses différentes inflexions et prendre en compte l'inflexion la plus adaptable à notre site d'intervention, et l'énoncé conceptuel de l'habitat, l'habité, l'habitation toute en allant vers l'habitat haut standing, ce qui nous a guidé à connaître les espaces délaissés de la zone industrielle structurant la ville, le renouvellement urbain y compris les principes du projet urbain et la notion d'un éco quartier. S'ajoutant à cela, un travail conceptuel réalisé pour comprendre la relation entre l'habitat collectif haut standing et le projet urbain en tant qu'alternatif à l'urbanisme de plan.

En deuxième lieu, dans une vision empirique et via une approche analytique, nous avons essayé de comprendre la mise en scène d'un habitat, et ses systèmes de conceptions, tout en se basant sur des exemples étrangers qui nous ont permis de mesurer l'impact social, économique et environnemental de cette nouvelle démarche sur la vie quotidienne dans les quartiers d'habitat collectif, pour passer vers un autre type d'habitat social collectif sous les concepts de durabilité. Pour atteindre cet objectif, nous avons analysé notre quartier de la zone industrielle de Hussein Dey pour arriver à la fin à une approche comparative en essayant de comprendre notre cas d'étude, et en faisant sortir des outils opératoires à partir desquels on propose notre projet architectural. Afin de mener à bien ce travail, et dans une ligne de conduite qui se veut scientifique, le choix et la lecture des ouvrages, thèses, actes de séminaires, colloques et documents administratifs, se révèlent un outil fondamental pour la bonne pose des fondements de la recherche. Ainsi certains documents n'ont été mis à profit que pour le traitement d'un chapitre particulier tandis que d'autres scandent l'ensemble de la thèse. S'ajoute à cela, la lecture des plans d'aménagement de notre contexte et des exemples pris comme références, des photos, des cartes et des plans d'architecture.

1.8 Choix et actualité du thème :

La ville offre l'image d'un paysage urbain de qualité par la diversité de ses fonctions, de ses formes urbaines et d'habitants, qui constituent le fondement de la mixité urbaine et sociale et d'un cadre de vie agréable.

Ces dernières décennies, nous avons assisté à une urbanisation marquée par la sectorisation des espaces (plus connu par le zoning), ceci limite les connexions entre les différents secteurs et ne favorise pas les relations sociales. Ainsi des zones d'activités et des quartiers de logements, situés en périphérie des agglomérations, tendent à multiplier les voies de circulation vers les centres urbains, et posent différents problèmes tel que :

- Une forte consommation foncière : les friches urbaines qui occupent une grande surface tels que les friches des abattoirs, notamment la maison individuelle grande consommatrice d'espace crée une ville horizontale à faible densité.
- Des formes urbaines stéréotypées : la maison, symbolisant l'isolement, créant un paysage d'une grande banalité, et "la boîte" systématique pour les activités industrielles ou commerciales.
- l'isolement géographique et économique des quartiers d'habitat : créant une forte dépendance à l'automobile, une multiplication des infrastructures et des temps de circulation conséquents.

Face à ces constats, notre préoccupation est la recherche d'une certaine mixité résidentielle (habitats/activités/équipements/loisirs), ce qui constitue un enjeu majeur pour la création d'un ensemble urbain cohérent dans une logique de développement durable, intégrant des qualités architecturales et urbanistiques et répondant aux attentes variées de la population et à leurs diversités sociales. S'engager vers un urbanisme durable, c'est donc mettre en œuvre à la fois :

- Une mixité des fonctions urbaines au sein du tissu urbain : habitats, services, commerces, équipements, loisirs, espaces d'échanges...
- Une mixité des types d'habitat : diversité architecturale et des logements répondant aux différentes attentes en terme de confort (habitat haut-standing). Des logements différents aux produits classiques avec une composition flexible et évolutive avec le temps : jeunes, familles, célibataires.
- Une mixité de la population : mêler les populations d'origines et de milieux divers, permettre les rencontres entre générations.

- Une diversité des espaces publics : lieux d'animation au sein du quartier et d'échange entre les habitants (espaces récréatifs, jeux d'enfants, ...).

1.9 Protocole de recherche :

LE RENOUVELLEMENT URBAIN AU PROFIT DE LA DIVERSITE URBAINE

Problématiques générales

- Comment lutter contre l'étalement urbain ?
- Comment exploiter au maximum les potentialités foncières pour construire la ville sur elle-même ?
- Comment créer des espaces de qualité pour plus d'animation sociale ?

Problématiques Spécifiques

- Comment rattacher la zone des abattoirs vers le centre de H.dey?
- Comment assurer la mutation du quartier dans un esprit de continuité et non pas de rupture ?
- Comment revaloriser le cadre bâti pour plus d'attractivité (animation social) ?
- Comment assurer et affirmer la diversité du site ?

Hypothèses

- " La reconquête des friches urbaines et prendre le macrolot comme outil d'aménagement "
- " La restructuration et la réhabilitation du tissu résidentielle, et la restructuration, la projection et le prolongement et des voies qui structures notre site d'intervention.
- "Création d'un parc urbain et faire intégrer un corridor bleu rappelant les courbes de Oued Kniss"

- Exploiter les potentialités foncières présentes dans le site.
- Restructurer le quartier des abattoirs.
- Assurer l'attractivité sociale.
- Création d'un parc urbain pour renforcer la biodiversité et améliorer la qualité de vie.

Conclusion :

Finally, the urban project comes as the sustainable solution to give the city a good urban reorganization in order to cover these areas of the city and make them participate in the urban composition equitably.

The district of the abattoirs, by its history, has been given several vocations, from the agricultural vocation at the time of the Ottomans to the industrial vocation during the colonial period up to the vocation attributed today which is a mix of industry, housing and the tertiary sector.

Today, with the metropolitanization of the city of ALGER, the new strategic plan for Alger 2029 mentions that this area of the abattoirs has a huge potential and should be called to become a multifunctional zone.

Our work will therefore be to make this zone participate in the urban development of the city of ALGER.

CHAPITRE 2 : ETAT DE L'ART

IDENTIFICATION DES STRATEGIES URBAINES :

Préambule : dans ce chapitre nous allons procéder à la recherche thématique par la présentation de notre spécialité et le biais d'exemples relative à notre thème d'étude.

2.1. Projet urbain : concept d'actualité

Définition du projet urbain :

Le projet urbain est réaliste, il est la réponse à un enjeu social entant qu'outil conceptuel et opérationnel de formulation des tissus urbains. Il est un projet spécifique en réponse à une situation spécifique.

La définition du projet urbain se diverse de plus en plus, le projet urbain en 1994 était défini par DEVILLERS comme suite :

« ...Le projet urbain ne relève pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche « ... » il est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat, une reconnaissance du mouvement et du flux dans lequel on se situe, des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après. »²

En 2011, la définition du projet urbain par DIND prend une autre approche qui est : « Le projet urbain est à la fois un processus concerté et un projet territorial il consiste à définir et mettre en œuvre des mesures d'aménagement sur un territoire urbain donné, en partenariat avec tous les partenaires civils et institutionnels concernés, intégrant les différentes échelles territoriales et le long terme, en vue d'un développement urbain durable. »³

Pour clarifier encore les particularités de ce champ on a tiré ses principes et contraintes suivant les prospects faits par D. MANGIN, P. PANERAI et C.DEVILLERS⁴

Principes de projet urbain :

- Améliorer les conditions de vie pour tous.
- Rendre accessible le cœur et les entrées de ville.
- Diversifier l'habitat et introduire de la mixité sociale.
- Améliorer le patrimoine social existant.
- Redynamiser le commerce local
- Créer les conditions d'amélioration de la tranquillité publique.
- Focaliser les pratiques urbaines.
- Redonner sens à la notion d'espace public.
- Diffuser la nature et les espaces vert.

² DEVILLERS, 1994

³ DIND, 2011

⁴ MANGIN David, PANERAI Philippe ; Projet Urbain, éd parenthèses, 1999

Contraintes de projet urbain :

- La gestion locale qui ne cerne pas la notion du projet urbain.
- Le phénomène de la centralité et concentration de projet aux niveaux des pôles centraux.
- Les instruments d'urbanisme issus de décision politiques qui ne favorisent pas la stratégie du projet urbain.
- Le zoning dû à l'urbanisme du secteur du XX siècle qui favorisent l'avènement de différentes zones industrielles, des zones commerciales, d'équipements, de services, des cités dortoirs.

Les objectifs du projet urbain :

- Attirer les entreprises.
- Mieux servir les citoyens.
- Favoriser le développement économique local.
- Rendre la région compétitive.
- Optimiser la gestion interne des collective.
- Fédérer les richesses individuelles et collectives.
- Être un fort vecteur de développent.
- Développer l'enjeu économique dont le but est d'attirer les visiteurs.

Les dimensions de projet urbain :

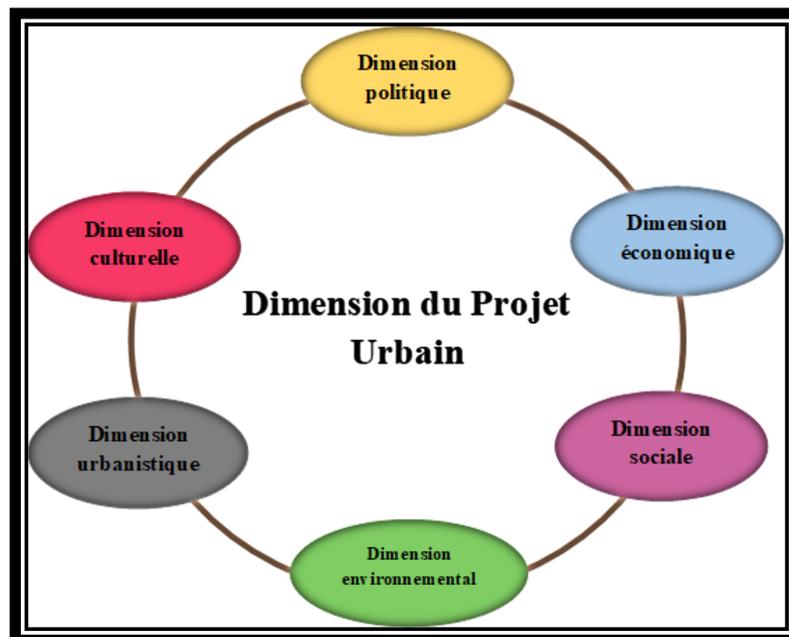


Figure 2 : Schéma des dimensions du PU, travail d'auteure année 2020

Différentes échelles d'interventions du « Projet Urbain » :

Le Projet Urbain est un procédé d'intervention spatiale envisagé contre la dégradation continue de la qualité et du cadre de vie. Il peut aller donc d'une réelle action de planification urbaine circonscrite dans le temps et l'espace à un simple projet ponctuel, passant par les différents niveaux et échelles de la planification.

Le Projet Urbain tente essentiellement de remédier aux différents problèmes urbains et de générer une dynamique urbaine et socio-économique.

Cependant, il est toujours lié à un contexte, s'exprimant de manières variées :

Schéma stratégique à grande échelle, politique d'espaces publics, nouveaux quartiers et nouvelles centralités, régénération de quartiers en difficultés ou préservation de centres anciens.

Dans ce sens le Projet Urbain peut être échelonné selon les cas de figures comme suit :

1. Projet urbain global : à l'échelle de l'agglomération (communautaire).

2. Projet urbain local : à l'échelle de la ville (de secteur).

3. Projet urbain ponctuel : à l'échelle du quartier (ou projet de proximité).⁵

Il faut préciser que la portée d'un Projet Urbain ne peut se limiter aux seuls espaces désignés par la loi comme territoires urbains ou ceux régis par des dispositions urbanistiques mais il peut parfaitement concerner aussi bien les zones rurales, périphériques, les friches urbaines que les zones non couvertes par un document d'urbanisme.... ou conurbations d'établissements humains.

C'est ainsi, un Projet Urbain peut prendre différents aspects d'interventions :

Rénovation urbaine, renouvellement urbain, requalification urbaine, réhabilitation urbaine, réaménagement urbain, développement urbain et social,etc. et Ce dernier peut englober également des thèmes différents et variés :

Allant de la constitution de nouvelles centralités, qui focalisent les pratiques urbaines et redonnent sens à la notion d'espace public, à une politique d'embellissement et de continuité de ces espaces, en passant par la création de villes nouvelles et leurs sédimentation.

Il faut citer aussi la mise en valeur des centres historiques patrimoniaux, la

Recomposition de voies rapides, en boulevards urbains, fabriquant la ville au lieu de la détruire, la création de nouveaux quartiers, généralement gagnés sur des friches urbaines rétablissant des liens avec les tissus périphériques et fabriquant la ville sur la ville, et enfin le renouvellement urbain de quartiers hérités du mouvement moderne.

Ces projets composent des pièces majeures dans le puzzle des stratégies urbaines d'ensembles qui donnent sa véritable dimension au Projet Urbain étudié à la bonne échelle.

Dans ce sens la ville du 3^{ème} millénaire est une ville, qui recherche à se renouveler en se construisant sur elle-même, et en repensant et revalorisant son patrimoine urbain, hérité des Âges ancien de la ville (l'âge I et l'âge II de la ville). Et c'est dans cet ordre d'esprit qu'intervient la nécessité de la pratique du Projet Urbain.

Selon Cagnardi, le Projet Urbain, peut être lu en superposition de quatre couches :

La ville à ne pas construire : interrompre le processus de croissance de la ville implique de redéfinir un bord, donner identité, différencier la ville du territoire non urbain. Il s'agit de révéler les différences, de les rendre à nouveau lisibles, tout en minimisant la croissance

⁵Amina SELLALI , “ Apprendre à projeter la ville, le territoire, le paysage ”, Transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée à l'IFA, Paris.

physique. Aux questions d'ordre environnemental s'ajoutent des raisons d'identité, de définition du phénomène urbain.

La ville à sauvegarder : ne pas admettre qu'un âge de la ville n'efface les autres, ne pas effacer les témoignages du passé et laisser la modernité redécouvrir des principes significatifs, non répétitifs.

La ville à améliorer : c'est la partie la plus étendue de l'organisme urbain. Il s'agit d'améliorer les lieux là où l'intervention est encore possible, intégré des réalisations autonomes dans la forme de la ville. Une vision historique et unitaire de l'espace urbain est indispensable au projet, à l'échelle générale du plan comme aux échelles plus ponctuelles.

La qualité urbaine exige de projeter l'espace urbain, définir la nouvelle ville à Construire, conformer de nouveaux espaces. Lé récupération de terrains grâce à la transformation permet d'augmenter le patrimoine disponible.

La ville à transformer : friches industrielles, ferroviairesOffrent de grandes opportunités de modifications, en termes de destination et de rôle. La planification d'aires comme les zones d'expansion est similaire, il s'agit en fait de transformer des sites pour améliorer la ville, en adoptant des principes innovants en terme de planification.'6

A partir de là différentes actions d'un projet urbain peuvent être identifiées comme suit :

Projet de requalification, de renouvellement et de rénovation urbaine :

Il s'agit de délimiter une portion de la ville qui présente des signes de vieillissement, de délabrement ou de dysfonctionnements spatiaux et qui nécessite une revalorisation, un rajeunissement et éventuellement des reconversions de certaines de leurs fonctions afin de les réadapter aux réalités du site et à la conjoncture urbaine.

2.1.1 : La reconquête des friches urbaines :

Cette action est développée essentiellement pour mettre en valeur certains espaces de la ville, délaissés et parfois abandonnés, ou tout simplement mal utilisés.

Ainsi elle concerne les terrains vagues non développés ou occupés temporairement par certaines activités nuisibles, les zones abritant des activités à déplacer : zones industrielles, plates-formes aéroportuaires ou les bâtisses délaissées.

Le projet urbain s'intéresse également à la reconversion ou la réutilisation des friches portuaires, à la transformation des vides urbains, la reconquête de rives, quais et canaux.

Par la réutilisation et la reconstruction de ces friches urbaines permettrait-leur Réinsertion dans le tissu urbain.

Définitions variées d'une friche :

L'origine du terme « friche » provient du monde agricole, où le terme désignait la terre non cultivée dans un cycle de jachère. La révolution industrielle rendit cette pratique inutile grâce à l'introduction de plantes fourragères capables de restituer au sol l'azote consommé par la culture céréalière (Raffestin, 1988). Par extension, le terme désigne aujourd'hui toute chose inutilisée depuis un certain temps, dont le potentiel n'a pas été développé. Il n'existe pas de définition officielle de la friche et elle ne constitue pas une notion juridique. Elle relève de

6 www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/bibliographies/italie/italie/htm, consulté le 02 novembre 2019.

l'exercice du droit de propriété foncier et immobilier, mais aussi du droit de l'environnement. Selon les territoires, leurs problématiques et leurs objectifs, il existe ainsi de multiples définitions de la friche. Elle se définit cependant toujours par rapport aux mêmes critères : • la temporalité de la vacance (terrain ou bâtiment inoccupé), • la superficie du terrain ou de l'unité foncière, • l'ancien usage, • la présence de bâti ou non. Sans que cela soit pour autant une règle, on peut remarquer qu'un terrain est déclaré en friche après une durée d'au minimum un an, que le seuil minimal de la superficie est souvent de 5 000 m² et que son ancien usage est généralement lié à une activité économique.

Les différents types de friches :

Les friches peuvent être caractérisées selon leur usage antérieur.

Les friches industrielles : Leur apparition résulte de la mutation progressive des activités dépendantes des mutations de l'économie. Elles se localisent principalement dans les zones industrielles qui pour certaines très anciennes sont bien situées (zone portuaire proche du centre-ville, le long d'axes routiers importants...). Ce sont souvent ces friches qui sont l'objet d'études, car elles constituent des enjeux majeurs. De par leur localisation, elles nécessitent parfois une dépollution lourde qui les positionne hors des marchés fonciers et immobiliers.

Les friches militaires : Jusqu'au milieu du XXe siècle, le ministère de la Défense était le plus important propriétaire foncier du pays, en raison notamment de l'importance des effectifs liés à la conscription qui nécessitait de vastes casernes et terrains de manœuvre. Depuis plusieurs décennies, les évolutions stratégiques et l'introduction massive de la technologie a rendu obsolète de nombreuses implantations militaires. Suite à cette réorganisation des forces militaires, des friches militaires, espaces et bâtiments militaires, se sont constituées. Elles peuvent représenter de très grands espaces et sont souvent placés en cœur d'agglomération. Le devenir de ces friches repose sur un programme immobilier conjoint entre le ministère français de la Défense et l'acquéreur, principalement les collectivités locales. Un grand nombre de ces friches, dont certaines sont polluées, a été cédé à l'euro symbolique.

Les friches commerciales : Ces friches sont le produit d'une trop grande profusion de centres commerciaux situés en périphérie des villes. Elle provoque la fermeture de petits centres commerciaux de proximité qui ne génèrent plus assez de bénéfice, mais également de centres commerciaux d'ancienne génération situés en périphérie ou au sein des quartiers d'habitat social.

Les friches d'habitat : Malgré leur présence notamment dans l'est et le nord de la France, les friches d'habitat ne constituent pas un sujet d'urbanisme en tant que tel en France. Elles le sont par exemple aux États-Unis, comme à Détroit à la suite de la crise financière de 2008, à cause de l'ampleur du phénomène. Les friches d'habitat ne sont pas les logements qui connaissent une courte période de disponibilité entre deux occupations successives, mais les logements dont l'abandon se prolonge au-delà de la vacance frictionnelle que nécessite la bonne fluidité du marché. Elles existent en France dans l'habitat individuel ancien très dégradé. C'est loin d'être un problème rare et quand il est constaté, il risque de s'étendre en tache d'huile sur des quartiers entiers comme par exemple dans certaines cités minières dans le nord de la France. D'autres types de friches existent tels que les friches médicale, touristique, artisanale, portuaire, ferroviaire (délaissés de voies)...

On peut réunir la majorité de ces friches sous la dénomination très souvent utilisée de friche urbaine. En se localisant dans les espaces urbains, ce sont celles qui suscitent le plus d'intérêt.⁷

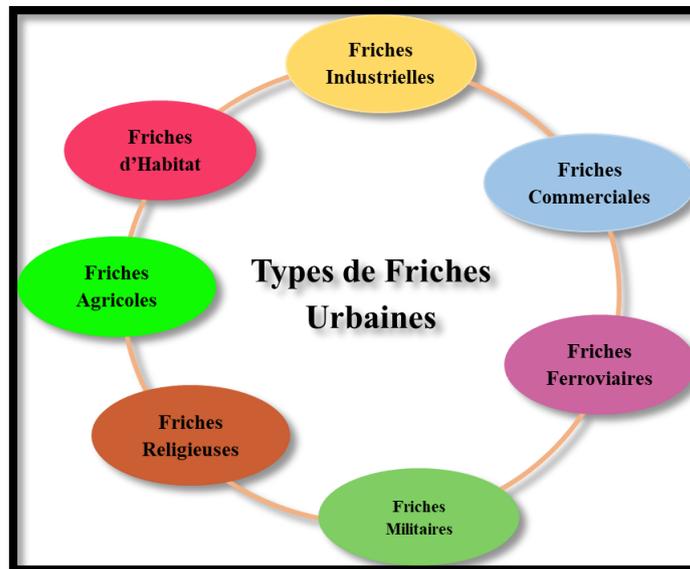


Figure 3: Schéma de Types de Friches, travail d'auteur 2020

Dans le contexte actuel de développement urbain durable, la densification du tissu bâti existant s'est imposée comme une solution adéquate pour contrecarrer l'étalement urbain et ses effets néfastes. Les friches industrielles, vastes et souvent bien situées au cœur des villes, constituent à cet égard un potentiel de développement majeur. Ces espaces sous-utilisés sont depuis peu la cible privilégiée pour la réalisation d'éco-quartiers ou de «quartiers durables ». D'abord développés dans les pays d'Europe du Nord, ces quartiers modèles ont par la suite connu une diffusion européenne et nord-américaine. Si, de manière générale, ils ont reçu un accueil favorable et ont connu une popularité grandissante en raison de leurs promesses et de leur urbanisme « vertueux », il reste que de grandes lignes critiques apparaissent dans la littérature spécialisée. Cet article vise d'abord à définir, à travers une revue de la littérature récente, ce mouvement actuel en aménagement, puis à évoquer les principales critiques qui lui sont adressées.⁸

⁷ Observatoire foncier - n°2 AUCAME Juin 2016

⁸ <https://www.erudit.org/fr/revues/cgq/2012-v56-n158-cgq0478/1014548ar.pdf>, consulté le 10 novembre 2019.

Exemple de la reconquête d'une friche urbaine :

(Transformation de la friche Saint Sauveur en espace vert)

LILLE | HAUTS-DE-FRANCE | 59

Le projet : Le renouvellement urbain de la friche Saint Sauveur :

Localisation :

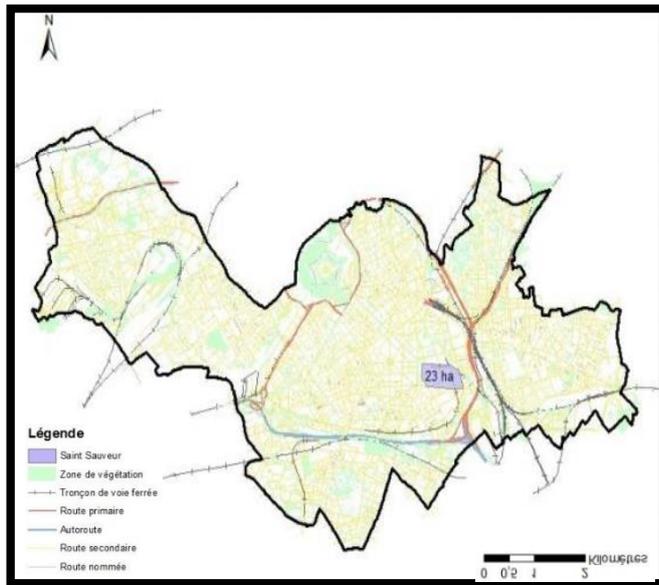


Figure 5: Situation de la friche Saint Sauveur dans la ville de Lille, Source : IGN



Figure 4 : Localisation de Saint Sauveur, source orthophoplan 2013 : géocatalogue Lille métropole modifié par l'auteure

Le projet dit « Saint-Sauveur » s’inscrit sur un site de 23 hectares localisé dans le sud du quartier de Lille-centre, dans l’intra-muros lillois. Ancienne gare ferroviaire de marchandises, le site est encadré par la rue Camille Guérin et la rue de Cambrai respectivement au nord et au sud, par le parc Jean-Baptiste Lebas et le boulevard Painlevé respectivement à l’ouest et à l’est.

Ce site clos inaccessible pour les lillois, fait office d’interface et de coupure entre différents quartiers :

- Sur sa frange nord, le site donne sur le quartier de Lille-centre.
- Au sud, Saint-Sauveur borde Moulins, ancien quartier à dominante industrielle où les logements ouvriers et usines s’imbriquent dans un tissu étroit et peu organisé.
- À l’est, le site de Saint-Sauveur est situé à la croisée de transformations urbaines d’ampleur et se rapproche de la dynamique Euralilloise. Les ZAC (Zones d’Aménagement Concerté) Euralille 2 et Porte de Valenciennes bordent le site.
- À l’ouest, la friche donne sur le parc Jean-Baptiste Lebas et sur le quartier Saint-Michel, s’inscrivant dans la continuité du centre historique de Lille.

Le projet propose une stratégie d'intégration du projet au sein de Lille et de la Métropole en même temps qu'il affirme les conditions d'une bonne articulation spatiale du futur quartier avec son environnement immédiat.⁹

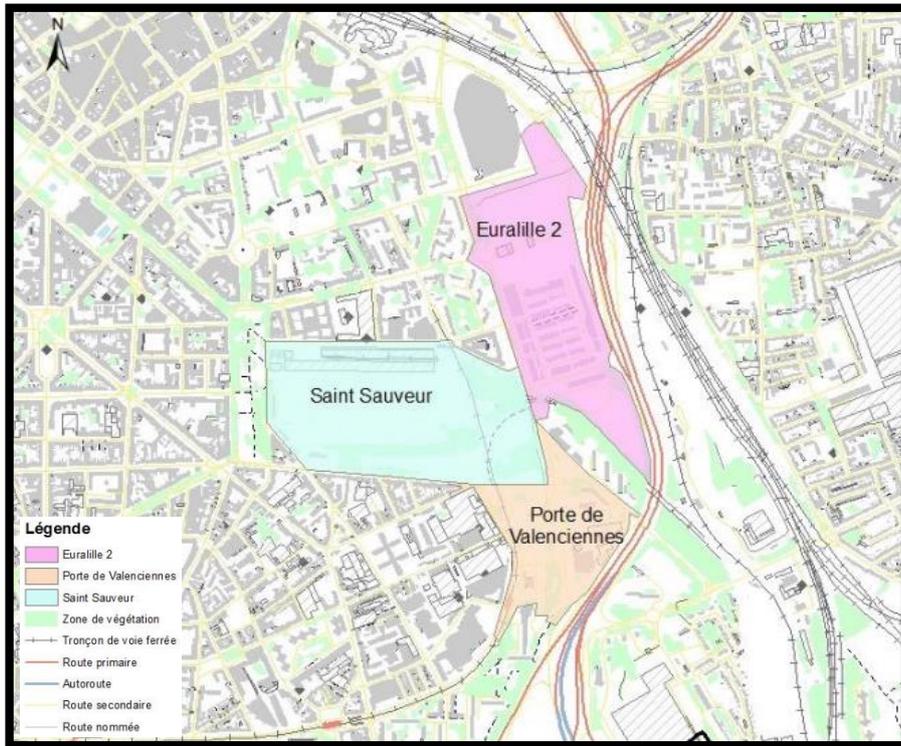


Figure 6: Situation de la friche Saint Sauveur par rapport au projet d'Euralille2, et au projet Porte de Valenciennes, Source IGN

LA FRICHE SAINT SAUVEUR :

La gare de Saint Sauveur (Figure 6) est une friche urbaine d'environ 23 ha, située au cœur d'un quartier qui se renouvelle. Elle est aujourd'hui la propriété de la Métropole Européenne de Lille, pour le compte de la ville de Lille (Ville de Lille, 2017).¹⁰



Figure 7: Vue aérienne de la friche Saint Sauveur, extrait géoportail, source IGN

⁹ Rapport ZAC de Saint-Sauveur Etude d'impact Métropole Européenne de Lille, Mai 2017, P.8

¹⁰ Transformation de la friche Saint Sauveur en espace vert, Lecomte Anne-Laure GAE3, 2016/2017

Connectivité de la friche Saint Sauveur :

Le site est traversé par la ligne n°2 du métro et est desservi par deux stations, située à moins de dix minutes à pied de Saint-Sauveur : Grand Palais et Porte de Valenciennes.

Aux heures de pointe, un métro dessert les stations toutes les 1 minutes 30, et aux heures creuses la fréquence passe à toutes les 2-3 minutes.

Le quartier est également desservi par les lignes fortes du réseau de bus :

Deux lignes lianes : liane 1 Wambrechies – Fâches (desserte toutes les 10 minutes) et liane 90 Comines – Wambrechies – Lille (desserte toutes les 30 minutes).¹¹

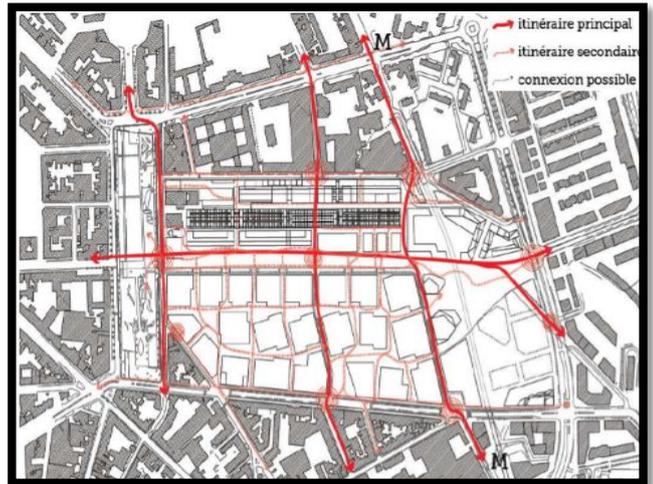


Figure 8: Carte de connectivité de la friche Saint Sauveur, source rapport ZAC de Saint Sauveur étude d'impact, P.23

La réhabilitation de la friche Saint Sauveur :

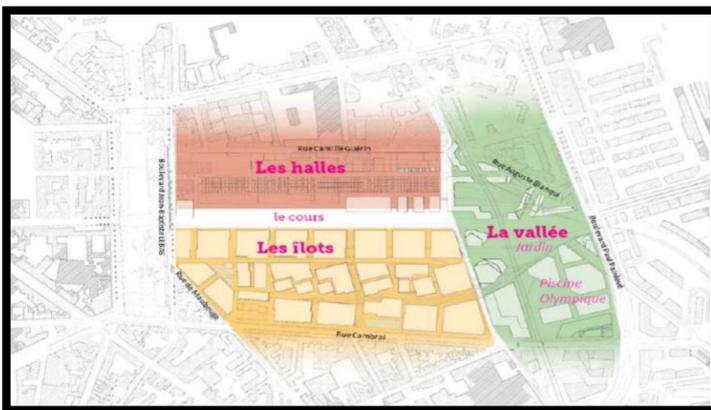


Figure 9: les secteurs de projet, Source rapport ZAC de Saint Sauveur étude d'impact, P.44

Programme

- 165 000 m² de logements
- 35 000 m² de bureaux
- 25 000 m² d'activités et commerces.
- 25 000 m² d'équipements publics.

Principes d'aménagements et d'éléments programmatiques :

L'organisation du projet repose sur le Cours qui connecte le parc Jean-Baptiste Lebas au futur jardin de la Vallée, nouvel espace vert situé au débouché de la tranchée ferroviaire. Ce Cours fait le lien entre les trois systèmes urbains complémentaires du quartier :

1. Au nord du Cours, un secteur au rayonnement métropolitain constitué autour des halles, conservées, modifiées ou déconstruites.
2. Au sud du Cours Saint-Sauveur, s'organise un secteur résidentiel à la trame serrée et poreuse. Ce tissu urbain rend possible un certain nombre de caractéristiques urbaines contemporaines : des espaces publics où les modes doux ont la priorité, une animation de l'espace public et la constitution d'îlots à échelle humaine (50*50 m en moyenne). La partie est de la friche se singularise de ces deux premiers secteurs. Autour d'un nouvel espace vert situé au débouché de la tranchée ferroviaire –le jardin de la Vallée– deux ensembles urbains ambitieux se déploie avec la piscine olympique au sud et des logements dans la partie nord.

¹¹ Rapport ZAC de Saint-Sauveur Etude d'impact Métropole Européenne de Lille, Mai 2017, P.23

3. Par ailleurs, le projet décline une variété de lieux de vie complémentaires dans le quartier.¹²

Les activités et les équipements projetés dans le quartier Saint Sauveur :

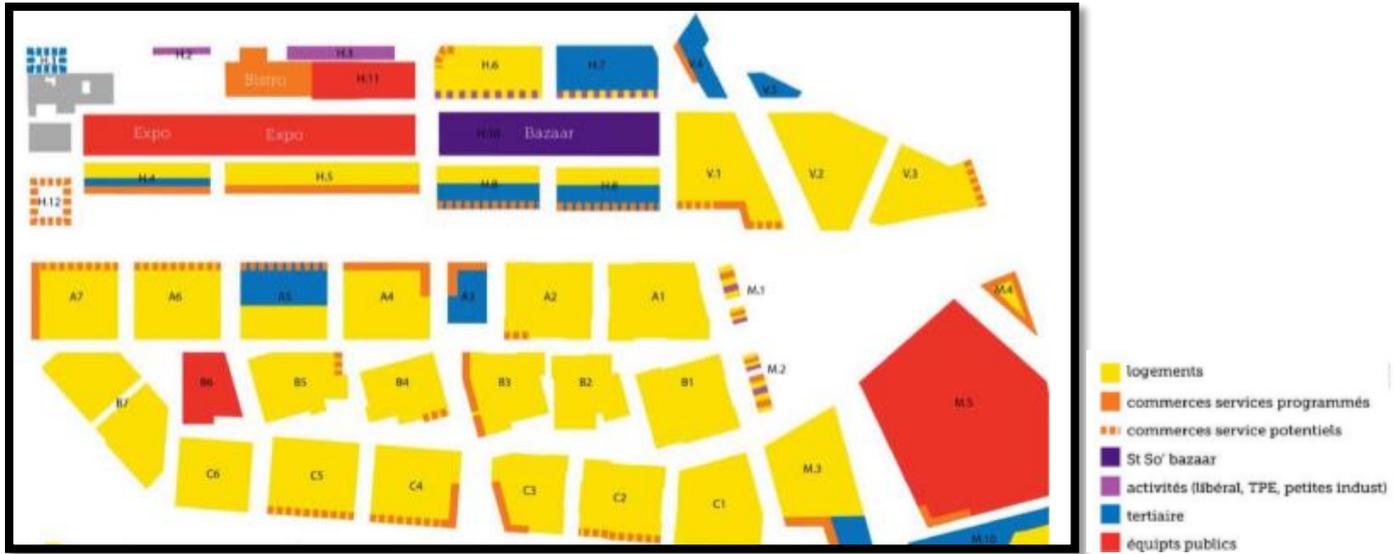


Figure 10: Plan-guide de l'agence Gehl pour Lille Saint Sauveur, Source Le moniteur

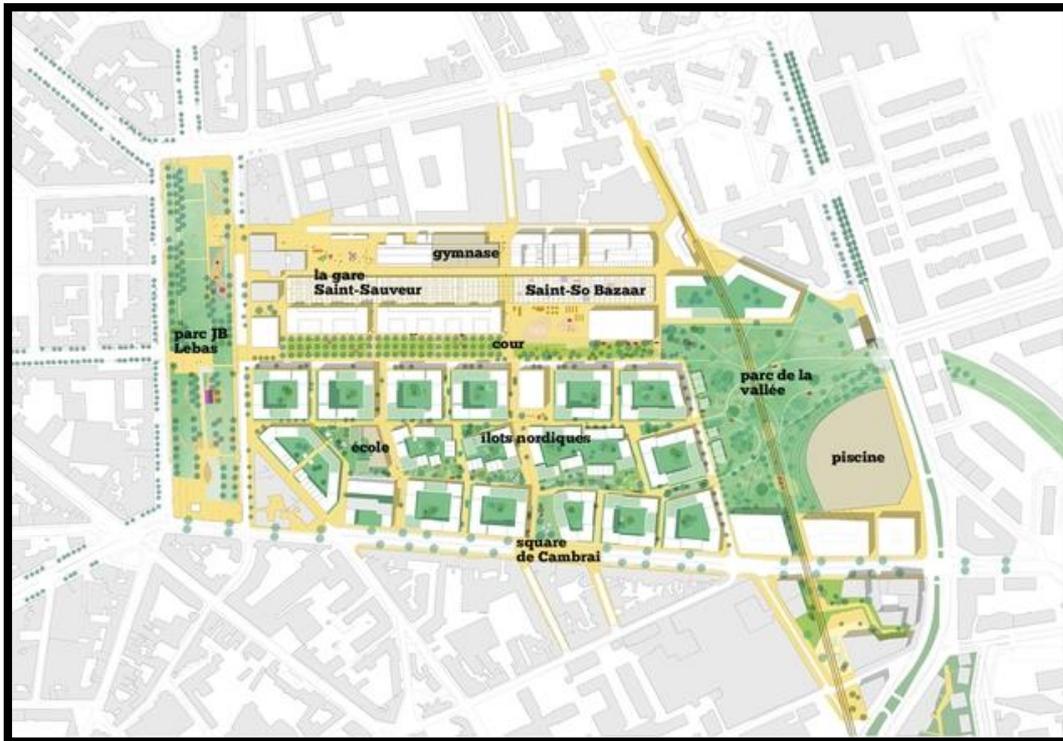


Figure 11: Principes de répartition géographique du programme Saint-Sauveur, Source: rapport ZAC Saint Sauveur étude d'impact

¹² Rapport ZAC de Saint-Sauveur Etude d'impact Métropole Européenne de Lille, Mai 2017, P.9

Objectifs et ambitions du projet

Trois objectifs fondamentaux guident le projet :

- Développer et renforcer le centre de la métropole. Si Saint-Sauveur est un quartier principalement résidentiel, environ 2 500 logements y sont prévus à terme, le projet prévoit également de créer un nouvel espace de destination d'envergure métropolitaine par la constitution d'une polarité culturelle et commerciale.
 - Créer un quartier créatif et de la connaissance.
 - Activer les franges du site de Saint-Sauveur, et donner une nouvelle articulation urbaine.
- ❖ Par ses ambitions et ses éléments programmatiques, le projet apporte une réponse aux besoins liés à l'évolution démographique lilloise et répond de manière positive aux objectifs définis par différents plans, schémas et délibérations.¹³

2.1.2. La valorisation de l'espace paysager urbain et naturel :

Nécessaire à la vie urbaine et élément essentiel pour l'urbanité. Les places publiques, les grands jardins, les avenues et boulevards, les espaces urbains publics vont être réaménagés, reconvertis et réappropriés par la population.

Par cette démarche la ville pourra rehausser la qualité et le cadre de la vie urbain pour ses citoyens et améliorer son image urbaine.

Dans ce sens le travail sur l'espace public donne son armature au projet urbain, par l'introduction de l'art urbain, l'amélioration des relations entre les multiples usagers de l'espace urbain public, la mise en valeur de territoires naturels et parcs et enfin l'utilisation de l'espace vert dans le processus de renouvellement urbain.

Les villes nouvelles :

La définition de la ville nouvelle a toujours été accompagnée d'une connotation

Négative de ce type d'établissement humain, dépourvue de tout contenu économique permettant son autonomie, faisant d'elles une simple extension de la ville mère.

Dans ce sens, et dans le cadre d'une définition claire d'une politique de la ville, la nouvelle ville doit être le résultat d'une volonté et d'une réflexion mure et réfléchie permettant en complémentarité avec la ville mère, d'apporter des solutions rationnelles aux dysfonctionnements urbains, sans qu'elles soient vides de sens urbain ou incapables de créer des liens sociaux.

Cette vision globale et stratégique cadrant la politique de la ville permettra donc de construire des villes nouvelles indépendantes sur le plan économique et social tout en gardant des liens étroits et complémentaires avec la ville mère et ce dans le cadre d'une armature urbaine cohérente intégrant les exigences productives et techniques de l'espace bâti.

Cependant cette démarche reste une solution alternative et largement controversé favorisant l'étalement urbain et le piétinement des terres fertiles.

¹³ Rapport ZAC de Saint-Sauveur Etude d'impact Métropole Européenne de Lille, Mai 2017, P.9

2.1.3. Le projet urbain, quels enjeux ?

« ...le projet urbain ne relève pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche. Il est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat, ..., des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après. »¹⁴

Au-delà d'une simple procédure urbaine, le Projet Urbain interpelle avec lui une multitude de dimensions. Dans cette optique il peut se définir comme un multiple de projets au cours d'un seul projet urbain.

Il est avant tout "un cadre de pensée pour régénérer la ville au profit de ses habitants. Et il est aussi un guide de l'action pour adapter la ville à la demande sociale et jouer comme levier économique, social et urbain".¹⁵

C'est ainsi qu'il se définit par rapport à plusieurs contextes, et intègre à la fois plusieurs dimensions.

Le Projet Urbain renvoie d'une part à l'aspect morphologique de la ville, et d'autre part il renvoie à son aspect politico-décisionnel et gestion urbaine, passant par l'aspect social et culturel de cette dernière.

De par sa finalité et sa conception un projet urbain quel que soit sa taille et son échelle interpelle essentiellement des dimensions et des enjeux de différents ordres :

2.1.3.1. La diversité urbaine :

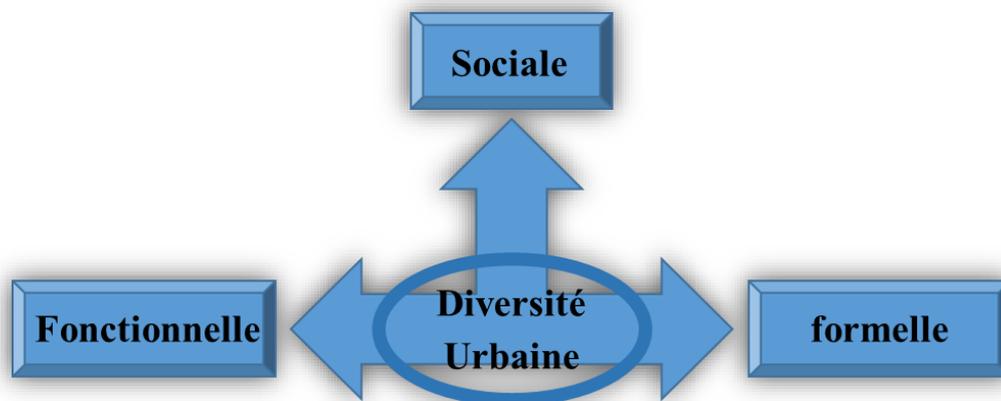


Figure 12: Schéma des trois aspects de la diversité urbaine, travail d'auteure 2020

La ville traditionnelle offre l'image d'un paysage urbain de qualité par la diversité de ses fonctions, de ses formes urbaines et d'habitats, qui constituent le fondement de la mixité urbaine et sociale et d'un cadre de vie agréable. On a vu se développer ces dernières décennies une urbanisation marquée par la sectorisation des espaces (le zoning), qui limite les connexions entre les différents secteurs et ne favorise pas les relations sociales. Ainsi des zones d'activités et des quartiers de logements, situés en périphérie des agglomérations, tendent à multiplier les voies de circulation vers les centres urbains, et posent différents problèmes :

¹⁴ Christian DEVILLERS, le Projet Urbain.

¹⁵ François DELARUE, projets urbains en France, 2002.

- une forte consommation foncière : la maison individuelle grande consommatrice d'espace crée une ville horizontale à faible densité.
- des formes urbaines stéréotypées : la maison, symbolisant l'isolement, créant un paysage d'une grande banalité, et "la boîte" systématique pour les activités industrielles ou commerciales.
- l'isolement géographique et économique des quartiers d'habitat : créant une forte dépendance à l'automobile, une multiplication des infrastructures et des temps de circulation conséquents.

Qu'entend-on par mixité urbaine et sociale ?

Face à ces constats, la recherche d'une certaine mixité des fonctions urbaines (habitats/activités/équipements/loisirs) et des types d'habitats constitue un enjeu majeur pour la création d'un ensemble urbain cohérent dans une logique de développement durable, intégrant des qualités architecturales et urbanistiques et répondant aux attentes variées de la population et à leurs diversités sociales. S'engager vers un urbanisme durable, c'est donc mettre en œuvre à la fois :

- **Une mixité des fonctions urbaines au sein du tissu urbain** : habitats, services, commerces, équipements, loisirs, La mixité fonctionnelle à l'opposer du zonage mono- fonctionnel, la mixité doit intégrer les différents types d'activités urbaines : habitat, commerce, espaces de circulation... Sans la création de conflits majeurs ; la mixité fonctionnelle renvoie aussi au rejet de la déconnexion entre forme et fonction .Elle concerne aussi bien les zones d'habitat et les voiries urbaines.
- **Une mixité des types d'habitat** : diversité architecturale et des logements répondant aux différentes attentes en terme d'habitat : - des logements adaptés à la composition des foyers et à leur évolution dans le temps : jeunes, familles, célibataires, ..., - un habitat différent du produit classique de la maison individuelle sur lot libre de 600 à 800 m² : > la maison individuelle sur des parcelles de taille variée, > la maison individuelle groupée, de type maison de ville, > le logement collectif et intermédiaire, > des logements évolutifs dans le temps.
- **Une mixité de la population** : mêler les populations d'origines et de milieux divers, permettre les rencontres entre générations.
- **Une diversité des espaces publics** : lieux d'animation au sein du quartier et d'échange entre les habitants (espaces récréatifs, jeux d'enfants, ...).

Une mixité des usages et des fonctions urbaines pour un cadre de vie de qualité :

Créer un lien social et un cadre de vie agréable constitue un enjeu majeur pour l'accueil et le maintien de la population communale. Quand cela est possible, le mélange d'activités compatibles avec l'habitat peut être le garant du maintien des relations sociales en établissant des polarités urbaines et des relations entre les différents secteurs de la commune :

- Privilégier les programmes mixtes : logements/ commerces/services :
 - En favorisant l'intégration d'activités au rez-de- chaussée des bâtiments.
 - En réservant des emplacements à l'îlot, à la parcelle ou au quartier pour assurer une mixité des fonctions urbaines : équipement public, commerce, services.
 - en localisant des activités économiques à proximité des secteurs d'habitat (emploi/habitat).

- Conforter les équipements structurants de la commune et des quartiers :
 - En développant un quartier d'habitat à proximité d'un équipement.
 - En offrant des services de proximité aux habitants.
- Requalifier et conforter les quartiers existants :
 - Appuyer la structure urbaine en permettant la création de bâtiments mixtes (logements/activités).
 - Adapter les logements existants aux besoins des personnes à mobilité réduite (personnes âgées, handicapées) pour leur maintien à domicile et favoriser une diversité générationnelle et sociale.
- Réaliser des espaces publics de qualité afin de créer des lieux de rencontre et d'animation : places, cours, jardins, ...
- Créer des relations entre quartiers et assurer leur désenclavement :
 - Continuité du réseau viaire : intégrer des circulations douces pour relier les quartiers (maillage doux).
 - Réduire les distances de déplacement pour favoriser les déplacements doux.
 - Proposer des transports collectifs.¹⁶

Les notions d'esthétique urbaine et d'embellissement :

Ce retour se traduit par la réconciliation entre urbanisme et embellissement, qui se traduit par une démarche qui place en premier lieu les *préoccupations visuelles*. Ces notions d'embellissement sont une sorte de retour à « *l'art urbain* ». La démarche d'embellissement se traduit essentiellement par

- **Le souci de l'image de la ville** notamment par les gestionnaires, (dans un monde où la concurrence entre les villes et aussi une affaire d'image de marque)
- La recherche d'un **impact visuel et médiatique**, par des objets architecturaux, et des espaces urbains dessinés sur la base de formes géométriques empruntés à l'histoire et transmettant un message perceptible par les usagers de la ville.
- Le développement **d'un tourisme culturel**, qui impose aux acteurs de l'urbanisme des efforts d'embellissement du cadre de vie, dans le qui le patrimoine architectural et urbain et la qualité des espaces urbains ont un rôle déterminant.

La préoccupation écologique :

La question écologique est très liée à la notion D'embellissement, au niveau urbain l'environnement doit être attractif, dans une Réalité ou la concurrence mondiale entre les villes passe d'abord par une image à promouvoir. Ainsi et pour satisfaire les exigences écologiques, une bonne intégration des édifices dans les paysages urbains et naturels est demander, ainsi qu'une composition équilibrée du bâti et du végétal et un traitement paysager des espaces urbains, l'ensemble de ces actions peuvent se résumer dans ce qu'on appelle la *Composition paysagère*.

¹⁶ <http://www.caue56.fr/wp-content/uploads/2015/10/Mixit%C3%A9-Urbaine.pdf>, consulté le 20 novembre 2019.

Synthèse1 : nous déduisons que par cette présentation et par les enjeux du projet urbain on aura une intervention qui vise à faire la reconquête des friches urbaines.

2.1.4. Renouvellement urbain :

Définition :

"Le renouvellement urbain s'analyse comme un nouveau modèle de développement et de fonctionnement de la ville visant à économiser les espace et l'énergie et à régénérer les territoires urbains dégradés, à accroître la mixité sociale" (Yves Jégouzo, 2001).

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

Le renouvellement urbain a pour principal but de **limiter** en surface l'**étalement urbain** et la **périurbanisation** en valorisant l'habitat dense concentré, notamment pour diminuer l'empreinte écologique des habitats, et par suite de la ville elle-même. La ville peut être renouvelée sur des quartiers anciens, mais aussi sur des zones industrielles ou friches industrielles.

Origine :

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

Depuis les années **2000**, il y a une prise en compte croissante des intérêts de la population résidante dans les procédures de renouvellement urbain.

Historique :

Le renouvellement diffus des cellules bâties est un phénomène très ancien, causé par la guerre, les catastrophes naturelles, l'évolution des techniques de construction ou des normes, l'évolution des besoins créant de la vacance ou nécessitant des transformations, ou encore de la diversité des strates différentes de peuplement que la ville a connu.

Des villes antiques comme Bagdad ou Athènes ont considérablement renouvelé leur tissu urbain, au cours de leurs millénaires d'existence.

De nombreuses villes ont connu des incendies destructeurs : Lisbonne, Londres, Chicago, Rome...

Dans la ville d'Arras, à la suite d'un décret local, les constructions en bois ont été remplacées à la fin du Moyen-Âge par des constructions en pierre, afin de limiter le risque incendie.

Des anciennes villes coloniales américaines, comme New York ou Chicago, ont rasé des demeures basses et espacées pour laisser la place à des gratte-ciels.

Les destructions engendrées par la Première Guerre mondiale conduisent le plus souvent à une reconstruction à l'identique. Après la Seconde Guerre mondiale, la reconstruction se fait selon les principes de la charte d'Athènes, en rupture avec le passé. Les travaux sont très importants, on estime qu'ils ont duré environ 30 ans.

En France par exemple, ce n'est qu'à partir du XIX^{ème} siècle que se sont développées les premières procédures efficaces permettant un renouvellement groupé du tissu urbain.¹⁷

Objectifs de renouvellement urbain :

Une étude menée en France entre l'année 2012 et 2013 identifie des leviers pour une stratégie d'action transversale favorable au renouvellement urbain en milieu périurbain ou rural :

- améliorer l'état du patrimoine bâti et les conditions d'habitat.
- mobiliser le foncier.
- réguler la forme urbaine.
- Réduire l'empreinte écologique des habitats.
- Limiter le phénomène d'étalement urbain et périurbanisation en valorisant le cadre bâti
- favoriser la mixité sociale.
- contribué au financement des équipements publics.
- Renouveler sur des quartiers anciens (logement vétuste, friche industriel, etc...)¹⁸

Dans cette perspective, certains dispositifs réglementaires, fiscaux, financiers, contractuels ou juridiques peuvent être mis en œuvre.

Actions du Renouvellement :

1) La réhabilitation :

Elle désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort dans un bâtiment qui n'est plus apte à remplir ses fonctions dans de bonnes conditions. On parle de réhabilitation lourde lorsque l'on ne conserve que la structure (changement fréquent de l'organisation générale du bâtiment). Dans le cas de travaux moins importants (conservation de l'organisation et de la plupart des murs de cloisonnement) il s'agit d'une réhabilitation légère.

2) La restructuration :

Introduire une nouvelle configuration de l'entité en la remodelant, elle implique de ce faite un changement radical d'un espace urbain assez vaste, aussi bien dans son tracé que son cadre bâti

3) La rénovation :

C'est est l'action de détruire un bâtiment pour en reconstruire un neuf. Ce terme est souvent utilisé pour parler de réhabilitation, alors que ces deux notions sont sensiblement différentes dans le cadre du renouvellement urbain.

4) La reconstruction :

Elle signifie en général une rénovation à l'identique. On détruit un bâtiment pour reconstruire le même parce qu'il est trop dégradé pour être réhabilité. Attention, ce terme est souvent (voire

¹⁷ Dominique BADARIOTTI, « Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale. », HAL, 2006, p. 17

¹⁸ Stéphan CAUMET et al., Référentiel technique RENOUER [archive], outils règlementaires fonciers, fiscaux, contractuels, favorables au renouvellement urbain et écologique en milieu rural, Espaces naturels régionaux (ENRx), 2014.

la plupart du temps) utilisé pour parler de rénovation. Historiquement on a parlé de reconstruction en période d'après-guerre, or on ne reconstruisait alors pas à l'identique.

- **5) La rénovation urbaine :**

La rénovation urbaine est une notion politique qui se rapporte à l'ANRU. Cette dernière vise à reconstruire la ville sur la ville par le financement d'actions de rénovation et de réhabilitation de bâtiments dégradés à l'échelle d'un quartier.

- **6) Densification urbaine :**

Elle s'applique sur des secteurs urbanisés qui présentent des poches non urbanisées (cas des emprises militaires ou ferroviaires) ces secteurs sont souvent densifiée sous la pression de l'urbanisation et l'augmentation de leurs valeurs foncières.

- **7) Reconversion urbaine :**

Adaptation d'une industrie ancienne à de nouveaux besoins ; changement de production opéré par une entreprise, une localité ou une région ; changement de type d'activité ou de secteur d'activité au terme d'un processus de recyclage et de reclassement.¹⁹

Synthèse2 : le renouvellement urbain comme solution pour notre aire d'intervention ou on va intervenir par trois actions : la restructuration, la réhabilitation, et la densification urbaine.

Les enjeux du renouvellement urbain :

La problématique du renouvellement urbain est tout entière dans la conjonction de trois enjeux sur un même territoire urbain : la cohésion sociale et territoriale, le développement social et économique, le développement durable.

Elle se retrouve dans les modes d'implication des acteurs dont la mobilisation doit s'opérer en utilisant prioritairement les outils disponibles : juridiques, d'aménagement, de gestion urbaine, et en intégrant les conséquences de toute action dans ces trois champs.

Cohésion sociale et territoriale :

L'enjeu de la cohésion sociale et territoriale suppose des attitudes d'anticipation, de réparation, d'intervention lourde destinée à la recomposition de tissus urbains, mais aussi la mise en place des conditions d'un accès optimum aux services urbains.

Développement social et économique :

L'enjeu du développement social et économique suppose de débloquent les situations pour organiser la mutabilité des espaces, de créer des opportunités foncières, d'instaurer des mécanismes de marché tout en conciliant le droit au logement et le droit à la ville dans la perspective de mobiliser les ressources du droit commun.

¹⁹ Définition Larousse

Développement durable :

La « ville durable » est d'abord une manière de « dire la ville » pour « faire la ville » (Fijalkow 2017).

L'enjeu du développement durable suppose une recherche de l'efficacité économique en intégrant la concurrence entre les territoires mais en prenant en compte correctement les impacts (coûts, économies, plus-values) externes, sociaux et environnementaux, une recherche de l'équité sociale, la lutte contre l'exclusion sociale et la pauvreté, le développement des services, l'adoption d'une attitude raisonnée dans le domaine de l'environnement (urbain et social) en veillant à le préserver de dommages graves et irréversibles.

2.1.5. Le développement durable dans le bâtiment :

Le développement durable dans le bâtiment est défini autrement : Le bâtiment durable, c'est avant tout un bâtiment respectueux de l'environnement, il s'agit d'un bâtiment dont l'impact sur l'environnement est faible tout en assurant un environnement intérieur sain et confortable.

Construire durable signifie notamment : utiliser des matériaux recyclables pour préserver les ressources naturelles, optimiser l'inertie thermique des bâtiments, intégrer des sources d'énergies renouvelables dès la conception du bâtiment.²⁰

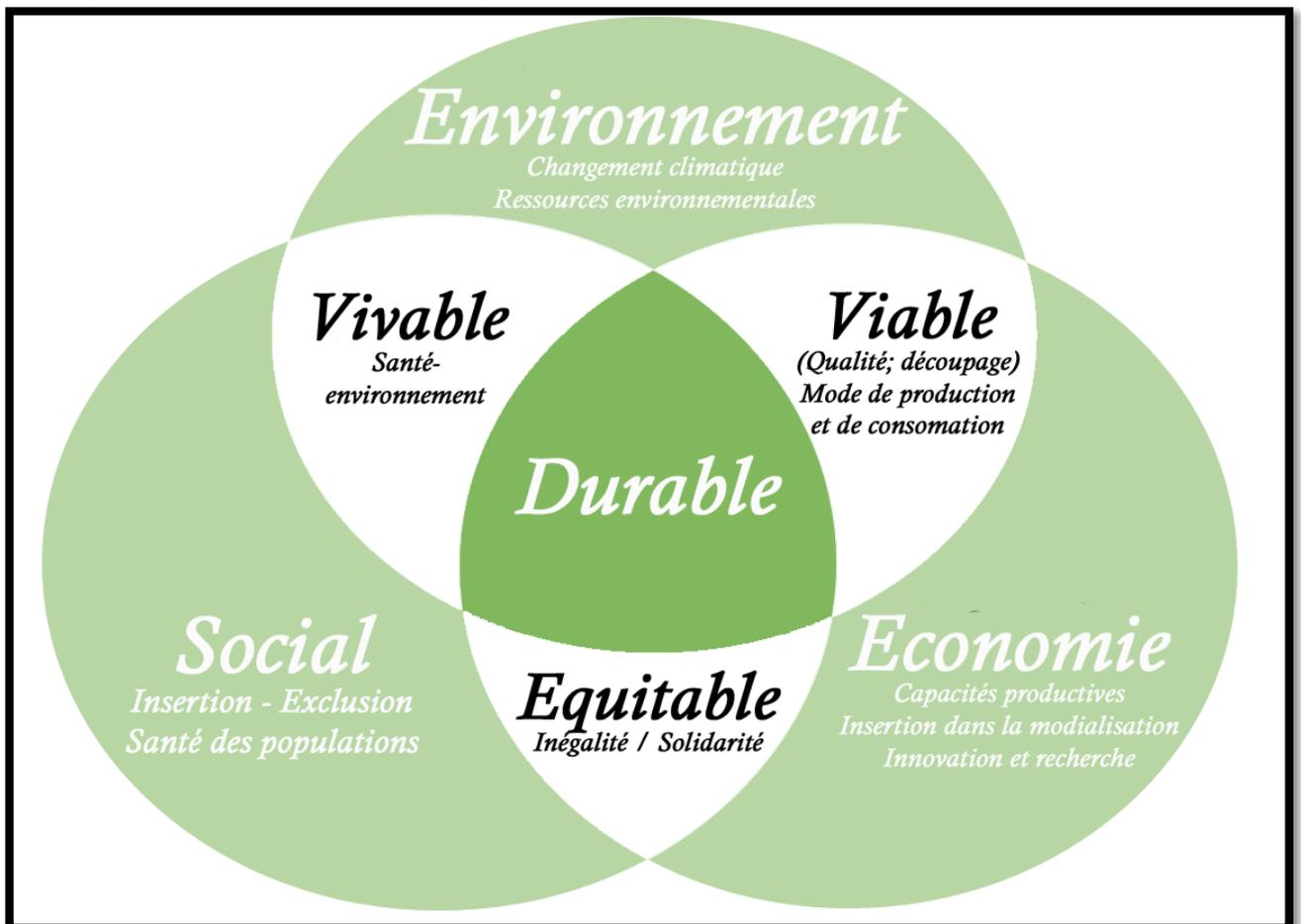


Figure 14: Schéma du développement durable, à la confluence de trois préoccupations, dites (les trois piliers du DD), source: Site UVED

²⁰ PROMOTELEC-Services

EXEMPLE D'ECO-QUARTIER : LYON-CONFLUENCE



Figure 15: photo qui montre le quartier de la Confluence à Lyon.

Introduction :

Capitale de la région Rhône Alpes, la ville de Lyon est aujourd'hui la 2eme agglomération française avec plus d'1 million d'habitants,

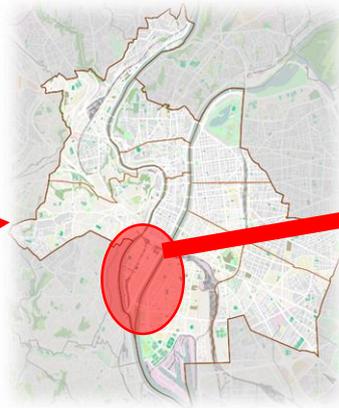
Au sud de la ville, a la confluence de deux cours d'eau important : le Rhône et la Saône se développe depuis le début des années 2000 un projet de renouvellement urbain qui a pour but de doubler la superficie du centre de Lyon ainsi qu'a revalorisé l'ancien quartier industriel et fonctionnel.

Présentation de la Confluence :

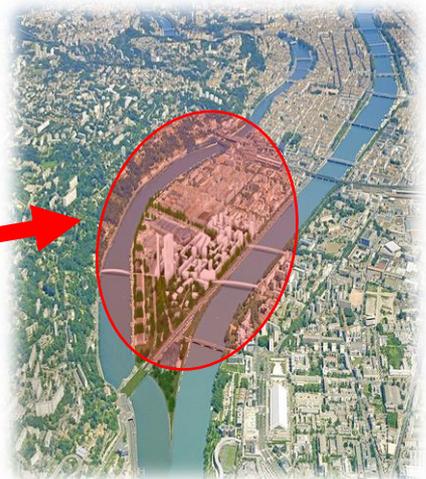
Situation géographique : Lyon est une ville située au centre-est de la France confluent de la Saône et du Rhône. Le quartier de la Confluence se situe au secteur-sud du 2e arrondissement de Lyon à la confluence du Rhône et de la Saône.



La ville dans le territoire



La confluence dans la ville



La confluence

Programme du quartier de la confluence :

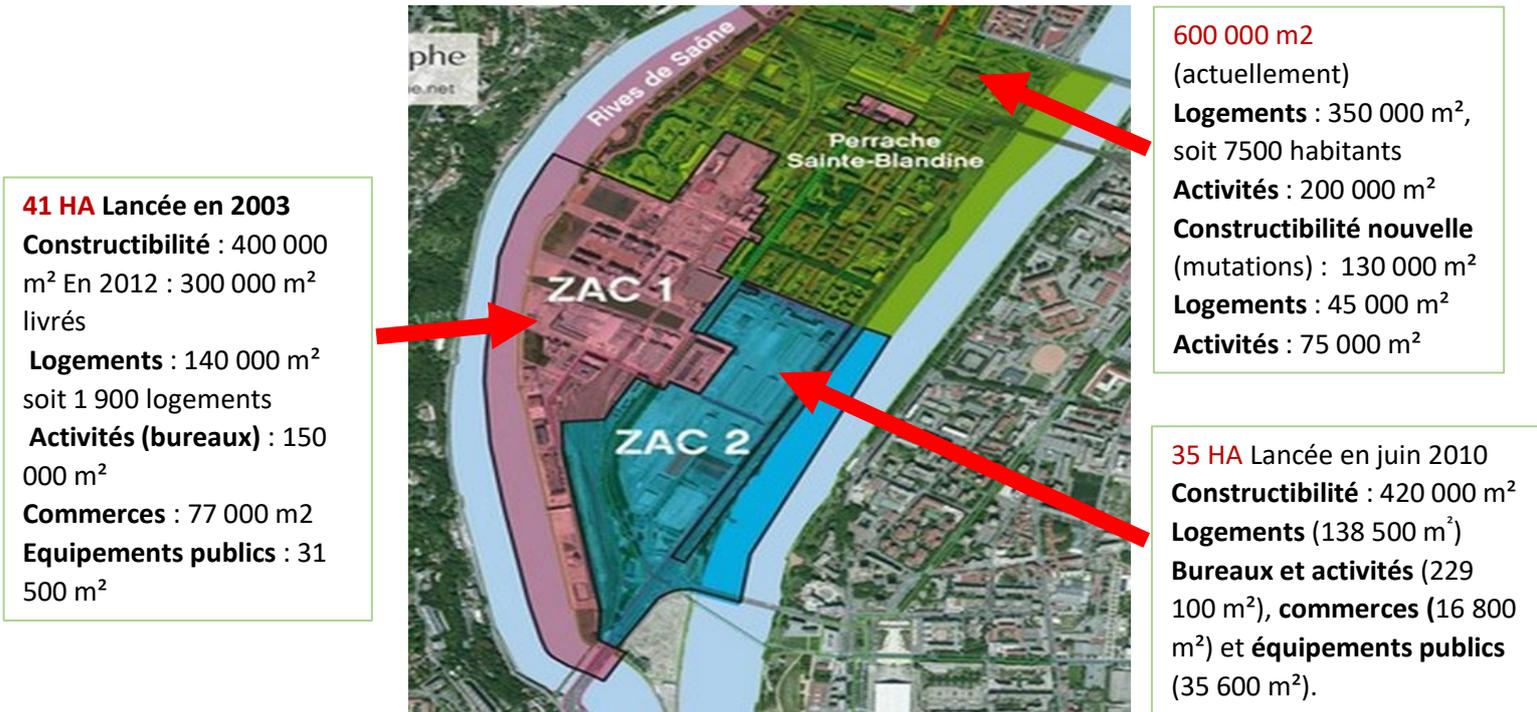


Figure 16: Photo qui montre le découpage programmatique du quartier de la Confluence à Lyon.

Contexte du projet : Le site actuel de Lyon Confluence fut auparavant composé d'un ensemble d'îles, terrains inondables et marécages.

Ce n'est qu'au 19^{me} siècle, avec le début de la révolution industrielle que le terrain fut remblai et aménager pour étendre le territoire de Lyon au sud pour développer de nouvelles activités comme des battoirs, dépôts de stockages.

Au 20^{me} siècles le quartier connaît un développement avec l'arrivée du marché mais la construction en 1970 de l'autoroute qui relie le nord et le sud de Lyon contribue à accentuer l'image d'un quartier enclavé du a son caractère utilitaire et laborieux.

Ce territoire connaît depuis le 21^{ème} siècle un programme d'aménagement et de renouvellement suite au départ d'industrie déclinante, Hôtels, loisirs commerces composent le nouveau cœur de la ville.

Objectifs du projet :

- Créer un nouveau quartier en centre-ville renforçant le rayonnement de l'agglomération lyonnaise.
- Développer une offre innovante et attractive de loisirs urbains.
- Mettre en valeur les fleuves et les qualités paysagères du site.
- Reconquérir les friches industrielles et logistiques.
- Désenclaver le sud de la presqu'île notamment par les transports en commun.

Principes d'aménagement : Respecter l'identité de Lyon en développant 3 parties : Quartier du marché (centre), Le Champ (Sud) et Les liens (ponts, passerelles).

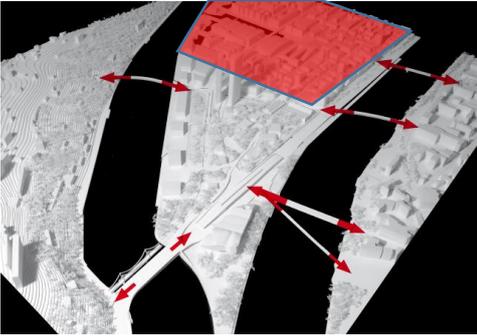


Figure 19: Quartier du marché



Figure 18: Le champ

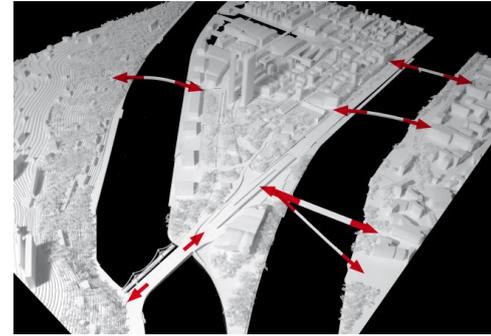


Figure 17: Les liens.

L'ÎLOT A3 (HERZOG & DE MEURON)

L'îlot A3 est une étape majeure de la deuxième phase d'aménagement de Lyon Confluence. Icade, choisie en 2013 pour la réalisation du premier îlot de la phase 2 de Lyon Confluence, une équipe de 6 concepteurs, conduite par l'agence suisse Herzog & De Meuron. L'îlot A3 s'inscrit sur un tènement de 7690 m², qui accueillera un ensemble immobilier mixte d'environ 28100 m² sur 8 nouveaux bâtiments de logements, bureaux, commerces et services.

Conçue sur les prescriptions et orientations architecturales et environnementales cette vaste pièce urbaine dessine une ville dense, variée et ouverte, apaisée par des cours jardinées en cœurs d'îlot.

Situation de l'îlot : L'îlot A3 se situe au centre du Quartier Lyon Confluence. Il est délimité au nord par la rue Casimir Perier, au sud par l'hôtel de région et au sud-ouest par la place nautique.

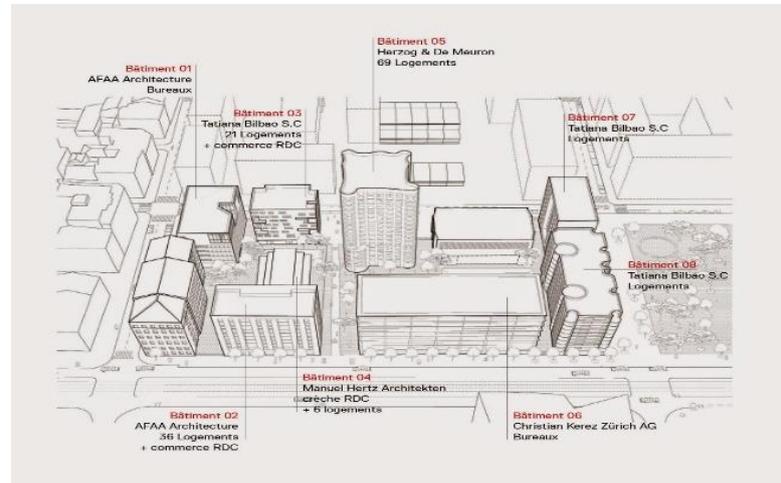


Figure 20: Îlot A3 (HERZOG & DE MEURON)

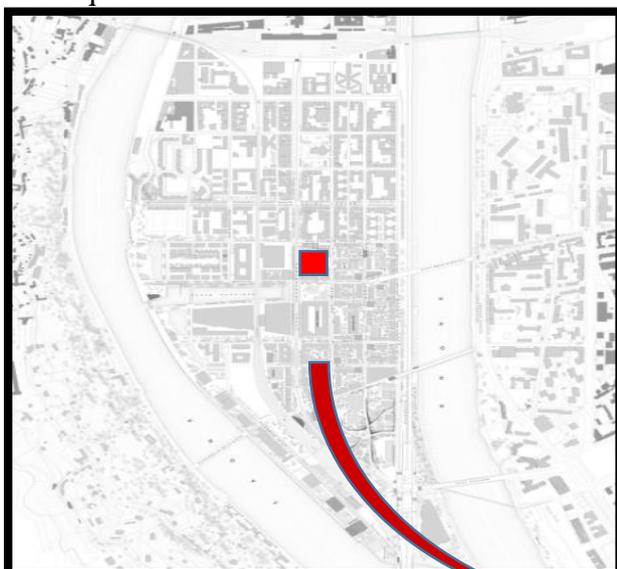


Figure 21: L'îlot A3 dans la Confluence.

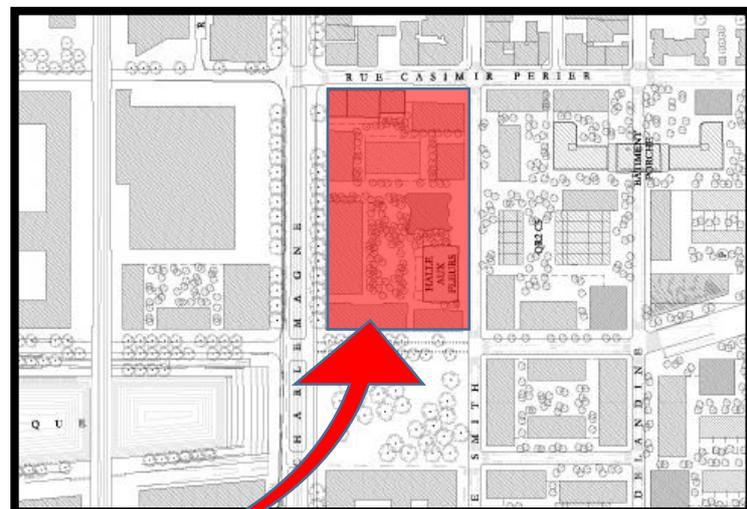


Figure 22: L'îlot A3.

Programme de l'ilot :

- 8 bâtiments – 2 bâtiments de bureaux, 6 bâtiments de logements
- 2 cours jardinées
- 28 100 m² SDP
 - 232 logements 123 logements en accession libre 57 logements en PLS 31 logements à prix abordables 21 logements PLUS/PLAI
- 9000 m² de bureaux répartis sur un bâtiment de 6000 m² et un bâtiment de 3000 m²
- 2500 m² de commerces et activités en rez-de-chaussée des immeubles
- 450 m² crèche
- 700 m² de locaux 2 roues et poussettes

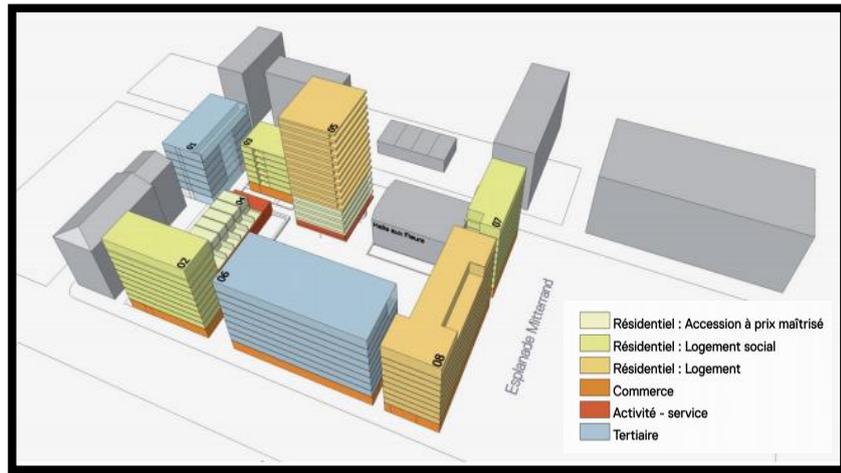


Figure 23: Programme de l'ilot A3.

Développement de l'ilot : Vivre ensemble dans la ville intelligente confié à Icade, le développement de l'ilot A3 s'appuie sur des valeurs fortes et innovantes, une façon nouvelle de fabriquer et de donner vie à la ville.

- le projet offre une véritable mixité dans l'ilot : la mixité sociale et de statuts propriétaires/locataires intégrée sur l'ensemble de la parcelle, la mixité fonctionnelle appliquée à l'ilot – bureaux, logements, commerces- la mixité des usages recherchée pour créer un environnement vivant à toute heure.
- un projet d'une grande modularité : divisibilité, évolutivité, différentes typologies d'habitat adaptées à tout type de demande et à même de créer une mixité intergénérationnelle.
- Plus de 200 logements innovants : pour répondre à la diversité des modes de vie et contraintes de chaque type d'occupants : familles, seniors, étudiants... Des appartements Bihome (Cohabitât) seront proposés et chaque logement bénéficiera des possibilités de pilotage intelligent de son plan énergétique.
- Une large palette de services et commerces pour nouveaux habitants et salariés, mais également pour les occupants du quartier environnant, des restaurants implantés sur la nouvelle Esplanade François Mitterrand et une crèche.

Développement durable de l'ilot : De par sa densité et la diversité des usages logements bureaux commerces crèche, l'ilot A3 sera un ilot Energie Positive unique en son genre. Pour relever le défi Icad a été plus loin dans la réduction des consommations.

L'organisation de l'ilot a été pensée à chaque usage :

- Les bureaux bénéficieront d'une dalle active permettant un rafraîchissement passif.

- Les logements seront tous traversant pour permettre une ventilation et un rafraîchissement naturel.
- Les surfaces de toitures ont été optimisées pour permettre à la fois une grande qualité de vie avec des jardins suspendus et pour produire l'électricité énergétique de A3.
- Une cogénération permettra d'ajuster la production de chaleur dans l'îlot et complète ta le réseau de chaleur du quartier.

DIMENSIONS ECOLOGIQUES ET DURABLES

- Conception des îlots d'une façon fragmenté et ouverte afin d'éviter des îlots de chaleur urbains
- Respect de l'environnement et performance énergétique intégrés dans une charte « développement durable » pour tout le territoire + cahier de charges HQE pour tous les bâtiments
- Espaces publics conçus avec exigence : choix des matériaux et végétaux, intégration modes doux, gestion de l'eau (récupération des eaux pluviales pour arrosage et entretien)
- Dès l'origine du projet urbain, des études sur la pollution du sol sont menées, surtout pour autoriser la transformation des friches industrielles en lieux d'habitation et de loisirs
- Grâce à une conception bioclimatique, réduction de 50% des besoins en énergie par rapport à la moyenne nationale
- Dans les îlots d'habitation, 80% de l'énergie est renouvelable (chaufferie au bois, énergie solaire)
- Réseau séparatif des eaux dans le nouveau quartier + rejet de l'eau de pluie en milieu naturel par des dispositifs à ciel ouvert (noues, fossés, caniveaux, ...)
- Système de toitures végétalisées
- Choix d'essences locales
- Modes de déplacement doux

RECOMMANDATIONS / SYNTHESE

La Confluence est reconnue éco-quartier par le gouvernement français, quartier durable par le WWF, et s'est vue décerner le label européen Concerto pour la faible consommation énergétique des bâtiments, et on retient les concepts suivant :

- La mixité sociale et de statuts propriétaires/ locataires intégrée sur l'ensemble de la parcelle, la mixité fonctionnelle appliquée à l'îlot
- Un projet d'une grande modularité : divisibilité, évolutivité, différentes typologies d'habitat adaptées à tout type de demande
- Logements traversant pour permettre une ventilation et un rafraîchissement naturel,
- Surfaces de toiture optimisées permettant la production d'énergie photovoltaïque nécessaire à l'alimentation énergétique de l'îlot
- Gestion durable des eaux pluviales
- Le traitement des passages publics à travers les îlots et celui des cours jardinées
- Utilisation de la chaufferie biomasse

- Favorisation des modes doux
- Un nouveau concept a été utilisé une première fois en Europe qui est celui de la Smart-Grid

2.1.6. Notion de centralité :

Préambule :

L'étalement des constructions, la dispersion des pôles fonctionnels et la montée structurelle de la mobilité traduisent une mutation des espaces urbanisés. "Pour l'heure, ce sont des formes urbaines étalées et polycentriques qui se déploient dans la majeure partie du territoire" (Beauchard, 1996).

Définition :

Donner une définition de la notion de centralité en urbanisme est un exercice difficile car le concept de centralité diffère, comme tout concept, selon l'angle d'approche et le contexte. La centralité est un concept proposé par Walter Christaller (1893-1969), géographe allemand, dans son ouvrage "La théorie des lieux centraux" (1933). Il définit la centralité comme « la propriété conférée à une ville d'offrir des biens et des services à une population extérieure ». Le concept est précisé dans les années 1970 par Manuel Castells, professeur de sociologie et de planification urbaine espagnol pour qui "la centralité est la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratiques sociales, de représentations collectives, qui concourent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville". Contrairement au centre qui est défini par sa position géographique, la centralité est définie par ses fonctionnalités et son contenu (administratif, commercial, culturel, économique, financier, politique, etc.) et sa capacité à proposer des biens et services à des populations extérieures. Il peut y avoir plusieurs centralités urbaines au sein d'une même agglomération. Son attractivité est confortée par son accessibilité qui doit la placer au centre d'un réseau de transport et de télécommunication assurant l'interconnexion des différents lieux géographiques de l'agglomération. Il peut exister plusieurs niveaux de centralité selon la taille des "marchés", la dimension des zones d'influence et la rareté des fonctionnalités offertes.²¹

Historique :

Le terme de centralité urbaine a été proposée par « Walter Christaller » en 1933, dans sa théorie dite des "lieux centraux" ou "des places centrales", celle-ci repose sur l'idée qu'un centre dispose d'une capacité d'attraction et de rayonnement sur une périphérie plus ou moins étendue, capacité produite par une concentration de fonctions. Le principe de la théorie détermine qu'une hiérarchie s'établit entre les centres : les plus importants recouvrant l'influence des centres moins puissants.

Globalement, cette théorie relie un centre polyfonctionnel aux périphéries moins bien équipées reliées à ce centre par un réseau étoilé de communications. Les villes nouvelles ont ainsi été conçues comme des pôles d'attractivité, et leurs centres urbains organisés selon ce principe de regroupement de fonctions et de services.

²¹ Fonctions urbaines, Denise Pumain, 1997

W. Christaller a fondé sa théorie sur l'observation du système des villes de l'Allemagne du Sud dans les années 1920, alors que la séparation ville / campagne est encore très marquée et la mobilité peu développée.

Aujourd'hui, l'étalement des constructions, la dispersion des pôles fonctionnels et la montée structurelle de la mobilité traduisent une mutation des espaces urbanisés. "Pour l'heure, ce sont des formes urbaines étalées et polycentriques qui se déploient dans la majeure partie du territoire" (Beauchard, 1996).

Emmanuelle Gallot-Delamézière constate qu'il faut maintenant redéfinir la notion de centralité". Son analyse réside dans le fait que "la centralité peut être définie de façon quantitative en termes d'attractivité, de flux centripètes où les centres commerciaux sont alors la dominante. Elle peut aussi être définie à partir d'autres types de valeurs d'ordre supra.

Centre et Centralité :

« Du centre à la centralité, l'écart est celui qui oppose le lieu à la fonction » Jean Samuel Bordreuil-la production de la centralité urbaine, p30.

La notion de centre, appliquée à la ville, évoque un lieu attractif et accessible regroupant diverses activités et où s'opèrent des échanges, on parle par exemple de *centre d'affaires*. Il peut être également un lieu de pouvoir, le sommet d'une hiérarchie et porteur de symbolique ou de sens. Le centre est souvent spontanément associé au centre-ville et, en cela, s'oppose à la périphérie.

La notion de centralité appliquée au milieu urbain désigne la faculté d'un lieu à concentrer dans un même espace un ensemble de fonctions diverses imbriquées les unes aux autres, comme par exemple : les commerces, les services aux usagers, les emplois et les activités économiques, administratives ou autres, les équipements collectifs, les résidences et les logements.

La centralité est un lieu de rencontre entre les différences sociales ; pour cela, elle est un instrument important pour la construction du lien social et du développement de la vie sociale. Aujourd'hui les centres villes ne peuvent plus prétendre incarner à eux seuls la centralité qu'ils doivent désormais partager avec d'autres sites, comme par exemple les centres commerciaux.

Alain Bourdin propose de différencier les différents types de centralité selon deux grandes catégories :

- les **centralités de flux**, liées à des lieux d'échange,
- les **centralités de scène** avec les centres historiques.

- 1) Les centralités de flux :

Ce sont des lieux qui favorisent le brassage social et le mouvement, qui jouissent d'un pouvoir d'attraction et de diffusion sociale. Ils sont reliés au reste du territoire par un réseau de dessertes. Le critère majeur pour définir la centralité de flux est donc le mouvement.

Le flux principal est lié à la consommation et les centres commerciaux apparaissent alors comme leur principale expression.

-2) Les centralités de scène :

Les centralités de scène sont par définition celles que l'on regarde ou que l'on montre. Elles véhiculent une série de propriétés : représentation politique, attachement affectif à sa ville,

etc. Elles participent à la construction de l'identité urbaine. Elles sont construites notamment autour de l'ambiance.

Les espaces patrimoniaux, les monuments historiques assurent un rôle prépondérant pour ce type de centralité.

Quels facteurs ou critères sont nécessaire pour l'affirmation de la centralité d'un lieu.

- **1) Multifonctionnalité** : à la différence de la notion de pole, une centralité se caractérise par la présence d'une multitude de fonctions. Le niveau de satisfaction de ce critère, à savoir le nombre, la taille et la diversité des fonctions présentes, notamment du tissu commercial, donnera des indications sur l'importance de la centralité dans l'agglomération.
- **2) Multi-Temporalité** : Une ville dont les espaces publics sont désertés durant la nuit peut difficilement être considérée comme un centre attractif.

En effet, une centralité a besoin d'une animation qui joue sur des temporalités étendues pour fomenter de l'urbanité. [LAVADINHO et LENSEL, 2010]

Nul ne doute de l'animation nocturne des grandes métropoles, contrairement aux petits centres.

- **3) Rayonnement et attractivité** : Pour pouvoir être considérée comme une centralité attractive, un lieu doit « Offrir un nombre de fonctions que leur seule population ne justifierait pas » [CHAMPION, 2001].

L'attractivité est intimement liée aux autres critères de centralité, notamment l'accessibilité. Nous allons concentrer notre analyse sur les attractivités culturelle afin contrer l'effet négatif (perte d'attractivité du quartier) infligé par l'implantation des nouveaux équipements administratifs dans notre quartier.²²

2.2. Présentation des exemples :

2.2.1. LE PROJET 22@Barcelone: La transformation urbaine des zones industrielles de Poblenou.

Fiche technique :

- **Projet 22@Barcelona (1997-2020).**
- **Reconversion industrielle (quartier de l'innovation).**
- **Surface : 200 ha - Objectifs : 100 000-130 000 emplois, 4 000 logements Prévus.**
- **Portage : Ville de Barcelone.**
- **Aménageurs : Société 22@SA & privés.**

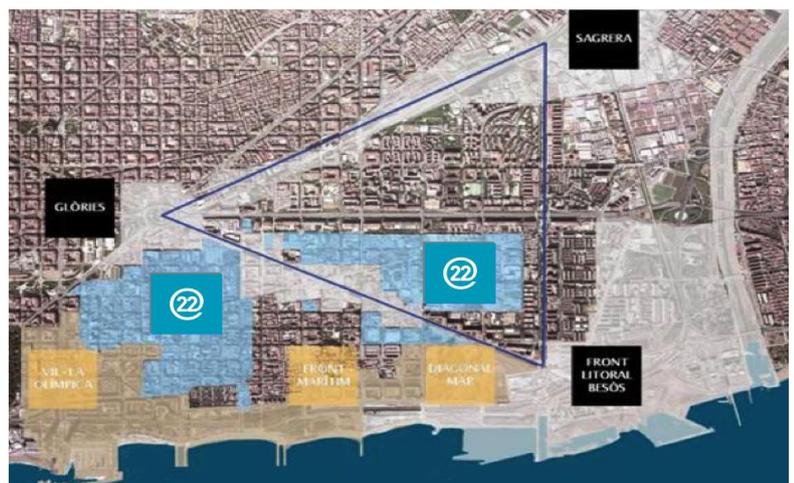


Figure 24: La stratégie de la reconquête de l'est barcelonais s'appuie sur un triangle forme par trois pôles : Las Clories, Forum-Besós et Segrera-TGV, source : Projet 22@ pdf

²² Métropolisation, centre et centralité, de Frédéric Gaschet diffusées sur Cairn.info

Le projet 22@Barcelone est en train de transformer 200 hectares industriels du centre de Barcelone en un innovateur et productif arrondissement consacré à la concentration et au développement d'activités intensives en connaissance.

Le contexte du projet :

L'idée était de Réorienter le développement vers les tissus délaissés de l'est barcelonais et évité tous phénomène d'étalement urbain sur la partie ouest

STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT URBAIN :

Le Projet 22@ est d'un côté, un projet de renouvellement urbain donc un plan d'aménagement urbain. Mais aussi c'est un nouveau modèle de création de ville, C'est dans ce sens qu'il s'encadre dans la stratégie de Barcelone, Ville de Connaissance et prétend transformer cette zone de la ville en un puissant espace de centralité de la Barcelone Métropolitaine.

Comme projet d'aménagement urbain, il transforme une zone urbaine de 200 hectares et culmine le procès d'aménagement du quartier de Poblenou, après de nombreuses réalisations menées lors des dernières années. Ce procès s'encadre dans la stratégie générale d'aménagement du secteur Levant de la ville de Barcelone où sont concentrées les opérations les plus importantes qui sont actuellement en cours : le Plan Sant Andreu-Sagrera, qui pivote autour du projet de la nouvelle gare intermodale de la Sagrera, où arrivera le Train à Grande Vitesse, l'aménagement urbain pour améliorer la place de las Glories et son entourage et les infrastructures associées au Forum Universel des Cultures de 2004.²³

Concepts :

Le projet 22@ établit que :

Chaque plan d'aménagement des sols industriels pour de nouvelles activités productives doit générer des espaces pour des équipements, des logements sociaux et des zones vertes qui contribuent au développement social de Poblenou et augmentent la qualité de vie.

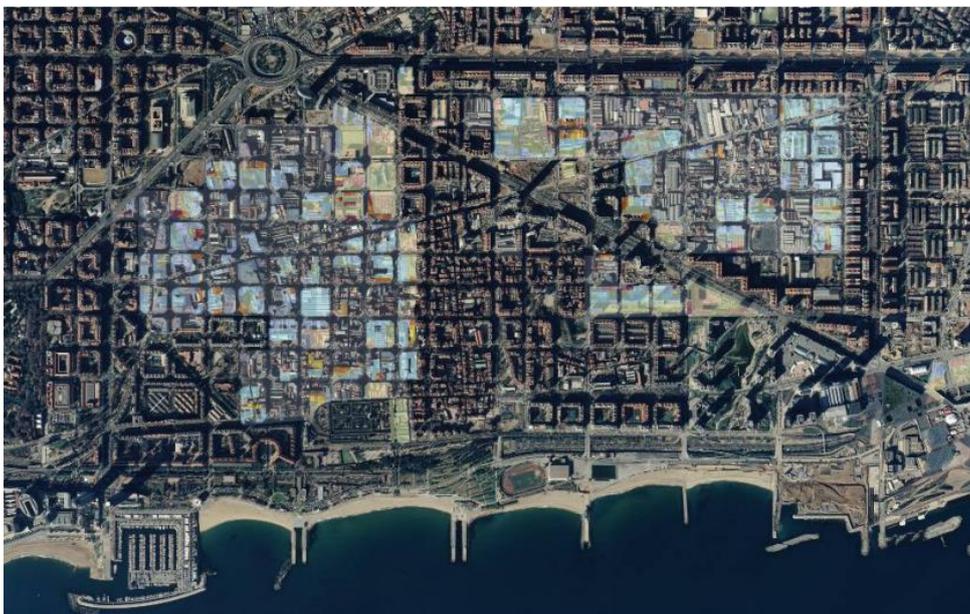


Figure 25: Image actuelle de Pobleno, source Projet 22@pdf

23 Cf. supra l'article «Un nouveau front de mer pour Barcelone : le projet Besòs-Forum», Miquel Sodupe.

Injections des logements sociaux, d'équipement de vie.

Injections des logements sociaux, d'équipement de proximité ainsi qu'un centre d'affaire pour la création d'emplois aussi l'aspect patrimonial a été mis en avant en gardant certaines friches industrielles reconvertis en équipements, on prend l'exemple du siège de Cisco système de Barcelone.²⁴



Figure 27: Photo montrant une usine abandonnée, source : Grand projet urbain en Europe, conduire le changement dans les métropoles p.119



Figure 26: Photo montrant l'ancienne usine après reconversion, source : Grand projet urbain en Europe, conduire le changement dans les métropoles p.119

L'ancienne zone portuaire de Bilbao:

- Problématique :**
- zone enclavé qui présente une rupture à la fois fonctionnelle (boulevard mal structuré) et physique (le fleuve de Bilbao) avec le centre de Bilbao.
 - Tissu urbain éclaté et sur dimensionné.
 - Dégradation du cadre bâti (friche industriel).

Solutions apporté :

- Projections de ponts pour relié le deux rive.
- La restructuration du boulevard principale menant au centre et la création d'une place importante aux niveaux du nœud majeur de la ville.
- Mutation de la fonction vers un centre multifonctionnel en injectant de l'habitat mixte, un centre commercial, une tour d'affaire, et deux musée dont le fameux Guggenheim.
- Diversification architecturale.



Figure 28: Carte montrant la stratégie urbaine, source Grand projet en Europe p.119

24 Grand projet urbain en Europe, conduire le changement dans les métropoles p.119



Figure 29: Photo montrant la zone portuaire, source : <http://www.bilbaoria2000.org/ria2000/index.htm>
<http://www.bm30.es/>



Figure 30: Photo montrant le résultat de la restructuration, source : <http://www.bilbaoria2000.org/ria2000/index.htm>
<http://www.bm30.es/>

2.2.2. Reconversion des anciens abattoirs de Casablanca :

Situation :

Casablanca (en arabe : الدار البيضاء ad-Dār al-Bayḍā'; en berbère: ⵏⴼⴰ. Anfa, 3, litt. « Colline ») est une ville située au centre-ouest du pays, capitale économique du pays, plus grande ville du Maroc et la seconde métropole du Maghreb en population, située sur la côte atlantique, à environ 80 km au sud de Rabat, la capitale administrative.²⁵

Situation des abattoirs de Casablanca :

Le quartier Hay Mohammedia s'intègre dans le développement Est des industries, qui à l'époque se localise sur la périphérie de la ville. Les abattoirs étaient un projet phare de cette expansion urbaine lors de leur création en 1922. Dans ces mêmes années, le quartier n'a pas su gérer l'affluence de population attiré par les activités des entreprises et l'exode rural. La gestion mal négociée de ces mouvements de populations a entraîné une mixité entre habitation et industries qui se sont développés de manière plus organique que les deux quartiers précédents avoisinants. Les habitations réalisées étaient réservées aux marocains. Les européens n'avaient pas la possibilité de s'installer dans cette zone de Casablanca. Cela entraîne une population majoritairement d'origine rurale aux revenus faibles.

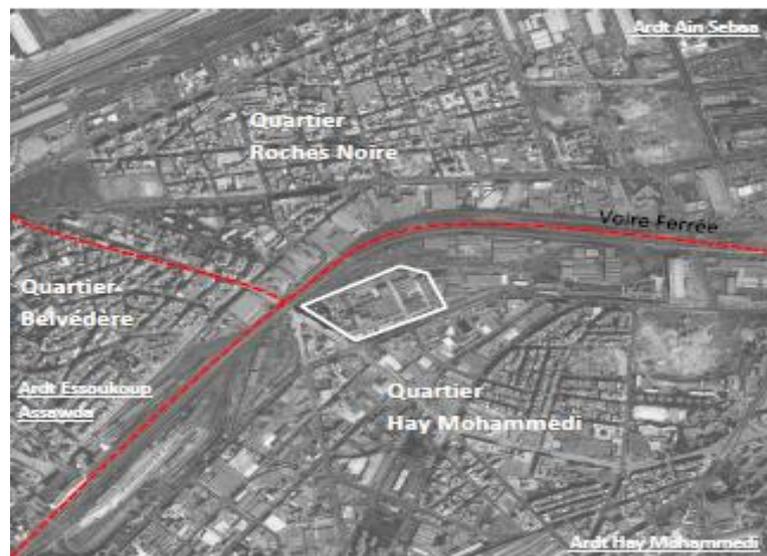


Figure 31: Situation de l'aire d'étude, source Wikipédia

²⁵ Wikipédia

Contexte du Projet :

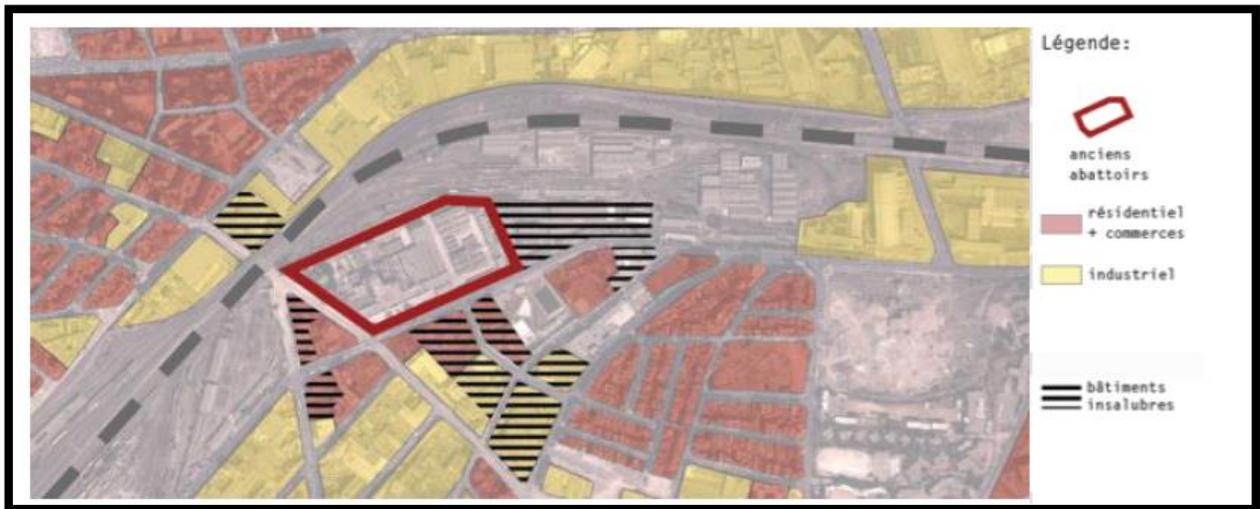


Figure 32: Recensement des infrastructures vieillissantes ou insalubres, source : Diagnostic EIVP

- Le quartier déjà fragile dans sa construction subit de plein fouet la restructuration industrielle de la partie Est de la ville. Par une succession de causes à effet le quartier se retrouve dans un état critique. La zone d'étude, dynamique par ses industries, perd une partie de sa raison d'être.
- Il est nécessaire d'assurer la transition des tissus urbains affectés par cette crise économique locale. Cette transition n'a pour l'instant pas été effectuée puisque les anciennes infrastructures structurantes n'ont pas été reconverties. ²⁶

Le projet :

Le projet se compose de deux entités fonctionnelles majeures :

- Partie A : Le parc d'Activités
- Partie B : La centrale de Hay Mohammadi

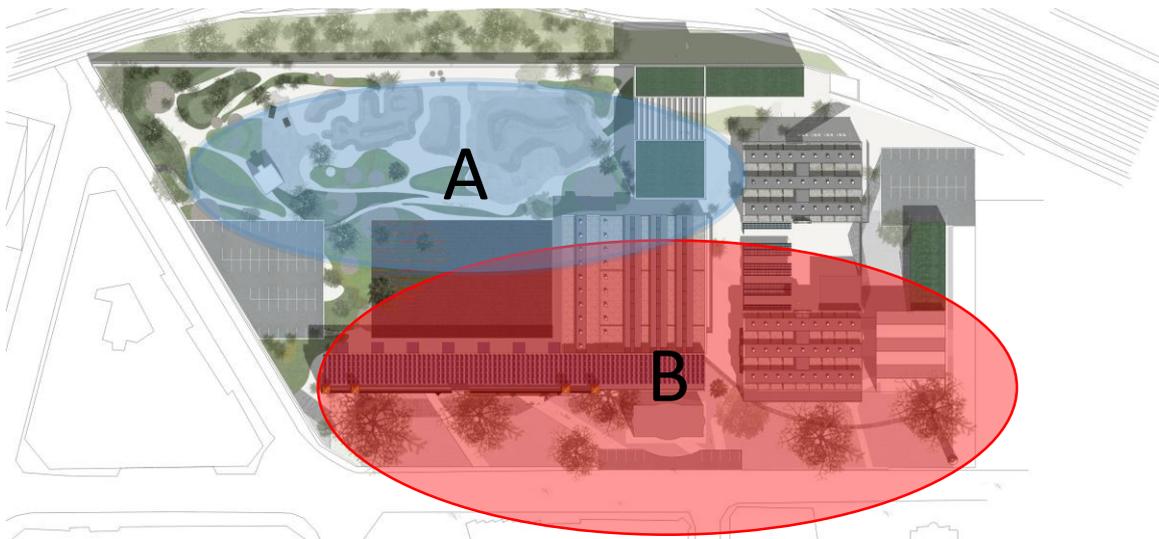


Figure 33: Les deux ensembles fonctionnels modifiés par l'auteur, source: Docs équipe ville 'Harmonie

²⁶ <http://casablanca.madeinmedina.com/fr/article-les-abattoirs-de-casablanca-histoire-architecture-et-culture-2741.html>, consulté le 15 novembre 2019.

Partie A : Le parc d'Activités :



Figure 34: Vue du Parc d'Activités depuis le toit accessible de la Maison du quartier, source: Docs équipe ville 'Harmonie

Partie B : La Centrale de Hay Mohammadi :

Objectifs visés :

La Centrale répond aux objectifs suivants :

- donner vie à des projets artistiques, culturels, sportifs et associatifs
- intégrer le quartier et les casablancais dans le fonctionnement du Parc Culturel
- favoriser les rencontres, les échanges, la mixité sociale.

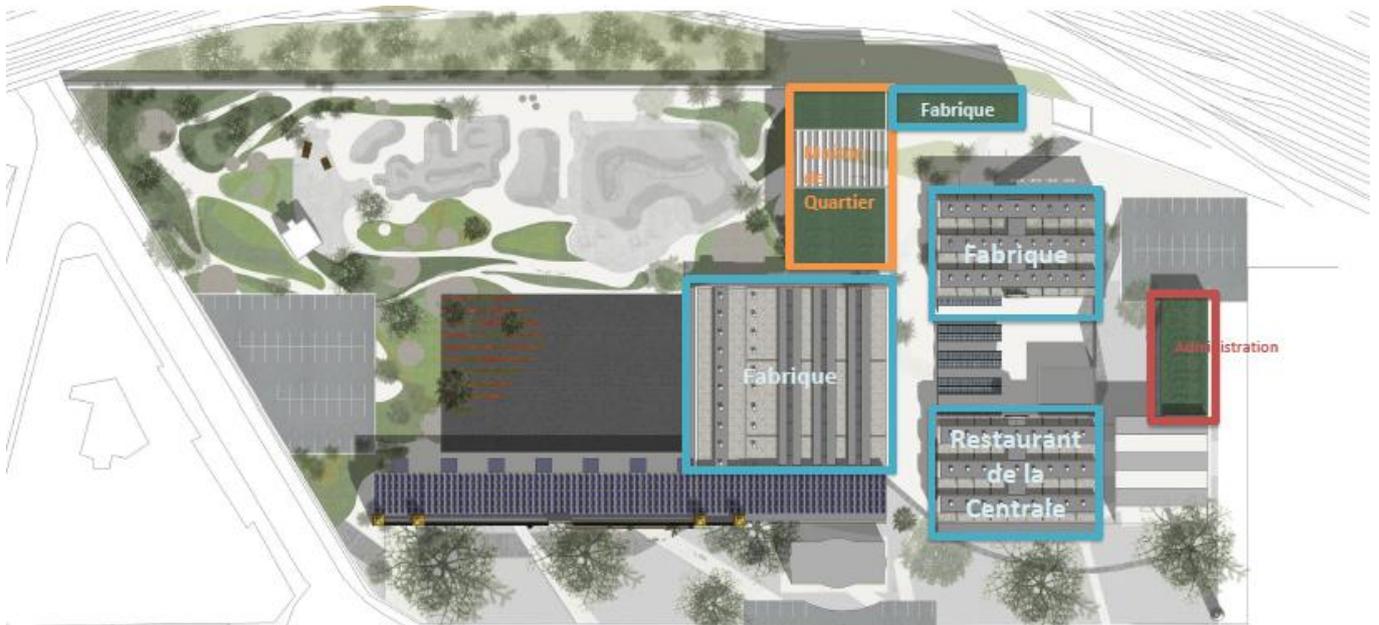


Figure 35: Carte montrant le centre hay Mohammadi, source: Docs équipe ville 'Harmonie

2.3. Le macro-lot comme alternative au développement durable :

Les différentes inflexions dans l'aménagement urbain :

Histoire de l'ilot :

L'ilot est le constituant principal des villes européennes adoptant des formes diverses (ouvert, fermé, semi-ouvert...), c'est donc l'entité urbaine (unité foncière), il est donc une introduction des histoires des villes. En 1977, Panerai et Jean Charles Depaule font paraître (Formes urbaines : de l'ilot à la barre) qui permet de comprendre comment aux siècles anciens l'ilot avait été un objet de la réflexion urbanistique comme étant un groupement de bâtiments organisés selon une logique, tout en expliquant comment l'urbanisme moderne a rejeté cette idée jugée inadéquate au développement des villes, c'est donc à travers l'ilot qu'on commence à cerner les villes. Au 20e siècle, une hypothèse est mise en vigueur, l'ilot est une unité d'opération urbaine correspondant à une conception de la ville contemporaine, c'est ce qui va nous mener alors à l'histoire de l'ilot :

2.3.1. Première inflexion dans l'aménagement urbain :

L'**ilot haussmannien** n'est pas une simple addition de parcelles. Aujourd'hui par abus de langage on parle de l'ilot comme «*un bâtiment unique ou bloc*» c'est-à-dire l'entité à partir de laquelle on dessine la ville. Un constat a été fait par Panerai et Depaule à propos de l'ilot haussmannien et post-haussmannien, delà ils remarquent que ce qui commence à disparaître c'est le dedans de l'ilot avec ses opportunités fonctionnelles et sa richesse d'articulation. Dans les années 1930, George Sebille vient avec l'idée de préconiser la construction de «syndicats de propriétaires d'ilots» afin de donner une existence, administrative légale à l'ilot, tout en proposant une nouvelle image à cet ilot, ayant un jardin en son cœur, mais plutôt un espace ouvert dans lequel sont librement disposées les constructions (cette idée a été complétée par un cas d'application à Paris). Cette nouvelle image est : Un jardin comme élément de base ceinturé de bâtiments avec, une ouverture sur les rues périphériques. En 1946, Paris connaît un nouveau plan d'aménagement, c'est alors que le préfet préconise la transformation : un ilot doté d'un vaste jardin en son cœur, une meilleure disposition pour avoir une aération, et un ensoleillement convenable des immeubles, aussi diverses points d'ouvertures sur les différentes voies périphérique, la suppression des taudis est à l'ordre. Cette idée va se révéler anarchique, delà va naître l'idée des grands ensembles, l'apparition aussi des plans d'aménagements en 1950 (PUD de Paris), c'est ici que l'on distingue 03 moments de l'urbanisme parisien :

- **01-Urbanisme d'alignement** : Alignement des bâtiments ou constructions sur une rue en suivant les gabarits et les règles qui régissent la ville depuis le Siècle.
- **02-Urbanisme d'ilots** : Apparue entre les deux guerres mondiales, la figure de l'ilot bordée de bâtiments lui est essentiel (idée de l'ilot post-haussmannien).
- **03-Urbanisme d'ensembles** : Applique les principes de la Chartes d'Athènes.
A la fin 1950, Robert Auzelle émet deux propositions de dissociation : une première, dissociation des bâtiments et de la circulation, une seconde, dissociation des bâtiments eux-mêmes (cette disposition donne vie à la notion de l'ilot ouvert dans le monde). On atteint alors

l'époque du raisonnement en volume ce qui signifie : rechercher un autre mode de découpage que celui du parcellaire, une conclusion s'impose : l'ère des mitoyennetés verticales doit faire face à celle des horizontales (Urbanisme sur dalles). Il est inspirée directement de la Chartes d'Athènes avec séparation de fonctions (Zoning : plusieurs fonctions distinctes sont comprises dans une seule structure), ce dernier va mettre en pratique un principe de superpositions de fonctions ce qui met en parfaite relation la superposition normale des fonctions humaines : HABITER, TRAVAILLER, CIRCULER.

- **Au sol** : Circulations automobiles.
- **Au sol et l'étage 01** : Stationnement automobiles, Parkings.
- **Sur la dalle supérieure à l'étage 01** : Circulation des piétons, et présence de commerces.
- **Sur les niveaux qui restent** : Bureaux et logements

2.3.2. Deuxième inflexion dans l'aménagement urbain (l'ilot ouvert) :

Les trois III Ages de la ville selon Christian de Portzamparc sont :

- **Ville de l'Age I** : «Ville historique» Marquée par une structure viaires : rues ou boulevards, c'est une ville préindustrielle (ilots sérés).
- **Ville de l'Age II** : «Ville de l'urbanisme moderne du 20e Siècle» Marquée par un renversement totale du schéma fondateur de la ville ; le bâtiment n'est plus vue comme objet, c'est une ville industrielle et d'espace libre.
- **Ville de l'Age III** : «Ville d'aujourd'hui» Hétérogène, elle part de l'hypothèse que les situations dans lesquelles nous construisons sont toutes déjà occupées, donc toutes foncièrement hétérogène, il faudra alors travailler avec le contexte.

En 1955, Portzamparc à travers sa consultation du quartier Masséna, va développer l'idée de III Ages de la ville. On constate que la plupart de ces projets révélaient une prédilection pour des situations de rassemblement de bâtiments dans des îles, ces îles exprimaient l'idée d'un nouveau mode de groupement de bâtiments, ils ne sont plus forcément réguliers et rangés de façon continue, par contre la ville d'aujourd'hui nous oblige à penser le vide autant que le plein, la forme de l'espace extérieur, donc : l'hétérogénéité. Sur cette vision Christian avait mis en place un dispositif qui faisait du vide et non pas de l'objet architectural le cœur même de l'ensemble. En Octobre 1995, Christian et Thierry Huancome ont eu l'opportunité de mettre en pratique les principes de la ville de l'Age III et de l'ilot ouvert (Quartier Masséna) en contradiction avec ce qui a été prévu pour les ilots situés de part et d'autre de la bibliothèque nationale de France. Après lecture du cahier de charges, Christian n'exclue pas l'idée de l'homogénéité traditionnelle car elle a présentée déjà des résultats, il cherchait donc une harmonie mettant en valeur les qualités enrichissantes qui peuvent naitre de la variété et des relations contrastées entre les objets architecturaux distincts, il a eu recourt à la métaphore de la nature morte, cette nouvelle poétique d'oppositions : «Les objets architecturaux ne devraient pas être célibataires, mais plutôt dialoguer pour former un ensemble ».

La conception de ces ilots ouverts, se faisait suivant un découpage du secteur à aménager, il constitue une simple grille définie par des rues qui ne sont pas hiérarchisées car l'effet attendu

résulte de la confrontation d'architecture diverses. Le maillage de la grille est dessiné alors par les rues parallèles. Christian précise que l'ouverture d'îlots répond à plusieurs nécessités :

- La traversée des vues, et lumière entre l'intérieur de l'îlot et la rue par soucis de confort.
- Lisibilité et luminosité de la rue.
- Indépendance volumétrique des architectures (variété architecturales).

Peu après, on constate la naissance du parcellaire tridimensionnel, c'est-à-dire un cadre volumétrique constructible plus grand que le volume de chaque programme, il autorise une liberté pour jouer avec les volumes, les formes, et les orienter dans la direction choisie, c'est ce qui donna naissance à une fiche de lot. C'est alors que Christian de Portzamparc revendique le processus de conception de Masséna comme étant un processus ouvert tant que la diversité des architectures est l'objectif primordial.²⁷

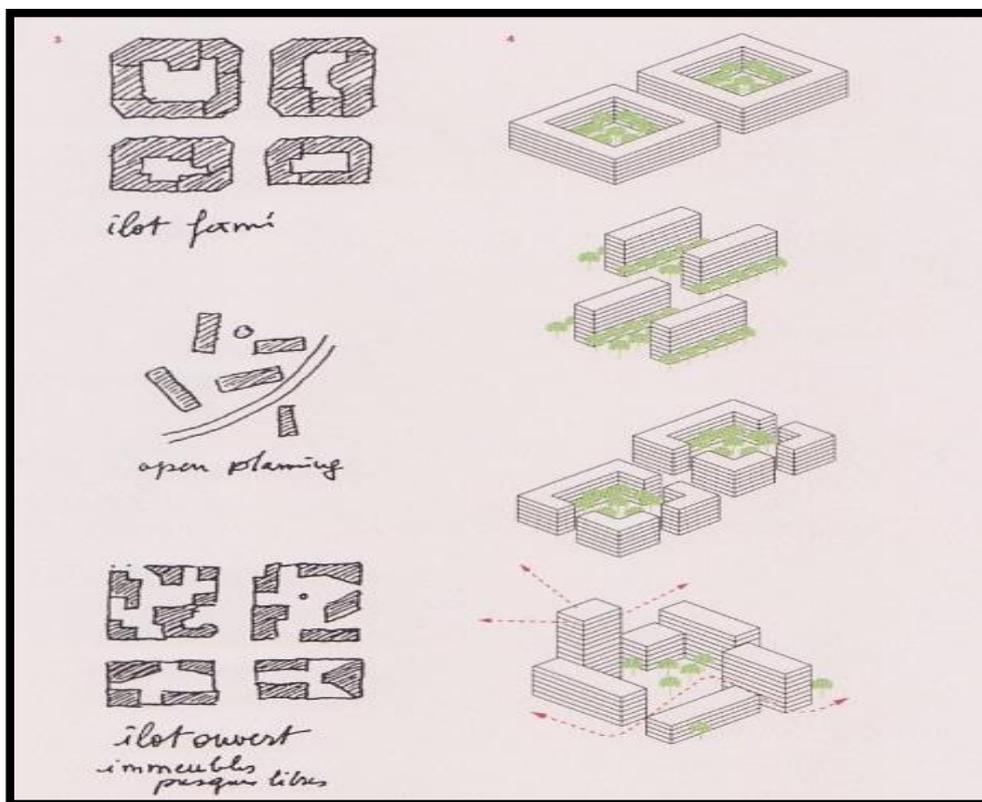


Figure 36: Esquisse montrant la mutation vers l'îlot ouvert, source: Christian de Portzamparc – îlot ouvert, 1980

27 Livre : Où va la ville aujourd'hui? Formes urbaines et mixités Jacques Lucan chapitres 1 et 3, 2012

2.3.2.1. Exemple : Le quartier Masséna à Paris :

Application de la théorie de l'îlot ouvert par Portzamparc

Fiche technique :

Christian De Portzamparc

- **Situation:** Paris 13^{ème}
- **Date:** 2010
- **Surface totale :** 12ha
- **Superficie de logements:** 67 500 m²
- **Superficie de bureaux:** 116 600 m²
- **Superficie d'universités:** 105 000 m²
- **Superficie construite:** 339 100 m²
- **Densité:** forte P/S= 2,5
- **Usages:** logements, universités et bureaux
- **Parking:** non

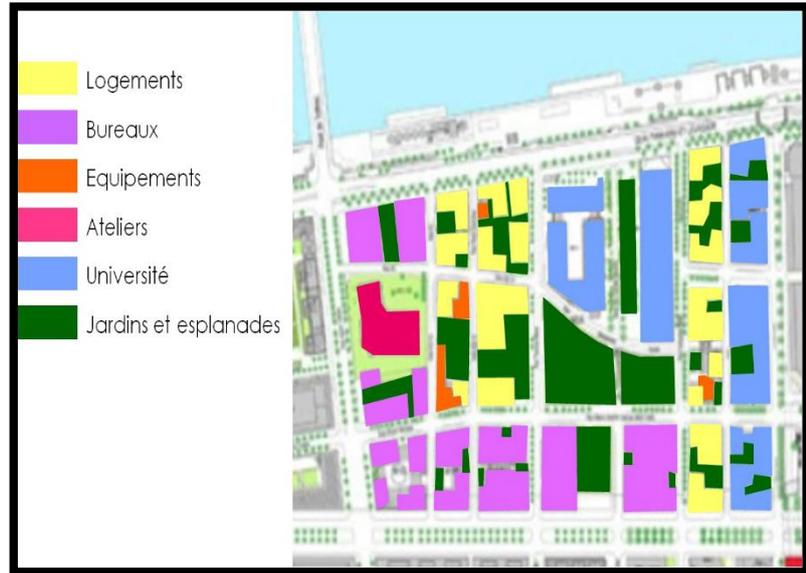


Figure 37: Le plan de masse montrant les activités du quartier Masséna-Nord, source: Christian de Portzamparc – îlot ouvert

- ❖ Le quartier Masséna-Grands Moulins présente un concept urbain novateur, celui de "l'îlot ouvert". Ce principe intègre la mixité des programmes souhaités, c'est-à-dire des logements, des universités, des bureaux et des commerces. Le plan est caractérisé par des rues ouvertes. Les immeubles ne sont plus collés les uns aux autres, ce qui permet de laisser la lumière. Chaque immeuble peut prendre le jour sur quatre façades. Ces séparations permettent également une longue distance de vue et, dans un même temps, de ménager l'intimité.
- ❖ Trente-deux équipes d'architectes ont participé à ce projet. L'ensemble donne un collage d'architectures différentes, avec une attention spéciale apportée à la matérialité.²⁸



Figure 39: Plan de masse du quartier Masséna, source Christian de Portzamparc – îlot ouvert



Figure 38: 3D du Quartier Masséna, source Christian de Portzamparc – îlot ouvert

²⁸ <https://www.christiandeporzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/>, consulté le 05 décembre 2019.

2.3.3. Troisième inflexion dans l'aménagement urbain (Macro lot) :

Définition :

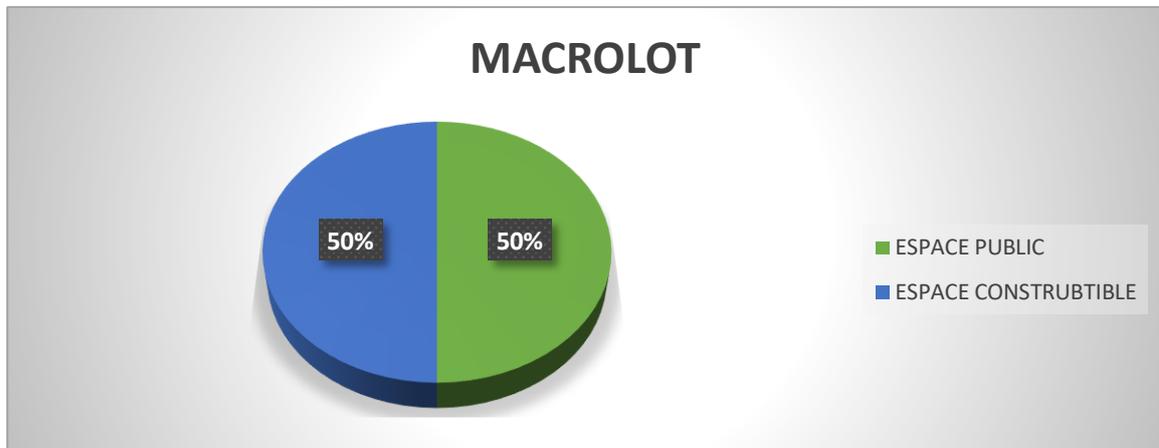


Figure 40: Diagramme circulaire indiquant le pourcentage de partage d'espaces dans un macrolot, travail d'auteur 2020

- Un macrolot est un îlot imbriqué de plusieurs programmes il se compose des entités, chaque entité recherche à garder son individualité, le macrolot associe plusieurs architectes pour la réalisation d'un ensemble composé de programmes différents (logements en accession à la priorité, logements sociaux, bureaux et équipements). Dans un macrolot tous les programmes sont coordonnés (de point de vue de maître d'œuvre par rapport de maître d'ouvrage).
- Dans un macrolot, les opérations sont toutes réalisées dans la même temporalité.
- **Intégrer des plots:** des éléments verticaux occupants une surface réduite avec une cage d'escalier et un ascenseur qui partage au max, et qui donne un paysage fractionné.

Tourelle : C'est une composante indispensable dans le macrolot, et notamment dans le tissu urbain.

C'est entre une tour et un immeuble, elle ne consomme pas beaucoup d'espace, donc c'est un élément vertical avec un programme mixte prenant le rôle d'une ville en verticale.

2.3.3.1. EXEMPLE: Zorlu Center Istanbul – Un chef d'œuvre de modernité :

Fiche technique :

- Emplacement du projet : Levent/Istanbul/Turquie
- Surface Terrain : 12.840 m²/Terrain à bâtir : 91.868 m²
- Année du projet : 2009/2013
- Architectes : Emre Arolat architects & Tabanlıoğlu Architects.



Figure 41: Zorlu Center Istanbul, source :<https://www.toutistanbul.com/fr/zorlu-center-istanbul/>

Le Zorlu Center est un lieu à facettes multiple se situe dans un centre d'affaire à Istanbul, alliance entre le commerce (divers boutiques), l'hôtellerie (le Raffles Istanbul Zorlu Center), l'art (exposition art moderne, salle de spectacle), le travail (espace bureaux), et le logement. La création d'un tel ensemble Zorlu Center a coûté à ses investisseurs la bagatelle de 2,5 milliards de dollars.²⁹

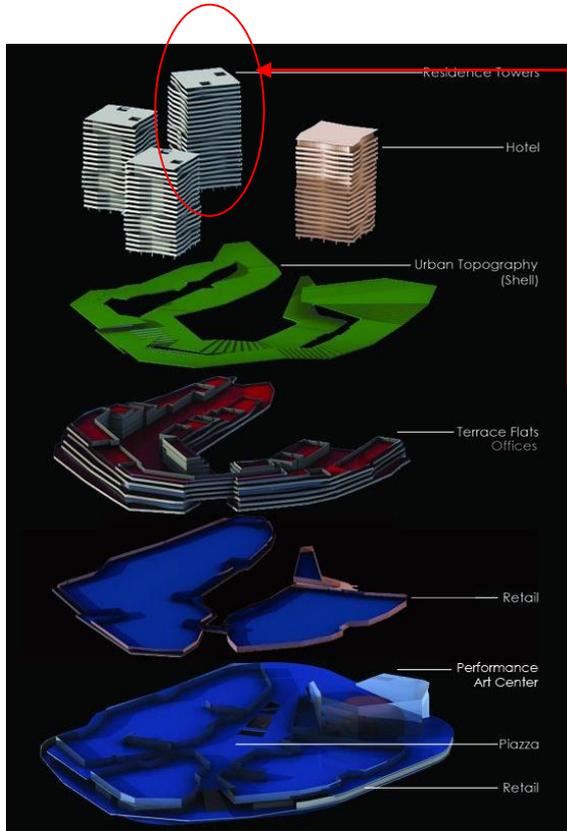


Figure 43 : Schéma montrant les composantes du centre Zorlu traité par l'auteur, source : Emre Arolat Architects + Tabanlıoğlu Architects.

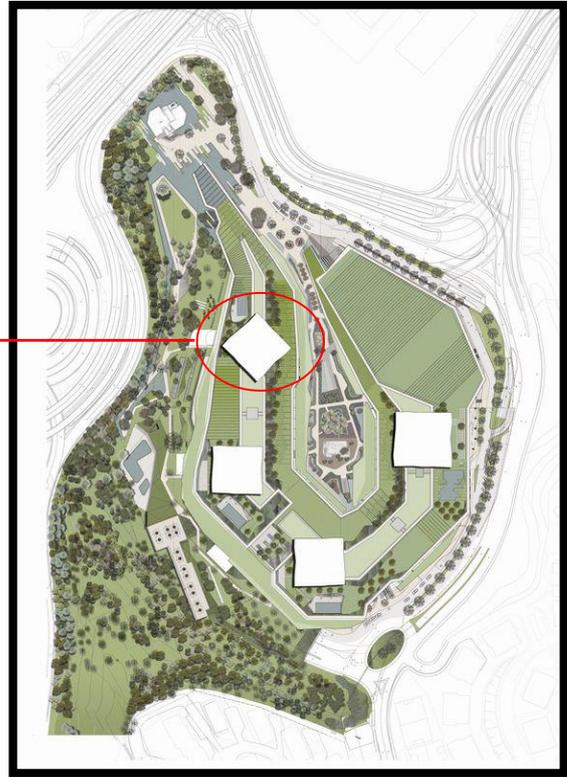


Figure 42 : Plan d'aménagement du centre Zorlu indiquant la tour résidentielle traitée par l'auteur, source : Emre Arolat Architects + Tabanlıoğlu Architects



Figure 45: Photo montrant la place et l'accès au centre commercial Zorlu, source : Thomas Mayer.

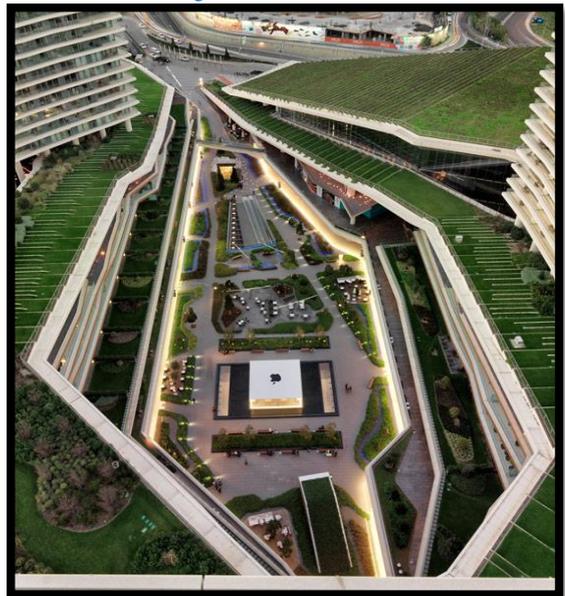


Figure 44 : Photo montrant le toit paysager, appelé «The Shell» promenade verte, source : Thomas Mayer.

²⁹ <https://www.arch2o.com/zorlu-center-emre-arolat-architects-tabanlıoğlu-architects/>, consulté le 15 janvier 2020.

Il compte environ 180 boutiques, sur une superficie totale de 70 000 m² au cœur moderne d'Istanbul, **Zorlu** propose pour les riche stambouliotes un choix exceptionnel d'appartements d'une superficie de 117 à 735 m² dans un cadre vert et luxuriant qui apporte une touche supplémentaire à ses occupants – **Shopping à Istanbul**.

Les appartements de terrasse sous la coquille, sont équipés de grands jardins au premier niveau, et de grandes terrasses aux niveaux supérieurs bénéficiant de la vue sur le Bosphore. Ils sont atteints par l'atrium en plein air linéaire, un espace assez riche, éclairé et gai. Le reste des unités résidentielles forme trois tours identiques, détachées de la coque avec des «pilotis» et leur formation structurelle continue les projections horizontales des appartements en terrasse, sans se transformer en éléments symboliques du complexe.

Dans le projet, trois tourelles sont attribuées aux résidences. Il y a 2 + 1 et 4.5 + 1 sélections de plans dans les résidences de la tourelle. Le concept de maison terrasse est également conçu pour prendre place sur la plate-forme sous les tours. Dans cette section, les sélections 1 + 1, 2 + 1, 4 + 1 sont présentes. Ces maisons ont des jardins en terrasse à l'avant.

Des espaces sociaux ont également été conçus pour les résidences qui prennent place dans le projet. Il s'agit principalement de piscines, d'espaces sportifs et d'espaces ouverts... L'entrée de ces espaces en dehors des maîtres d'ouvrage sera interdite. Le projet est avantageux car il a une vue spéciale en raison de sa situation sur un paysage élevé. La majorité des maisons donnent sur le Bosphore et la mer de Marmara.³⁰

Les objectifs d'un macrolot :

- 1) La mixité programmatique.
- 2) La diversité architecturale.
- 3) La rapidité d'exécution.

Stationnement : individuel ou mutualisé ?

Trois cas de figure :

- 1) Chaque bâtiment possède son stationnement automobile mais l'accès est partagé (mutualisé).
- 2) Plusieurs bâtiments mettent en commun d'un même parking public ou privé.
- 3) Un macrolot est entièrement occupé en sous-sol par seul parking public ou privé.

A ces trois cas de figure, s'en ajoutent deux, mais qui n'existent que comme virtualités :

- 1) Un macrolot ne possède pas de stationnement automobile.
- 2) Le stationnement automobile est assuré par des silos indépendants des macrolots.

La mutualisation permet d'économiser la réalisation d'un 1/3 de place de stationnement.

Partage des espaces vert et transparences visuelles :

Dans les opérations où la densité construite est élevée le partage des espaces libre apporte une respiration certaine au intérieurs d'îlot, de plus dans la mesure où les îlots sont ouverts, des relations visuelles se tissent entre espace public et espace libre.

³⁰ <https://archello.com/project/zorlu-center-2>, consulté le 16 janvier 2020.

Mutualisation et autonomie des objets architecturales :

Les macrolots affrontent très souvent un paradoxe .Ils proposent la mutualisation du stationnement et des jardins, ils fabriquent des ensembles ou toutes les entités sont liées, et en même temps ils veulent afficher une densité architecturale, comme si on avait affaire à des entités indépendantes.

Le paradoxe est encore plus sensible lorsque le macrolot est conçu par un seul architecte comme c'est le cas de Mantilla à Montpellier et du Tipode à Nantes.

2.3.3.2. EXEMPLE : ZAC Seguin-Rives de Seine, Macro-lot B3 coordination architecturale et urbaine Boulogne-Billancourt :

Fiche technique :

Programme Îlot mixte comprenant 500 logements avec parking souterrain, bureaux, commerces et activités, aménagement extérieurs et paysagers Maîtrise d'ouvrage-Ensemblier Vinci Immobilier Résidentiel Aménageur SAEM Val de Seine Aménagement Mission Mission d'architecte-urbaniste coordonnateur Maîtrise d'œuvre intégral Lipsky + Rollet architectes urbanistes mandataire, Antoine Neto-Berenguer (chef de projet), Christophe Girot (conception du paysage), Philippe Coignet-Office of Landscape Morphology (exécution paysagère) Surface construite 48 200 m2 SHON Surface logements 37 400 m2 SHON Surface bureaux 9 000 m2 SHON Surface commerces 1 000 m2 SHON Surface activités 800 m2 SHON Surface îlot 12 800 m2 Livraison fin 2011³¹



Figure 46: Photo montrant la situation de macrolot B3, source: <https://www.lipsky-rollet.com>

- Plan d'architecture et façades Macrolot B3et B2 (voir annexe)



Figure 47:ZAC Seguin-Rives de Seine. État en 2010 : une trame verte structure les îlots bâtis, Source : Agence d'Architecture et d'Urbanisme Patrick CHAVANNES.

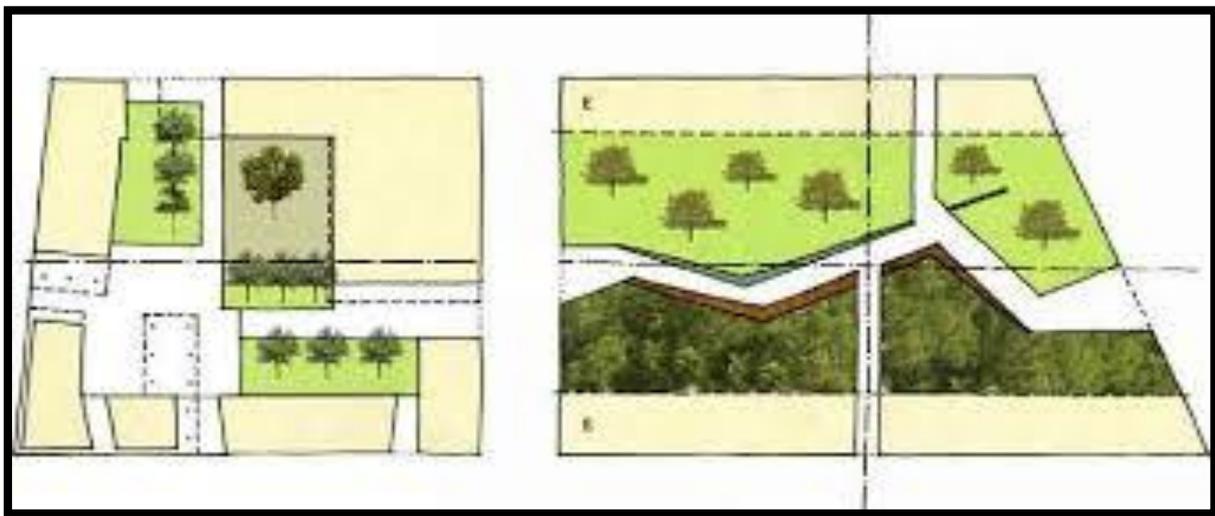
³¹ https://www.lipsky-rollet.com/content/projet/MACRO-LOT_B3_BOULOGNE_BILLANCOURT/MACRO-LOT_B3_BOULOGNE_BILLANCOURT.pdf, consulté le 16 janvier 2020.

Densité / porosité :

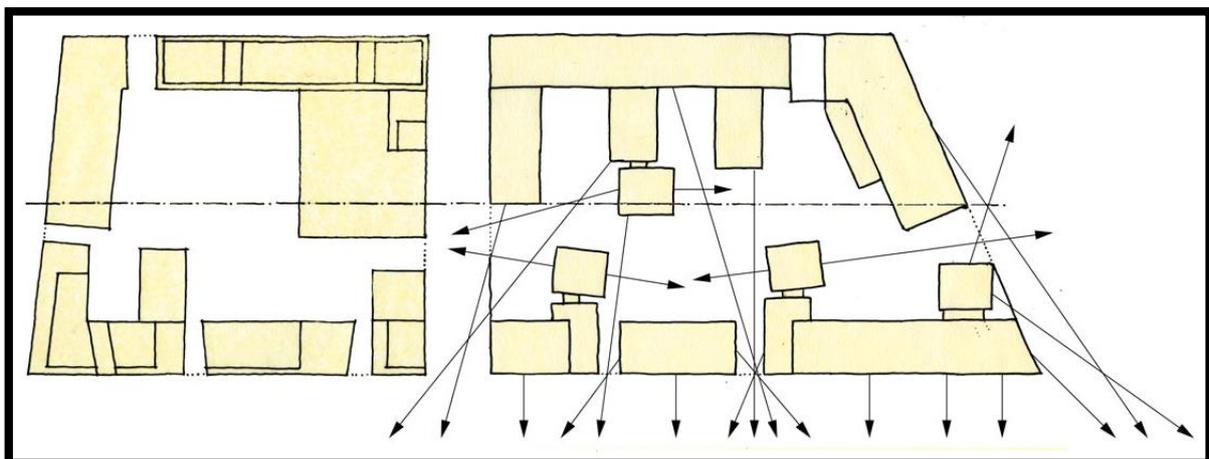
Lauréat du concours international d'un des «macro-lots» de la zone du trapèze sur les anciens terrains Renault de Boulogne-Billancourt, le projet s'organise en logements et immeuble de bureaux répartis entre six équipes d'architectes. La volonté est de créer de la porosité dans la densité bâtie et d'offrir, en intérieur d'îlot, un grand parc ouvert à tous les habitants. Une traversée piétonne Est-Ouest participe à la fois à la récupération des eaux dans un bassin central et à l'organisation de l'espace végétal en un sous-bois de grands arbres et une prairie fleurie. La collaboration paysagère est signée Christophe Girot et l'Office of Landscape Morphology.

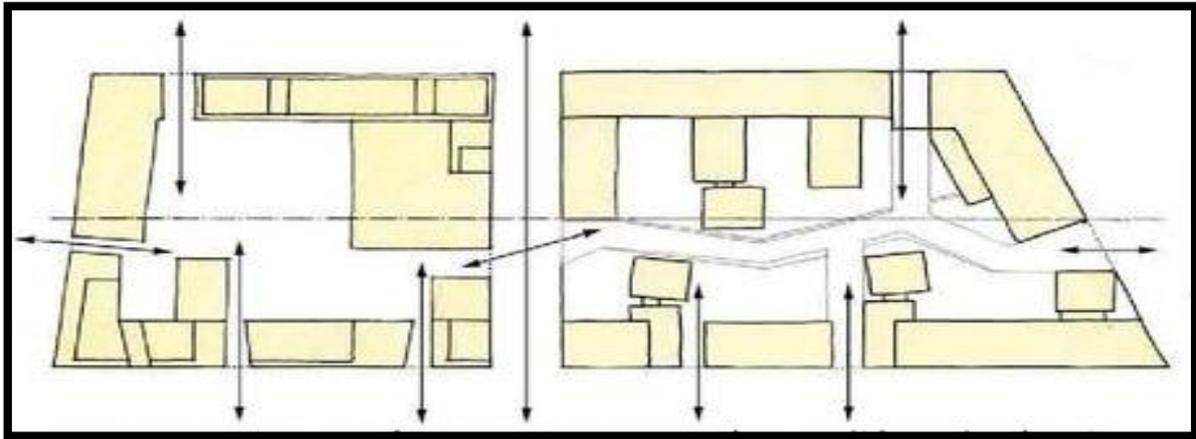
Les principes adaptés :

UN GRAND JARDIN PARTAGE EN CŒUR D'ILOT, le passage sépare le jardin en un sous-bois de grands arbres au Sud et une prairie avec arbres à fleurs clairsemés au Nord.

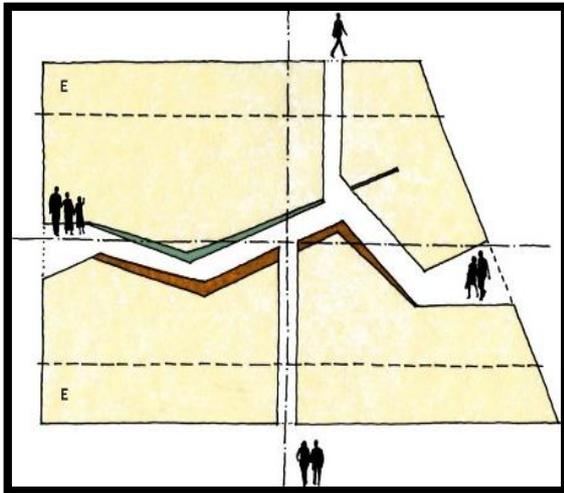


DEGAGER LES MEILLEURES VUES POUR TOUS en créant nombreuses échappées visuelles vers le grand parc à travers failles et césures.





INSTALLER UNE POROSITE VERS LE GRAND PARC : la porosité maximale est recherchée entre le cœur d'îlot et le grand parc.



UN BASSIN LE LONG DU PASSAGE RECOLTE LES EAUX PLUVIALES qui sont ensuite stockées sous le cheminement puis rejetées à un débit maîtrisé.

32

UN PASSAGE SUIVANT UN MOUVEMENT EN ZIG-ZAG pour donner aux piétons le temps de s'immerger dans la nature intérieure de l'îlot.

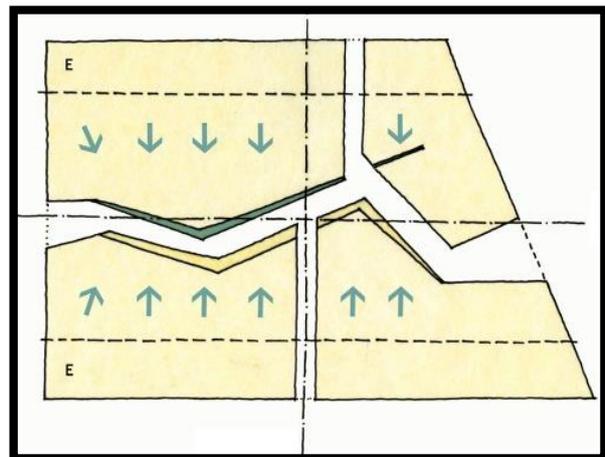


Figure 49: vue depuis le parc trapèze, le front de parc morcellé en trois volumes assure la transition entre deux îlots et deux ambiances urbaines, source : perspective : Frederic Terreaux



Figure 48: vue au cœur du jardin partagé, jardin riche en biodiversité : prairies mixtes et sous-bois, source : perspective : Frederic Terreaux

32 https://www.lipsky-rollet.com/content/projet/MACRO-LOT_B3_BOULOGNE_BILLANCOURT/MACRO-LOT_B3_BOULOGNE_BILLANCOURT.pdf, consulté le 16 janvier 2020.

2.4. Thématique du parc urbain :

Aujourd'hui, le vert urbain peut contribuer de manière décisive à l'amélioration du microclimat grâce à la composante végétale, en atténuant les déséquilibres environnementaux de la ville contemporaine par des initiatives d'intégration structurelle du vert avec le bâti.

Les types de parcs urbains :

Nous décrivons ci-dessous les principaux types d'espaces verts présents dans les contextes urbains et périphériques de nos villes :

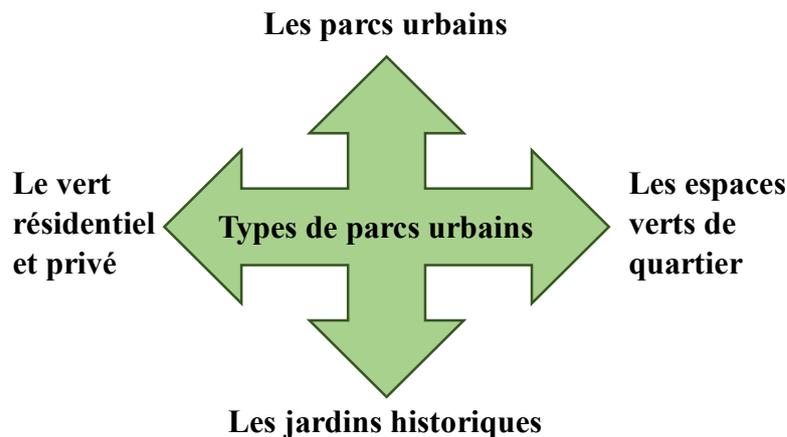


Figure 50: Schéma montrant les types de parcs urbains, source: travail d'auteure 2020.

Le parc urbain : les thèmes, les éléments et les matériaux de conception :

Les thématiques de la conception :

Lors de la conception d'un parc urbain, il est essentiel d'évaluer les thèmes fonctionnels, et des aspects comme par exemple :

- Le **jeu** est un moment d'agrégation pour les jeunes enfants et pour les différents groupes d'âge, afin de stimuler le mouvement et l'agrégation. Il est considéré comme essentiel de fournir des jeux et des installations sportives et récréatives également pour les enfants à mobilité réduite et des installations sportives et récréatives pour les adultes et les personnes âgées ;
- La **didactique et l'éducation civique** sont considérées comme des éléments primaires, car le parc urbain a un contenu culturel élevé et constitue un outil d'apprentissage fondamental, comme, par exemple, les panneaux sur les types d'arbres, les tableaux d'information sur les caractéristiques naturalistes du lieu (végétation, faune, histoire et culture), les jardins partagés et les potagers sociaux ;
- le **sport** est une fonction à encourager à tous les niveaux, là où il existe des possibilités de conception et des conditions spatiales, en tenant compte de ses aspects récréatifs, agréatifs et de santé physique et mentale ;
- les **animaux** cohabitent civilement également selon les propositions qui sont faites aux citoyens au sujet des zones réservées ; il est bon de prévoir l'équipement nécessaire de

poubelles pour la collecte des déjections, ainsi que le confort pour les propriétaires des animaux et des animaux eux même, avec des espaces à l'ombre, de l'espace, des bancs, de l'eau potable, etc.

- L'**arrêt** est une fonction fondamentale du parc urbain. Il peut s'agir d'un espace de lecture et de repos individuel ou social, de détente, d'agrégation et de conversation. Il est important d'identifier les zones ombragées et calmes, aussi loin que possible des routes à forte circulation.
- les chemins piétonniers dans le vert seront construits de manière à être facilement accessibles, même par des personnes à mobilité réduite, ils doivent avoir une largeur minimale de 2 mètres et seront correctement éclairés. Ils doivent relier les différentes zones des espaces verts, offrir un accès adéquat depuis les routes environnantes et comprendre des aires de repos avec des bancs, des zones ombragées avec des arbres, des pergolas, des gazébos et des fontaines d'eau potable.
- Les **surfaces pavées** des espaces verts destinées à remplir les fonctions de voies piétonnes, des chemins, d'aires de repos, etc. doivent être conçues et construites dans le but d'assurer la stabilité du revêtement de surface dans le temps. Ils doivent également être facilement accessibles aux poussettes et aux fauteuils roulants pour personnes à mobilité réduite.

Les éléments de conception :

Les éléments énumérés ci-dessous doivent être pris en compte au cours de la conception dans le but de doter l'espace vert d'une identité créative jamais séparée des facteurs émotionnels et utiles.

- le sol peut être compris non seulement comme une simple surface horizontale. Les variations topographiques de niveau, avec la création de collines ou de bassins dans le sol, avec l'utilisation de parcours sur les pentes ou des gradins, donnent au parc une dimension et une perception différentes et permet son utilisation à des fins différentes.
- la végétation suggère la possibilité d'une variation chromatique visible qui peut être jouée sur les diverses combinaisons de différents verts, ainsi que sur l'utilisation des fleurs, même sur des thèmes de couleur cohérents avec la fonctionnalité du projet et inspirés à des principes de la thérapie des couleurs. Un autre élément à prendre en compte en ce qui concerne la végétation, est la saisonnalité qui favorise la communication des rythmes naturels.
- l'eau, qui stagne ou en mouvement, induit la perception de variations chromatiques et sonores. L'aspect de conception avec une fonction esthétique et émotionnelle est associé à la fonction d'utilité dans le microclimat qui aide à atténuer, rafraîchir et humidifier, en élargissant la possibilité de végétation et la fonction d'utilité et de plaisir pour les citoyens.
- L'ombrage est inclus dans ces lignes directrices en fonction des variations de lumière et en considération de la nécessité d'évaluer soigneusement les objectifs et les méthodes d'utilisation du parc pour permettre aux citoyens de trouver des oasis de bien-être.

Les matériaux de la conception :

Les matériaux utilisés dans la conception d'un parc urbain seront choisis en fonction de leur fonctionnalité, de leur durée et au style du projet lui-même.

Il apparaît important de souligner que :

- les différents matériaux à utiliser pour la construction des structures et de l'ameublement, doivent avoir un style cohérent avec la coupe naturaliste du parc ;
- l'irrigation automatisée devrait être une condition obligatoire. Les bordures fleuries en ont besoin en permanence, tout comme les arbres et les arbustes dans les premières années après la plantation, pendant les périodes de sécheresse prolongée, en été et parfois à d'autres moments clés de l'année comme la fin de l'hiver, l'automne.
- pour l'éclairage, on peut envisager des éléments d'éclairage d'ambiance pour les lieux présentant un intérêt particulier en soirée.
- l'ameublement peut comporter des éléments fixes ou mobiles. Il faut tenir compte également la possibilité de créer des oasis d'ombre avec des gazébos ou des pergolas lumineuses, c'est une réponse rapide au besoin d'ombre en attendant le développement des couronnes d'arbres pour former une couverture végétale.
- les structures d'ameublement doivent être conçues en tenant compte des différentes tranches d'âge des utilisateurs, réalisées avec des matériaux faciles à entretenir. Les bancs doivent de préférence être en bois.
- Les kiosques bar/restaurant sont des structures dont la présence dans le parc est souvent à l'origine de comportements positifs d'agrégation et de socialisation.
- à ne pas négliger les éléments de service (toilettes, robinets d'eau).³³

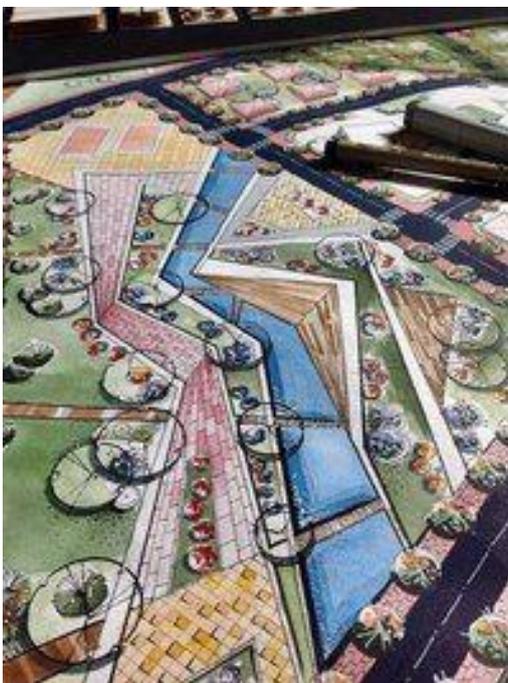


Figure 53: Esquisse d'un parc urbain, source: <https://i.pinimg.com/564x/0f/81/ed/0f81ed128b039065d9a9710109556498.jpg>



Figure 51: Photo de la place de WHATAMI, source: <https://i.pinimg.com/564x/3b/34/99/3b34994169de931a895bd9edb3d385b1.jpg>

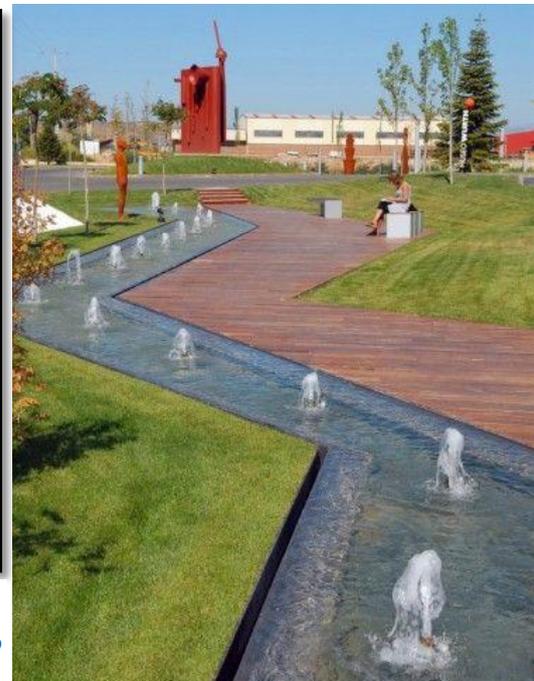


Figure 52: Wurth La Rioja Museum Gardens / Dom Arquitecturaa, source : <https://i.pinimg.com/564x/76/f6/8c/76f68c2fff8c0a1d9de86827d9d0580a.jpg>

³³ <http://biblus.accasoftware.com/fr/lamenagement-dun-parc-urbain-les-fonctions-les-elements-et-les-materiaux/>, consulté le 04 février 2020.

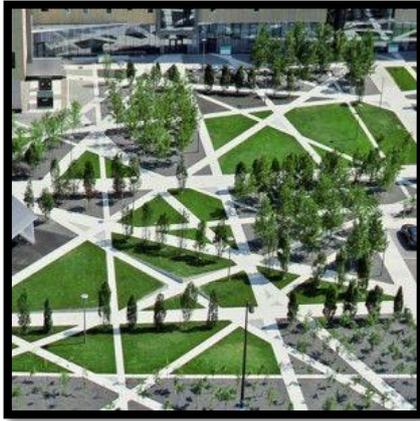


Figure 56: Exemple d'un aménagement d'un parc urbain, source: <https://i.pinimg.com/564x/0e/ea/4c/0eea4c857ce316d1ed13be70bd6caeb8.jpg>



Figure 54: Exemple d'aménagement dans un parc urbain, source : <https://i.pinimg.com/564x/fd/80/a0/fd80a0d3357788f31e3b57c77791f326.jpg>



Figure 55: Exemple d'aménagement dans un par urbain, source: <https://www.atraits.com/wp-content/uploads/2017/03/GRADIGAN-3-1.jpg>

2.4.1. EXEMPLE : Jardin Français :

1) Les caractéristiques du jardin à la française :

Une inspiration architecturale Le jardin est dessinée comme un édifice, en une succession de pièces que le visiteur traverse selon un parcours préétabli, du vestibule aux pièces d'apparat. Le vocabulaire utilisé dans la description du jardin à la française traduit sans ambiguïté l'inspiration architecturale. On y parle de salles, de chambres ou de théâtres de verdure. On se déplace entre des murs de charmilles ou le long d'escaliers d'eau. On recouvre le sol de tapis de pelouse brodés de buis, les arbres sont taillés en rideau le long des allées.³⁴



Figure 57: Frognerparken (Parc Vigeland), Oslo, source : https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/1/16/Frogner_Park_with_Vigeland_Sculpture_Arrangement.jpg

2) Les caractéristiques generals:

- La géométrie préside à l'établissement général du plan;
- La terrasse offre un point de vue général au visiteur sur l'agencement du jardin ;
- L'axe ordonne les bassins, les parterres, les bosquets, les allées rythmées par des statues et des topiaires, les alignements d'arbres.

³⁴ Initiateur du jardin André Le Nôtre jardinier de louis XIV

Conclusion :

La recherche théorique effectuée dans ce chapitre grâce à l'appui des ouvrages, de référence, ainsi que les différentes études d'exemples, ont permis dans un premier temps d'identifier les tendances et les cibles urbaines (Le projet urbain, renouvellement urbain, diversité urbaine, centralité), et de cerner leurs enjeux.

Cependant, ce chapitre, a pour but de se rapprocher avec notre cas d'étude, une étude qui vise à trouver des réponses propices à la problématique, dans laquelle on reconnaît que le district des abattoirs a l'instar des villes Algériennes, s'inscrit dans la tendance du renouvellement urbain et vise à forger une nouvelle identité une vocation.

Notre site affiche un état désolant dépourvu de qualité urbaine et architecturale exprimé en friches industrielles, manque d'espace vert, et notamment un manque d'équipement public et d'attractivité sociale.

Le renouvellement urbain est une solution d'urgence afin de redonner au site une nouvelle vocation qui contribuera à l'affirmation de la métropole d'ALGER, ceci bien évidemment en s'appuyant sur les potentialités du site.

CHAPITR 3 : CAS D'ETUDE

3.1. Présentation du cas d'étude :

3.1.1 Pourquoi la ville d'Alger ?

De par son histoire la ville d'Alger présente un paysage urbain riche et diversifié dû à la succession de nombreuses civilisations, de plus sa position géostratégique, son climat et sa morphologie sans oublier l'importance de la ville et son orientation future qui l'appelle à devenir une métropole à l'échelle continentale ; autant de critères qui font de la ville d'Alger un bon exemple d'étude.

3.1.2. Présentation de la Métropole d'Alger :

Alger (en arabe *al-Jazāir* ou *Al Djazāir* surnommée *el Bahdja* (« la Joyeuse »), ou « la blanche », est la capitale de l'Algérie et la plus grande ville du pays. Située au bord de la mer Méditerranée, la ville donne son nom à la Métropole dont elle est le chef-lieu. La ville d'Alger est en fait constituée de plusieurs communes. Elle fut fondée au IV^e siècle av. J.-C., comme comptoir phénicien en pays berbère, sous le nom d'*Ikosim*. Elle sera occupée par les Romains, les Vandales, les Byzantins et les Arabes puis au début du Moyen Âge par la tribu berbère des Beni-Mezghana.

3.1.3. Situation :

Alger se trouve dans une situation géostratégique très favorable : capitale de l'Algérie plus grand pays de l'Afrique. Située au centre géométrique de la côte algérienne, elle jouit d'une ouverture vers la mer méditerranée. Son territoire s'étend sur une superficie de 300 km.³⁵



Figure 58: Situation de la ville d'Alger, source: Wikipédia.

3.1.4. Alger ville polycentrique :

Alger, c'est une ville polycentrique avec un système polycentrique peut être atteint au moyen d'un réseau hiérarchisé d'agglomérations urbaines qualifiées et denses, bien connectées entre elles et desservies par des fonctions intermédiaires. Il est souhaitable pour renforcer la cohésion sociale, surtout dans l'accès aux biens et aux services publics, et pour assurer la durabilité environnementale et la compétitivité économique de ce territoire.

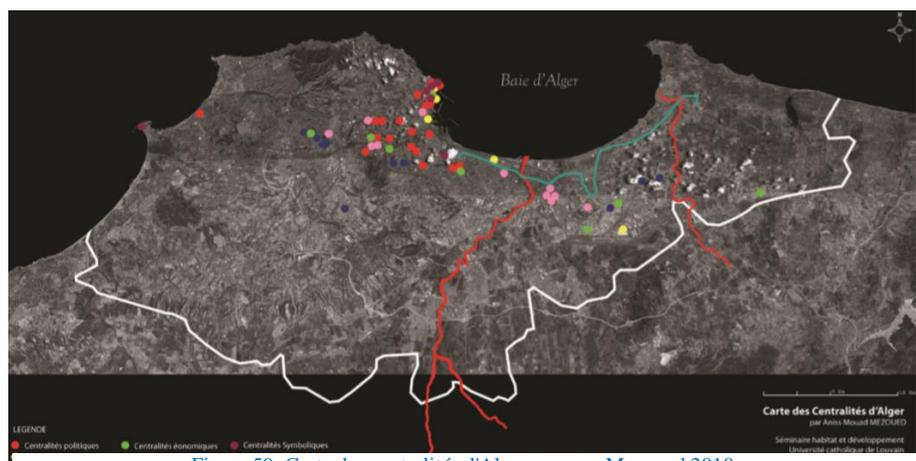


Figure 59: Carte des centralités d'Alger, source: Mezoued 2010.

³⁵ <https://fr.wikipedia.org/wiki/Alger>, consulté le 10 Octobre 2020.

3.1.5. Présentation du site :

El Anasser, Ruisseau en français est un quartier situé au croisement des communes de Belouizdad, Hussein Dey et Kouba, faisant partie de l'agglomération de la ville d'Alger.

Ancien quartier de friches industrielles de la proche banlieue, il est en train d'être rénové autour d'une grande station de transport multimodale autour de la station de métro Les fusillés.

Elle est traversée par deux grands axes, le chemin des fusillés du 17 mai 1957 (anciennement rue Polignac) et le chemin Fernane Hannafi (anciennement Vauban).

On y trouve les anciens abattoirs d'Alger mais aussi la nouvelle Cour de justice. Cette zone est appelé à devenir un centre multifonctionnel de la métropole d'Alger.

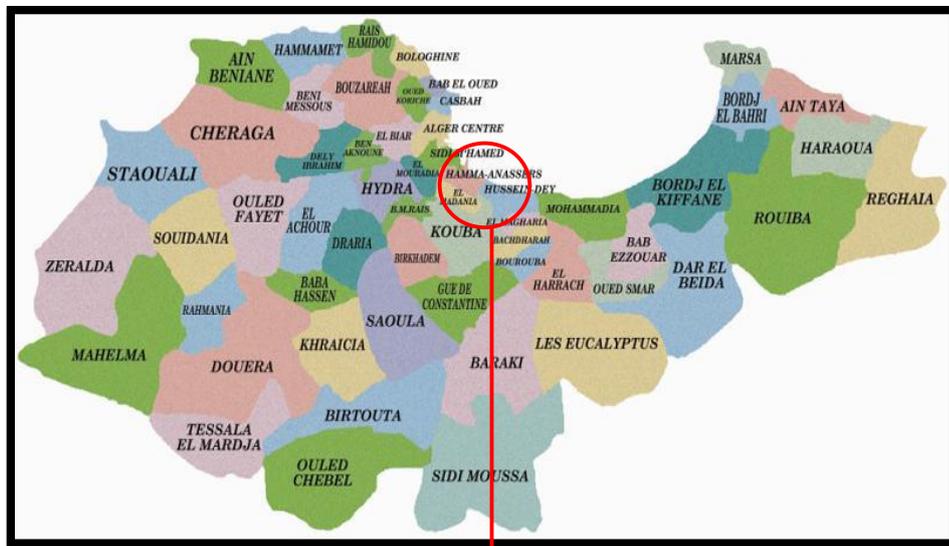


Figure 60: Carte qui montre les communes de la willaya d'Alger traité par l'auteur, source: Wikipédia

3.1.6. Plan de situation d'aire d'étude :

Il se situe à la ville d'Alger à la commune de l'Hussein Dey délimité :

- Au nord par: la mer méditerranéenne (limite naturelle), et la rocade d'Alger (limite physique).
- Au sud par les reliefs d'Elmadania (limite naturelle) et la rue Med Boudjaatit (limite physique).
- A l'est par le quartier de l'Hussein Dey.
- A l'ouest par le quartier d'El Hamma.



Figure 61: Carte montrant la situation du quartier des Abattoirs traité par l'auteur, source: Google Earth 2019.

3.1.7. Situation géographique :

Le District des abattoirs se situe dans la pleine littorale de la baie d'Alger taux de déclivité moyenne de 2 %, compris entre El Annasses et Hussein Dey. Il est traversée par deux axes majeurs : celui de boulevard Hassiba Benbouali (continuité Tripoli) et celui des fusillés (continuité Ravin de la femme Sauvage).

L'îlot des abattoirs s'étend sur une surface totale de 26 hectares.

3.1.8. Accessibilité :

Les accès à la zone d'étude sont très aisés ; que ce soit depuis : L'avenue de l'ALN au Nord Ou des plateaux environnant par les rues Mohamed Merbouche et la rue des Fusilles. Par la rue Tripoli au Nord reliant notre quartier au quartier d'Hussein Dey

Par la rue Mahmoud Boudjaatit qui constitue le prolongement de la rue Mohamed Belouizdad; de côté sud.

Deux noeuds très importants : le noeud des Fusillés c'est le croisement de l'avenue des Fusillés avec la rue tripoli, le noeud résultant de l'intersection de l'avenue des fusillés avec la rue Mohamed Belouizdad.

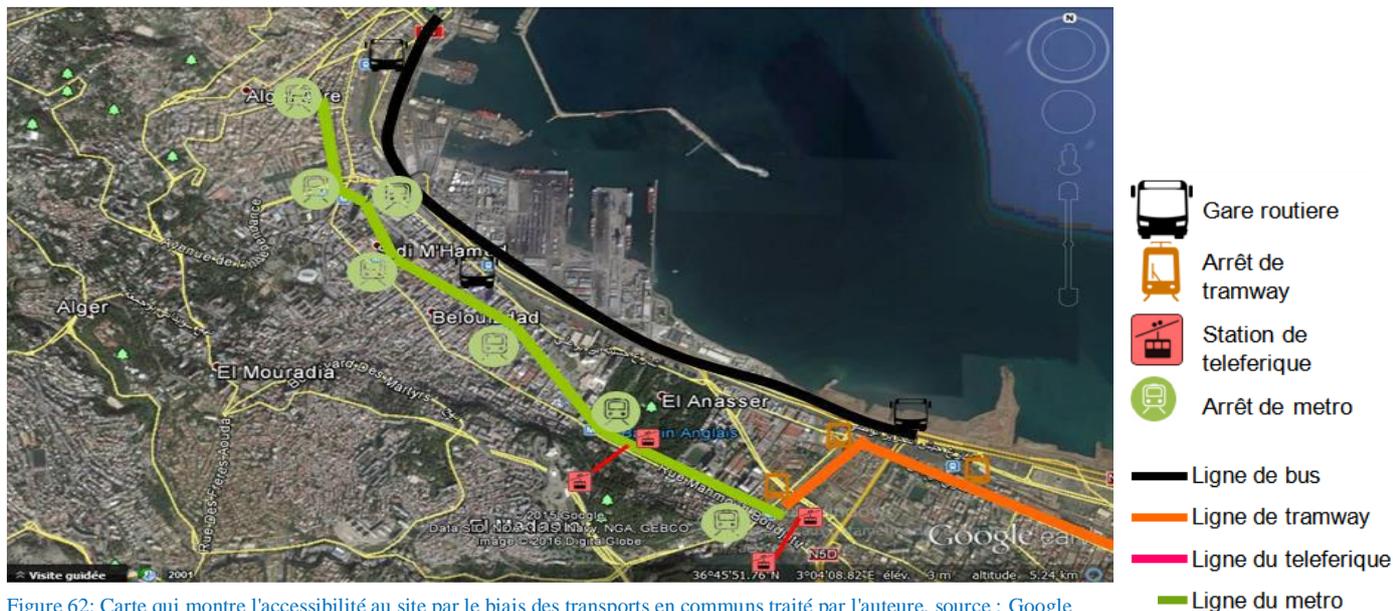


Figure 62: Carte qui montre l'accessibilité au site par le biais des transports en communs traité par l'auteur, source : Google Earth2019.

3.1.9. Données climatiques de l'aire d'étude :

Le quartier des Abattoirs comme la majorité des régions littorales se caractérise par un climat méditerranéen, avec un hiver pluvieux et froid et un été chaud et sec.

La bande côtière est exposée aux agents climatiques tels que : les vents, l'humidité.

3.2. Approche analytique :**3.2.1. Analyse urbaine :****3.2.1.1. Lecture territoriale :****Introduction générale :**

« Afin de comprendre la ville aujourd'hui, allons au-delà, avec ordre en commençant par la compréhension des raisons d'implantation de la ville dans ce site, il convient d'examiner ceci à plus grande échelle qui est le territoire ». G. Caniggia

« La structure urbaine de chaque ville est l'issue d'une structure territoriale » S. Malfroy

Objectif de la lecture territoriale

Nous considérons la réalité physique des établissements humains comme une succession de structures à des échelles qui se suivent et s'imbriquent les uns dans les autres. La lecture de ces structures et leur succession différentes échelles ainsi que la compréhension des lois et relations qui les lient, nous permettent de comprendre cette succession allant sur le territoire, la ville, le site d'intervention, le projet. L'intégration du projet ne peut se faire que par cette composition globale.

La lecture territoriale nous permet de nous familiariser à l'analyse des processus de formation et de transformation des établissements humains, et des relations qui unissent leurs différents niveaux morphologiques : la pièce, l'édifice (le projet), le quartier, la ville, le territoire.

La lecture territoriale :

L'échelle que nous avons étudiée d'abord est celle du territoire. C'est à partir de là que les structures morphologiques naturelles et artificielles vont être lus et reconnus comme matrice des structures suivantes.

Nous devrions comprendre, comment la présence de l'établissement et du noyau urbain résulte normalement d'une structuration antérieure de la production et des cheminements. Cette lecture vise la compréhension des raisons de l'implantation de la ville d'ALGER dans ce site, ces raisons nous les retrouvons dans la structuration territoriale antérieure léguée avec la nature même du site, avec l'orographie et l'hydrographie.

Caniggia considère la structuration de l'environnement comme résultat d'un processus de formation et succession d'éléments nouveaux, une grande œuvre d'architecture collective dotée d'une signification culturelle.

Structuration du territoire :**L'identification du territoire d'Alger :**

Le territoire est délimité par deux fleuves (EL HARRACH et MAZAFRAN) à l'est et à l'ouest. Tout ce qui appartient à cette aire, partage la même culture, et forme donc une « *entité culturelle* ».

Sa structure naturel est exprimée par les cours d'eau et les différentes crêtes, ou la crête principale dite « *ligne de séparation des eaux* » représente une ligne de points hauts du relief.

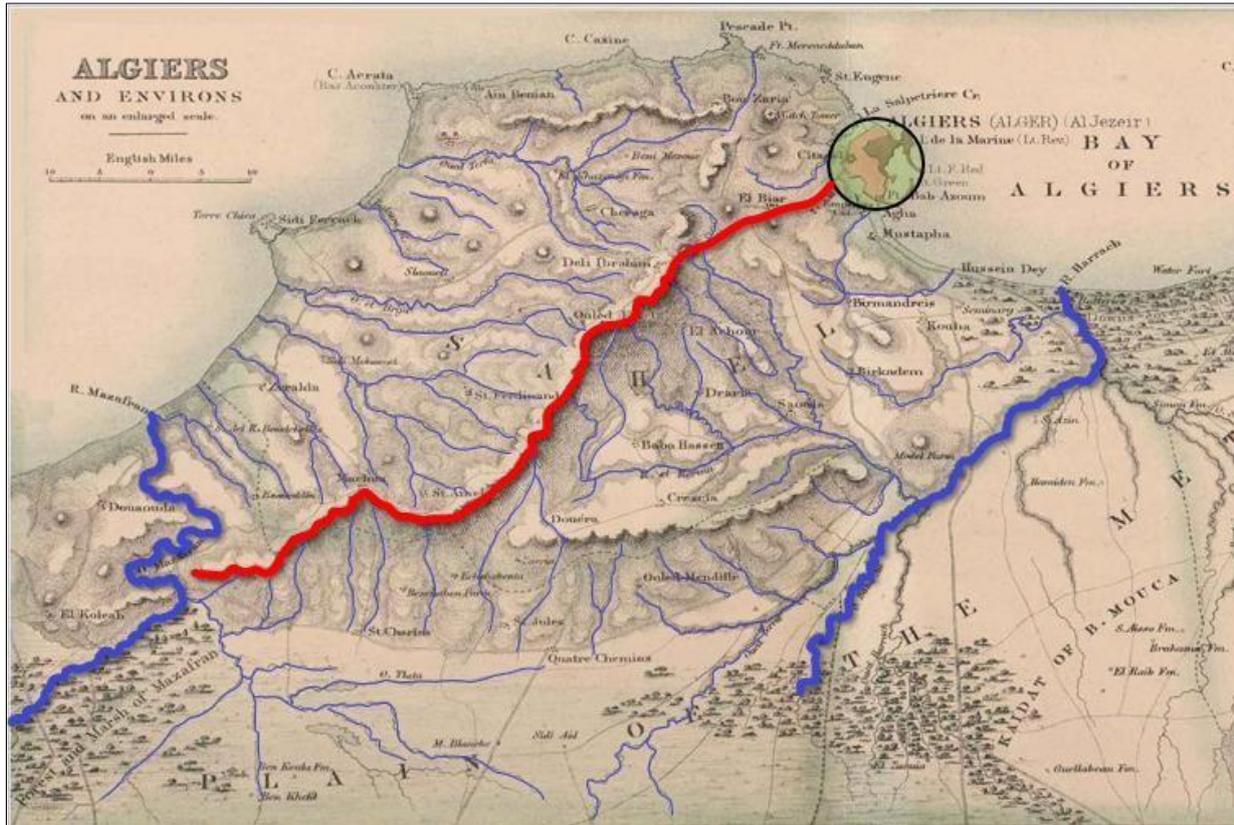


Figure 63: carte représente l'entité territoriale d'Alger, source : CNERU.

Synthèse :

D'après l'étude du processus de structuration territoriale, on a constaté que :

- l'implantation des villes dans l'Algérois suit justement une logique territoriale marquée par le cheminement, c'est à-dire le déplacement naturel qui suit les phases d'implantation des villes dans le territoire, et pour notre cas d'Alger :

* Les parcours principaux qui structurent le territoire, et qui donnent l'implantation du noyau historique (la casbah) sont :

- Le parcours de crête principale.
- Le parcours de contre crête synthétique (la voie littorale).

* Le centre historique d'Alger (la casbah) comporte 3 phases de l'implantation territoriale :

- Emplacement de La citadelle comme haut promontoire.
- Le développement de la ville sur les deux collines, comme bas promontoire
- La basse Casbah au fond de la vallée, ou dans notre cas le port.

CHAPITRE 3 : CAS D'ETUDE

Phase 1	Phase 2
<p>Marquée par :</p> <p>Le déplacement de l'homme suivant le chemin de crête principale. C'est un parcours qui permet de traverser le territoire, on le trouve entre les sommets des montagnes (de Douera jusqu'à Bouzareah) pour assurer leur protection et leur dominance sur ce dernier, tout en évitant les obstacles tel que les cours d'eau, et ceci jusqu'au noyau « la CASBAH »</p> <p>.Cannigia dit : « Nous voyons donc que la classe de structures qui est la première à s'enregistrer dans le territoire est constituée de cheminements »27.</p>	<p>Marquée par : Le déplacement suivant les chemins de crête secondaires et la création des établissements du haut promontoire. Cannigia affirme que : «...Chemins de crête secondaire, placé sur les lignes des partage des eaux qui, en se ramifiant à partir d'une (crête principale),... » 28</p> <p>Il rajoute également que «Le lieu choisi pour l'établissement implique, avec une variété de modes, c'est-à-dire la morphologie d'un promontoire,... Et «ce promontoire est caractérisé par le fait qu'il est un lieu délimité et émergeant par rapport au territoire environnant et enfermé dans des limites relativement infranchissables,... »30</p> <p>L'apparition des premiers établissements de haut promontoire, comme les établissements de :Bouzaréah, El Biar, Soummam, Cheraga, Delly Brahim, El Achour, Ouled Fayet, Douera ... et d'autres</p>
Phase 3	Phase 4
<p>Marquée par : Le déplacement de l'homme suivant le chemin de contre- crête local, et la fondation des établissements de bas promontoires</p> <p>. La relation entre ces établissements par chemin de contre crête local, l'occupation des bas promontoires, les passages au niveau des gués, et l'apparition des lieux d'échange et de marché.</p> <p>On peut citer : La Casbah, Bir-Mourad Raïs, Hydra, Bir-Khadem, Draria, Baba Hassen, Mahelma ... et d'autres</p>	<p>Déterminée par : Une globale du territoire et surtout fond de vallée par des contre synthétique.</p> <p>Création d'une voie le long - avec la création de toutes ligne de crête a perdu son structurant et va donc être création d'une voie qui la du territoire.</p> <p>On peut citer : Zeralda, Staouelli, Tsala el Merdja, Bir Touta, El Harrach, Hussein Dey, Bouloughine, Rais Hamidou, Bainem, Ain Banian, Sidi Fredj, Douaouda.</p>

Tableau 1: Processus de structuration territoriale, travail d'auteure 2019.

Morphologie urbaine du 19eme siècle :

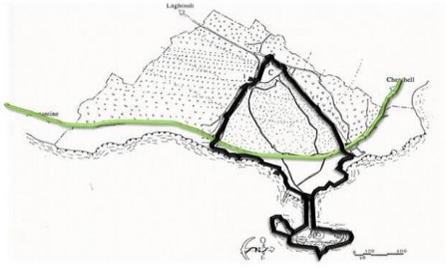
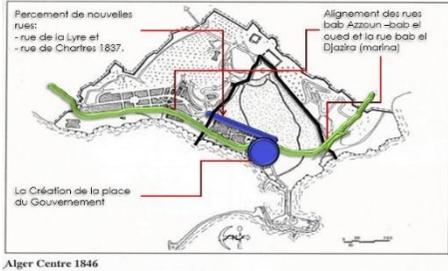
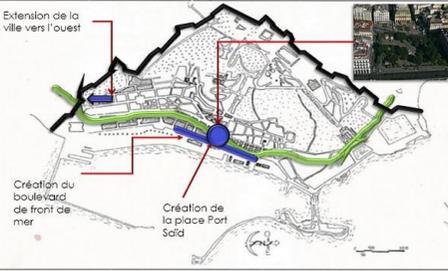
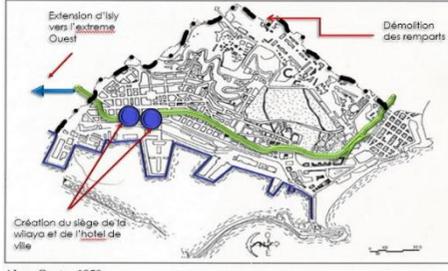
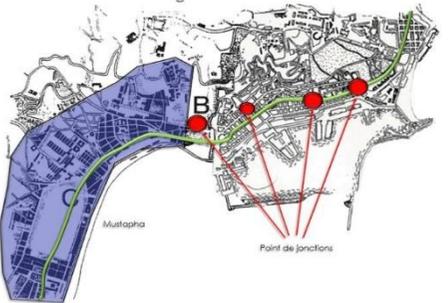
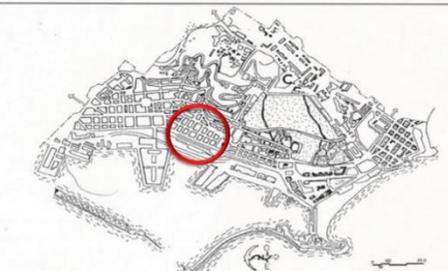
Ville Industrielle			
Première Implantation	L'objectif Colonialiste Militaire	Première Extension : Le quartier d'Isly	
<p>Après la Médina, avec l'avènement du colon, la ville d'Alger a subi plusieurs changements à l'échelle de l'urbain. Avec la création d'une nouvelle ville avec les nouveaux principes hygiénistes et l'ordre urbain haussmannien de Paris. Celle-ci, s'est vue implantée sur la structure viaire de la vieille ville dans un premier temps.</p>		<p>Objectif colonialiste militaire est de défense (élargissement et alignement des rues ; Bab El Oued – BabAzzoun, et la rue Marina</p>	
<p>- Création du bâti mixte et d'extension de la ville vers le sud. (Quartier d'Isly) 1845 à 1860. - Construction d'une nouvelle enceinte fortifiée au-delà de l'ancienne en 1847 englobant 118 h. - Réalisation de deux boulevards 1846 -1854 au sud «Bd Gambetta» au nord «Bd Verdun»</p>		<p>Objectif colonialiste militaire est de défense (élargissement et alignement des rues ; Bab El Oued – BabAzzoun, et la rue Marina</p>	
Deuxième Extension	Troisième Extension	Naissance de la Commune Mustapha	
<p>- Le projet CHASSERIAU constitue un véritable balcon sur la mer, du fait de l'extension du port et du quartier d'Isly vers l'Ouest. Et place de bressan - Réalisation de boulevard de l'impératrice « front de mer » en 1860à1870. Et la façade monumentale pour Alger.</p>	<p>Le projet de REDON bouleverse le tissu du quartier avec une extension extra-muros : - Démolition de la basse Casbah - Réalisation des nouveaux quais. - Création d'édifices officiels : le siège de la wilaya, l'hôtel de ville - La démolition des nouveaux remparts.</p>	<p>En 1835, la commune de Mustapha fut créé, elle se développe au fur à mesure que leEn 1835, la commune de Mustapha fut créé, elle se développe au fur à mesure que les autres quartiers et se joint finalement à Alger en 1905 au niveau de la coulée verte de Khemisti par l'intersection des rues Isly et Michelet. Dess autres quartiers et se joint finalement à Alger en 1905 au niveau de la coulée verte de Khemisti par l'intersection des rues Isly et Michelet.</p>	
<p>Alger Centre 1880</p>	<p>Alger Centre 1950</p>	<p>Alger Centre 1950</p>	<p>Alger Centre 1950</p>
Système Viaire			Synthèse
<p>C'est un système hiérarchisé, il se présente en damier, un type de voiries linéaire.</p>		<p>La rencontre des voies secondaires et des voies principales se fait orthogonalement. Le type de croissance de ce tissu est linéaire bidirectionnel, présente une continuité qui se développé suivant un équilibre interne.</p>	
<p>Alger Centre 1950</p>	<p>Alger Centre 1950</p>	<p>Alger Centre 1950</p>	<p>La ville d'Alger souffre d'une rupture entre ses différents tissus urbains, à cause du phénomène de glissement de centre. En effet durant chaque phase de son développement, la vile rejetait ses activités industrielles vers l'extérieur, qui furent accueillies par la périphérie. C'est ce qui a donné naissance aux quartiers péricentraux comme l'Hussein Dey et les abattoirs.</p>

Tableau 2: Morphologie urbaine du 19eme siècle, travail d'auteur 2019.

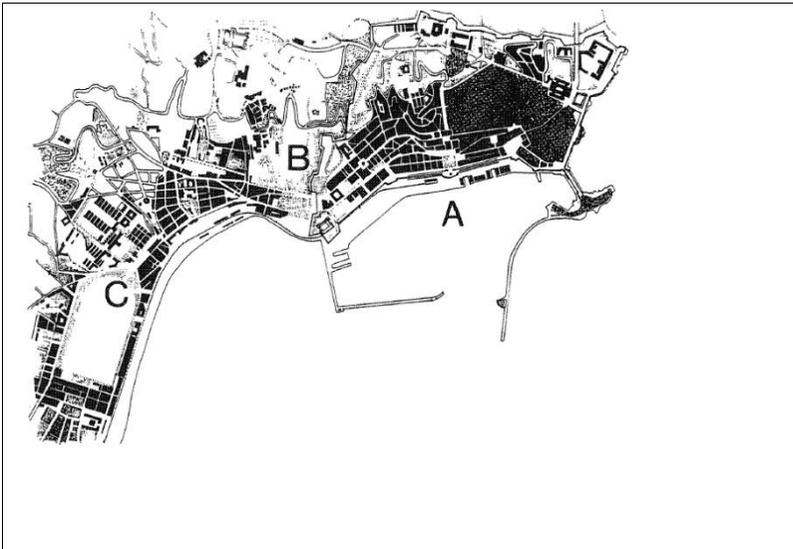
Période Coloniale 20 ^{ème} siècle	
La commune de Mustapha	Synthèse
<p>-Développement progressif de la commune périphérique de Mustapha créée en 1835, ayant comme centre « le champ demanœuvres ».</p> <p>-Rattachement de Mustapha à Alger en 1902 par la jonction des deux polarités au niveau du plateau des Glières et boulevard la ferrière (coulée verte de khemisti) à proximité de la grande poste (construite en 1910), comme intersection des rues Isly et Michelet (Didouche)</p> <p>-Urbanisation du champ de manœuvres, et sa transformation en place, par la construction d'immeubles en barres (HLM) à partir de 1928, et perte de la notion d'ilot.</p> <p>-Construction des grands ensembles dans le cadre du plan de Constantine à partir de 1958, et logique d'insertion dans le tissu existant.</p>	 <p>-Ce nouveau centre est mis en valeur avec d'importants équipements tels que la Grande Poste, et ainsi qu'une coulée verte. L'extension continue vers l'ouest et arrive jusqu'au Champs de Manœuvres, qui est une polarité importante mise en valeur par l'Hôpital Mustapha. L'espace entre les deux polarités (quartier de la Rue Michelet et le Champs de Manœuvres) deviendra polarité à la suite de la création d'un rond-point pour effectuer la jonction entre ceux-ci.</p>

Tableau 3: Evolution de la morphologie urbaine du 20eme siècle, travail d'auteure 2019.

Parcours de la ville d'Alger à l'Hussein Dey :

La ville d'Alger s'est développée progressivement le long de la baie, ainsi qu'à l'intérieur au niveau des plaines et des hauteurs

Le 1^{er} développement s'est effectué à partir de la Casbah avec l'extension de la ville intra-muros qui a donné naissance aux quartiers avoisinants : quartier d'Isly, 1^{er} Mai.

Ce même développement est plus accentué vers l'est, en occupant la plaine d'El Hamma où vient se greffer le quartier d'Hussein Dey.

A travers son développement, la ville rejetait ses activités industrielles vers l'extérieur qui furent accueillies par la périphérie. Ce phénomène était accompagné d'un glissement de centralité de la Casbah à Hussein Dey.

Lecture diachronique de l'air d'intervention :

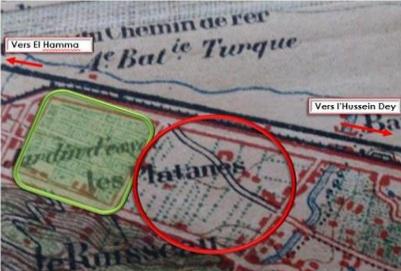
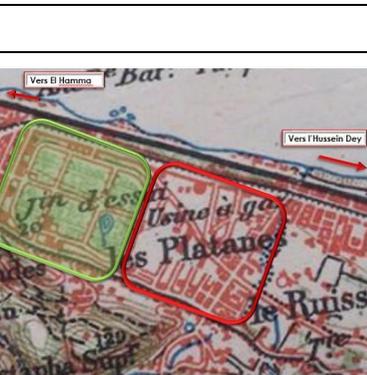
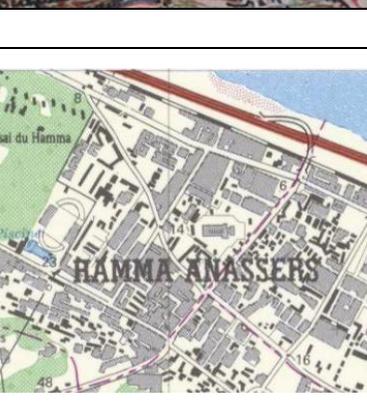
<p>Phase précoloniale</p>	<p>Phase coloniale : 1830-1846</p>	<p>Phase coloniale : 1846-1895</p>	<p>Phase coloniale : 1895-1962</p>
<p>Pendant la période précoloniale, Le quartier des Abattoirs/Hussein Dey faisait partie de la périphérie de la ville d'Alger vu son éloignement du noyau historique qui était la Casbah. A ce moment-là le quartier avait un caractère agricole et était peu urbanisé.</p>		<p>Avec l'exode rural à cette époque, le quartier subit alors de multiples transformations sur le plan morphologique avec l'apparition de bidonvilles sur la partie reculée de son territoire cela justifie la différence des ilots présents à l'état actuel.</p> <p>On remarquera dans cette période l'agrandissement de la taille des ilots qui étaient déjà présent.</p>	
<p>La deuxième période marquera le début de la transformation du quartier, avec les apports de la révolution industrielle, le quartier prend un autre aspect et devient alors à caractère industriel avec notamment l'implantation des entrepôts, usines etc...</p> <p>Régularité de la trame du tissu et continuité des voies avec des ilots de grande taille destinés à recevoir des entrepôts.</p>		<p>Synthèse</p> <p>Le résumé de l'analyse diachronique révèle donc la vocation du quartier à travers les années et ce depuis sa création. Vu sa situation, et en se référant au plan de gestion de la ville d'Alger, celui-ci se présentait et se présente toujours comme un quartier à caractère industriel c'est ce qui explique d'ailleurs le manque d'organisation de sa morphologie urbaine et la grande taille des ilots présents.</p>	
<p>Phase postcoloniale</p> <p>Cette période marque le début de la restructuration du quartier, de nouvelles mesures sont mises à disposition pour sa restructuration urbaine, c'est alors qu'il se fait annexer au reste du territoire, néanmoins celles-ci n'ont rien apporté de concret à son aspect morphologique, le quartier présente toujours des édifices à caractère industriel et on remarquera toujours la présence d'espaces vides qui démontre la mauvaise gestion/rationalité de son terrain.</p>			

Tableau 4: Lecture diachronique du quartier des abattoirs, travail d'auteur 2019.

3.2.1.2. Analyse des différentes propositions élaborées par les différents organismes :

Le quartier des abattoirs a fait l'objet de plusieurs propositions de réaménagement à travers plusieurs périodes, voici quelques une :

1. Proposition de Marubeny-yacio (1984) :

Elle consiste en le transfert des fonctions administratives centrales dans l'ancienne ville vers ce site pour permettre la préservation et la revalorisation de cette dernière. La proposition présente trois variantes :

Première variante : Cette variante consiste en :

- La répartition des fonctions administratives le long de l'avenue de Tripoli.
- Projection d'établissements de commerce et de loisirs autour de la station de métro
- Projection de l'habitation le long de la rue des Fusillés. .

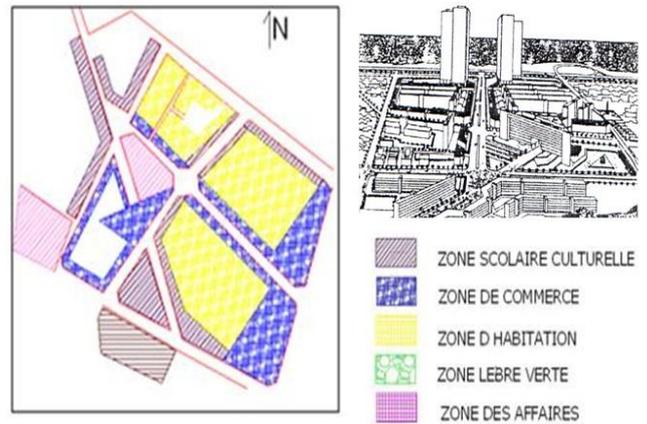


Figure 64: variante01

Deuxième variante : Elle a pour objectif :

- La création d'un centre d'affaires et de Commerces, en assurant ainsi la Complémentarité fonctionnelle avec el Hamma.
- Résoudre le problème de répartition Désordonnée des fonctions.
- Proposition d'un réseau routier pour assurer la communication entre zone Commerciale et la zone d'affaires.

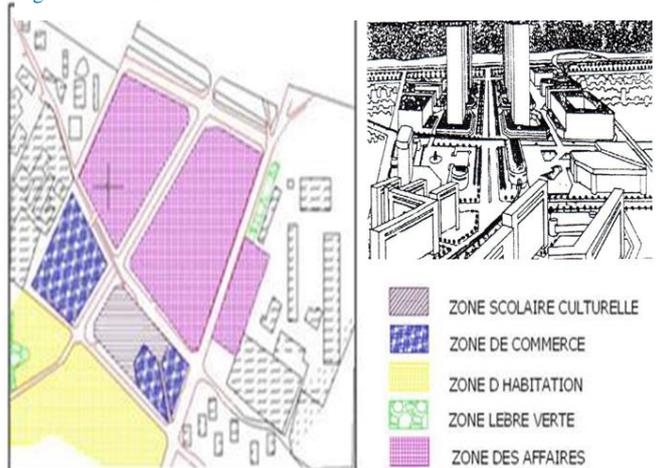


Figure 65: variante02

Troisième variante :

La création d'un centre de service public à vocation hautement civique et représentative suivant la prévision de la future vocation du site.

- La création d'un centre public au niveau de la partie littorale du site, des centres et organismes administratifs qui assurent la gestion et la coordination.
- Le groupement sera traversé par une bande végétale de plus de 100m

De large qui sera animée par des grandes salles de conférences Internationales ainsi qu'un palais des

congres.

Au niveau de la station de métro, il est programmé un pavé et une mosquée pour 10 000 fidèles, ces derniers seront entourés d'habitations dont les niveaux inférieurs seront réservés au public (activités commerciales...etc.).

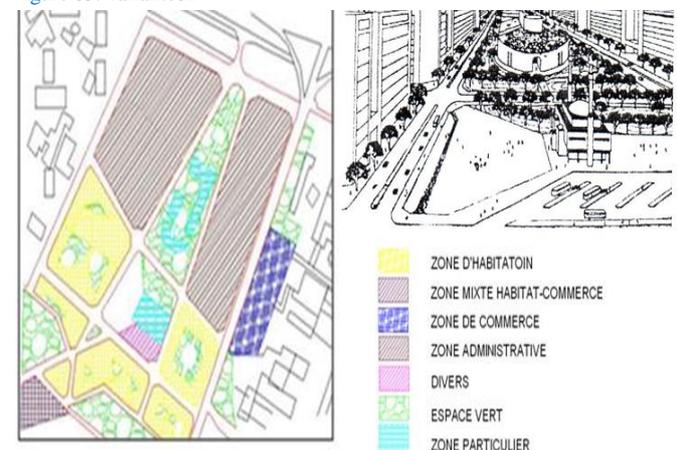


Figure 66: variante03

2. Proposition de l'O.F.A.R.E.S. (1991) :

Cette proposition concerne seulement l'îlot des abattoirs dans le but de le revaloriser, de ce fait le schéma de structure consiste en une trame orthogonale régulière, en essayant de créer quelques percées ainsi que la continuité certaines voies. Le schéma proposé comporte six zones :

- Zone d'espaces verts qui occupent à long terme les parcelles des abattoirs.
- Zone d'activités diverses du côté de la pénétrante des Annassers, regroupant les petites industries.
- Zone administrative.
- Zone mixte (habitat et commerces).
- Zone mixte (habitat et équipements).
- Zone d'équipements culturels.

3. Proposition du C.N.E.R.U.POS U31 1999 :

Cette proposition a pour but d'alléger la tension de l'actuel centre en le prolongeant sur le secteur du Hamma-Annassers, tout en suivant un schéma favorisant l'activité tertiaire.

Les différentes actions proposées par le C.N.E.R.U sont de type rénovation, restructuration et réhabilitation.

Cette proposition prévoit une structuration ayant pour support des zones homogènes, autonomes et complémentaires.

Zone A : zone de tours de bureaux et de services située sur la bande entre la rue Hassiba Ben Bouali et la voie ferrée.

Zone B : une zone située au centre du site à laquelle on a affecté un programme polyfonctionnel à fort degré d'animation à l'ouest et on prévoit des tours de bureaux et de services sur le long de la rue des fusillés.

Zone C : située au sud du site, aménagée en zone d'habitat collectif mixte.

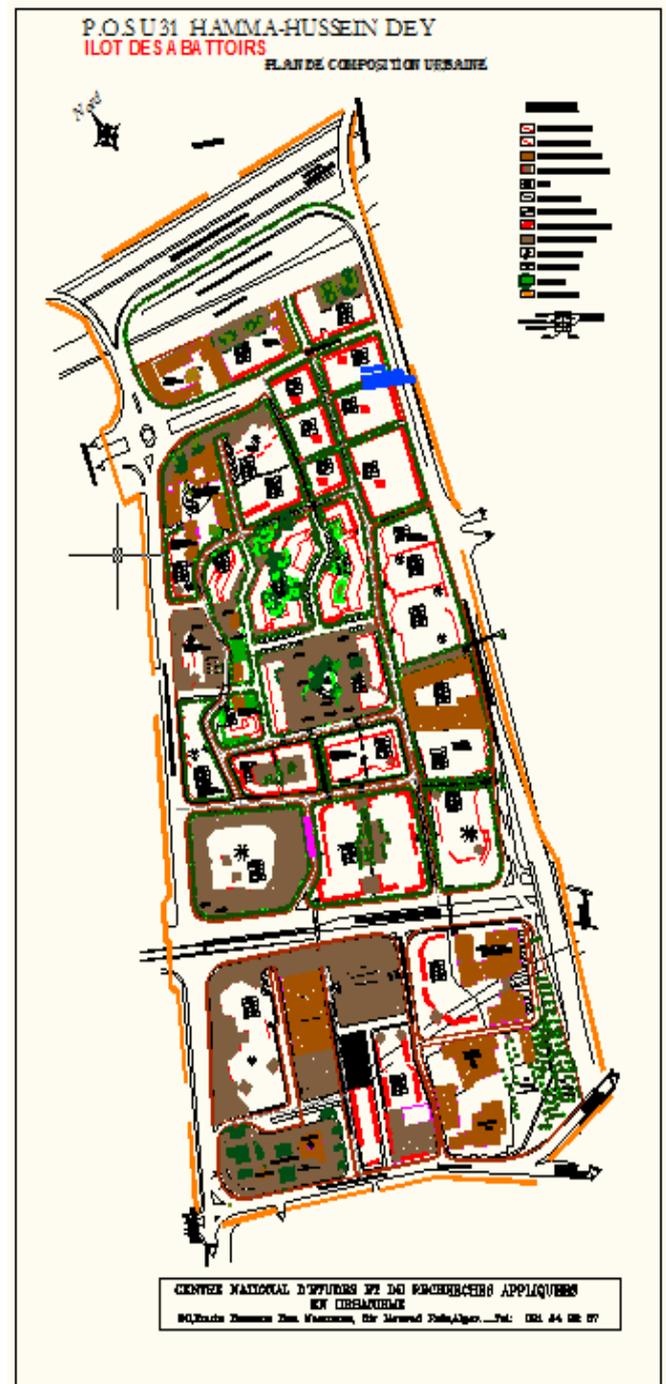


Figure 67: carte de morçèlement OFARES

4 PDAU 2011 :

Figure 68: Lignes de tramway et métro existant et projetés³⁶

- Projection d'un ligne de tramway parallèlement à la rue Hassiba Ben Bouali, par la suite ce projet sera remis en cause par le master plan (voir annexe)
- La reconquête de certaines friches industrielles :

La reconversion de certaines friches industrielles, situées au centre-ville et dans des secteurs proches de la mer, permettra d'investir des espaces avec des fonctions plus adaptées aux nouvelles ambitions de la ville. Cette intervention s'inscrit dans une stratégie de consolidation de la ville comme pôle d'attraction sociale et économique.

³⁶ PDAU d'ALGER 2011

5. Proposition du B.A.M. bureau architecture méditerranée (2014) : Voté par les élus de l'assemblée populaire nationale du parlement est une proposition du nouveau siège du parlement algérien, le complexe comprend l'assemblée populaire nationale, le conseil de la nation (sénat), la salle des séances (congrès) et un hôtel résidence pour les parlementaires ce mégas projet avait pour but d'incarner la démocratie algérienne et affirmer la métropole algéroise à l'échelle africaine, Cependant le projet a été récemment annulé à cause de la restriction budgétaire survenue pendant la crise que connaît l'Algérie, et qu'en temps de crise on aura besoin de projet lucratif c'est pour cela que le C.N.R.U travaille sur une proposition d'un Pol multifonctionnel dans toute cette zone .

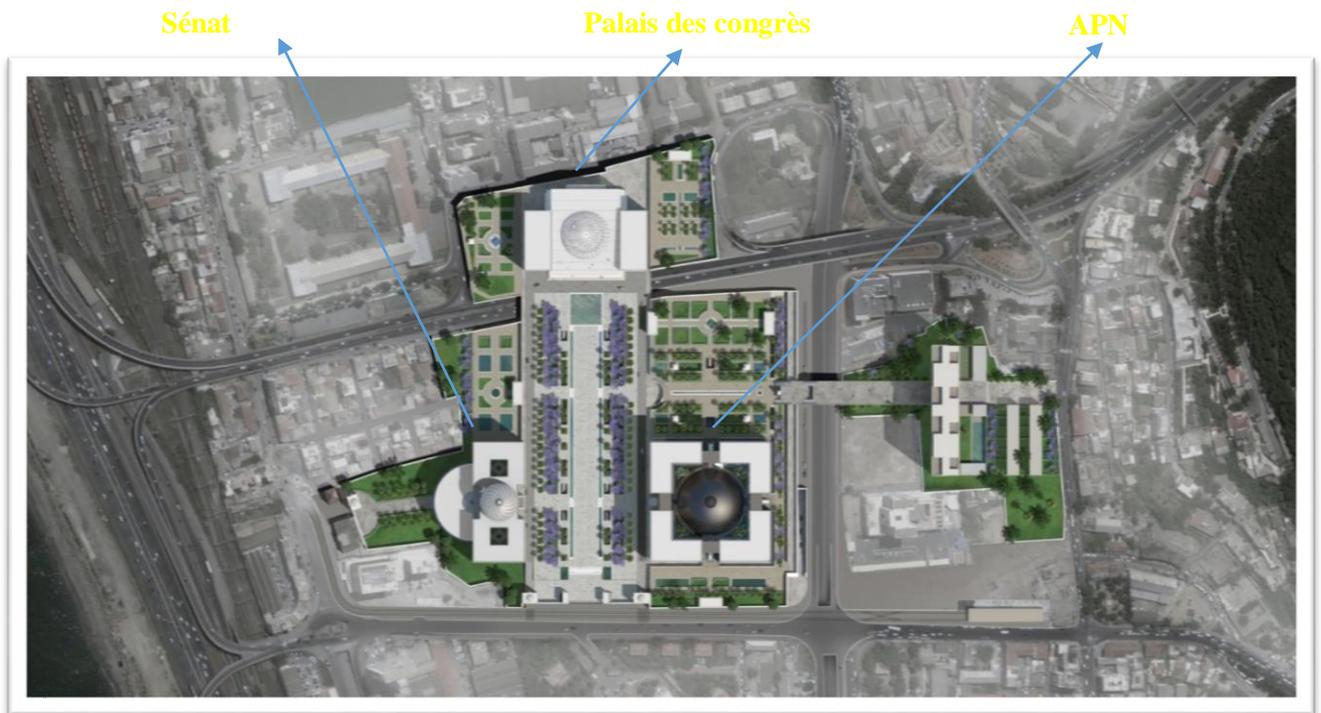


Figure 69: projection de la simulation sur prise aérienne, source : B.A.M.2014.

Programme :

**ASSEMBLEE POPULAIRE NATIONALE
REPUBLIQUE ALGERIENNE (8ha)**

- Création du Parlement Algérien.

Hémicycle : 750 places

-Bibliothèque du Parlement.

-Salons de réception - Restaurant

Présidence du Parlement

**CONGRES REPUBLIQUE ALGERIENNE
(2,1ha)**

-Congres - Hémicycle: 1500 places

-Salons d'honneur du Président

-Salons d'honneur du Premier Ministre.

-Studios TV Public Sénat

-Salle de Presse - Terrasse publique

Le conseil de la nation (sénat) Un hôtel résidence pour les parlementaires.³⁷



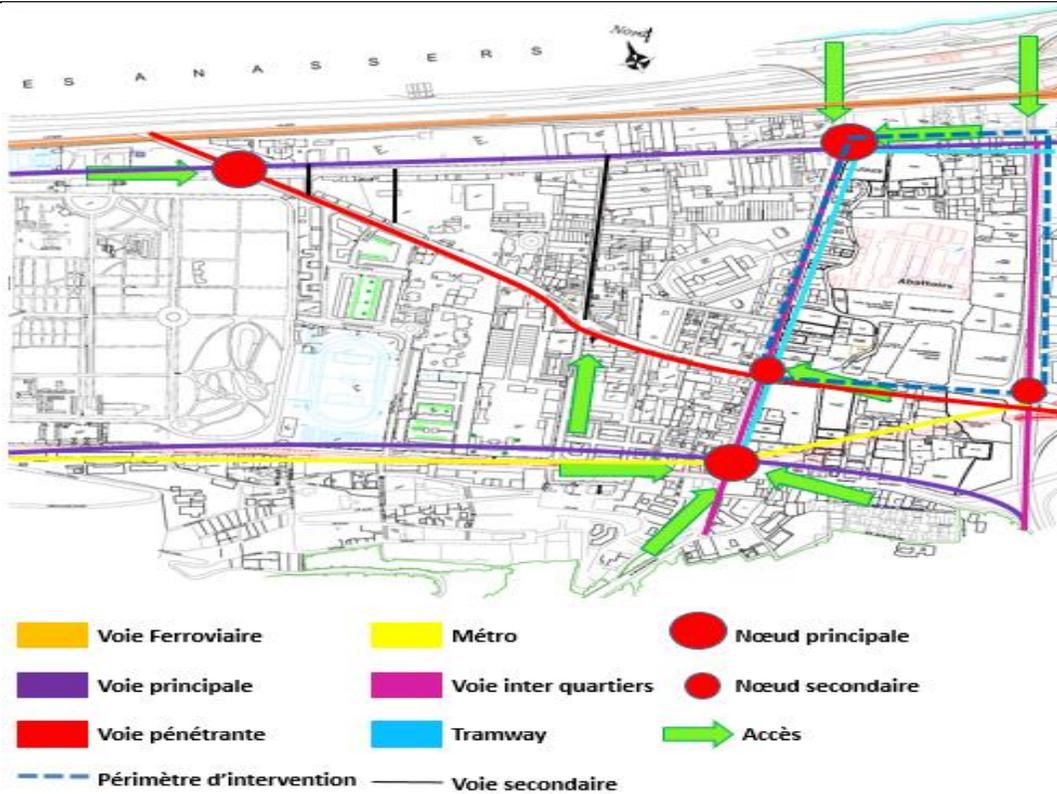
Figure 70: vue du boulevard des fusillés, source : B.A.M.2014.

³⁷ Site : <http://www.bamarchi.com/>, consulté le 20 décembre 2019.

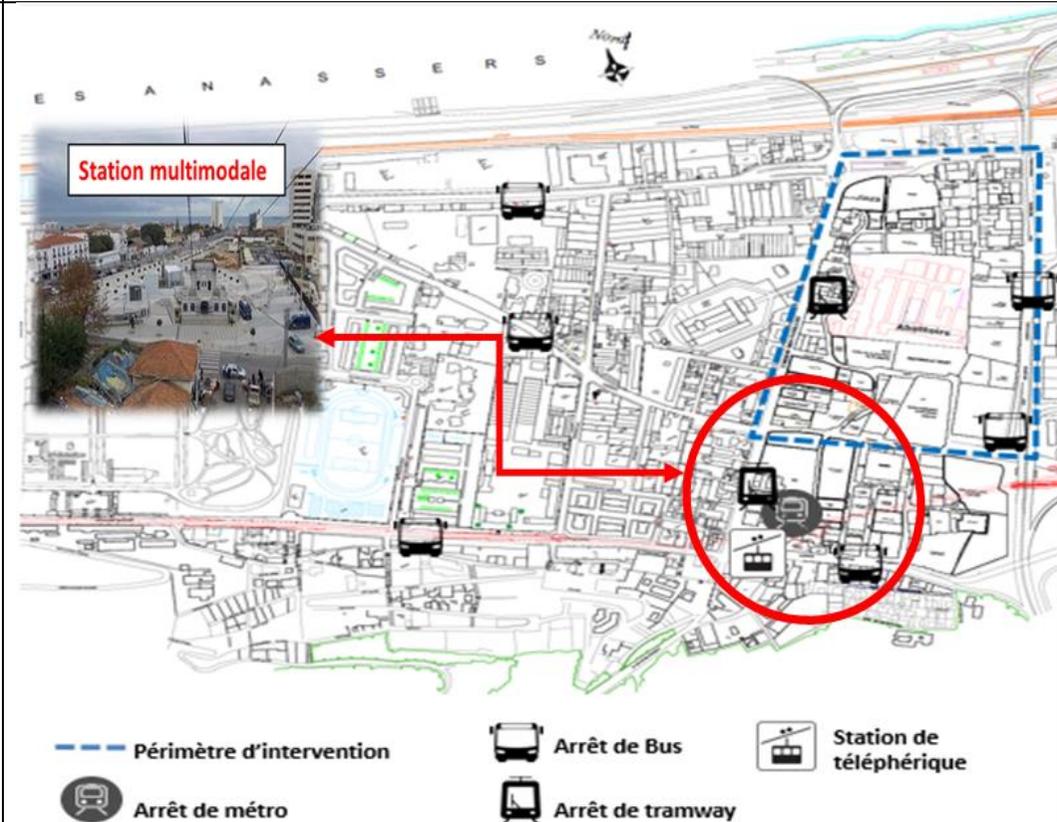
3.2.2. Etat de fait : Par « état des fait et un diagnostic réalisé », on entend toute démarche qui vise à confronter les perceptions et les représentations de plusieurs personnes sur un territoire donné, qui vise à analyser l'espace bâti et non bâti auquel est effectué afin de mettre en évidence les potentialités et les contraintes auxquelles celles-ci sont confrontées avec l'objectif de construire des priorités d'action.

Cartes du Non-Bâti

1. Voirie et Accessibilité

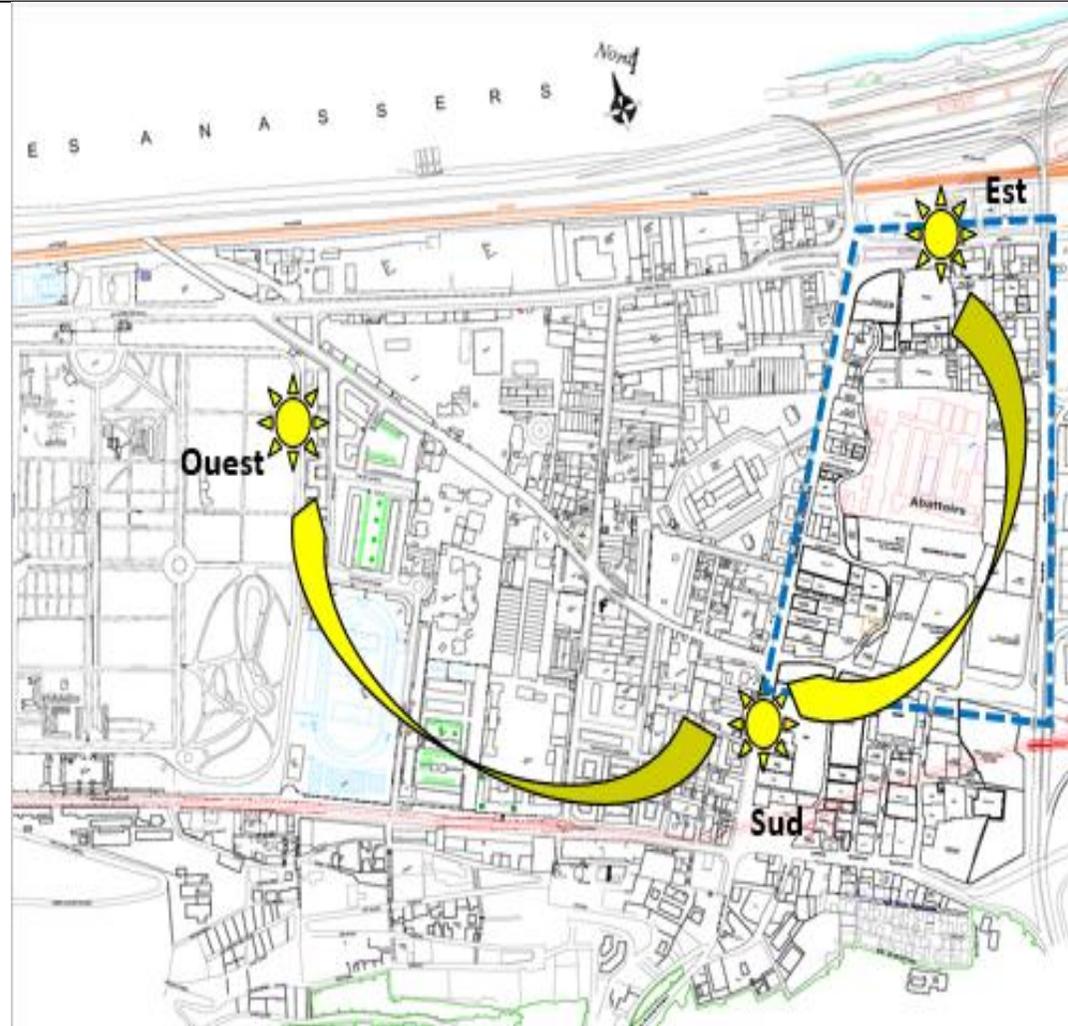


2. Transport en commun

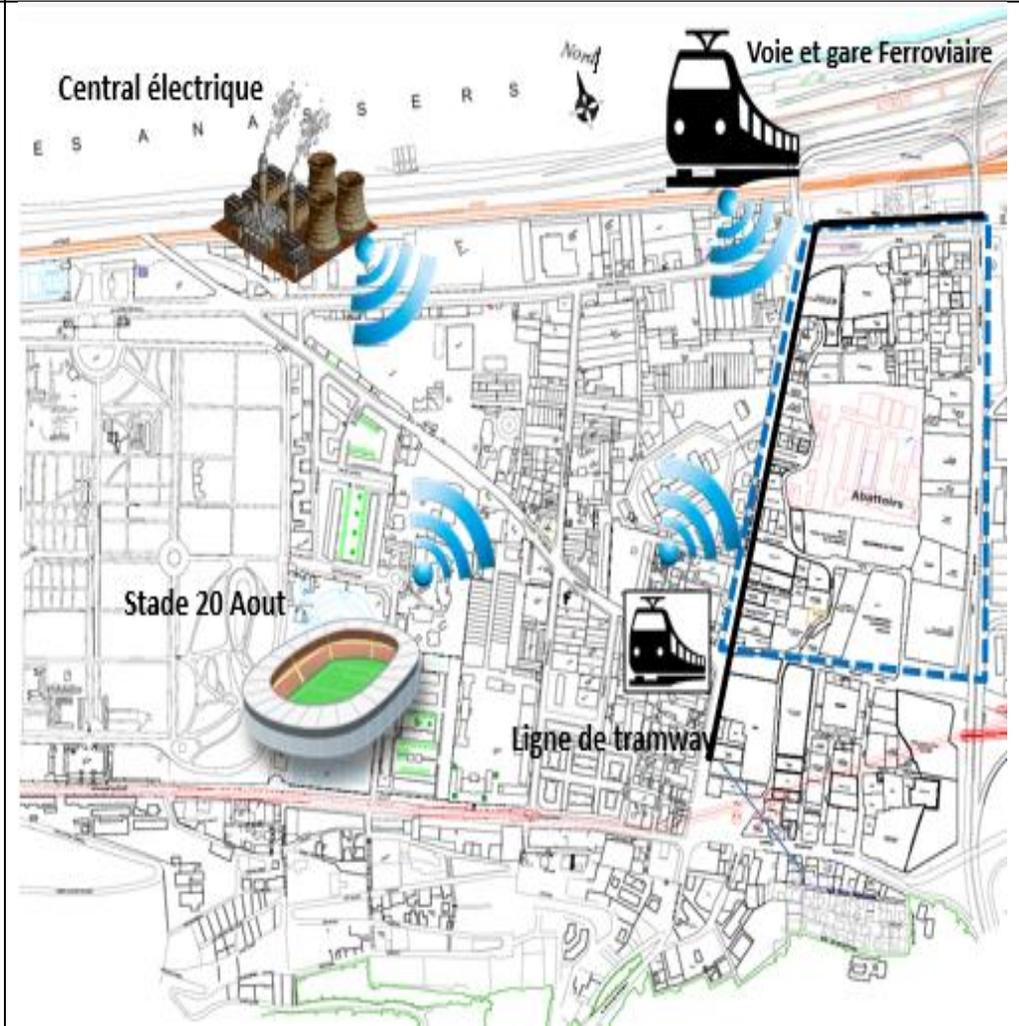


Cartes du Non-Bâti

3. Ensoleillement



4. Nuisances Sonores (Noise Pollution)



Carte du Non-Bâti

5. Parcours

La rue Hassiba Ben Bouali (Tripoli)

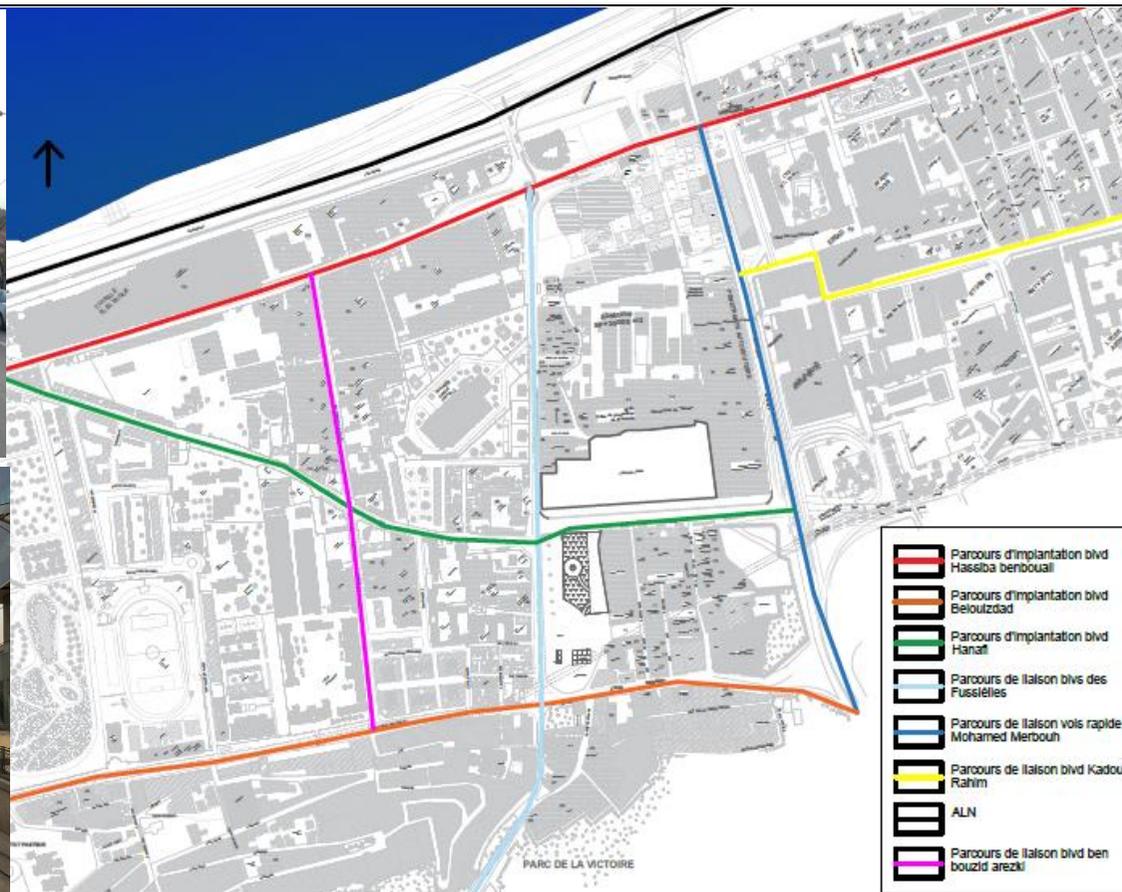
Elle constitue une partie de l'une des lignes de croissance à l'échelle du quartier. Elle contient des ateliers et des activités de périphérie. C'est une voie de transit. (Est –Ouest)

Le chemin Fernane Hanafi

Est une voie traversant le quartier des annassers, Il a un caractère de distribution à l'échelle du grand Alger. Il connaît un trafic de transit très intense. Il comporte des friches en état de ruines qui présentent des assiettes libres à exploiter.

La rue des fusillées

C'est un parcours territorial, il relie la rue Belouizdad à la rue Hassiba Ben Bouali. Il longe des activités secondaires et commerciales (imprimerie, hangars) dont la plupart sont délabrée. Il comporte un trafic mécanique très important. Du côté des abattoirs. Malgré son importance le boulevard on constate un manque d'attractivité public ce qui explique le manque de flux piéton



Synthèse : La lecture Non-Bâti du quartier, d'un côté révèle quelques anomalies au niveau de l'homogénéité de son tissu urbain ainsi que la matérialisation de certains nœuds en ce qui concerne leur hiérarchie, et d'un autre coté révèle que le site a une bonne accessibilité (L'existence d'infrastructure de communication) et la présence des axes de communication et de différents équipements qui le structure.

Tableau 5: Cartes du Non-Bati du quartier des Abattoirs, travail d'auteur 2019.

Carte du Bâti

1. Type de bâti et activité



- | | |
|--|---|
|  Industrielles |  Sportif |
|  Habitat |  Culturel (mosquées) |
|  Éducatifs |  Culturel |
|  Service |  Sanitaires |

2. Etat du bâti



- | | |
|--|---|
|  Bâti en bon état |  Bâti en mauvaise état |
|  Bâti en moyen état |  Terrain libre |

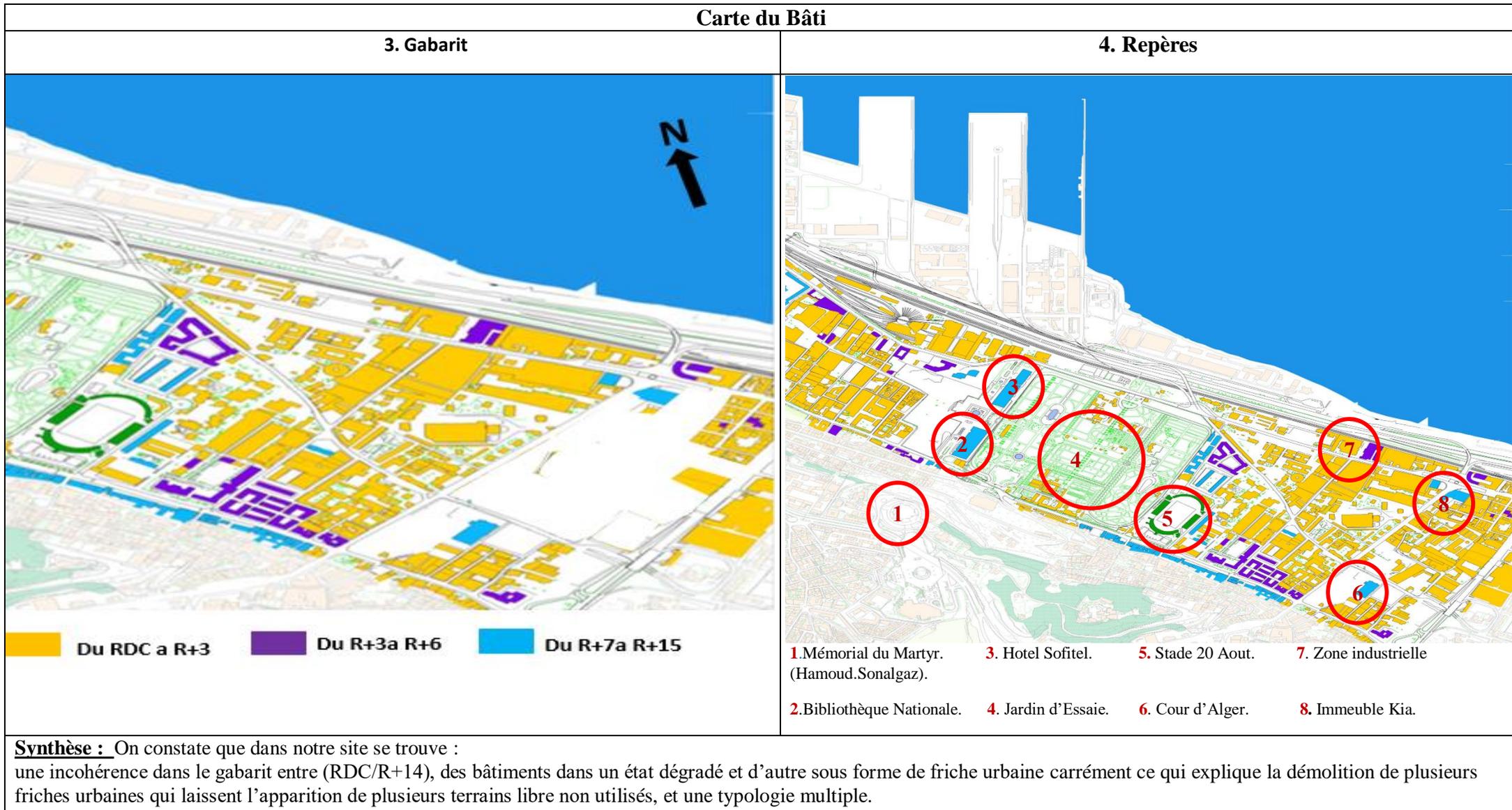


Tableau 6:Cartes du Bâti du quartier des Abattoirs, Travail d'auteur 2019.

3.2.3. Analyse Urbaine :

Cette phase de notre analyse morphologique après avoir établi un état de fait nous a permis de faire un diagnostic urbain c'est-à-dire faire des statistiques et avoir des résultats quantifiés , faire une interprétation selon l'état de fait , faire sortir les anomalies puis proposer des recommandations.

Pour notre analyse nous avons pris un rectangle de 700m/950m que nous avons découpé en 12 zones (Zoning) en suivant les voiries de tel sorte d'avoir le maximum d'informations et faire 8 histogrammes avec leurs interprétations.

- Détail de la zone résidentielle (Zone G) (voir Annexe).

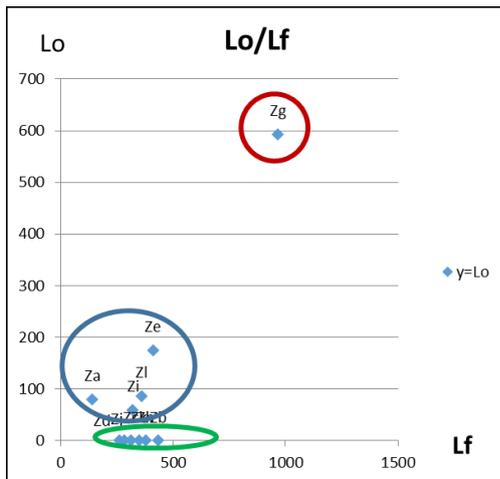


Figure 72: Découpage du quartier des Abattoirs en zones sur plan, travail d'auteur 2019.



Figure 71: 3D qui montre le zonage du quartier des Abattoirs, travail d'auteur 2019.

3. L'histogramme de longueur ouverte / longueur fermée :



LO/LF :

L'interprétation:

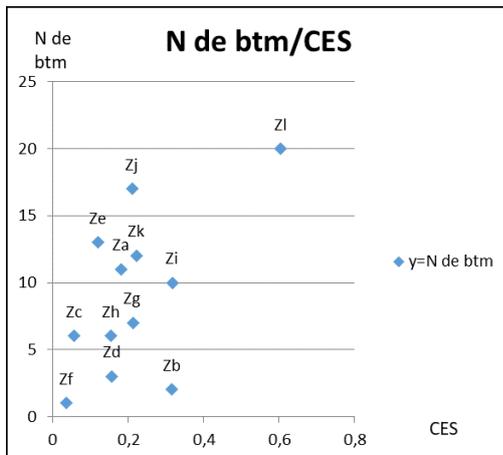
Nous avons dans les zones A, B, G, H, J des longueurs ouvertes élevées par rapport à la longueur fermée notamment dans la zone G qui est la plus élevée donc c'est des zones avec des commerces sur les bâtiments d'habitat collectifs des parcelles avec un alignement avec les rues

Mais les zones C, D, E, I, K la longueur ouverte est 0 par rapport à la longueur fermée parce que on trouve des espaces clôturés comme les équipements éducatifs et les habitats individuels les équipements administratifs Il ne y'a pas d'alignement avec les rues.

Synthèse :

Les majorités des zones leurs longueurs fermées sont plus élevées donc ce qui montre que le site souffre de l'absence des activités et d'animation qui nous laisse déduire que le site n'est pas attractif.

4. L'histogramme de Nombre de bâtiment / CES :



N / CES :

L'interprétation :

La majorité des zones ont un faible CES notamment la zone Zf (un seul bâtiment dans une grande surface de la zone) et contrairement à la zone Zl avec un CES élevé donc un tissu compact ce qui est un avantage pour la durabilité.

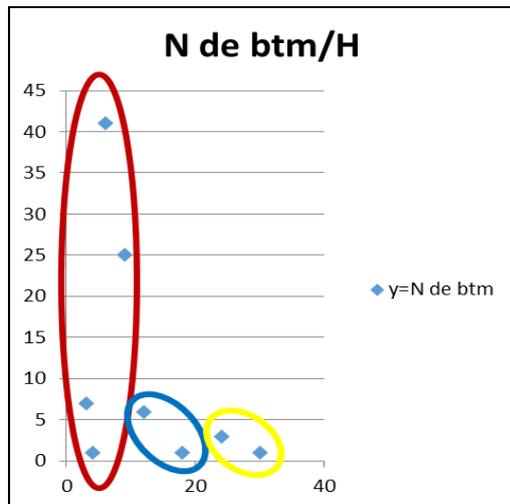
Synthèse :

Les anomalies :

- Un tissu très mal occupé
- Des zones presque vides mais dû aux démolitions des friches, d'autres zones disposant encore des délaissés urbains tels que (hangars fermés ...)
- Le CES dominant est moins de 50% c'est un inconvénient pour le développement durable

Remarque : mais par contre le recyclage du foncier c'est un avantage pour la programmation et l'aménagement urbain.

5. L'histogramme de nombre de bâtiment / hauteurs :



N de btm / H

L'interprétation:

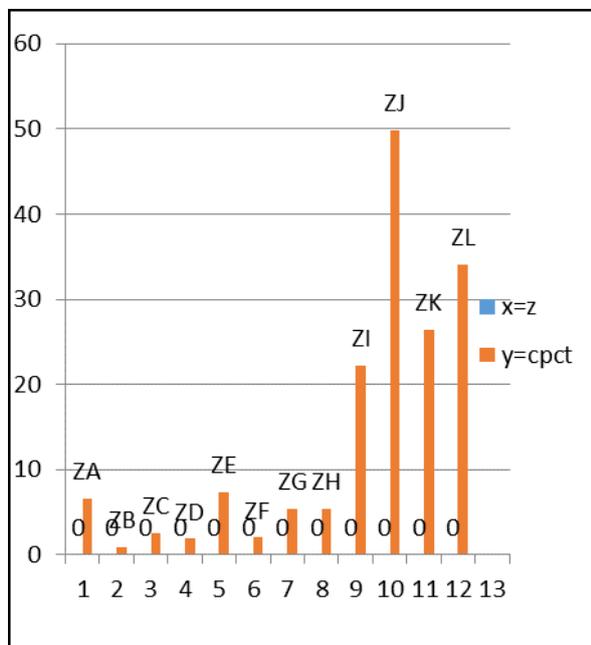
Le gabarit dominant dans toutes les zones est entre RDC et R+3 et plus ou moins de R+4 à R+6 et quelques bâtiments de R+7 à R+14, ce sont les nouveaux bâtiments comme la maison KIA, la maison des assurances, le siège métro... et quelques barres dans la zone L

Synthèse :

- Une différence de gabarits de R+3 ET R+14

C'est un avantage d'avoir des bâtiments en hauteur pour minimiser l'espace contrairement à ce que nous avons dans notre zone d'étude.

6. L'histogramme de la compacité :



L'interprétation:

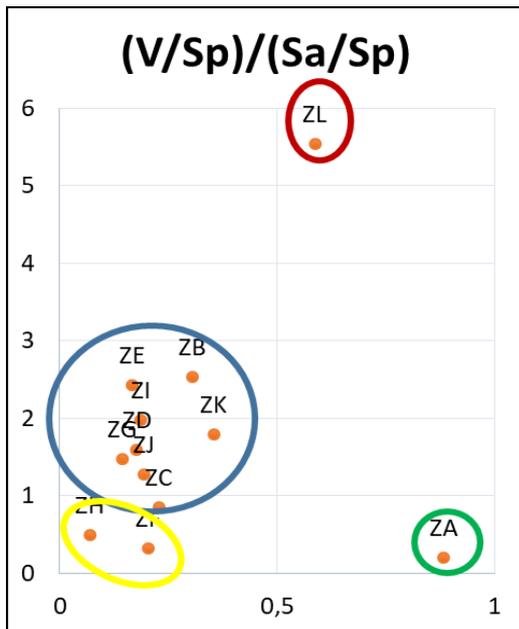
La majorité des zones avec une compacité faible ou moyenne donc un tissu poreux dans les zones A, B, D, E, F, G, H, I mais les zones i, J, K, L sont des zones compactes. Ce sont des zones résidentielles : des logements de différents types et les équipements de services et commerces.

Synthèse :

Les zones ne sont pas cohérentes nous avons des tissus compacts c'est-à-dire denses et d'autres poreux et d'autres vides.

Plus les tissus sont compacts plus c'est un avantage pour le développement durable contrairement à notre cas la majorité des zones sont poreuses.

7. L'histogramme (volume/surface projeté)/ (surface zone /surface projetée) :



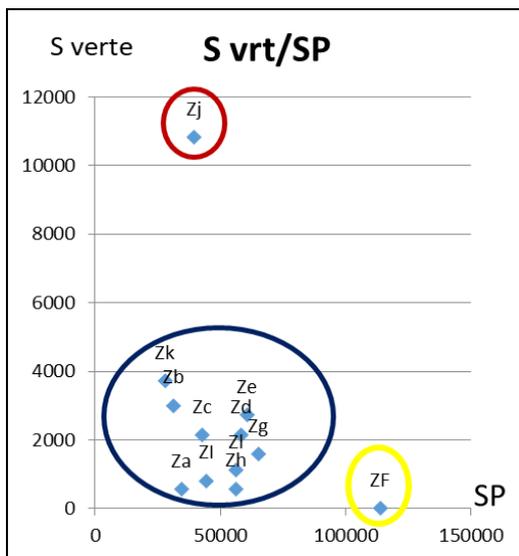
Interprétation:

Nous remarquons que la plupart des points se regroupent ce qui veut dire que les zones E,B,K,I,D,G,J,C Le périmètre et les hauteurs des bâtiments occupent presque toute la zone. Les ZONES F et H c'est les zones presque vides donc qui n'occupe pas la zone La zone L est presque saturé donc une occupation par les façades La zone A avec un coefficient grand mais avec des

Synthèse :

Des zones saturés et très bien occupés d'autres moyennement occupées et d'autres presque vides.

8. l'histogramme de surface verte / surface projeté :



L'interprétation:

La majorité des zones disposent d'une surface d'espaces verts très inférieurs par rapport à la surface de la zone sauf la zone j qui dispose d'un grand jardin (mais privé) Et Zf dont la surface d'espace vert est nul ce sont généralement des jardins privés (des jardins des maisons individuelles ou des équipements).

Synthèse :

On constate que notre aire d'intervention subit d'un manque énorme de la surface des espaces verts, ainsi que les jardins publics n'existent pas ni de places de loisirs, d'attractivité et de détente,

3.2.4. Diagnostic :

Après une analyse approfondie on constate que notre aire d'intervention souffre d'un manque d'identité après la démolition des Abattoirs ainsi que d'autres friches urbaines qui a provoqué la présence des zones poreuses sans une vocation fonctionnelle donc il est nécessaire d'intervenir par une densification d'espace avec de constructions et d'espace vert qui vont combler la perte foncière et par un programme mixte afin de réaliser une diversité urbaine.

3.2.5. Méthode HQE²R :

Introduction :

HQE²R est l'acronyme d'une démarche pour la transformation durable d'un quartier. Elle est issue d'un projet européen coordonné par le CSTB et cofinancé par la Commission européenne, de début juillet 2001 à fin mars 2004 portant sur l'intégration du développement durable dans les projets d'aménagement et de renouvellement urbain à l'échelle des quartiers et leurs bâtiments.³⁸

L'acronyme HQE²R :

Le projet HQE²R a été rédigé au cours de l'été 1999 par Philippe Outrequin et Catherine Charlot-Valdieu avec Ernesto Antonini (Quasco, Italie), Yolanda de Jager (Ambit, NL) et Jens-Ole Hansen (Cenergia, DK). Pour l'acronyme nous sommes partis de ce qui était déjà connu, à savoir la démarche HQE[®] (Haute Qualité Environnementale) française. Mais le projet abordait la Réhabilitation des bâtiments, d'où le premier R, et le Renouvellement des quartiers, d'où le deuxième R. Nous avons mis le E au carré parce que nous voulions mettre fortement l'accent sur l'Economie. Nous aurions aimé rajouter le S du social mais cela devenait carrément imprononçable quelle que soit la langue utilisée. Par ailleurs les projets liés à la Politique de la Ville intègrent déjà cette problématique. Nous avons donc opté pour HQE²R mais la démarche HQE²R traite du quartier et est radicalement différente de la démarche HQE[®] qui ne porte que sur les bâtiments et la construction.

Le contexte et l'origine de la démarche HQE²R :

Cette démarche intégrée de développement durable HQE²R a été élaborée par un groupe de 10 centres de recherche et de 13 villes dans 7 pays européens afin de répondre à la question Comment assurer la prise en compte du développement durable à l'échelle des villes et plus particulièrement à l'échelle du quartier, dans les opérations de renouvellement urbain et d'aménagement comme dans la gestion du quartier afin d'assurer la meilleure qualité de vie possible pour tous?³⁹

La démarche HQE²R de conduite d'un projet de renouvellement de quartier vers le développement durable :

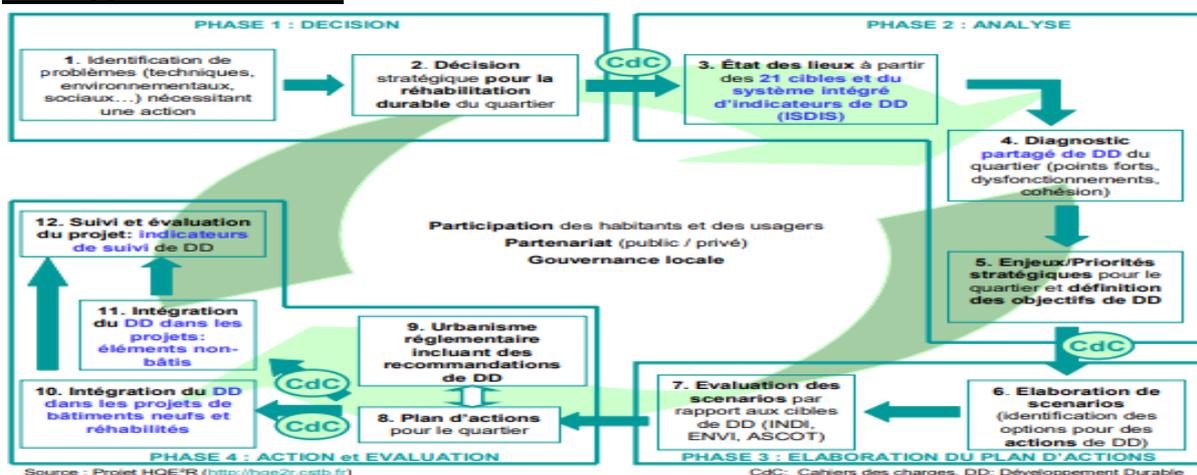
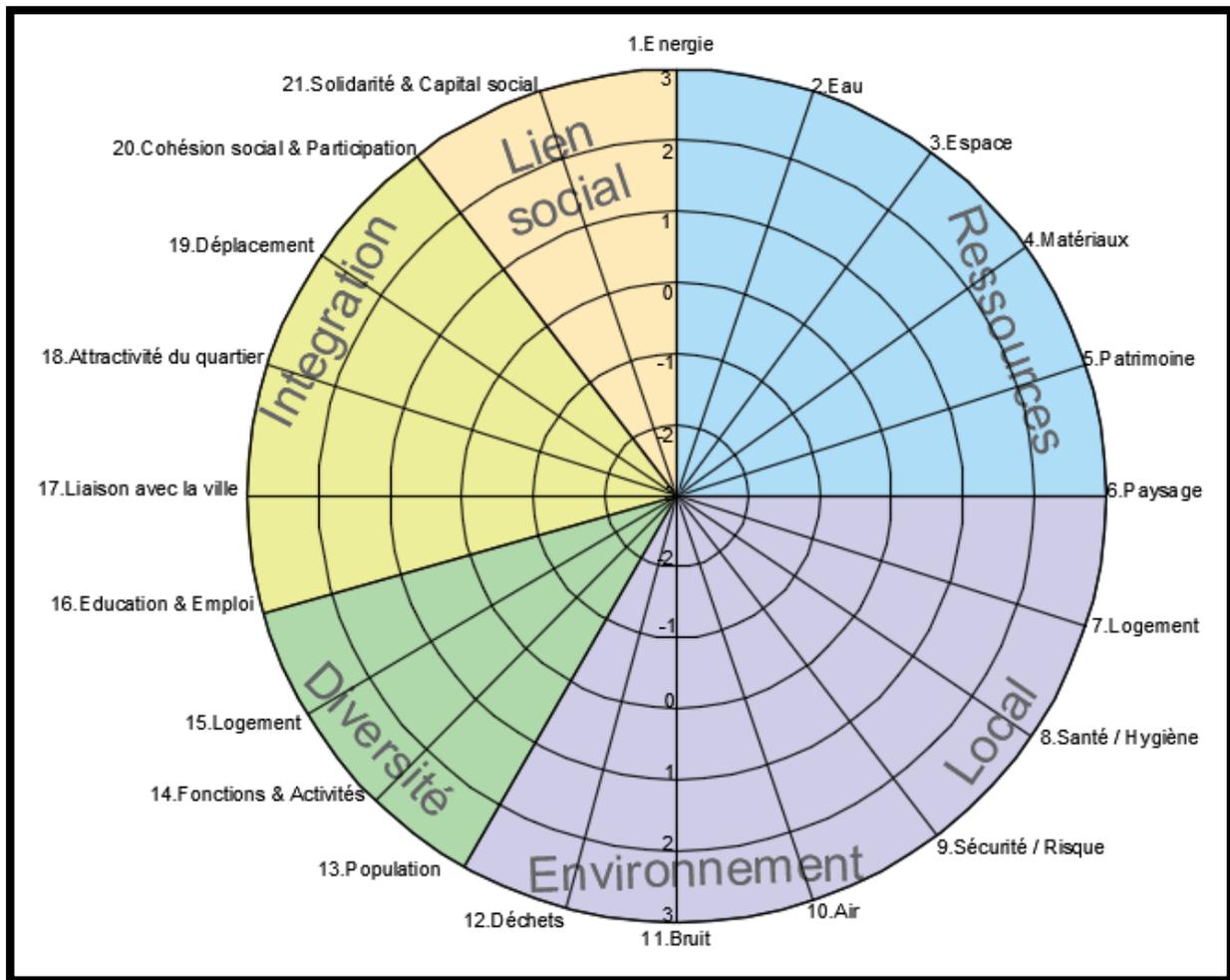


Figure 73: Diagramme de différentes phase de la méthode HQE²R, source: Projet HQE²R (<http://hqe2r.cstb.fr>)

³⁸ <https://fr.wikipedia.org/wiki/HQE%C2%B2R>, consulté le 02 Janvier 2020.

³⁹ http://www.aphekom.uvsq.fr/IMG/pdf/Synthese_de_la_demarche_Hqe2r.pdf, consulté le 02 Janvier 2020.

Cercle HQE²R :Figure 74: Cercle HQE²R, réalisé par l'auteur 2019.**Objectif :**

Les objectifs globaux de développement durable sont, au démarrage du projet, une façon d'intégrer tous les aspects du développement durable. Pour les préciser et favoriser ou faciliter une approche opérationnelle, nous avons défini des cibles de développement durable qui, au nombre de 21, couvrent les différents champs du développement durable urbain. De façon encore plus concrète et opérationnelle, ces cibles sont déclinées en 51 sous-cibles dont l'analyse est réalisée dans la phase du diagnostic. Ces 51 sous-cibles sont enfin illustrées à l'aide d'indicateurs de développement durable.

Cet ensemble d'objectifs, cibles, sous-cibles et indicateurs forme le système ISDIS (Système intégré d'indicateurs de développement durable) qui est au cœur de l'approche systémique intégrée de la démarche HQE²R.

CHAPITRE 3 : CAS D'ETUDE

Les calculs des cibles obtenus après l'analyse de l'aire d'intervention :

Objectifs	Cibles	Sous-Cibles	Notes
1.Ressources	Energie	<ul style="list-style-type: none"> Efficacité énergétique Utilisation d'énergie renouvelables Gaz à l'effet de sème 	-1,5
	Eau	<ul style="list-style-type: none"> Consommation d'eau potable Utilisation d'eau pluviale Gestion des U.P Réseau d'assainissement 	-2
	Espace	<ul style="list-style-type: none"> Optimisation de consommation d'espace Requalification des friches urbaines Préoccupation environnementale dans les documents d'urbanisme 	0,5
	Matériaux	<ul style="list-style-type: none"> Réutilisation des matériaux dans la construction / réhabilitation Réhabilitation des matériaux 	0
	Patrimoine bâti et naturel	<ul style="list-style-type: none"> Mise en valeur de la qualité du patrimoine architectural Préservation et valorisation du patrimoine naturel 	0,25

Objectifs	Cibles	Sous-Cibles	Notes
3.Diversité	Population	<ul style="list-style-type: none"> Diversité sociale et économique Diversité intergénérationnelle 	0,5
	Fonctions et activités	<ul style="list-style-type: none"> Présence d'activités économiques Présence de commerce Présence d'équipements et de services 	1
	Logements	<ul style="list-style-type: none"> Diversité de l'offre de logements: taille , nature, type d'occupation 	1,25
4.Intégration	Education et emploi	<ul style="list-style-type: none"> Renforcement du rôle de l'école dans le quartier Lutte contre l'échec scolaire 	0
	Liaison avec la ville	<ul style="list-style-type: none"> Accessibilité à l'emploi , aux services et aux équipements 	2
	Attractivité du quartier	<ul style="list-style-type: none"> Présence d'activités ou d'équipements attractifs dans le quartier 	0,5
	Déplacement	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place de système non ou peu polluants , efficaces, diversifiés et cohérents 	0,25

Objectifs	Cibles	Sous-Cibles	Notes
2.Environment Local	Paysage	<ul style="list-style-type: none"> Qualité des entrées de quartier Qualité du mobilier urbain 	1
	Logements	<ul style="list-style-type: none"> Qualité des bâtiments / des logements Satisfactions des usagers 	0,5
	Santé, hygiène	<ul style="list-style-type: none"> Propreté du quartier Insalubrité des logements Droits et accès aux soins et à la santé 	-1
	Sécurité, risques	<ul style="list-style-type: none"> Sécurité des personnes et des voisins Amélioration de la sécurité routière Gestion locale des risques technologiques, naturels 	1
	Air	<ul style="list-style-type: none"> Qualité de l'air extérieur Qualité de l'air intérieur 	1,25
	Bruit	<ul style="list-style-type: none"> Nuisance de voisinage Pollution sonore liée au trafic, chantier de construction 	-1
	Déchets	<ul style="list-style-type: none"> Gestion de déchets ménager / chantier 	-2,5

Objectifs	Cibles	Sous-Cibles	Notes
5.Lien social	Cohésion sociale et participation	<ul style="list-style-type: none"> Participation des habitants aux décisions et aux projets du quartier Engagement des habitants et des usagers dans le processus du DD 	-3
	Solidarité et capital social	<ul style="list-style-type: none"> Solidarité Nord-Sud et lien avec la ???? Participation des habitants au développement de l'économie locale Renforcement de la vie collective 	-2,5

[Tableau 7: Les calculs obtenus avec la méthode HQE²R sur le quartier des Abattoirs, travail d'auteure 2019.](#)

Le profil de développement durable du quartier des Abattoirs (Les Annassers /Hussein-Dey) avec le modèle INDI :

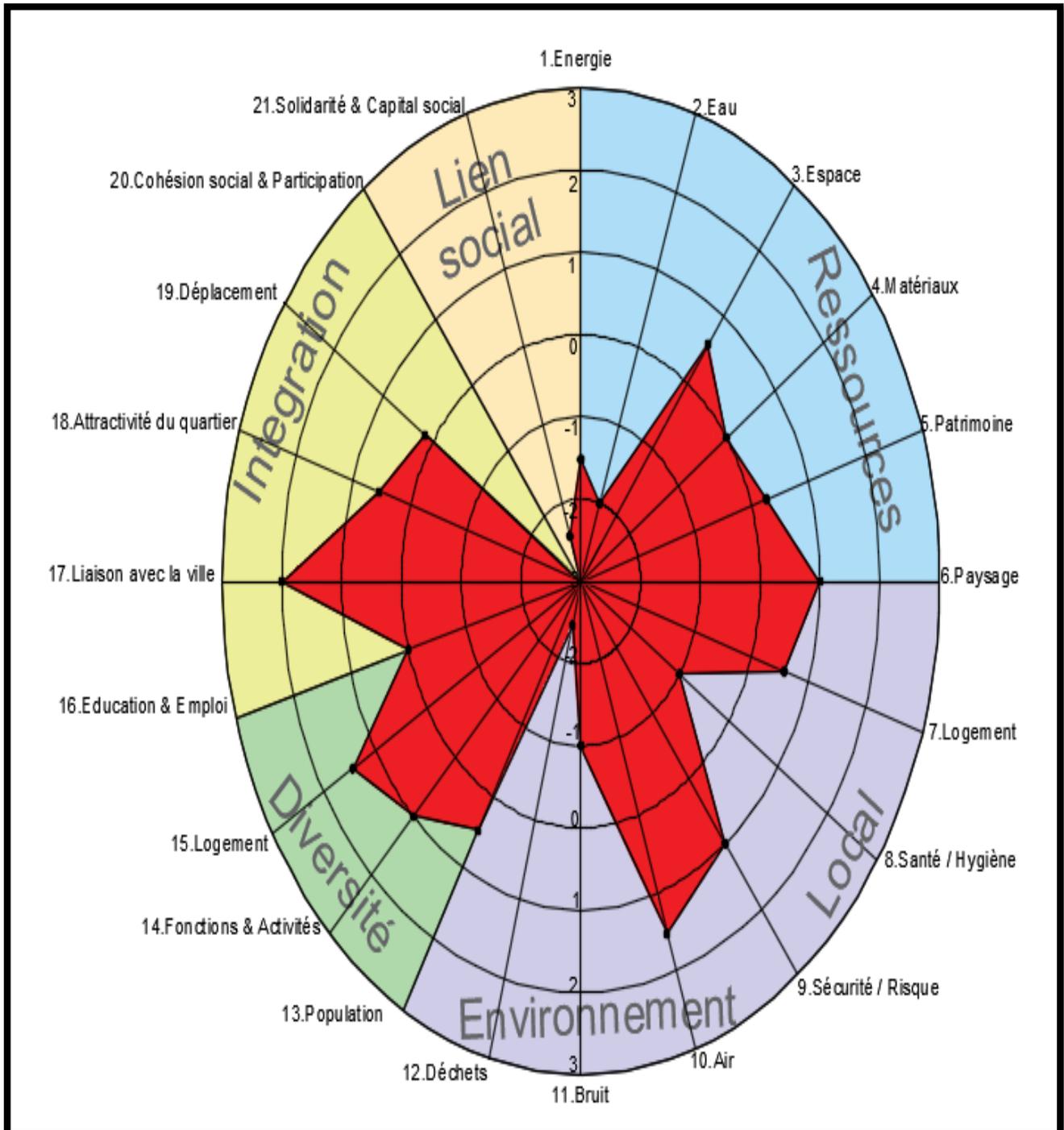


Figure 75: Profile HQE²R du quartier des Abattoirs, réalisé par l'auteur en 2019.

Recommandation obtenues après l'effectuation de l'analyse urbaine :

Après interprétation de l'analyse urbaine par la méthode de dérivation des propriétés morphiques, un état de fait, un diagnostic, et une méthode HQE²R, et par lecture transversale entre ces derniers, on constate ;

Constat :

Notre aire d'intervention représente un module exemplaire à étudier dans le thème de la reconquête des friches urbaines vu sa valeur stratégique et foncière, la capacité qu'il possède est juste parfaite pour faire plusieurs interventions dans lesquelles on cite la densification, la réhabilitation (intervenir sur le bâti existant pour améliorer les conditions de vie des habitants), et la restructuration d'espace, afin de changer l'image du quartier pour attirer d'autres classes de population et encourager les habitants à rester dans le quartier.

Problématique :

- **Comment rattacher et structurer la zone des abattoirs vers le centre de H.dey? Et Comment assurer et affirmer la diversité du site ?**

Recommandation :

Comme solution, nous proposons le concept de macrolot comme une panacée, ce dernier nous permet de réaliser une opération de construction ou d'aménagement sur un tènement foncier.

Ses caractéristiques :

- Lot de taille importante.
- 50% espace libre / 50% espace constructible.
- Une diversité d'entité.
- Programmation d'une mixité fonctionnelle.
- Intégration des plots.
- Un ensemble multifonctionnel.
- Une variété architecturale.
- Parallélisme avec les voies.
- Aménagement des espaces verts.
- Création de place d'attractivité, de loisirs, et de détente.
- Stationnement en sous-sol.

3.3. Vision et ambition du MASTER PLAN :

Alger, **ville polycentrique** Un système polycentrique peut être atteint au moyen d'un réseau hiérarchisé d'agglomérations urbaines qualifiées et denses, bien connectées entre elles et desservies par des fonctions intermédiaires. Il est souhaitable pour renforcer la cohésion sociale, surtout dans l'accès aux biens et aux services publics, et pour assurer la durabilité environnementale et la compétitivité économique de ce territoire.

La vision stratégique pour Alger est une vision conçue à quatre échelles et en quatre étapes. Les quatre échelles soulignent le rôle d'Alger dans les divers contextes territoriaux et ils constituent le cadrage des divers niveaux de réponse en vue de l'organisation et du développement du territoire : Ville monde ; Ville capitale ; Ville polycentrique ; Ville de proximité.

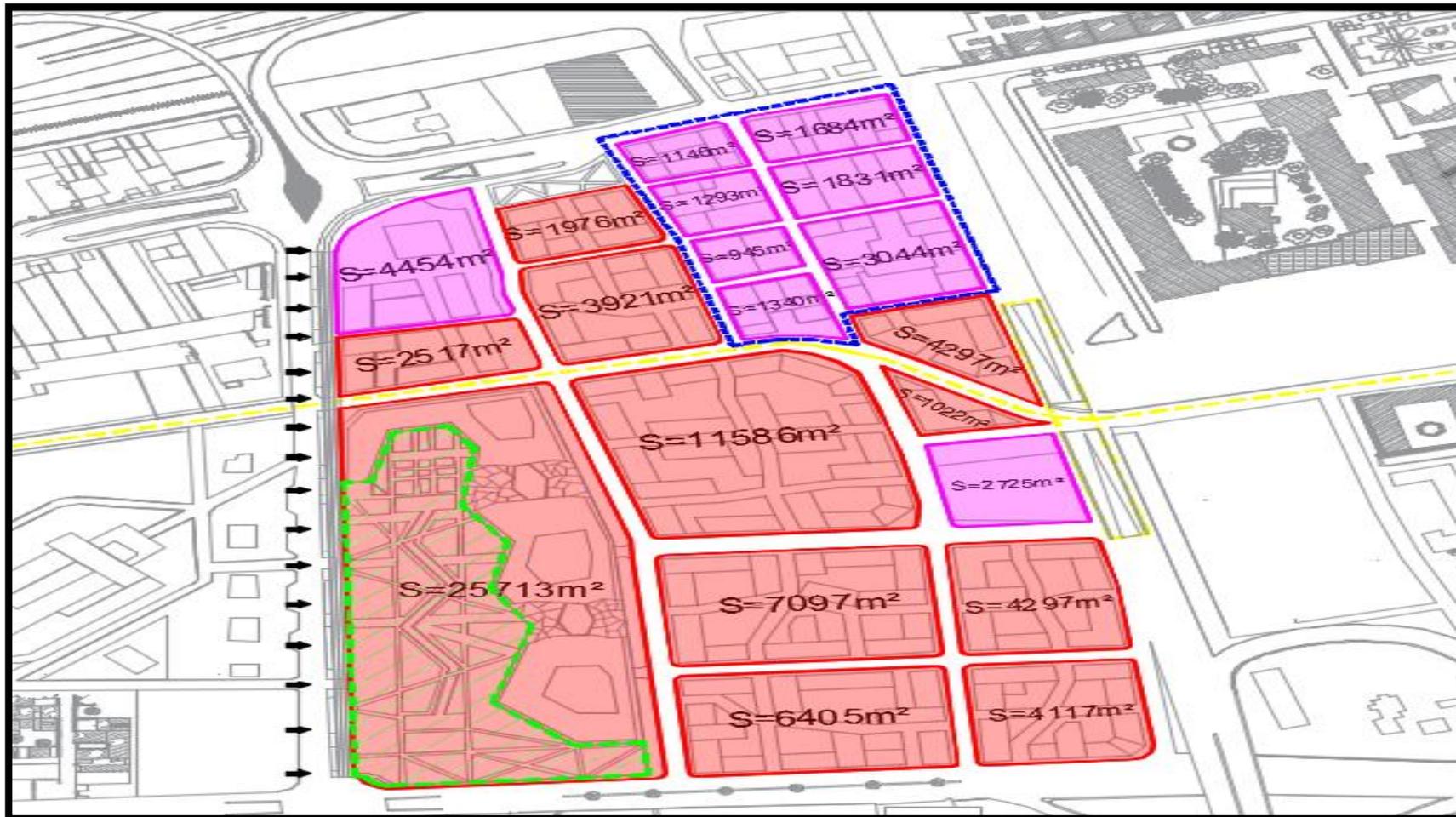
3.4.1. Schéma de principe :

Figure 76: Carte qui montre le Schéma de principe sur le quartier des Abattoirs, travail d'auteur 2020.

Légende :

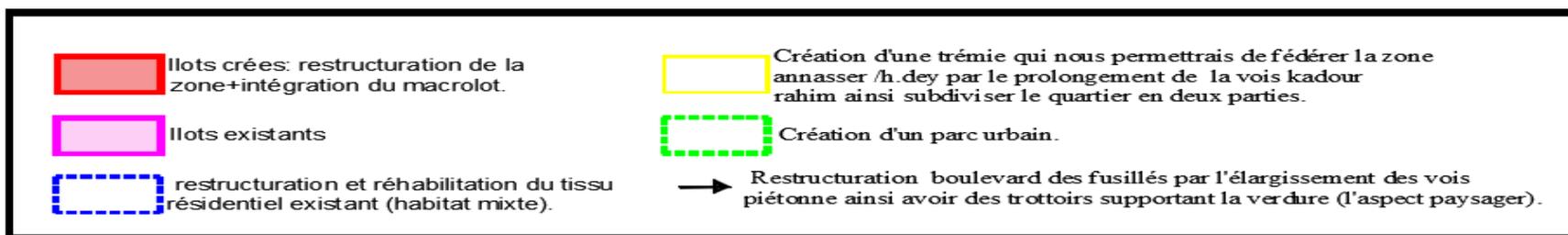
- 1) **Restructuration du tissu résidentiel et faire une densification pour ce dernier.**
- 2) **Intégration de l'habitat HQE tout au long des voies secondaires projetées et prolongées avec un ensemble qui affirmera un Eco-quartier.**
- 3) **Création d'une trémie qui nous permettrai de fédérer la zone annasser /h.dey par le prolongement de la vois kadour rahim ainsi subdiviser le quartier en deux partie.**
- 4) **Création d'un parc urbain + Injection de la restauration pour éviter le manque d'attractivité.**
- 5) **Restructuration du boulevard des fusillés par l'élargissement des vois piétonne ainsi avoir des trottoirs supportant la verdure (l'aspect paysager) et les terrasse du a l'injection d'un parc urbain et de cafètes tous le long de ce boulevard.**

3.4.2. Schéma de principe avec surface :



Légende :

Figure 77: Schéma de principe avec surfaces, travail d'auteur 2020.



3.5. Schéma de structure :

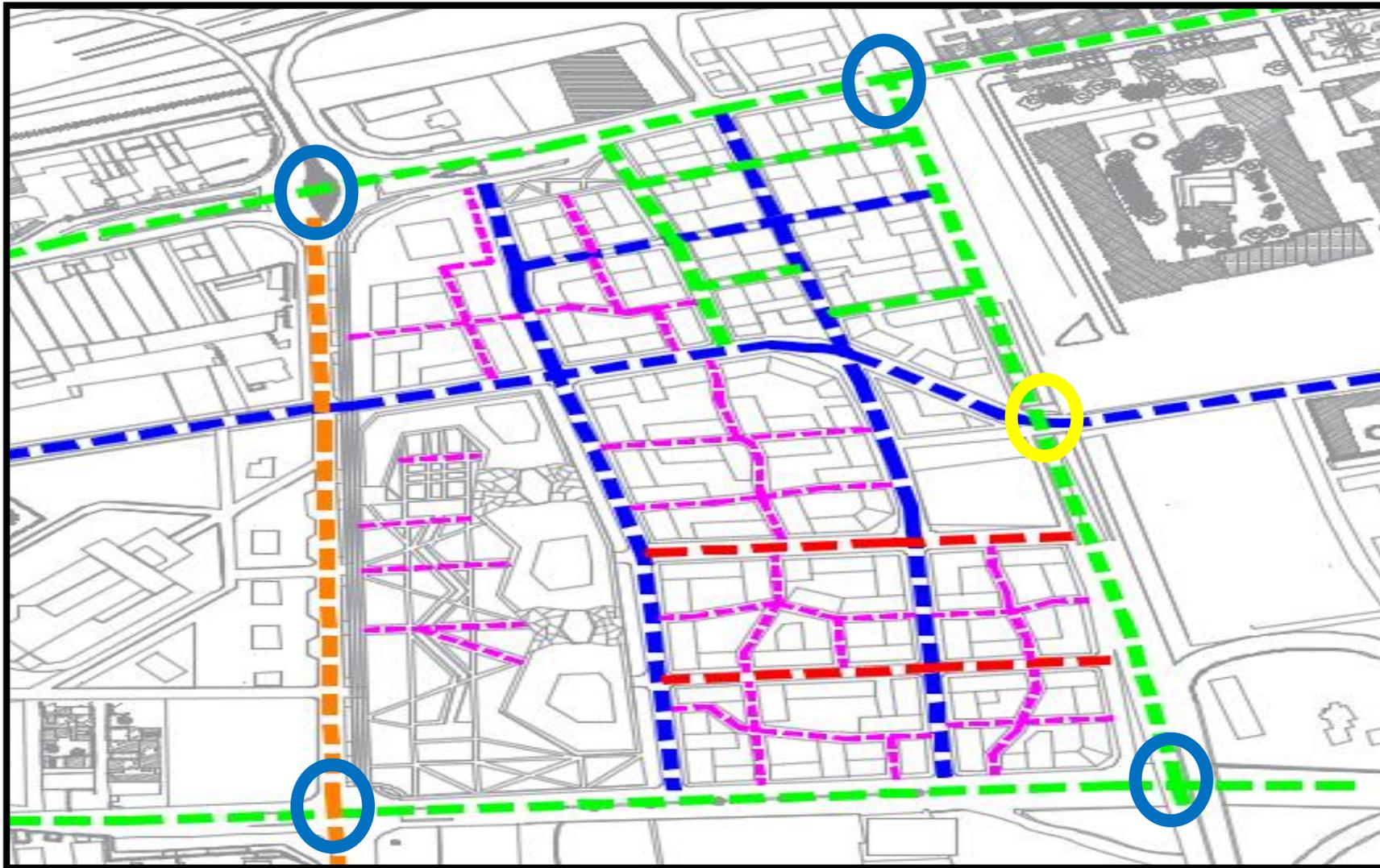


Figure 78: Schéma de structure du quartier des Abattoirs, réalisé par l'auteur 2020.

Légende :

	voies existantes		voie restructurée		noeud crée
	voies prolongées		axes piétons projetés		noeuds existants
	voies projetées				

3.6. Master plan (Plan d'aménagement) :



Figure 79: Master Plan du quartier des Abattoirs, réalisé par l'auteur 2020.

3.7. Programmation :

Préambule : Aujourd'hui avec la métropolisation de la ville d'ALGER été le nouveau plans stratégique Alger 2029 qui mentionne que cette zone des abattoirs qui présente un potentiel foncier énorme va être appelé à devenir une zone multifonctionnel.

Notre travail donc sera de faire participé cette zone de la greffé au développement urbain de la ville d'ALGER.

La mixité fonctionnelle :

A l'opposer du zonage mono- fonctionnel, la mixité doit intégrer les différents types d'activités urbaines : habitat, commerce, espaces de circulation... Sans la création de conflits majeurs ; la mixité fonctionnelle renvoie aussi au rejet de la déconnexion entre forme et fonction .Elle concerne aussi bien les zones d'habitat et les voiries urbaines.

Chaque macrolot a sa propre identité avec une diversité fonctionnelle entre l'habitat intégré, habitat haut standing, le commerce, l'affaire, et le culturel...

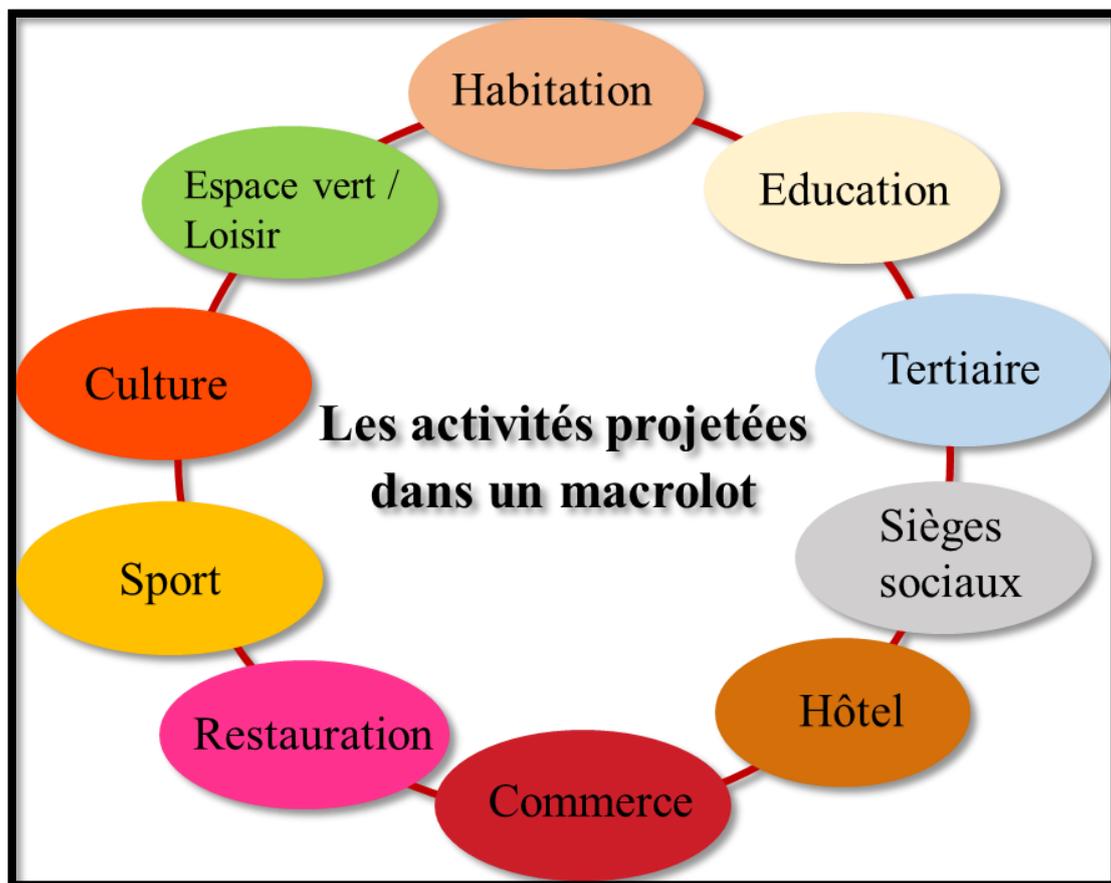


Figure 80:Schéma qui montre les activités distribués dans un macrolot, travail d'auteur 2020.

Conclusion :

Nous avons pu atteindre avec cette intervention urbaine les objectifs suivants:

- Assurer la relation et la continuité entre les deux centralités adjacentes (EL-HAMMA_H.DEY)
- Améliorer l'urbanisation existante et assurer une organisation urbanistique cohérente.
- Bonne mobilité à l'intérieur du quartier.
- Tissu urbain homogène.
- Création de grands boulevards qui assureront par la suite la diversité des fonctions avec des équipements qui feront office d'attractivité du site.
- Restructuration du boulevard des Fusillés (axe de dédoublement).
- Injection d'un parc urbain qui fonctionne comme un espace public et semi-public, un lieu de rencontre pour la ville, offre un espace de démonstration dans lequel l'eau joue un rôle majeur centralisant qui donne un poumon à la ville, et qui symbolise un espace d'attraction et de détente pour les riverains voir les habitant de la ville d'Alger.
- restructuration du tissu résidentiel.
- affirmation de la nouvelle vocation multifonctionnelle du site.

Le paysage, qui est la caractéristique la plus importante de cette intervention, est présenté comme un détail habituel de l'architecture et offre pourtant à Alger un espace privé semi-public public.

Conclusion générale :

La crise urbaine dont souffre notre cas d'étude a été identifié grâce à l'analyse minutieuse de la structure urbaine ainsi que sont tissus, dans le but de comprendre l'aboutissement de la ville depuis sa naissance.

Nous avons fructifié un renouvellement du quartier des abattoirs afin de mettre en avantage toutes les potentialités de ce quartier, le tout dans une nouvelle centralité confirmé et cousus avec la ville d'ALGER, qui rappelons le étaiis symbole de rupture entre les deux centralités (EL-HAMA_H.DEY).

Le choix d'opter pour une démarche d'aménagement en macrolot et la restructuration du quartier des Abattoirs n'est pas fortuits, ce n'est que l'aboutissement d'un travail de recherche, d'étude d'exemples, et de voyages culturels, Aussi comme on l'a souligné dans le chapitre III.

Ce travail représente le fruit de notre cursus universitaire dont nous avons été animés d'un certain pragmatisme et d'une constante volonté d'aboutir à un projet concret et réalisable.

Nous espérons ainsi contribuer à l'élaboration d'une nouvelle vision qui améliorera l'image de la métropole d'Alger

Bibliographie :

Ouvrages :

1. Livre Alger métropole (Région-Ville-Quartier), EPAU p.114
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.
3. PANERAI Philippe et MANGIN David, «Le Projet urbain», 1999.-PANERAI Ph, DEMORGON M., DEPAULE J.C., « Analyse urbaine», Editions, p.246.
4. Rapport ZAC de Saint-Sauveur Etude d'impact Métropole Européenne de Lille, Mai 2017, P.103
5. Transformation de la friche Saint Sauveur en espace vert, Lecomte Anne-Laure GAE3, 2016/2017, p.110.
6. François Delarue, projets urbains en France, 1858, p.138.
7. Dominique Badariotti, « Le renouvellement urbain en France : du traitement morphologique à l'intervention sociale. », HAL, 2006, p.17.
8. Stéphan Caumet et al. Référentiel technique RENOUER [archive], outils règlementaires fonciers, fiscaux, contractuels, favorables au renouvellement urbain et écologique en milieu rural, Espaces naturels régionaux (ENRx), 2014.
9. Fonctions urbaines, Denise Pumain, 1997, p.134.
10. Métropolisation, centre et centralité, de Frédéric Gaschet diffusées sur Cairn.info
11. Grand projet urbain en Europe, conduire le changement dans les métropoles
12. Livre : Où va la ville aujourd'hui? Formes urbaines et mixités Jacques Lucan, 2012.P.208.
13. PDAU d'ALGER 2011
14. GIANFRANCO Caniggia, « Composition architecturale et typologie du bâti », traduit de l'italien par Pierre LAROCHELLE, Edition Paris, 1994.
15. Castex.J, depaule.J.H, Panerai.Ph, Formes urbaines : de l'îlot à la barre, Ed. Dunod, Paris, 1979.
16. Ariella Masboungi, Projets Urbains en France, ED : Le Moniteur, Paris, 2002

Thèses :

- 1) Amina Sellali, “ Apprendre à projeter la ville, le territoire, le paysage ”, Transcription de la conférence du 19 mars
- 2) Cf. supra l'article «Un nouveau front de mer pour Barcelone : le projet Besòs-Forum», Miquel Sodupe.2002 organisée à l'IFA, Paris.
- 3) LASSALLE Philippe La genèse d'un projet de renouvellement urbain - le cas du bas Chantenay à Nantes.
- 4) 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)

Webographie :

- 1) www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/bibliographies/italie/italie, consulté le 02 novembre 2019.
- 2) <https://www.erudit.org/fr/revues/cgq/2012-v56-n158-cgq0478/1014548ar.pdf>, consulté le 10 novembre 2019.
- 3) <http://www.caue56.fr/wp-content/uploads/2015/10/Mixit%C3%A9-Urbaine.pdf>, consulté le 20 novembre 2019.
- 4) <http://casablanca.madeinmedina.com/fr/article-les-abattoirs-de-casablanca-histoire-architecture-et-culture-2741.html>, consulté le 15 novembre 2019.
- 5) <https://www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/>, consulté le 05 décembre 2019.
- 6) <https://www.arch2o.com/zorlu-center-emre-arolat-architects-tabanlioglu-architects/>, consulté le 15 janvier 2020.
- 7) <https://archello.com/project/zorlu-center-2>, consulté le 16 janvier 2020.
- 8) https://www.lipsky-rollet.com/content/projet/MACRO-LOT_B3_BOULOGNE_BILLANCOURT/MACRO-LOT_B3_BOULOGNE_BILLANCOURT.pdf, consulté le 16 janvier 2020.
- 9) <http://biblus.accasoftware.com/fr/lamenagement-dun-parc-urbain-les-fonctions-les-elements-et-les-materiaux/>, consulté le 04 février 2020.
- 10) <http://casablanca.madeinmedina.com/fr/article-les-abattoirs-de-casablanca-histoire-architecture-et-culture-2741.html>, consulté le 03 novembre 2019.
- 11) <https://fr.pinterest.com/>, consulté le 05 mars 2020.
- 12) <https://fr.wikipedia.org/wiki/Alger>, consulté le 10 Octobre2020.
- 13) Site : <http://www.bamarchi.com/>, consulté le 20 décembre 2019.
- 14) <https://fr.wikipedia.org/wiki/HQE%C2%B2R>, consulté le 02 Janvier 2020.
- 15) http://www.aphekom.uvsq.fr/IMG/pdf/Synthese_de_la_demarche_Hqe2r.pdf, consulté le 02 Janvier 2020.

ANNEXE 1

2.3.3.2. EXEMPLE : ZAC Seguin-Rives de Seine, Macro-lot B3 coordination architecturale et urbaine Boulogne-Billancourt :



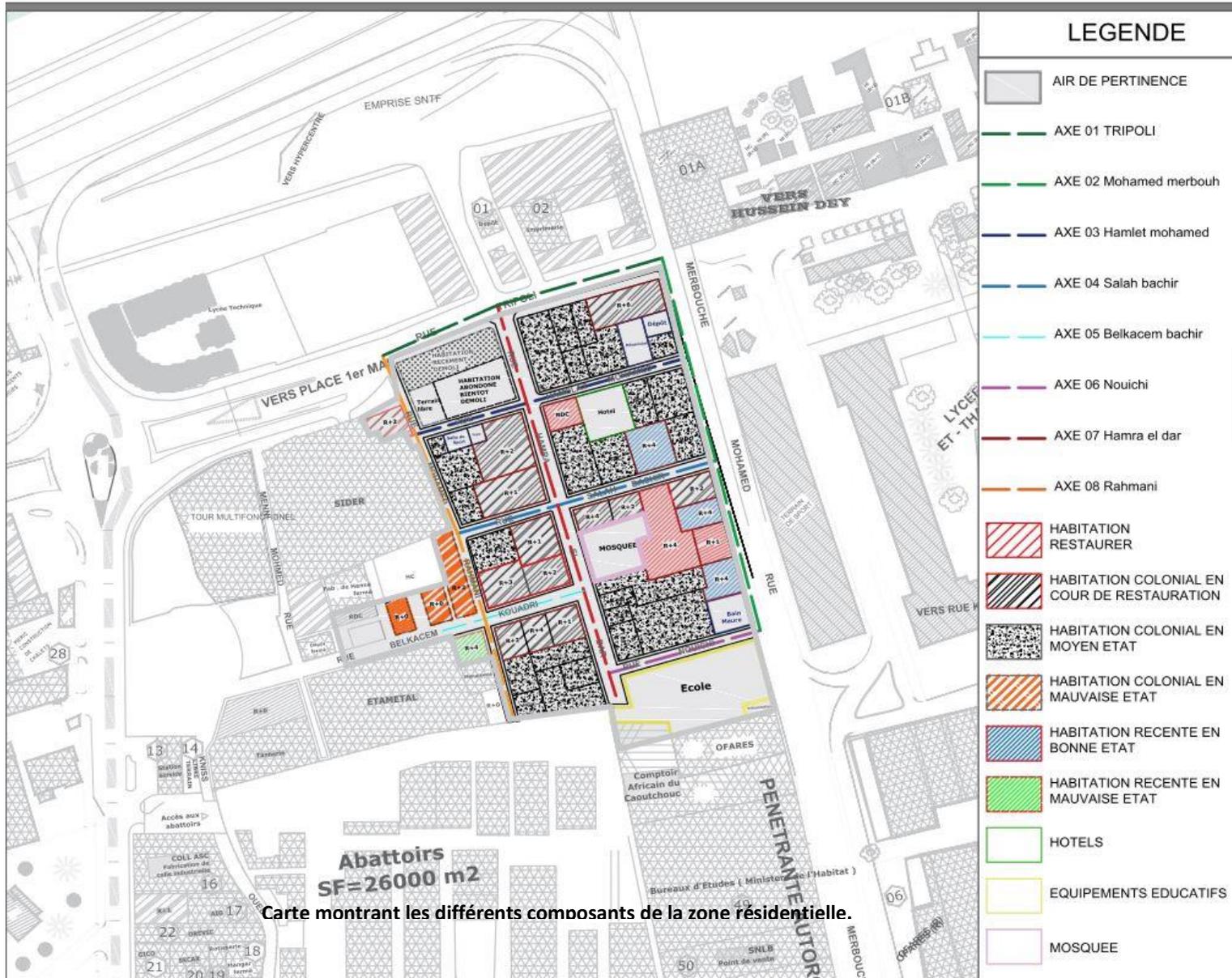
- Plan de rez-de-chaussée, un grand jardin partagé en cœur d'îlot.



- Façade sud sur parc du trapèze, scansion architectonique de volumes inégaux qui rythment l'avenue du parc, en continuité des volumes du macro-lot façade nord sur rue nouvelle, les immeubles implantés le long de la rue B2, et en amorce vers le futur B4 nouvelle constituent un front urbain assez continu qui se retourne sur le cours Émile Zola.

3.2.2.2. Tissus continue (tissus résidentiel) du quartier des Abattoirs :

Axe 01 Tripoli :



Axe 02 Mohamed merbouh :

- Problèmes**
- incohérence dans le gabarit
 - Bâtiments en mauvaise état
 - Pont (ensoleillement)
 - Passage du tramway
 - manque d'attractivité
 - aspect paysagère négligé

- Potentialité**
- +Restauration du bâti
 - +stationnement
 - +disponibilité du foncier



Axe 03 Hamlet

Mohamed / Axe 04 Salah Bachir



Axe 05 Belkacem Baachir / Axe 06

Nouichi



Axe 07 Hamra el dar



Axe 08 Rahmani



Problèmes :

- Incohérence dans le gabarit
- Bâtiments en mauvaise état
- Vois et Trottoirs étroits qui mènent vers Des impasses
- Manque d'ensoleillement
- Typologie multiple
- Enclavement du quartier
- Pollution
- Friches industrielle

Potentialité

- +Restauration du bâti
- +Dynamique de renouvellement

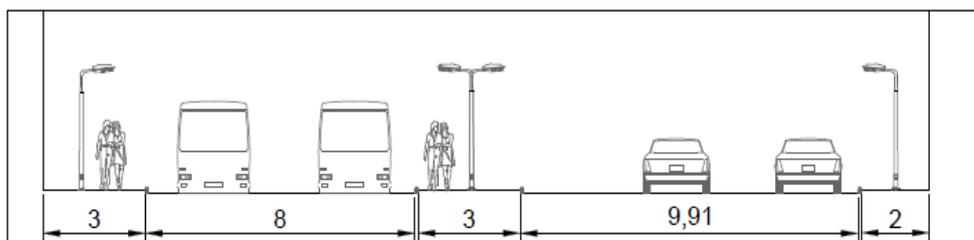
Action à prescrire:

- Densification du tissu sur l'axe de tripoli est sur l'axe de la pénétrante des Annassers (Mohamed Merbouh)
- Démolition des Bâtiments en très mauvaise état est délocalisation des friches industrielle.
- Récupération du foncier.
- Harmonisation du gabarit et des façades.
- Elargissement du réseau viaire.
- Ouvrir le quartier sur la ville.

4) Chemin des fusillés :

Axe majeurs qui relie les deux axe structurent du territoire d'Alger (boulevard Beluoizdad ancienne route du sud et le boulevard Hassiba ancienne route de l'est), c'est aussi un boulevard qui présente

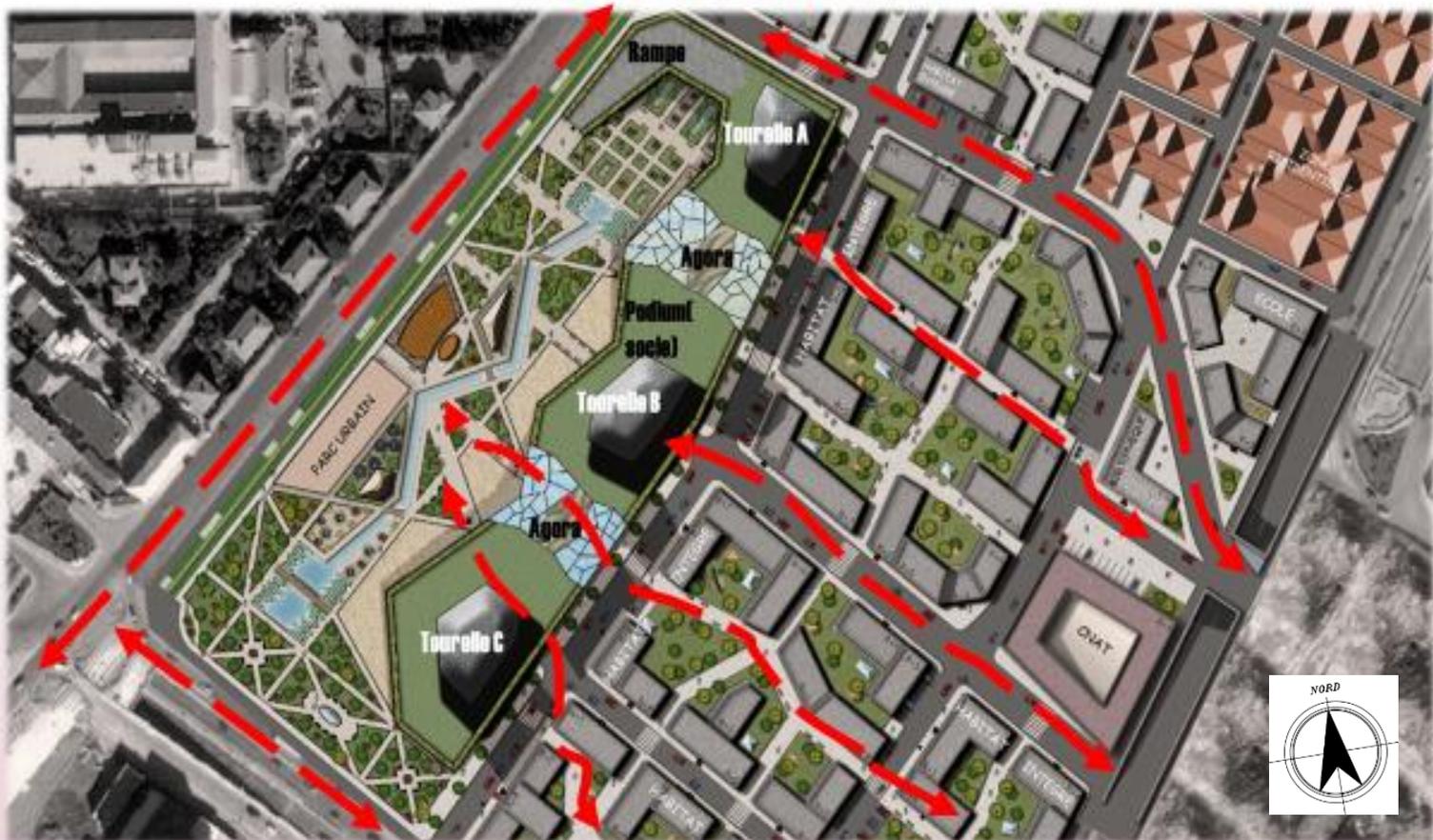
Un point d'intermodalité de transport en commun néanmoins malgré la potentialité du lieu on remarque le manque de fréquentation flagrante due à la fonction des bâtiments adjacent qui se résumé a des entrepôts et friche industrielle.



Coupe schématique sur le boulevard des fusillés

ANNEXE 2

La genèse de Projet

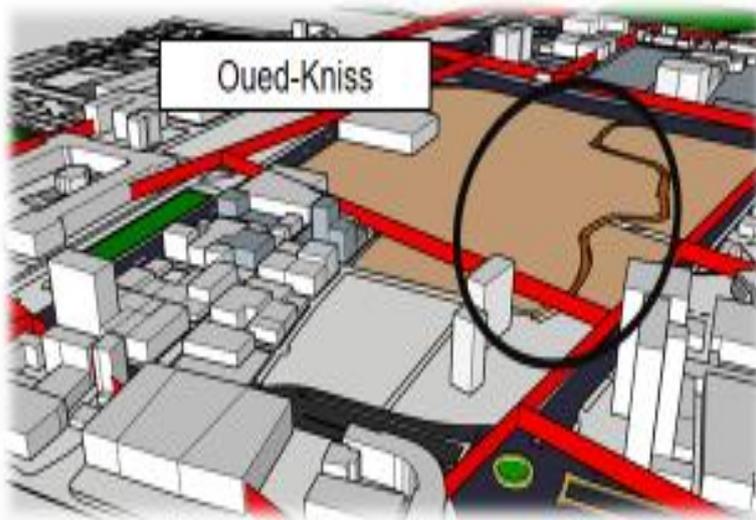


Le crue ou se place le parc urbain représente l'idée de contraste entre le vide et le plein dans notre projet et il est même justifié par le système du macrolot qui consiste d'avoir 50% d'espace non bâti, la présence des courbes creusées de oued kniss, et la rationalisation verticale (présence des tourelles) et l'animation de la voie des fusilles par la suite.



- Donner une identité au parc urbain en animant un corridor Blue rappelant oued kniss .
- Faire un découpage afin d'obtenir des formes géométriques.

Partage des espaces vert et transparences visuelles :
 Dans les opérations où la densité construite est élevée le partage des espaces libre apporte une respiration certaine au intérieurs d'îlot, de plus dans la mesure où les îlots sont ouverts, des relations visuelles se tissent entre espace public et espace libre.



Revitalisation du Oued-Kniss



Aspect Formel et Fonctionnel:

Le projet globalement montre un contraste concave et convexe de ses éléments marquées par trois tourelles qui prennent une forme d'après l'intersection des axes piétons et de sorte ou la surface moindre s'expose au vent dominant en convexe et deux agora en concave, et un soubassement dédié au commerce qui prend une forme en Zig-Za.

Principe de la forme du Socle (Centre commercial):

- Régularisé la géométrie de la nature apprivoiser (creuses de Oued Kniss).
- Augmenter la surface de contact entre Bâti et Non- Bâti.

Le socle:

Destiné aux activités commerciales et au grand public, il est trop massif et trop présent il se compose de 2 niveaux de 7m d'hauteur pour chaque, avec une terrasse dédié d'être une promenade verte comme continuité du parc urbain avec un accès sous forme d'une rampe.



Le corp de projet :

Se compose de trois tourelles qui apportent une légèreté et qui assurent un détachement visuel et un rattachement physique entre l'élément élancé (La Tourelle) et l'élément imposant horizontal (Le Socle).

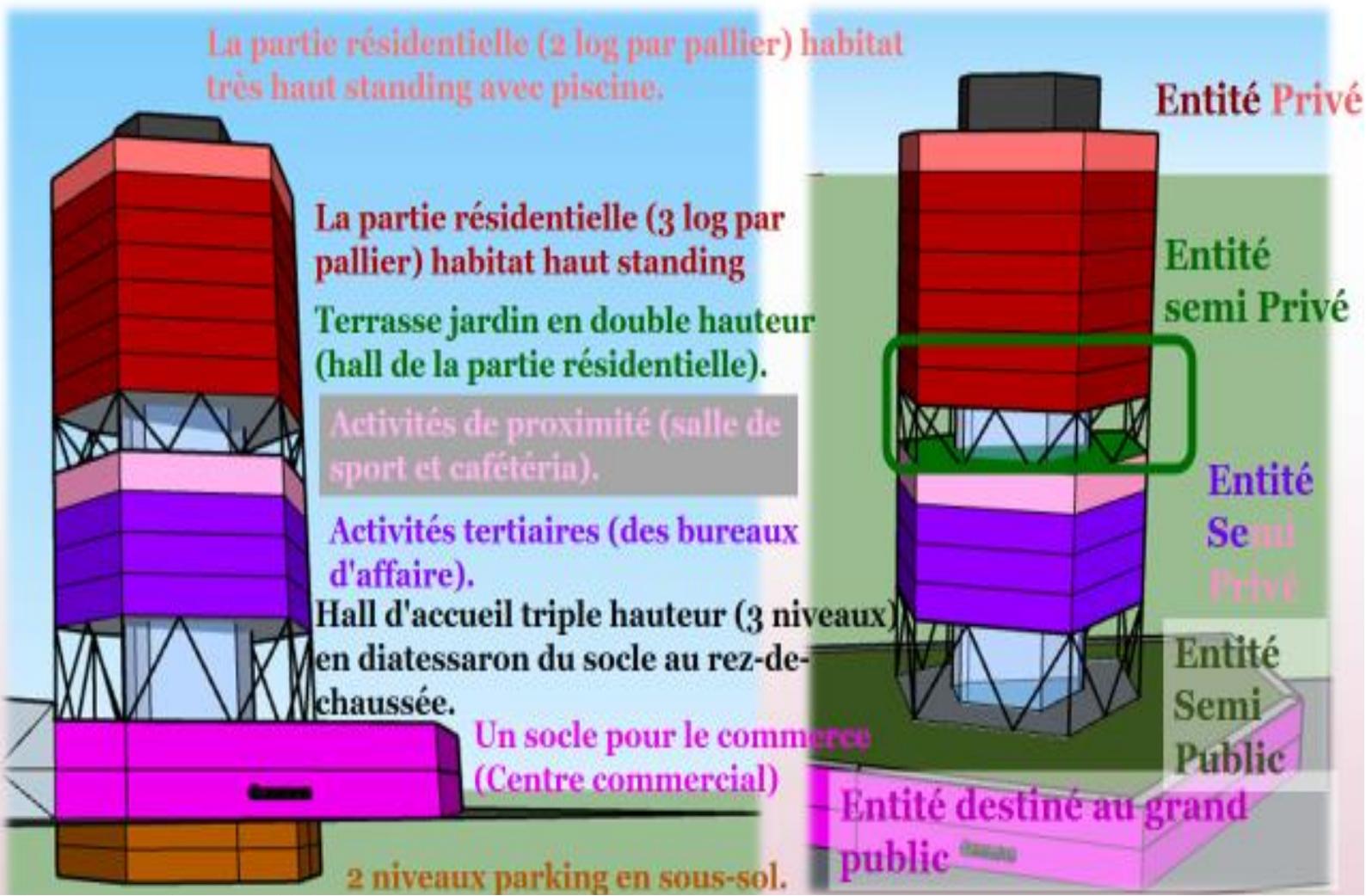
- Tourelle1 c'est un Hôtel composé de 7 étages avec un hall d'accueil en Diapason d'hauteur du socle.
- Tourelle2 c'est une ville en verticale avec un hall d'accueil en Diapente du socle, 3étages(Tertiaires), 1étage(activité de proximité), une terrasse jardin en double hauteur afin de fragmenter les deux parties de la tourelle et qui représente à la fois un hall d'accueil uniquement pour les les habitants,5 étages par la suite d'habitat haut standing.
- Tourelle3: une ville en verticale, un hall d'accueil en diatessaron du socle,3étages(Tertiaires),1étages(activité de proximité),Terrasse jardin en double hauteur,6étages courants d'habitat en haut standing et un un étages pour habitat très haut standing avec piscine,

Le Couronnement:

Matérialisé par la présence d'une terrasse accessible dédié aux activités ludiques, de loisirs pour les habitants, aussi comme un achèvement de la forme du noyau central la toiture est composée de panneaux photovoltaïques qui assurent l'alimentation en énergie pour le bâtiment.

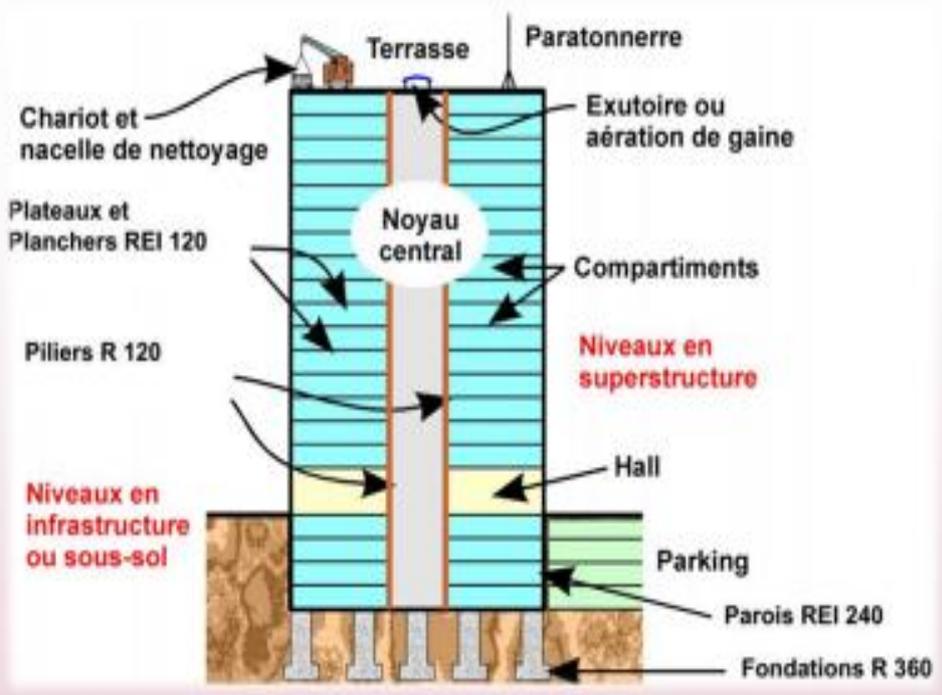


Aspect Fonctionnel de projet (Tourelle3) :

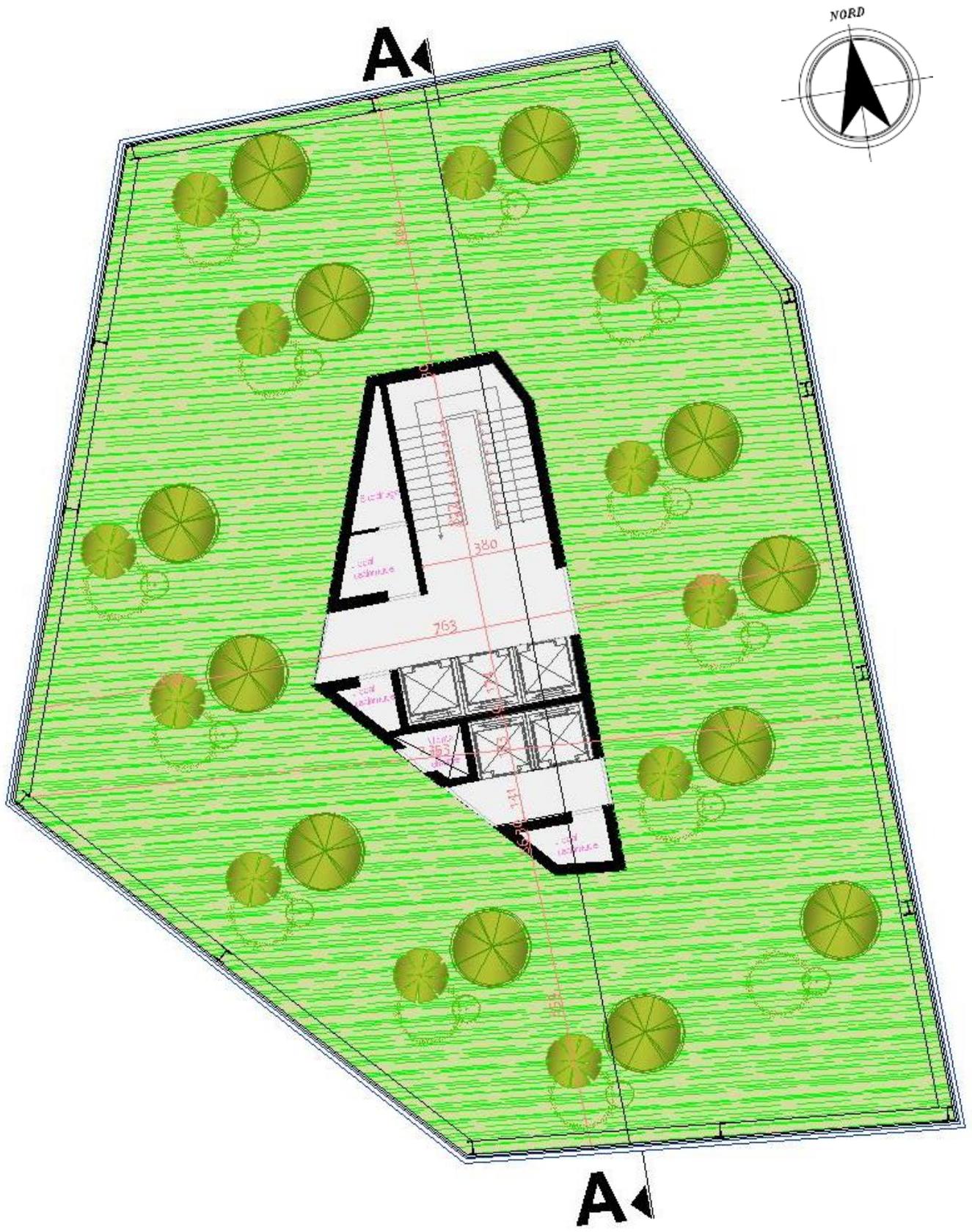


Aspect Structurel:

Un noyau central en béton armé pour porter la structure et pour la circulation verticale, et des dalle en porte à faux qui joue le rôle d'une colonne vertébrale de la tourelle, renforçant le maintien de la silhouette avec un système HPE400 afin de renforcer le maintien de la silhouette de la tourelle.

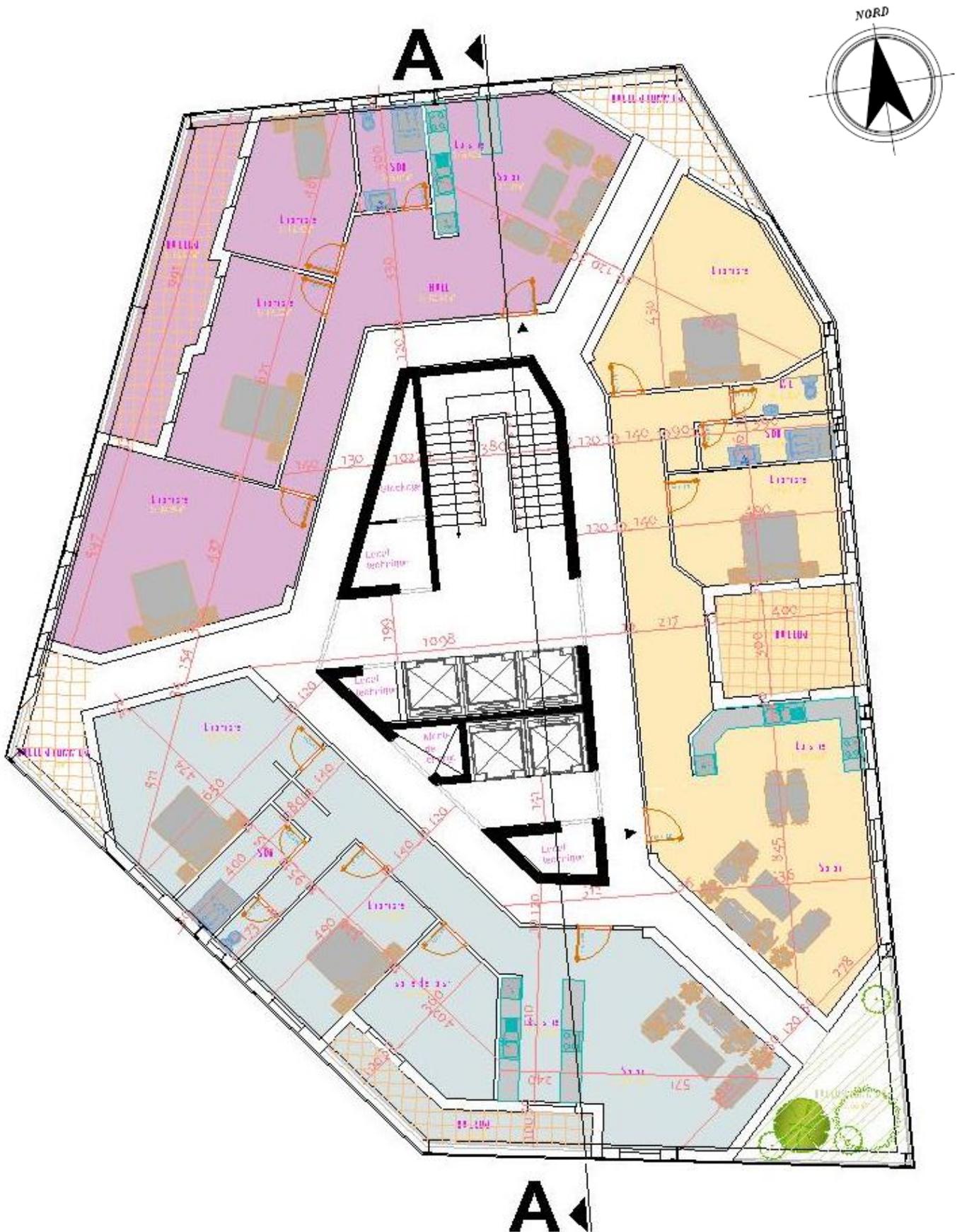


bâtiment avec noyau central



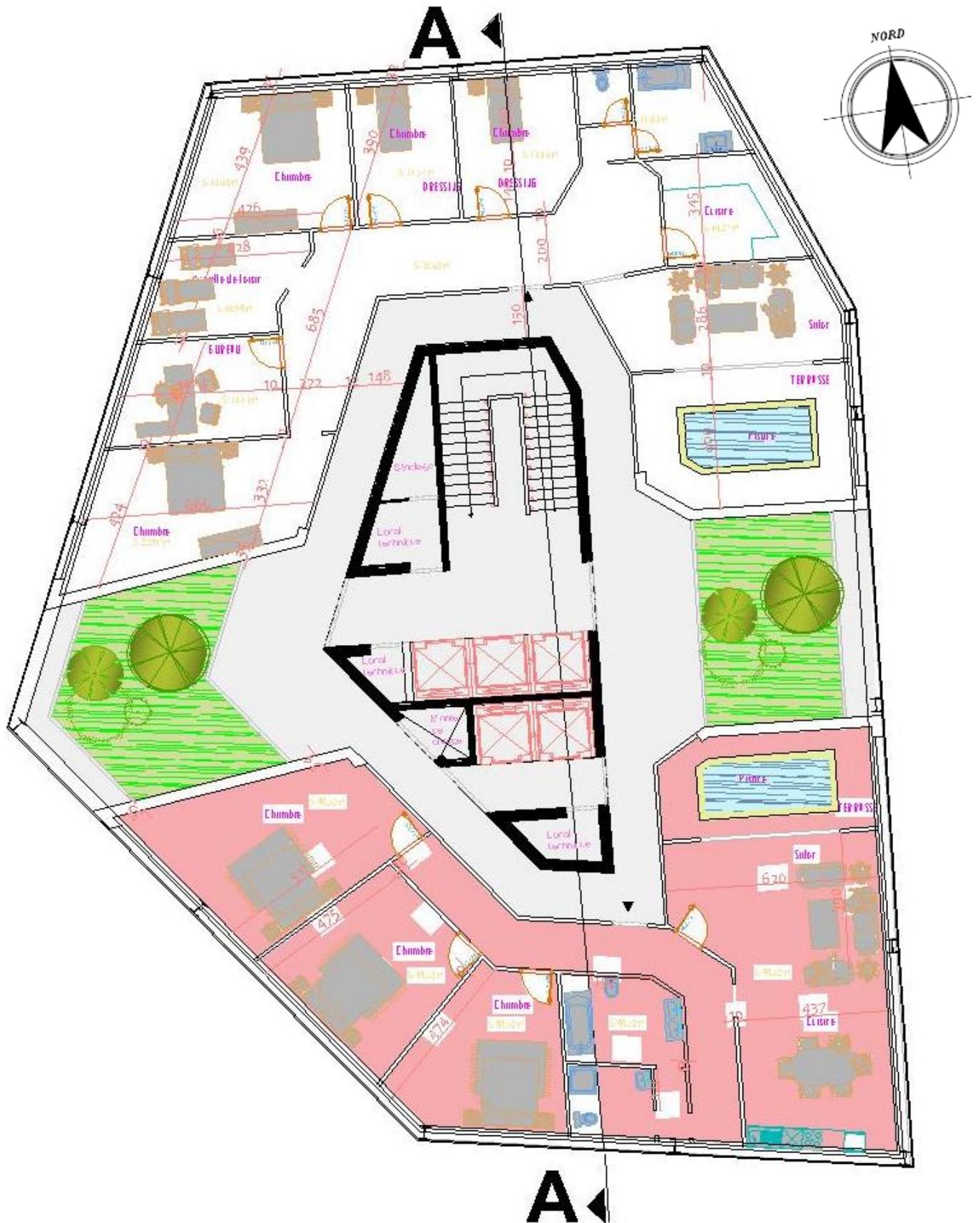
PLAN R+5 ECH: 1/100

Terrasse jardin en double hauteur (hall de la partie résidentielle).
 PLAN R+6 / R+11 ECH: 1/100



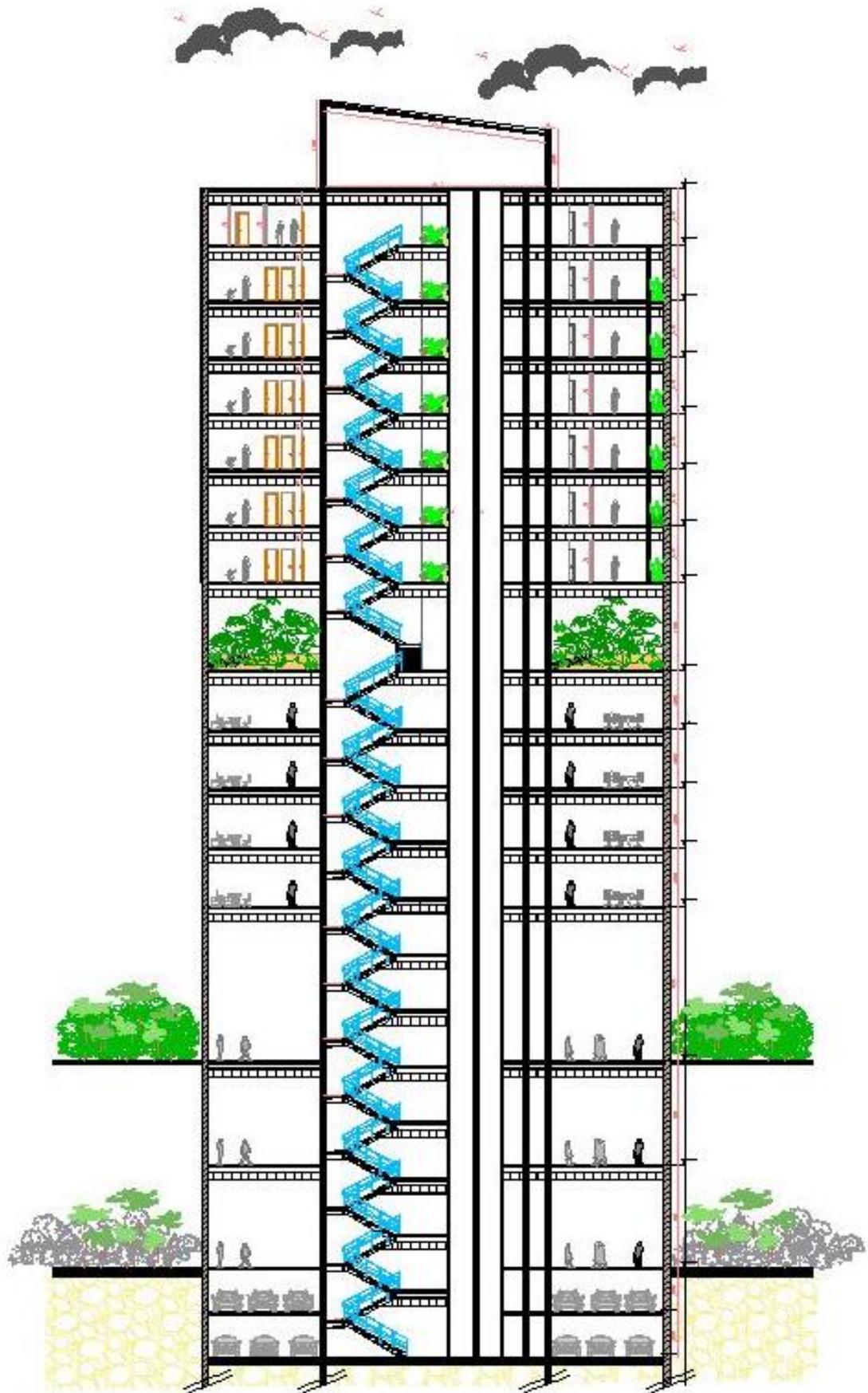
PLAN R+6 / R+11 ECH: 1/100

La partie résidentielle (3 log par palier) habitat haut standing.



PLAN R+12 ECH: 1/100

La partie résidentielle (2 log par pallier) avec piscine/ habitat haut standing.



COUPE A-A ECH: 1/100

Façades et vues sur projet



Façades et vues sur projet



