

Université de Blida 1  
**Institut d'Architecture et d'Urbanisme**



**Master 2**  
**ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN**  
**MEMOIRE DE FIN D'ETUDES**

**RESTRUCTURATION D'UN SITE EN ETAT DE FRICHE PAR LE  
PROJET URBAIN DURABLE**

**CREATION D'UNE NOUVELLE CENTRALITE URBAINE : HUSSEIN-DEY  
MOHAMMADIA**

Etudiantes :

**BENNACER Manel**

**LANDJERITE Badr el Boudour**

Encadreur:

Mme DJELLATA. A

Co-encadreur:

Mr. ZERARKA.M

2014-2015

# **REMERCIEMENTS**

## REMERCIEMENTS

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

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

*A ma sœur Amira, mon frère khaled et mon beau frère Rafik de m'avoir soutenu, supporté et aider de vôtres mieux pendant tous mon cursus sans oublier ma tante Fatiha qui m'a accompagné pendant ces 5 dernières années, mes tantes et mes oncles et tous mes cousins et cousines adorés.*

*J'exprime ma gratitude et mon plus vif remerciements à :*

*Mme. DJELLATA pour sa présence, son soutien, sa patience, et ses conseils judicieux et pertinents aussi Mr ZERARKA de nous avoir bien encadré et initié à la meilleur formation au sein de son master architecture et projet urbain, mais aussi Mr. BITAM pour son aide précieuse durant cette année.*

*Mes remerciements vont également à mes amis Hadjer, Thiziri ,Tassadite ,Sonia, Lotfi, Sofiane et mes collègues et amis de l'institut d'architecture de Blida , Riad mon binôme des 4 dernières années je te remercie pour ton sérieux , ta patience et ta bonneté d'âme ,Marwa et Nour Eddine , et spécialement Médina mon amie d'enfance .*

*Finalement je tiens à remercier tous ceux qui m'ont aidée de près ou de loin à l'élaboration de ce travail.*

Tout d'abord, je remercie **Dieu** tout puissant de m'avoir donné la force et le courage de mener à bout ce travail et de m'avoir accordé la réussite tout au long de mes années d'études.

Je voudrais exprimer ma gratitude envers les professeurs qui m'ont encadré durant cette année: **Mme djellata** et **Mr Zerarka**, je les remercie pour leur soutien, disponibilité, leurs orientations et conseils.

Mes chers parents : **Nassima** et **Noureddine** les premières personnes qui ont cru en moi, qui m'ont encouragée et soutenue le long de mon chemin ; Merci pour votre amour, vos sacrifices, dévouement et surtout de m'avoir fait autant de confiance, de n'avoir jamais douté de mes capacités et de m'avoir inculqué les valeurs justes de la vie, avec autant de sagesse.

je remercie aussi mes sœurs **Sarah** et **Chaimaa**, ma chère cousine **Asma**, ainsi que le reste de ma famille que je ne saurais citer .

Je tiens a remercier particulièrement :

Mon cher **Abdellatif**, pour sa présence, son soutien moral et ses encouragements et par dessus tout sa patience.

La sœur que le destin m'a offert : **Yerboub Nassima**, pour son soutien et son aide précieuse.

Mes meilleures amies : **Lina**, **Sarah** et **Abdessamed** ainsi que tous mes collègues et amis du groupe 16 pour tous les merveilleux souvenirs que nous avons partagés ensembles.

Et enfin je remercie toutes les personnes qui m'ont aidé de prêt ou de loin, qui m'ont fournis de la documentation, conseils et orientations, essentiellement **Mr Bitam** .

Merci a vous tous

Badr El Boudour

# **TABLE DES MATIERES**

## **TABLE DES MATIERES**

Remerciements

Résumé

Table des matières

### **CHAPITRE 1 :**

#### **INTRODUCTION**

1. Thématique de recherche	01
2. Présentation du cas d'étude	02
3. Problématique générale	03
4. Problématique spécifique	03
5. Questionnements de recherche	04
6. Hypothèses	05
7. Objectifs	06
8. Démarche méthodologique	06

### **CHAPITRE 2 :**

#### **I. LE PROJET URBAIN**

♦ Introduction	09
1.1. Le projet urbain comme nouvel outil d'aménagement.	09
1.2. Notions de projet urbain	10
1.3. Les échelles du projet urbain	12
1.4. Les dimensions du projet urbain	12
1.5. Les acteurs du projet urbain	13
1.6. Les échelles d'intervention du projet urbain	13
1.7. Domaine d'application du projet urbain	14
❖ LE CENTRE	14
❖ LA CENTRALITE	15

1.8. Les enjeux du projet urbain	16
1.9. Objectifs du projet urbain	17
1.10. Prémices d'un « Projet Urbain » en Algérie	18
a. Le grand projet urbain d'Alger	18
b. Plan stratégique d'Alger 2031	19

## II. LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

◆ Introduction	21
➤ LE DEVELOPPEMENT DURABLE	22
2. 1 Définition du concept de développement durable	22
➤ LE DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE	23
2. 2 Définition du concept de développement urbain durable	23
2. 3 Principes du DUD	24
2. 4 Stratégies du développement urbain durable	25
2. 5 Politique de la ville et du développement urbain durable	25
2. 6 Politique du développement urbain durable	26
2. 7 Le projet urbain durable	26
2.7.1 Apparition	26
2.7.2 Les premières définitions de la ville durable	26
2.7.3 Principe d'un projet urbain durable	27
2. 8 Actions durable en milieu urbanisé	28
2.8.1 Le renouvellement urbain	28
2.8.2 Renouvèlement urbain et friches urbaine :	28

### III. THEMATIQUE SUR LES FRICHES

♦ Introduction :	29
3.1. Définitions	29
3.2. Historique de la notion de friche	30
3.3. Type de friche	30
3.4. Caractéristiques des friches	30
3.5. Formation des friches	31
3.6. Repérage et reconnaissance des friches	31
3.7. La friche industrielle	31
3.7.1. Définition	31
3.7.2. Evolution de friche industrielle	32
3.7.3. Type d'action d'aménagement sur les friches	32
3.7.4. Orientations fonctionnelles sur une friche industrielle	33

### CHAPITRE 3 :

♦ Introduction	34
I. Analyse du cas d'étude	35
1. Analyse territoriale	35
1.1. Entité 1 COTÉ OUEST	36
1.2. Entité 3 La cote EST	36
1.3. Entité 2 La cote centrale	37
➤ Synthèse	37
1.4. Lecture de la partie centrale de la baie	38
1.4.1. facteurs d'abandon du site	38



1.4.2. Potentialités du site	38
➤ Constat général	39
1.5. Plan stratégique d'Alger	39
1.5.1. Introduction	39
1.5.2. définition	39
1.5.3. Objectif :	40
➤ Synthèse des analyses	40
2. Analyse de l'aire d'étude	40
2.1. Analyse morphologique	40
2.1.1. Présentation	40
2.1.2. Localisation	41
2.1.3. Limites administratives	41
2.1.4. Accessibilité	41
2.1.5. Les éléments de permanence	42
2.1.6. Vocation :	43
2.1.7. Caché architectural	43
2.2. Analyse systémique	43
2.2.1. Système Viaire:	43
2.2.2. Système Parcelaire	44
2.2.3. Les fonctions	45
➤ Synthèse	46
➤ Constat	46
3. Logique de délimitation de l'aire d'intervention	46
3.1. Présentation du site d'intervention	47
3.2. Orientations des instruments d'aménagement en vigueur	47

3.3. Potentialités du site	48
3.4. Les contraintes	48
➤ Synthèse générale	49
4. Analyse thématique	50
➤ Synthèse de l'analyse thématique	52
5. Intervention sur site	40
5.1. Concepts d'interventions	53
a) Restructuration	53
b) Aménagements	54
1. la circulation	54
2. les espaces publics	55
3. la centralité	56
4. la mixité	56
➤ Composition urbaine	57
➤ synthèse	57
5.2. Composition urbaine	58
5.3. Projet architectural	59
➤ Plans et coupes	60
➤ Façades du projet	60
➤ conclusion	60

Annexes

Bibliographie

# **RESUME**

## **RESUME :**

En plein milieu de la façade urbaine d'Alger où « la baie d'Alger », se trouve un territoire en état de friche nourrissent les espoirs d'un développement urbain durable. Situés au cœur de la baie d'Alger, à l'embouchure de oued el Harrach, traversé et desservi par de nombreux moyens de transports , peu denses et de grande surface, reliant deux grande agglomérations (Mohammedia et Hussein dey), ces terrains offrent toutes les conditions pour la création d'une nouvelle centralité urbaine, dense, mixte et durable. Mais diverses contraintes ont, depuis longtemps, bloqué leur développements. De plus, les acteurs ne s'accordent ni sur les objectifs à atteindre, en vue d'un aménagement qui ne répond qu'en partie aux besoins réel présent pour cette zone, ni sur les moyen à utiliser, on peut remarquer déjà l'absence d'une étude complète. C'est pourquoi, le risque de voir ces terrains s'urbaniser de manière non coordonnée et sans vision à long terme de leur rôle dans l'agglomération est bien réel. Pire encore, ils pourraient rester dans cet état de friche. Heureusement des solutions novatrices sont mises en œuvre au travers de nombreux projets.

Ce travail de recherche met en avant d'abord l'importance de ces sites à l'échelle du territoire et de l'urbain, puis au niveau de la ville et l'agglomération dont ils font partie ; ensuite il traitera des méthodes et actions capables d'aboutir à une urbanisation durable de la zone.

# **CHAPITRE 1**

## **INTRODUCTION :**

### **1. THEMATIQUE DE RECHERCHE :**

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, le concept de développement durable 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.

L'Algérie a été classée 42e pays dans le monde en matière de protection de l'environnement en 2011, sur 153 pays étudiés. C'est le premier pays dans le monde arabe et le 2e en Afrique. Dans ce cadre de prise de conscience mais aussi du contexte de périurbanisation croissante, de pénurie des logement, de dépassements répétés des normes légales en matières de pollution et de pression forte du milieu immobiliers sur les terres agricoles, elle a adopté plusieurs stratégies sur différents secteurs, l'une de ces stratégies majeures est « le plan stratégique d'Alger 2031 ». Les grands principes, qu'il s'agira d'explicitier, sont, entre- autre : densité, mixité, construction de la ville sur la ville, restructuration des terrains en friche, coordination entre le développement urbain et les transports collectifs. Malgré ces détails, il semble que personne ne sait exactement comment mettre en œuvre ces principes. Pour cette partie nous aurons recourt à l'analyse d'exemples qui traitent des mêmes données et facteurs, mais aussi qui apportent des solutions concrètes et réelles quant a la gestion de ces problèmes.

Au niveau de l'embouchure de oued el Harrach, le long de l'agglomération d'el Mohammedia coté Ouest et de d'Hussein Dey côté Est, se trouve une masse importante de zones industrielles, dont Saidal et l'immense emprise des hydrocarbures Naftal en état de friches nourrissent les espoirs d'un développement urbain durable. Situés au cœur de la baie d'Alger, a l'embouchure de oued el Harrach, traversés et desservis par de nombreux moyens de transports , peu denses et de grande surface, reliant deux grandes agglomérations (Mohammedia et Hussein dey), ces terrains offrent toutes les conditions pour la création d'une nouvelle centralité urbaine, dense, mixte et durable. Mais diverses contraintes ont, depuis longtemps, bloqué leur développement. A l'heure actuelle, les principes développés et

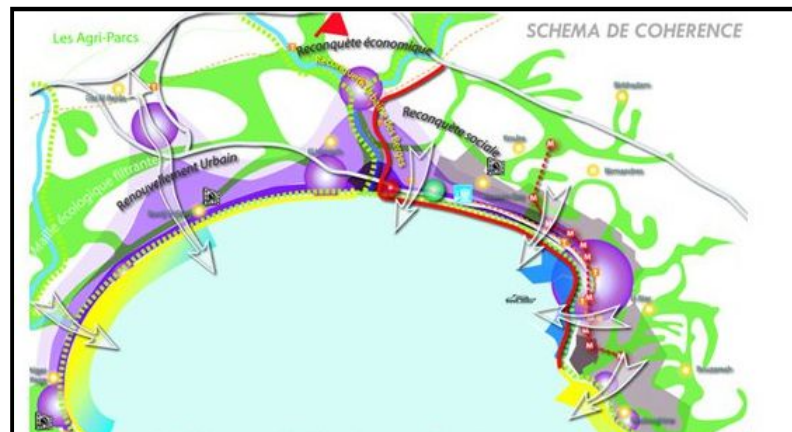
projet proposes peinent à s'appliquer sur le terrain. Et même les esquisses de solutions reposent sur des facteurs fragiles et sur la bonne volonté des acteurs locaux.

## 2. PRESENTATION DU CAS D'ETUDE :



Notre cas d'étude est la ville d'Alger, plus précisément la frange littorale centrale notre site d'étude est situé au cœur de la baie d'Alger, à l'embouchure de oued el Harrach, traversé et desservi par de nombreux moyens de transport, cette entité offre toutes les conditions pour la création d'une nouvelle centralité urbaine. Mais diverses contraintes ont, depuis longtemps, bloqué son développement. Elle présente une forte rupture de différentes natures, structurelles, fonctionnelles et même naturelles ; car l'oued, qui pourrait devenir une très forte potentialité, n'est à présent qu'une contrainte qui présente des nuisances visuelles et olfactives. La logique d'urbanisation de ces terrains, qu'elle soit fondée ou non, n'a pas pris en compte l'environnement dans laquelle elle s'insère.

L'urbanisation de ce site devient incontournable, faisant partie de la « façade » littorale et urbaine d'Alger, elle s'insère dans le programme du plan stratégique, à proximité et en continuité d'un certains nombre de centralités prévus par le PDAU d'Alger.



Les perles de la baie d'Alger Schéma de cohérence

### **3. PROBLEMATIQUE GENERALE :**

Il nous semble intéressant d'étudier le cas d'Alger, cette ville qui présente une situation critique de métropole et portant le double statut de capitale politique et économique. C'est une ville qui revient de ses faiblesses, dues aux impuissances des outils consécutifs de planification urbaine à gérer son développement spatial accéléré.

Un effort important a pourtant été consacré à ce volet depuis l'indépendance en 1962. Plusieurs plans directeurs ont vu le jour et tenté de réguler la croissance et ses effets spatiaux mais sans succès. Aujourd'hui Alger veut se hisser au rang des métropoles mondiales, mais à cause d'un ensemble de pressions (géographique, démographique, économique, environnementale et changement climatique) que la ville subit, elle doit répondre à un nombre de critères internationaux pour y'arriver et remédier aux préoccupations mondiales de durabilité.

Sous cette optique là « le plan stratégique d'Alger » espère rehausser la position de la ville au sein de la méditerranée et de la scène mondiale. Alors quelles sont les mesures de développement durable urbain projeté à Alger ? Quel sont les moyens mis à sa disposition pour y parvenir ? Ces moyens sont ils suffisants ? Quel type d'intervention urbaine peut participer à cet objectif ? Pour faire face à l'étalement urbain quelles sont les solutions ?

### **4. PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE :**

Alger connaît plusieurs ruptures physiques, morphologiques et fonctionnelles. jusqu'à aujourd'hui, les projets d'aménagement ont porté essentiellement sur la conquête de nouvelles terres, vierges de constructions, aux franges de la cité. Repoussant ainsi, sans cesse les périphéries urbaines, dues à cette évolution excessive du territoire. Des activités cessent, d'autres se créent, donnant lieu au phénomène des friches urbaines.

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

Les friches industrielles, ces bâtiments et terrains désaffectés, représentent dans la ville des espaces abandonnés. Le recyclage et la réutilisation de ces surfaces urbanisées améliorent



l'image d'une ville, mais surtout, dans une logique de gestion adéquate du sol, veillent à une consommation mesurée du sol et diminuent l'étalement urbain synonyme de périurbanisation et source de nombreux problèmes. La réhabilitation, terme traduisant le recyclage et la réutilisation d'un espace, apparaît dès lors comme un processus incontournable en urbanisme.

Dans cette perspective, le recyclage des friches urbaines se révèle être une stratégie très opportune. C'est pour cela que notre intérêt s'est porté au cas particulier de la zone de l'embouchure de oued el Harrach (au niveau d'el Mohammedia et Hussein dey). On remarque que cette zone industrielle est toujours active (prévu pour une délocalisation par le PDAU) et donc le cas d'étude n'est plus une intervention sur une friche, mais une intervention sur un site en état de friche.

Le découpage des POS s'est fait selon des limites naturelles ce qui fait que cet oued représente une rupture mais ces 2 berges ne sont pas traitées de la même manière.

Dans notre recherche on essayera de trouver les facteurs qui ont mené à ces défaillances. Comment créer la liaison entre les deux rives d'oued el Harrach ? Mais surtout comment connecter cette entité aux quartiers qui l'entourent ? Quelles actions sont à concrétiser pour la création d'une centralité urbaine ? une approche durable peut-elle répondre à cette problématique d'intervention ?

Ces questions peuvent se traduire en une problématique :

**« La restructuration de ce site en état de friche, par des solutions durables, peut-elle rétablir la connexion urbaine et favoriser la création d'une nouvelle centralité ? »**

## **5. QUESTIONNEMENTS DE RECHERCHE :**

Dans la vision du projet urbain, et selon nos différentes lectures, apparaissent des questionnements dont celles liées au développement. Il en ressort à tous les niveaux « le développement urbain durable » comme nouvelle approche d'urbanisation du territoire capable de garantir un développement équitable. En Algérie, on constate le manque d'intérêt à cette vision, alors est-ce qu'aucun plan ou décision n'ont été établis ; Ou est-ce l'application sur terrain qui fait défaut ? Quels sont les éléments impliqués dans la résolution de ces problèmes ?

Car si on regarde de plus près la ville, on trouve certaines défaillances que ce soit dans les activités ou la typologie. Quels sont les facteurs qui ont menés à ces défaillances ? Mais surtout quels sont les acteurs qui doivent les mettre en ordre ? Autant de questionnements que de thématique de recherche.

Plus concrètement pour notre cas d'étude, on remarque que notre terrain fait partie de deux tissus urbains fragmentés. Pourquoi ses 2 terrains qui se trouvent au milieu du territoire de la baie d'Alger, on était marginalisés, et considérés comme résiduels ? Y'a-t-il une logique dans cette urbanisation ?

Dans cette optique on approfondira les recherches le contexte de consolidation de ces sites (les deux berges), quelles sont leurs limites morphologiques et politiques, quels sont leurs usages et leurs fonctions actuelles, quel développements ont-ils subi pour arriver à cette situation, quels sont les éléments structurants dans cette zone, lesquels représentent un certain patrimoine à conserver. En résumé il s'agira de comprendre leur structure pour en déduire leurs potentialités tous en privilégiant l'axe du développement urbain durable.

## **6. LES HYPOTHESES**

Vu la volonté des autorités algériennes de faire d'Alger une métropole à l'échelle internationale, on peut dire que les préoccupations, bien que tardive, à la notion du développement durable peut être considéré comme une solution d'aménagement pérenne.

Les différentes actions projetées ne cessent de changer : délocalisation de projet, découvertes de vestiges, problèmes de sol pour réaliser le projet...

Par ailleurs pour notre cas d'étude, vu le contexte de la ville d'Alger ainsi que les stratégies de développement urbain au niveau mondial, seule la démarche d'un projet urbain durable peut s'adapter au contexte d'intervention du site en friche de l'embouchure de oued el Harrach moyennant des actions et méthodes adaptées.

## **7. OBJECTIFS :**

Notre travail s'insère dans la recherche de nouvelles formes et de nouvelles pratiques urbaines, répondant aux principes du développement durable, qui peuvent apparaître notamment par la réhabilitation de friches. Dans cette optique notre objectif est de :

**Proposer un schéma de structure et d'aménagement urbain en continuité des structures urbaines limitrophes afin de retisser les liens entre les différentes parties, avec des actions d'aménagement de développement urbain durable intégrant les actions et démarches adaptées à la reconquête des friches industrielles**

## **8. DEMARCHE METHODOLOGIQUE :**

Ce travail développera donc cette réflexion sur l'état des terrains en friches en analysant les enjeux de leur développement, leur potentiel et leur rôle possible dans la connexion des deux agglomérations. Surtout, il tentera de recréer un tissu dense et mixte qui répond aux demandes ressenties dans cette zone, le tout en s'accordant aux besoins de développement de tout le territoire quant à la nouvelle politique de développement urbain durable et aux enjeux de métropolisation introduite par le « plan stratégique d'Alger 2031 »

Pour bien saisir les enjeux et identifier les difficultés et pour en tirer des enseignements pertinents, il est indispensable d'avoir une connaissance approfondie sur la stratégie adoptée quant au plan stratégique et aux sites en état de friche. Tout au long de ce travail, nous garderons en tête les enjeux majeurs qui sont l'étalement urbain, qui a entraîné cette situation, et le développement urbain durable.

Les premières démarches de ce travail se sont traduites par des lectures générales sur le phénomène de la réhabilitation des friches industrielles, afin de dégager une problématique. Les notions de développement durable ont également été abordées pour fixer les enjeux relatifs à cette question. La description de ces fondements théoriques étant fondamentale pour la compréhension des processus de réhabilitation, elle occupe une place importante dans ce travail. Ensuite, des analyses d'ordre territorial, morphologique, systémique et thématique ont été établies, mais aussi des informations sur le terrain d'investigation ont été récoltées ; la

conclusion de ses étapes nous a permis de dresser une première esquisse d'un schéma de structure d'aménagement.

Le chapitre 1, sera une introduction générale sur le thème d'étude, il présentera entre autre la thématique générale propre au master « projet urbain », puis la thématique spécifique choisie qui est « le développement urbain durable ». Les deux thématique sont présentées de manière à les lier pour en sortir avec une solution propre à notre cas d'étude.

Ainsi on trouvera aussi la présentation du cas d'étude générale, qui est le territoire de la baie d'Alger et l'importance de lier notre recherche à cette partie, mais aussi la présentation du cas spécifique de notre étude qui sont les friches. De cette partie découlera la problématique générale et spécifique, où le sujet d'étude sera situé à l'intérieur d'enjeux primordiaux pour l'avenir des villes.

Un discours sur la ville et son avenir, les solutions du développement durable et la nécessité de réhabilitation de friche de notre zone d'étude, introduira des hypothèses, pour lesquelles la recherche de réponses nous aidera à mieux comprendre et cerner notre cas d'études. Ensuite les objectifs de ce travaille sont présentés et insérer dans des enjeux globaux et spécifiques. La démarche globale du travail sera également présentée.

Le chapitre 2 traitera des théories et états de l'art. Il permettra d'introduire et de délimiter la notion de friche telle qu'elle va être utilisée dans ce travail, de son contexte globale qui est le renouvellement urbain, la même introduite par le développement urbain durable. Nous verrons ce qu'est une friche, ces différents types, quelles sont les causes de la formation de ces terrain mal exploités. On les situera aussi dans le contexte actuel du développement des villes, car elles constituent un potentiel de développement urbain durable considérable qu'il s'agira d'exposer et d'expliquer. S'il est aussi important de régénérer les friches urbaines, c'est précisément pour contribuer à une plus grande durabilité des formes urbaines. Il a été aussi indispensable de présenter le contexte dans lequel l'objet d'étude évolue.

Le Chapitre3 traitera plus en détails notre zone d'intervention, on y trouvera une analyse complète du site, suivie d'une partie sur leur apport possible au développement durable des agglomérations dont elle fait partie puis sur les contraintes qu'il faudra prendre en compte.

Une présentation d'exemple et leur analyse sera établie, des exemples possèdent les mêmes facteurs et caractéristiques d'urbanisation que notre cas d'étude, des friches en milieu urbain dense, en périphéries de villes, donnant sur des point d'eau ou oued, s'insérant dans des

programmes stratégiques d'urbanisation... ce sont des solutions mises en œuvre pour résoudre ces problèmes, on en sortira avec des enseignements qu'on pourra reprendre sur notre cas.

Nous verrons aussi les solutions mises en œuvre sur le site, ce qui nous permettra par la suite de proposer un schéma de structure s'insérant à la zone puis à un schéma d'aménagement global avec une structure et des fonctions qui seront une réponse aux problèmes soulevés.

Dans notre recherche les points essentiels de notre travail sont :

- De comprendre qu'est-ce-que le projet urbain, le développement durable et essayer de les lier et de faire ressortir ce lien à travers notre intervention.
- Comprendre la logique d'aménagement du territoire et s'intégrer à ce raisonnement.
- Proposer un aménagement adéquat afin de « greffer » notre site d'intervention à son environnement direct.

### **Schéma de la méthodologie de travail (annexe 1)**

# **CHAPITRE 2**

## I. LE PROJET URBAIN

### INTRODUCTION

De nouvelles dynamiques caractérisent désormais le monde. Dans la plus part des pays, on remarque des transformations au niveau des démarches d'aménagements urbains, dues essentiellement à une remise en cause du « plan » fondé sur des démarches linaires et des modèles prévisionnels, hérités de la pensée sectorielle fonctionnaliste.

L'intervention urbaine est marquée désormais par de nouvelles notions de *développement durable*, de *gouvernance urbaine*, de *gestion sociale* et *démocratie locale* où l'habitant revendique son droit entier à la ville.

*« Il faut repenser la ville et l'urbanisme du 21ème siècle avec des nouveaux outils d'intervention susceptibles de contrecarrer les discriminations et les ségrégations sociales, spatiales, culturelles, qui organisent les inégalités, les cloisonnements, les repliements, les ghettos...etc »<sup>1</sup>*

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

#### 1.1. LE PROJET URBAIN COMME NOUVEL OUTIL D'AMENAGEMENT

*«... il se crée de nouveaux moyens d'approche de la ville existante, de nouvelles stratégies de planification et sûrement de nouveaux instruments de gestion urbaine, qui ont comme point commun le diagnostic de la crise du plan urbain traditionnel, et l'ouverture de la discussion en ce qui concerne l'importance et la portée du projet urbain »<sup>2</sup>.*

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

---

<sup>1</sup> Jean-Claude Gayssot, ministre de l'équipement, « Vivre la ville », in revue d'urbanisme, n°308, octobre 1999, p44.

<sup>2</sup> [www.Nancy.archi.fr/consultation/bibliogr/confexpo/mardis/European.html](http://www.Nancy.archi.fr/consultation/bibliogr/confexpo/mardis/European.html). Yorgos Simeoforidis, thème European 4 : construire la ville sur la ville, transformation de sites urbains contemporains.

Aussi, l'apparition de la logique de compétitivité urbaine, le Développement Urbain Durable, l'émergence du principe de qualité de vie urbaine, et le retour aux notions de contextualisation, démontrent de plus en plus la fin de la pratique sectorielle ainsi que l'importance de l'architecture et l'image urbaine dans le développement de la ville. C'est dans cette nouvelle logique que la pratique du **Projet urbain**, apparaît comme une **nouvelle alternative**.

## 1.2. NOTIONS DE PROJET URBAIN

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

*"Utilisé à tout bout de champs par les maires, approprié par les architectes qui le considère essentiellement dans son aspect formel, discuté par les chercheurs des sciences sociales, et d'autres intellectuels qui en soulignent le caractère plus vaste que la seule dimension spatiale, cette notion devient de plus en plus confuse"<sup>3</sup>*

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

De nos jours, l'urbanisme se trouve face à de nouveaux enjeux : repousser éternellement les limites urbaines et « fabriquer » une ville nouvelle n'est plus l'unique ou la seule solution possible. Il s'agira au contraire d'intervenir dans la substance existante, de reprendre et de renouveler l'urbain. Le projet urbain est une alternative à l'urbanisme fonctionnaliste. Il concerne généralement des opérations de restructuration et de réhabilitation de quartiers (mais peut aussi renvoyer à d'autres échelles), et se définit comme un scénario, une démarche plutôt qu'un modèle. Le scénario consiste en un processus en devenir permettant de faire émerger des idées, de poser des questions plutôt que de chercher à les résoudre à tout prix : c'est en d'autres termes, une nouvelle conduite des opérations qui est soulignée.

La ville ne devait plus être considérée comme une totalité mais comme un ensemble de fragments ayant chacun une personnalité. C'est d'ailleurs ce qui fait la variété et la richesse des projets urbains, en donnant la priorité à la notion « reconstruire la ville sur la ville »

---

<sup>3</sup> MAGISTERE EN URBANISME, OPTION : VILLE ET PROJET URBAIN. Université mentouri de Constantine : « renouvellement du centre originel de Guelma par le projet urbain » ; p.32



Les auteurs ne s'entendent pas pour définir le projet urbain et la tentative d'associer ce concept à une discipline existante est des plus contradictoire. Plusieurs auteurs associent projet urbain et urban design (Merlin et Choay 1996, 648; Ingallina, 2001), tandis que d'autres soulignent au contraire la différence entre ces deux approches (Giraldeau, 1990). Deux auteurs très impliqués dans des réalisations concrètes soulignent que le projet urbain se situe à un niveau intermédiaire entre la planification et l'architecture (Devillers, 1990, p.5) ou entre le plan et le projet traditionnel (Busquets, 1990). Enfin certains intervenants parlent d'urbanisme de projet, notamment pour qualifier l'urbanisme barcelonais des années quatre-vingt (Bohigas, 1985) ou de système d'urbanisme de projet quand ce sont les projets particuliers qui composent le plan global (Merlin et Choay 1996, 647).

Son ambiguïté résulte du fait qu'il est en constante évolution, comme il connaît des nuances et des variations selon les pays, les écoles et les ateliers qui le pratiquent de par le monde. Ce qui est sûr c'est qu'il renvoie à certaines **règles** communes qui font consensus. Celles-ci peuvent être énumérées ainsi :

- Le projet urbain peut être défini comme étant une stratégie, à la fois pensée (dessein) et spatialisée (dessin). Il est rapporté à un contexte existant et à un territoire bien précis : métropole, agglomération, ville, centre, quartier ou autre secteur urbain.
- Le projet urbain exige une articulation multidimensionnelle donc une médiation entre :
  - *Des échelles* : architecturale, urbaine et territoriale,
  - *Des logiques* : sociale, économique, et spatiale
  - *Des acteurs* : usagers, associations, professionnels, et gestionnaires locaux.
- Le terme projet urbain sous-entend à la fois une opération particulière d'aménagement et un concept très spécifique, une alternative à la planification traditionnelle. Il est alors entendu comme étant une pratique planificatrice ouverte et souple, comme le produit de la rencontre d'acteurs autour d'un territoire.

D'ailleurs, P. Ingallina <sup>4</sup> souligne que la réflexion sur le projet urbain est en cours; « il s'agit d'un concept et d'une manière d'agir en formation qui marquent un moment de transition entre la manière traditionnelle de penser l'urbanisme et une nouvelle approche, moins figée et plus ouverte aux transformations et aux débats ».

---

<sup>4</sup> INGALLINA Patrizia, Le projet urbain, Editions Que sais je ? , France, 2001, p.3

### 1.3. LES ÉCHELLES DU PROJET URBAIN

Le concept de projet urbain recouvre de nombreuses situations et ambitions. Il y a un consensus sur l'idée qu'une certaine confusion, qu'un flou règne autour du sens sur les échelles du projet urbain. A travers sa double dimension de « projet » et d' « urbain » il témoigne de temporalités et d'échelles variées d'interventions sur la ville. Merlin et Choay<sup>5</sup> distinguent trois types propres au projet urbain :

- **le projet urbain politique ou projet de ville** : « *Le projet urbain politique est un projet pour la ville, en tant que cité ; il propose des images collectives de l'avenir* », il veut mobiliser l'ensemble des acteurs autour d'une image future (Piton 1996, p.127).

- **le projet urbain opérationnel** : ce sont des opérations ponctuelles ayant un impact sur l'urbanisation, l'image d'un quartier ou d'une ville. Il s'agit de réaliser un équipement ayant une fonction urbaine spécifique (une gare, un hôpital, un musée, un palais des congrès, un complexe de loisirs, etc. ...) et d'impulser par et autour de celui-ci une dynamique urbaine (de croissance, de mutation, de restructuration).

- **le projet urbain architectural et urbanistique** : Le projet urbain architectural est centré sur un bâtiment, ou un ensemble de bâtiments. Il s'agit d'une démarche architecturale et urbanistique intégrée.

Et cette démarche constitue déjà, une première façon d'aborder ce concept.

### 1.4. LES DIMENSIONS DU PROJET URBAIN

Face à ces différentes acceptations du projet urbain - qui pour certaines restent encore trop sectorielles - il est important de synthétiser ce qu'apporte de spécifique cette pratique planificatrice, ceci quelles que soient les échelles d'intervention ou les disciplines considérées.

Le projet urbain s'inscrit donc dans :

- ◆ **un processus de planification ouvert et souple** : Il n'est pas statique et figé, il évolue et doit s'intégrer dans un environnement en évolution

- ◆ **une cohérence locale** : Il présente l'intérêt d'être précis et concret. Bohigas (1985) parle de « réalisme économique, social, culturel et politique ».

- ◆ **une intégration et ouverture démocratique** (rôle des acteurs) : Le projet urbain est une démarche d'insertion et d'intégration, il propose une ouverture démocratique. L'intérêt général doit être construit progressivement avec les acteurs.

---

<sup>5</sup> Merlin P., Choay F., Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, PUF, Paris, 1998, p.645

◆ **une démocratie locale** : Le projet urbain permet de répondre à des oppositions, notamment entre conception et réalisation qui ne sont pas des étapes autonomes, Laperriere (1998, p.116) le définit ainsi : « Le projet urbain est le produit de la rencontre des acteurs sociaux autour de la définition des enjeux, du choix des stratégies... ».

## 1.5. LES ACTEURS DU PROJET URBAIN

Il nous semble nécessaire de donner un aperçu du panel d'acteurs, qui prennent un rôle décisif dans la mise à bien du projet urbain. Définissons, dans un premier temps, les acteurs comme des individus (groupes ou organisations) qui se caractérisent par une position sociale particulière, cette position implique des rôles distincts, ainsi que des valeurs et intérêts particuliers. Ces individus peuvent appartenir à plusieurs groupes (professions multiples...).

Enfin, les types d'acteurs varient en fonction des échelons d'analyse considérés (espaces publics, quartiers, centres-villes, agglomérations etc.).

Relevons quatre types d'acteurs : les habitants usagers, les professionnels de l'espace (architectes, urbanistes, ingénieurs), les acteurs économiques et les acteurs politiques.

## 1.6. LES ECHELLES D'INTERVENTION 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.

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).<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Amina Sellali , “ Apprendre à projeter la ville, le territoire, le paysage ”, Transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée à l'IFA, Paris.

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. où l'intérêt du projet urbain durable puisque il reprend à son tour ses aspects.

Selon l'urbaniste italien, Cagnardi Augusto, le Projet Urbain, peut être lu en superposition de quatre couches : la ville à ne pas construire, la ville à sauvegarder, la ville à améliorer et la ville à transformer. Cette dernière nous concerne particulièrement car elle traite des friches et de récupération de terrain. A partir de là, les domaines d'application du projet urbain peuvent être identifiés

### **1.7. DOMAINE D'APPLICATION DU PROJET URBAIN (annexe 2)**

- **Projet de requalification, de renouvellement et de rénovation urbains**
- ***reconquête des friches urbaines*** : Cette action est développée essentiellement pour mettre en valeur certains espaces de la ville, délaissés et parfois abandonnés, ou tous 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. la réutilisation et la reconstruction de ces friches urbaines permettraient leur réinsertion dans le tissu urbain.
- **La valorisation de l'espace paysager urbain et naturel**
- **Les villes nouvelles**
- **Les villes satellites**

***Création de centralité urbaine*** : cette action étant l'un de nos principes, on définira dans ce qui suit que ce qu'un centre et que ce que la centralité.

#### **❖ LE CENTRE**

« Le centre ville existe au tant par ses programmes que par son accessibilité, la liaison rapide et facile avec les zones à forte densité est une nécessité vitale. La structure d'accueil des visiteurs doit être particulièrement bien soignée »<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Jean marie Duthilleul ; villes nouvelles : évolution des centres.

Un centre est habituellement identifié comme un lieu spécifique caractérisé par un ensemble de facteurs qui le distinguent d'autres lieux avec lesquels il est dans une relation de dominance. A. Zuchelli 8 le confirme pour sa part que : « ce lieu d'usage éminemment collectif, se distingue de l'environnement par la nature des activités qui s'y déroulent et par la configuration du bâti et de l'espace. ».

Aussi, tout espace qui semble se démarquer de ce qui l'entoure par son positionnement, son accessibilité, ses fonctions, ou par sa symbolique peut être qualifié de centre. D'ailleurs, D. Pumain 9 le qualifie comme « celui qui exerce une activité de contrôle sur le territoire qui l'entoure. »

En réalité aucune de ces définitions ne se suffit à elle-même. Les multiples dimensions fonctionnelles et symboliques du centre sont complémentaires.

#### **Les différents concepts d'un centre :7**

- **Accessibilité** : c'est la facilité d'accès au centre, réseaux de transport, infrastructures.
- **Animation** : c'est la capacité d'attirer des biens et capitaux a travers l'animation.
- **Fluidité** : c'est la facilité de circulation et de transit en un temps le plus court possible.
- **Flexibilité** : c'est la capacité du centre de répondre et de subir des transformations.
- **Imbrication** : le centre n'acquière ce caractère de centre qu'à travers sa mémoire collective et donc par la stratification des différents tissus ayant constitué la ville.

#### **❖ LA CENTRALITE :**

Structure de lieu, chargé de symbole et de valeur culturelle mais aussi de signe de puissance, de pouvoir, de communication et d'animation. La centralité urbaine étant la structure urbaine articulant espace centrale et périphérie, et entre lieux différencier par leur échelles, structure et signification, c'est une structure de lieu qui ce veut communicatrice et évolutif.

En 1972, Manuel Castells 10, affirme que « la centralité est la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratique sociale, de représentation collective, qui concourent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville ». Il part de l'idée que le centre doit rassembler les fonctions centrales économiques, politiques et idéologiques.

---

8 A. Zuchelli, Introduction à l'urbanisme opérationnel, édition.OPU, Alger, 1984.

9 PUMAIN D. [1994], « villes et agglomérations urbaines », in AURAY J-P, BAILLY A., DERYCKE P-H, HURIOT J-M, Encyclopédie d'économie spatiale, chap.15, pp.111-125, economica.

10 Castells Manuel, La question urbaine, Maspero, Paris, 1972.

Et comme l'exprime Jérôme Monnet <sup>11</sup> « la centralité est la qualité attribuée à un espace ».

Une centralité urbaine possède aussi cette caractéristique, la différence vient du fait du caractère unique du centre alors qu'une centralité urbaine peut se répéter un certain nombre de fois au sein d'une même ville. Selon les spécificités de ces dernières, plusieurs centralités peuvent cohabiter sur un même territoire urbain.

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

#### **Les dimensions de la centralité :**

- La centralité politique
- La centralité économique
- La centralité commerciale
- La centralité d'accessibilité
- La centralité sociale

#### **La centralité est marquée par 3 types de centres : <sup>12</sup>**

- ***Centre intégrateur et symbolique*** : ce sont les centres anciens.
- ***Centre échangeurs et coordinateur*** : un centre économique-administratif et commercial.
- ***Centre ludique*** : un centre qui se rattache aux loisirs et spectacles.

### **1.8. LES ENJEUX DU PROJET URBAIN (annexe 3)**

Le projet urbain se définit par rapport à plusieurs contextes, en intégrant à la fois plusieurs dimensions. Il renvoie d'une part à l'aspect morphologique de la ville, et d'autre part à son aspect politico-décisionnel et gestion urbaine, passant par l'aspect social et culturel de cette dernière. De part sa finalité et sa conception, un projet urbain quelque soit sa taille et son échelle interpelle essentiellement des dimensions et des enjeux de différents ordres :

- Les enjeux urbanistiques
- Les enjeux décisionnels ou politiques
- Les enjeux sociaux du Projet Urbain
- Les enjeux économiques et financiers
- Les enjeux culturels du Projet Urbain

---

<sup>11</sup> Cahiers de Géographie du Québec • Vlm 44, n° 123, Les dimensions symboliques de la centralité, P. 399-418, décembre 2000.  
<sup>12</sup> M.Castels. La question urbaine, Edition Maspéro 1981.

Le projet urbain 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. Nous nous intéressons particulièrement à ces thèmes et notion ou notre projet s'intégrera.

### **1.9. OBJECTIFS DU PROJET URBAIN :**

*« Le projet urbain doit devenir davantage une attitude qu'un savoir en soi. C'est une façon d'être ouvert sur le monde, de capter toutes les informations, d'être à l'affût de tout ce qui évolue dans la ville, dans le jeu des acteurs. Faire du projet urbain, c'est savoir prendre en considération cette évolution. »<sup>13</sup>*

Le Projet Urbain aspire continuellement à :

- Rehausser d'avantage la qualité de la vie urbaine.
- A s'ouvrir, de part ses objectifs aux multiples acteurs.
- Et enfin à essayer de corriger les imperfections de la planification urbaine.

En définitif, le projet urbain est porteur :

➤ ***de plusieurs actions qui sont en rupture avec les logiques traditionnelles d'aménagement***

- Proposer une alternative à l'étalement urbain
- Recourir à des pratiques pluridisciplinaires
- Renouvellement des pratiques
- Remise en cause des outils traditionnels d'analyse

➤ ***de plusieurs finalités***

- Faire partager un diagnostic
- Générer un dialogue maîtres d'ouvrage / maître d'œuvre / acteurs
- Formaliser des prises de décisions
- Intégrer des actualisations (analyse mi-parcours) tout au long de la mise en Œuvre
- Choisir des objectifs prioritaires et décider d'une stratégie pour les atteindre

---

<sup>13</sup> Amina Sellali , “ Apprendre à projeter la ville, le territoire, le paysage ”, Transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée à l'IFA, Paris.

En conclusion et pour reprendre les termes de Devillers (1994, p.12), « le projet urbain ne relève pas d'une profession mais *d'une compétence*, ce n'est pas une procédure mais *une démarche*. Il s'agit de constituer une équipe pluridisciplinaire, de dépasser les logiques sectorielles et d'adopter une attitude ouverte. Il s'agit de composer avec l'existant. »

Le Projet Urbain est une réponse aux dysfonctionnements multiples des villes. Par sa stratégie il vise simultanément à un développement social, spatial et économique d'un site. Ce développement doit être durable dans le temps, efficace et pertinent.

Dans cette optique on constate que les nouvelles politiques urbaines abordent de manière abondante nombre de thématique en vogue, comme celle du renouvellement urbain et du développement durable. Ces thématiques peuvent surgir en confrontation à l'occasion de grandes opérations urbaines et révéler par-là même les enjeux, mécanismes, contraintes et logiques spatiales de la production de la ville contemporaine. C'est le cas du grand projet d'Alger, ou ces thématiques aideront à esquisser les grandes lignes et orientations du futur projet urbain de renouvellement du centre de la baie d'Alger.

L'Algérie a pris conscience des enjeux stratégique du Projet Urbain, et des multiples dynamiques entourant la ville algérienne. Quelques indices en sont la preuve, comme la création du Gouvernorat du Grand Alger qui a lancé, sous le titre de Grand Projet Urbain, une série d'actions faisant appel à ces notions.

#### **1.10. PREMICE D'UN « PROJET URBAIN » EN ALGERIE**

##### **a. Le grand projet urbain d'Alger :**

Le Grand Projet Urbain de la ville d'Alger est initié par le ministre de l'équipement et l'aménagement du territoire, dans son ouvrage : « Alger capitale du 21ème siècle ». Au cours de ce dernier la capitale va bénéficier d'un projet de grande envergure.

Alger doit mettre en œuvre une stratégie de reconquête et de développement en privilégiant six axes majeurs, entre autres : 14

---

14 Collectif, sous la direction de Cherif Rahmani, Alger capitale du 21ème siècle, Casbah Ed, Alger, 1999.



1. ***la promotion de la fonction métropolitaine*** de la capitale, à la faveur des opérations ciblées au niveau des espaces centraux de l'agglomération par des activités et équipements de rayonnement international.
2. ***la valorisation des quartiers*** les plus défavorisés.
3. ***la relance de l'économie urbaine*** par la promotion de l'emploi et l'ouverture du centre d'Alger aux centres décisionnels nationaux et internationaux.
4. ***le renforcement des infrastructures*** de circulation et des réseaux stratégiques.
5. ***la préservation de l'environnement*** et la généralisation de l'hygiène et de la prévention.
6. ***la modernisation des institutions*** et des moyens d'administration de la métropole.

Tout développement futur d'Alger devrait être posé dans une triple logique, une justice sociale, une prudence écologique et une efficacité économique.

Le projet transforme également le centre d'Alger, en un centre multifonctionnel, avec des activités commerciales, d'affaires supérieures, tout en développant la fonction résidentielle avec un haut niveau de commodité.

Le grand projet d'Alger ayant été abandonné, de nouvelles options d'aménagement sont adoptées telle que le PDAU et le plan stratégique d'Alger.

**b. Plan stratégique d'Alger 2031 :**

***« Le renouvellement urbain et le développement durable font partie des thématiques investies par les métropoles dans le cadre de leurs pratiques urbanistiques » (Dumont, 2004).***

Les politiques urbaines étant déterminantes pour la qualité de vie au sein de la ville, la prise en compte du développement durable dans ce domaine amène à se demander vers quelle vie urbaine on souhaite tendre.

Le projet d'aménagement de la Baie d'Alger s'inscrit dans le Plan Stratégique de la Wilaya d'Alger à l'horizon 2030, porteur d'ambitions clefs pour la capitale : équilibre entre cohésion et attractivité, développement et durabilité, tradition et modernité... mais aussi il reflète la prise de conscience des décideurs algériens, de part son caractère stratégique, de durabilité et de recherche d'une qualité urbaine meilleure.

Le plan stratégique se décline selon plusieurs axes : 15

- ✦ la reconquête des espaces portuaires à travers la délocalisation des activités industrielles et commerciales vers un nouveau port en eau profonde ;
- ✦ le rééquilibrage de la centralité en articulation avec un nouveau réseau de transport structurant et hiérarchisé ;
- ✦ la maîtrise de l'étalement urbain à travers la reconquête des espaces centraux et des grandes friches industrielles ;
- ✦ la restructuration du tissu urbain à travers la revalorisation du centre historique et la requalification des quartiers contemporains ;
- ✦ la restauration des grands équilibres et des continuités écologiques à travers la consolidation des grandes entités naturelles et agricoles, la réhabilitation des parcs et jardins historiques, la restauration des berges d'oued, la valorisation des unités paysagères et le développement d'un maillage cohérent ;
- ✦ la préservation de la ressource en eau, à travers la mise en œuvre de solutions de traitement hiérarchisées et adaptées aux différents types de pollution, visant un objectif « zéro rejet » en mer ;
- ✦ la reconquête des espaces littoraux à travers la stabilisation du trait de côte, la réhabilitation du cordon dunaire, la consolidation des zones de falaises et la restauration des grandes plages sableuses ;
- ✦ la réduction des risques naturels et technologiques à travers la mise en œuvre de nouveaux principes d'aménagement.

L'exemple du plan d'Alger montre bien que le développement urbain durable a pour objectif premier d'améliorer la qualité de vie et d'avancer ainsi vers une vie urbaine plus saine et dynamique qui respecte l'environnement et l'avenir des générations futures.

A ce stade, il nous semble nécessaire de poser les concepts indispensables à l'analyse des politiques urbaines de développement durable, par la définition du développement durable, puis la dimension urbaine du développement durable de façon à clarifier les spécificités liées au domaine urbain.

## **II. LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE**

### **INTRODUCTION**

Les problèmes environnementaux qui se posent actuellement sont en partie liés au développement des villes. La ville est responsable d'une grande part des émissions de gaz à effet de serre, c'est pourquoi elle constitue un excellent terrain d'action de lutte contre le réchauffement climatique. De plus, la majorité de la population vivant aujourd'hui en zone urbaine, les agglomérations deviennent alors le lieu de nombreux problèmes nouveaux liés à la forte concentration de population dans une même zone.

Ainsi, la vie urbaine fait face à d'importants enjeux : environnementaux, sociaux et économiques. En outre, la ville est en perpétuel changement, elle doit savoir s'adapter au fil du temps. C'est pourquoi on parle aujourd'hui beaucoup de renouvellement urbain. La ville doit pouvoir répondre aux nouveaux besoins de ses habitants et pour cela elle doit régulièrement se rénover et se renouveler.

On remarque aujourd'hui que les principes du développement durable sont de plus en plus présents dans les politiques urbaines. L'écologie politique a été le précurseur de cette prise en considération. Dans les années 1970, la remise en cause de la société de consommation et la prise de conscience que l'homme laisse son empreinte sur son environnement fait naître des revendications écologistes portées par des militants de la protection de la nature. La conférence de Stockholm de 1972 marque alors le point de départ de la prise en compte de l'environnement dans les politiques publiques.

Plus précisément, au niveau de la ville, la prise en considération des principes du développement durable vise à répondre à tous les enjeux et problèmes qui découlent de l'expansion grandissante des villes. Ce phénomène n'est pas nouveau, l'urbanisme est né justement pour répondre aux besoins de développement urbain, cependant il n'a pas toujours été pensé sur le long terme.

## ➤ LE DEVELOPPEMENT DURABLE

### 2.1 DEFINITION DU CONCEPT DE DEVELOPPEMENT DURABLE

#### ❖ PREMICE ET EVOLUTION

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

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

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

Il définit ainsi le développement durable comme :

***«Un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre les capacités des générations futures à répondre aux leurs ».16***

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

- un pilier **économique** qui vise à continuer à produire des richesses pour satisfaire les besoins de la population mondiale ;
- un pilier **social** qui veille à réduire les inégalités à travers le monde ;
- un pilier **environnemental** qui cherche à préserver l'environnement que les générations futures recevront en héritage. (figure en annexe 4)

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

---

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

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

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

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

## ➤ **LE DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE**

### **2.2 DEFINITION DU CONCEPT DU D.U.D**

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

*« L'approche durabiliste établit [...] les politiques publiques permettant d'articuler le développement socioéconomique et l'aménagement spatial des agglomérations avec une gestion prudente de l'environnement ».*<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> BOCHET, Béatrice, CUNHA Antonio (Observatoire Universitaire de la Ville et du Développement Durable), *Développement urbain durable*, Vues sur la ville, février 2002, n° 1, p. 3.

Ce type de développement consiste donc en une approche intégrée destinée à répondre efficacement aux problèmes urbains tels que l'étalement des villes, la dégradation des paysages, la nuisance des flux de transport ou les mauvaises conditions d'habitat. Ainsi, certains principes peuvent s'appliquer à la ville pour tendre vers un développement urbain durable.

On note par exemple la nécessité d'augmenter les densités de population afin de limiter l'étalement urbain tout en encourageant la vie locale, l'importance de favoriser la reconversion des friches industrielles et des terrains à l'abandon pour préserver les terrains encore vierges et garder ainsi des possibilités de « respiration » pour la ville. De plus, la réduction de la dépendance à la voiture au profit de l'utilisation du vélo et de la marche à pied – parce que c'est devenu possible – sont des éléments essentiels du développement urbain durable et que l'on reprendra dans notre projet urbain.

### **2.3 PRINCIPE DU D.U.D**

Même si ces principes peuvent s'appliquer à la ville dans son ensemble, certains ont démontré qu'une démarche de développement durable était plus pertinente à l'échelle d'un quartier dans la mesure où celui-ci représente souvent une entité plus homogène que la ville.

De plus, sa dimension offre une plus grande facilité de concertation entre les différents acteurs. La vie citoyenne est d'ailleurs plus développée à cette échelle, les habitants et les usagers ont tendance à davantage s'impliquer dans des projets qui les touchent de près, ce qui contribue à créer des liens de solidarité.

Le projet de recherche européen HQE<sup>2</sup>R<sup>18</sup> a été lancé menant à l'élaboration d'une démarche qui vise à intégrer le développement durable dans les projets de renouvellement urbain à l'échelle du quartier. La démarche HQE<sup>2</sup>R énumère un certain nombre d'objectifs à visée durable. Les projets urbains durables doivent alors remplir ces objectifs pour être réellement qualifiés de durables :

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

---

<sup>18</sup> HQE : Haute Qualité Environnementale R : Réhabilitation des bâtiments et Renouvellement des quartiers <sup>2</sup> : accent mis sur l'Economie et l'Equité sociale

Nous verrons plus loin que dans notre cas d'étude, certains principes de développement urbain durable sont d'abord énoncés pour la ville dans une stratégie générale, mais que les actions durables sont ensuite envisagées plus en détail à l'échelle de chaque ilot.

## **2.4 STRATEGIE DU DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE**

Quant aux stratégies de développement urbain durable, elles ambitionnent principalement :<sup>19</sup>

- De dynamiser le processus de prise de décision par la démocratie participative,
- De planifier et développer des aires urbaines pour le bénéfice de tous : promouvoir le bien être et la qualité de vie, renouveler les zones délabrées ou marginalisées, utiliser les friches pour réduire l'étalement urbain, préserver l'héritage culturel, promouvoir des méthodes durables de construction et de gestion des bâtiments,
- De créer des économies locales conciliant emploi et préservation de l'environnement,
- De garantir l'existence de communautés stables et supportrices (équité et justice sociale).

## **2.5 POLITIQUE DE LA VILLE ET DU D.U.D**

Le développement durable complète cependant l'approche de la politique de la ville en incluant la préservation de l'environnement urbain comme objectif des démarches qui ont été mises en œuvre. Un tel objectif permet de soulever des problématiques de mobilité, de santé, de consommation de ressources naturelles, de pollutions et de production de déchets. Si ces thématiques sont traitées par les collectivités, elles sont rarement intégrées dans une vision globale de la politique de la ville.

Ainsi, la recherche d'une amélioration de la qualité de vie est couplée à une diminution de l'empreinte écologique des territoires.

Qu'il s'agisse des approches, du contenu ou des objectifs des opérations de renouvellement urbain et des stratégies de développement urbain durable, la convergence est forte. L'approche 'développement durable intègre aussi le contenu et les champs à prendre en compte dans l'élaboration d'un plan d'action (mobilité, santé...)

---

<sup>19</sup> Engagements des villes pour le développement durable - conférence Aalborg +10 - 8 au 12 Juin 2004

## 2.6 POLITIQUE DU D.U.D

Nous pouvons dorénavant avancer l'intention d'intégrer notre projet au politique du DUD et d'en faire un projet urbain durable, et qui ce traduise ainsi :

- Politiques de mobilité et planification (densification, renouvellement urbain, polycentrisme, trames d'espaces naturels et agricoles)
- Politiques d'éco-construction (quartiers ou lotissements « durables »)
- Politiques climatiques (plans de réduction du CO2 urbain, énergies renouvelables)

## 2.7 LE PROJET URBAIN DURABLE

### 2.7.1 Apparition :

Une des premières occurrences du terme peut être trouvée en 1988 dans le programme de recherche *Man And Biosphere* de l'Unesco (L'Homme et la Biosphère). Deux ans auparavant, un ouvrage de Sim Van der Ryn et Peter Calthorpe se consacre aux « communautés durables », avant que le développement durable ne soit défini et publicisé par le rapport Brundtland .

Ces premières approches s'inscrivent dans le droit fil de l'éco systémique urbaine née au milieu des années 1960, des mouvements pour la décentralisation, de la contre-culture américaine et d'un idéal d'autosuffisance. Écosystème et autonomie se conjuguent pour dessiner un avenir urbain dont les acteurs locaux reprendraient les commandes.

Ces premières acceptions forment un socle de revendications assez stables pour un projet urbain durable, d'autant que la métropolisation et la globalisation réactualisent les enjeux d'une plus grande autonomie des villes ou des régions urbaines.

### 2.7.2 Les premières définitions de la ville durable

On peut considérer qu'une des premières approches de la ville durable, avant que le terme ne soit établi, porte sur la ville « autosuffisante ». Elle est défendue par David Morris: « Le développement autosuffisant (self-reliance) est un développement qui stimule la capacité à satisfaire localement les besoins fondamentaux ».

La ville durable est ensuite définie comme une ville qui n'exporte pas ses coûts de développement :



**« Une ville qui réussit sur le plan du développement durable est une ville dont les nombreux et divers objectifs des habitants et des entreprises sont atteints sans que le coût en soit supporté par d'autres personnes ou d'autres régions » 20.**

Graham Houghton et Colin Hunter soulignent également la dimension multi scalaire de la problématique: « Une ville durable est une ville dans laquelle les habitants et les activités économiques s'efforcent continuellement d'améliorer leur environnement naturel, bâti et culturel au niveau du voisinage et au niveau régional, tout en travaillant de manière à défendre toujours l'objectif d'un développement durable global » 21.

On peut aussi, et plus concrètement, désigner une ville durable par ses attributs, par ce qui caractérise les politiques de développement durable urbain. Ainsi, pour F. Beaucire 1994 : « Une ville durable est une ville compacte et fonctionnellement mixte, qui offre une qualité et une diversité de vie ». La définition modeste du premier rapport européen sur les villes durables met quant à elle l'accent sur l'aspect dynamique et évolutif de cette notion, sans préjuger des contenus: « Une ville durable, c'est une ville qui se met en marche vers un développement durable ».

### **2.7.3 Principe d'un projet urbain durable :**

Cette approche recherche des solutions concrètes aux problèmes locaux, et essaye de valoriser les potentialités et réalités locales. Pour son efficacité elle doit être guidée par les principes d'actions suivant :

- ◆ Le projet de développement durable, doit mettre en place une politique urbaine, qui considère la ville dans toute **sa complexité systémique**, en prenant compte à la fois les priorités sociales, économique, urbaine et écologique.
  
- ◆ Le projet devrait parvenir à combiner les perspectives **du court et du long terme**, en anticipant sur l'évolution de la société et ses besoins, et en adoptant des stratégies révisables en cours d'application, évitant toute action irréversible avec des retombés négatives sur les générations futures.
  
- ◆ **L'équité** entre les citoyens, doit être également présente dans tout projet durable, ce dernier doit assurer un « **droit à la ville** » pour tous, en assurant une bonne accessibilité aux services urbains et avantages de l'agglomération ou la ville. L'équité urbaine renvoie également à une lutte contre la ségrégation et l'éclatement autant social que spatial.
  
- ◆ Enfin tout projet durable, doit être défini **en partenariat** avec les différents acteurs de la vie publique et en concertation avec les habitants.

---

20 David Mitilin et David Satterthwaite. Les villes et le développement durable, Global forum, Manchester, juin 1994.

21 idem

Enfin la notion de durabilité, avec toutes les dynamiques et changements qu'elle sous entend, appel à des modifications profondes dans la manière de gouverner la ville, et les mécanismes de prises de décisions locales. Dès lors nous avons pu voir les différents modes et techniques d'interventions urbaines durables qui sont la rénovation, la restructuration, la réhabilitation et la restauration, ces derniers restent des techniques classiques. La notion actuelle et plus globale est celle du renouvellement urbain, ou s'inscrit rappelons- le, notre projet urbain. En plus de toucher à la morphologie des tissus, démolition reconstruction, requalification des différents types de friches (urbaines, industrielles...) le renouvellement urbain traitera en parallèle le volet social et économique (mixité sociale et mixité des activités).

Nous essayerons dans ce qui suit d'apporter une définition générale à cette notion mais aussi de montrer dans quelles actions s'intègre notre projet urbain.

## **2.8 ACTION DURABLE EN MILIEU URBANISE**

### **2.8.1 Le renouvellement urbain (annexe5)**

### **2.8.2 Renouèlement urbain et friches urbaine :**

Les friches urbaine sont des espaces délaissés, sous-utilisés ou abandonnés qui découlent du bouleversement structurel majeur de l'urbain. Or, progressivement, alors que ces espaces sont encore considérés comme des verrues et non comme des ressources, la question de la durabilité émerge dans le langage scientifique et investit le champ de l'action publique.

Dès lors, des principes de durabilité découlent un certain nombre d'outils et de principes d'actions, dont l'objectif est d'enrayer le processus d'étalement en empêchant l'extension spatiale des espaces urbains. Le nécessaire repli de l'urbanisation vers l'intérieur, la reconstruction de la ville sur la ville, la densification sont affirmés comme des crédos de la ville durable dans lesquels les friches tiennent une place privilégiée.

Les friches sont alors explicitement considérées comme des « *chances uniques pour un développement de la ville vers l'intérieur* » (Conseil fédéral, 2003). Rey (2006) dans sa thèse souligne que leur reconquête permet d'envisager simultanément une densification à l'intérieur du tissu déjà bâti et une revitalisation de certaines portions de villes et d'agglomérations.

### III. THEMATIQUE SUR LES FRICHES

#### INTRODUCTION

Cette partie du travail constitue une approche à la notion de friche urbaines ensuite à un diagnostic concernant celles recensées sur notre zone d'étude ; si le terme de friche ne nous est pas inconnu, grâce aux notions acquises durant notre cursus de master, nous verrons dans cette partie qu'on peut trouver plusieurs définitions aux friches, mais surtout qu'il faut une étude précise (lecture, analyse et diagnostique ) pour considérer et déterminer le potentiel qu'une friche peut amener à la ville (développement urbain, développement économique, développement social

#### 3.1. DEFINITIONS

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

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

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

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

### **3.2. HISTORIQUE DE LA NOTION DES FRICHES (annexe 6)**

### **3.3. TYPE DE FRICHE**

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

- Les friches agricoles
- Les friches minières
- Les friches industrielles : « terrains abandonnées par des industries, soit qu'elles se soient relocalisées, soit qu'elles aient cessé leurs activités. Cette expression est couramment étendue à des terrains encore occupés par des bâtiments industriels non démolis mais inutilisés »<sup>23</sup>
- Les friches infrastructurelles : abattoirs, stades...
- Les friches militaires : casernes, terrains,
- Les friches ferroviaires : voies, gares, dépôts, voies de raccordement, entrepôts
- Les friches portuaires : hangars, docks, jetées, entrepôts
- Les friches touristiques : stations intégrées, remontées mécaniques

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

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

### **3.4. CARACTERISTIQUE DES FRICHES (annexe 7)**

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

- **La dimension** : c'est la surface couverte par le terrain en friche (avec éventuellement une précision sur la surface bâtie)
- **Le temps de vacance** : c'est la durée minimale de non-occupation/sous occupation à partir de laquelle le terrain est considéré comme une friche.
- **La nature du terrain** : elle est définie par la dernière activité officielle exercée sur le site.

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

---

<sup>22</sup> REY, 2005 p.1

<sup>23</sup> ROUAY-HENDRICKX ; 1991, p.27

- La surface déjà bâtie
- La taille et le morcellement du terrain
- La position dans l'agglomération et l'affectation des terrains aux alentours
- L'accessibilité
- La valeur foncière

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

### **3.5. FORMATION DES FRICHES**

Opérer une action urbaine d'aménagements sur des terrains en friches implique notamment de connaître les différents facteurs générateurs de friches. L'intérêt serait de définir et de localiser les territoires dont les caractéristiques en font des espaces à risque. Ainsi plusieurs raisons peuvent expliquer la formation éventuelle de friches, ils seront regroupés et simplifiés dans le tableau en (annexe8).

### **3.6. REPERAGE ET RECONNAISSANCE DES FRICHES : annexe 9**

### **3.7. LA FRICHE INDUSTRIELLE :**

#### **3.7.1. Définition :**

L'expression friche industrielle n'a pas de définition précise. Il est difficile, même après une recherche approfondie de trouver une définition partagée. En effet, on a pu constater qu'au mot « friche », sont associés d'autres mots précisant un contexte ou des caractéristiques : «friche urbaine», «friche orpheline», «friche industrielle»...

Par ailleurs, les définitions énoncées au début de ce travail sont, à elles seules, capables de mettre au clair cette notion, mais on essaiera de donner plus de caractéristiques et de critères afin de mieux comprendre et cerner la spécificité de la partie qu'on étudiera de plus près et qui est « la friche industrielle ».Le Lexique de géographie humaine et économique (1992) définit la friche industrielle d'« Espace bâti ou non, terrain ou local, autrefois occupé par l'industrie est désormais en voie de dégradation par suite de leur désaffectation, c'est-à-dire de leur abandon total ou partiel par l'activité industrielle. »

Rappelons que dans l'historique de l'apparition des friches, le point a été, en premier lieu, mit sur le fort lien qu'avait le statut économique avec leur création et apparition, BLANC souligne que : « tout se passe comme si, après avoir engendré la ville industrielle, l'économie pouvait désormais être provoquée, voire engendrée, par elle ».

Les friches, industrielles en particulier, donnent aux villes l'occasion de se transformer, de renforcer la dotation en équipement urbain, de rééquilibrer le rapport centre-périphérique et deviennent « les lieux-clefs d'une véritable politique de réorientation économique et sociale. Il s'agit alors de saisir ces « opportunités » foncières pour relancer la ville dans la compétition *interurbaine* » On peut voir ici que les définitions et notions se succèdent et sont différentes de par les points de vue des recherches et du but visé, mais rappelons que la friche industrielle est une réalité. Les fermetures d'entreprise, lieux abandonnés, changement d'activités, bâtiments désaffectés... sont des faits que les chiffres, comme le paysage urbain, peuvent en témoigner. L'urgence actuelle est plus de trouver des solutions plausibles et efficaces, ce qui mène souvent à la simplification des données de ce phénomène, sans pour autant délaissier l'importance de ces impacts.

### **3.7.2. Evolution de la F I :** (annexe 10)

### **3.7.3. Type d'action d'aménagement sur les friches:**

Si toutes les données laissent croire à la nécessité d'une action en vue de la réhabilitation, les avis sont différents quant à la réutilisation de ces friches, certains pour une réaffectation à usage économique, d'autre à la conversion en espaces verts, en zone de logements, ou en un lieu d'accueil pour des services collectifs. A notre avis, nous croyons qu'il ne peut exister en ce domaine de règle générale, il convient de déterminer la spécificité de chaque cas. Ainsi malgré notre intérêt à ce qui se fait actuellement et dans la plus part des cas en ce qui concerne la réinsertion de l'industrie dans la ville, nous pensons que ce n'est pas la solution adéquate à notre cas.

Dans cette démarche nous étudierons les différents modes d'actions qui restent en rapport avec cette réhabilitation pour en définir la méthode la plus favorable et qui donnera un apport non pas que sur le site mais à toute la dimension urbaine de la ville.

Lorsque l'on désire désigner le processus qui transforme un terrain en friche en un nouvel espace urbain, on se trouve quelque peu désemparé. En effet, on trouve plusieurs termes différents, telle que recomposition, reconversion, régénération, réhabilitation, rénovation, requalification, restructuration ou même revalorisation ; pourtant seul les termes réhabilitation et rénovation trouvent une définition dans le dictionnaire de CHOAY et MERLIN. Le terme de réhabilitation désigne, pour CHOAY et MERLIN 1996 « l'ensemble des procédures visant la remise en état d'un patrimoine architectural et urbain longtemps déconsidéré (...). C'est donc un ensemble de travaux visant à transformer un local, un immeuble ou un quartier en lui

rendant des caractéristiques qui les rendent propres au logement d'un ménage dans des conditions satisfaisantes de confort et d'habitabilité, tout en assurant de façon durable la remise en état du gros œuvre et en conservant les caractéristiques architecturales majeures des bâtiments » . « Le concept de réhabilitation suppose un respect du caractère architectural du bâtiment ».

Pour les autres termes, nous nous appuyerons sur les définitions du dictionnaire classique de la langue française :

o Reconversion : adaptation à des conditions économiques, techniques, politiques nouvelles.

o Régénération : action de renouveler en redonnant les qualités perdues.

o Réhabilitation : action de restaurer et moderniser un immeuble, un quartier ancien. Remise en état d'habitation.

o Rénovation : reconstruction d'un îlot, d'un quartier après démolition des immeubles anciens.

o Requalification : nouvelle qualification donnée à quelque chose ou quelqu'un.

o Restructuration : action de réorganiser selon de nouveaux principes, avec de nouvelles structures, un ensemble que l'on juge inadapté. Action de donner une nouvelle structure, une nouvelle organisation à quelque chose.

o Revalorisation : action de rendre son ancienne valeur ou une valeur plus grande.

Des a présent, on peut voir que les actions entreprise sur les friches présentent tellement de caractéristiques différentes (taille, localisation, activités, dynamique) que les termes aussi peuvent varier d'une situation à une autre. Et donc un seul terme ne suffit souvent pas à définir les actions qui doivent être entreprises.

Si on prend le terme reconversion, selon la définition de VALDA et WESTERMANN : « la reconversion désigne toute modification introduite par rapport à l'affectation initiale ».

Le terme de *reconversion* semble approprié, car il englobe l'ensemble des processus qui peuvent être mis en œuvre dans une friche. Ensuite le terme de *rénovation* implique la destruction, et cela au niveau d'un îlot ou d'un quartier. Mais pour une zone urbaine, comme celle de notre cas d'étude, le terme le plus adéquat reste la *restructuration*, et c'est l'action principale que nous appliquons.

#### **3.7.4. Orientations fonctionnelles sur une friche industrielle : annexe 11**

# **CHAPITRE 3**



## **INTRODUCTION :**

Le chapitre3 traitera de la présentation de la démarche de réflexion jusqu'à l'intervention urbaine. On procédera tout d'abord a l'analyse du cas d'étude, les raison et arguments qui nous ont permis de fixé notre cas d'étude et son rapport avec la thématique de recherche. Ensuite on définira notre aire d'intervention avec une logique de délimitation, une fois l'aire délimité on procédera à plusieurs analyses (historique, morphologique, systémique) afin de ressortir avec un constat général pour notre aire d'étude, ce qui nous permettra de définir les 1<sup>er</sup> concepts et principes pour notre intervention.

Une analyse thématique sera faites sur des exemples présentant des facteurs et caractéristiques d'urbanisation similaires à notre cas d'étude : site en friche et en milieu urbain dense, donnant sur des points d'eau, s'insérant dans des programmes stratégique d'urbanisation... cette analyse nous aidera a adopter la meilleure stratégie d'intervention.

A partir des synthésases des analyses on ressortira avec des concepts d'intervention pour des actions d'aménagements et de restructuration. Au final nous opérerons une intervention sur le site qui sera une réponse aux problématiques soulevées tout au long du travail.

La démarche du travail est expliquée dans les schémas (annexe12)

Comme cela a était aborder en détaille dans le chapitre2 le Projet Urbain, repose sur la problématique de formation et transformation des formes urbaines de l'échelle du territoire jusqu'à celle de la ville. La thématique de notre master relève en particulier de la capacité des instruments d'urbanisme à produire des réponses à ces transformations. Mais alors on remarque que cette forme d'urbanisme se fait jusque la que par zone, créant ainsi des poches urbaines et un déséquilibre dans la structure général de la ville. C'est a ce niveau que le développement urbain durable apparait comme réponse a ces problématiques, il apporte des solutions durables, profitant aux générations futures, il présente de nombreuse solutions au déséquilibre crée, c'est autours de l'une de ces solutions que porte notre intervention a travers un projet urbain durable de restructuration d'un site en état de friche.

## I. ANALYSE DU CAS D'ETUDE :

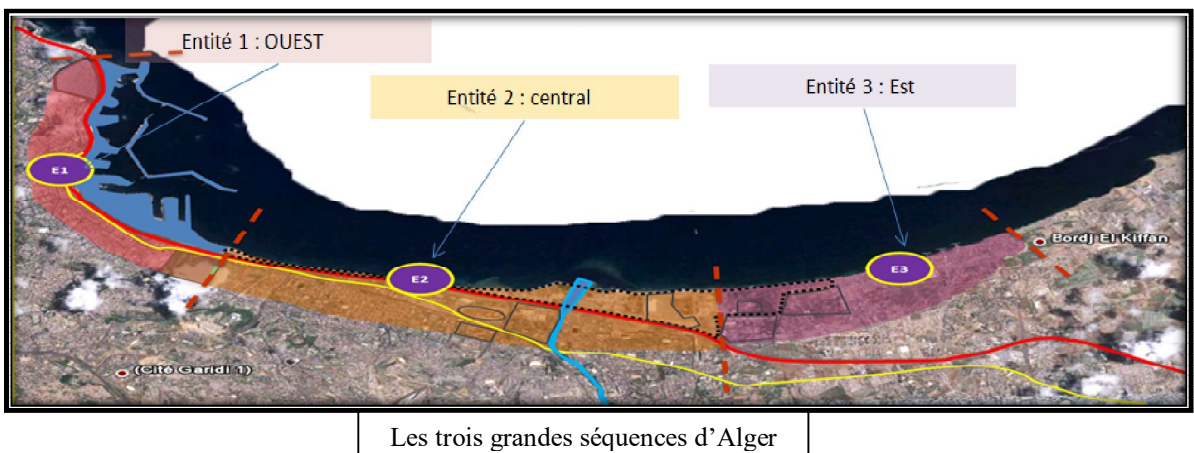
Afin de ressortir avec des concepts urbains qui se traduiront par la suite en orientation d'intervention, nous avons procédé à deux analyses : territoriales et morphologiques.

### 1. ANALYSE TERRITORIALE :

Au 1er abord on remarque que la baie d'Alger est divisée suivant plusieurs axes dits structurants, cela est due aux différentes interventions qui se font à son niveau mais qui ne sont pas réfléchies dans l'ensemble de la baie, mais par des séquences, le résultat d'une crise de production architecturale et urbanistique qui ne répond pas au concept de la baie d'Alger qui est un système de mosaïque de styles architecturaux et urbanistiques.



Le développement de la baie a eu lieu selon des facteurs historiques, il en résulte 3 grandes séquences qu'on analysera dans ce qui suit :



### 1.1 Entité 1 COTÉ OUEST :

Cette partie de la baie se caractérise par une architecture riche à hautes fonctions administratives et résidentielle et industrielles (port), elle suit un plan urbain bien planifié et organisé par des percées visuelles. Les articulations en profondeur, et les placettes publiques perpendiculaires à la mer, les articulations en profondeur et en longueur entre le tissu historique et colonial et entre les entités coloniales elles-mêmes par des boulevards qui constituent des percées intérieures parallèles à la mer.

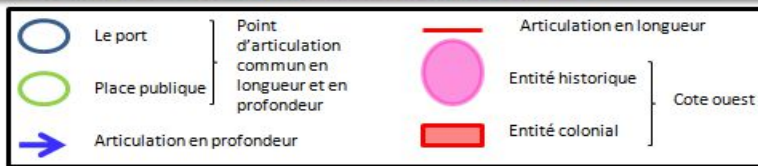


Schéma de l'Entité 1 COTÉ OUEST

### 1.2 Entité 3 La cote EST :

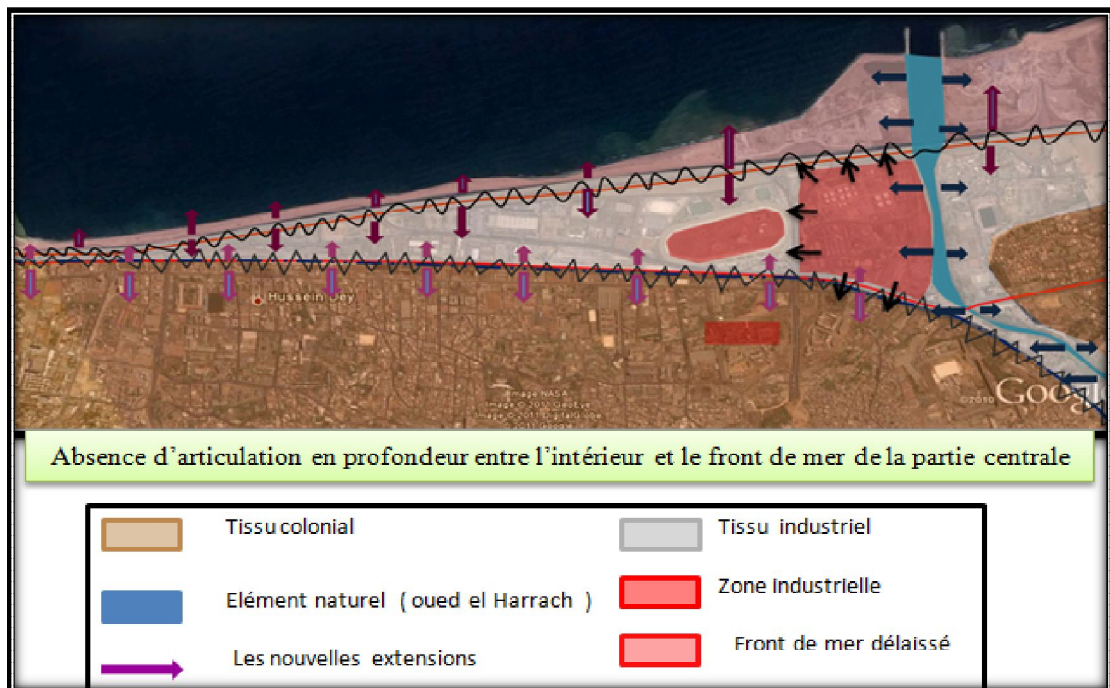
Elle se caractérise par un étalement urbain non réfléchi sans qualité et sans viabilité (absence d'un tracé urbain). Cela se fait par le développement des quartiers d'habitations individuelles informelles, des bidons villes, des constructions illicites à cause de délaissement par les pouvoirs publics. Et qui a engendré la perte de rapport entre la ville et son front de mer.



### 1.3 Entité 2 La cote centrale :

Dans cette partie de la baie d'Alger on remarque le délaissement total du front de mer qui a pour conséquences :

- Absence d'un tracé urbain planifié et organisé
- Une architecture sommaire industrielle non réfléchi qui ne répond pas à la position de la baie d'Alger comme l'une des plus belles baie du monde.
- Implantation d'infrastructures industrielles : le centre de dessalement, les aires de stockage (port), les hangars, les installations des usines tel que : HAMOUD BOUALEM, SONALGAZ, PEUGEOT... centre d'hydrocarbure : la voie express, favorisées par le chemin de fer et la proximité au port, ainsi que les possibilités d'implantation qu'offre la topographie du site attire un certain nombre d'industries.



#### Analyse de la partie centrale de la baie

##### ➤ Synthèse :

D'après les données précédentes on constate qu'il y a:

- Aucune liaison, entre les trois côtes, constatée (côté est, côté central et côté ouest)
- une rupture totale entre la ville et la mer (La voie ferrée et la route à double sens)
- actions d'aménagement non réfléchies et hétérogènes
- les deux zones séparées par le oued ont une réglementation différente ce qui crée une rupture entre les deux entités.

## 1.4 Lecture de la partie centrale de la baie :



Site d'intervention

### 1.4.1 facteurs d'abandon du site :

1. Oued El Harrach a longtemps et considéré comme un point noir de la carte écologique algéroise (source de pollution: égouts, eaux usés, déchets d'usines) constitue une barrière physique et renforçant le caractère négatif des entités qui le bordent.
2. La nature marécageuse et inondable de site en plus le problème d'humidité.
3. La rupture structurelle (viaire) représentant un facteur de délaissement du front de mer, elle est constitué par la bande ferroviaire et l'autoroute de l'EST qui constituent des barrières physiques et renforcent la rupture entre la ville et la mer.

### 1.4.2 Potentialités du site

Longtemps considérés, comme des espaces limites ou espaces négatifs, aujourd'hui, ils deviennent les éléments par lesquels la ville va se redéfinir, « des lieux de requalification urbaine ». Aujourd'hui avec la volonté politique de faire Alger une ville métropole , qui devra se distinguer par des projets importants, ce site devient une des réserves foncières a réutiliser , ajouté à cela son emplacement central sur la baie , et son accessibilité .

### **► Constat général :**

- Une disponibilité foncière riche : des espaces sans fonction (implantation d'une architecture industrielle et sommaire : des hangars, des bidon villes) qui ne répond pas à sa position : friches abandonnées.
- Un grand élément naturel (oued el Harrach) essentiel : une potentialité naturelle très importante qui est devenue un lieu de décharge.
- D'un point de vue réglementaire : présence de deux POS agissant sur la même zone.

### **1.5 Plan stratégique d'Alger :**



#### **1.5.1 Introduction**

Seconde ville en Méditerranée après Barcelone en terme de densité humaine, Alger a depuis l'indépendance du pays vu croître ses besoins et apparaître un nombre de projets sans réelle cohérence ni vision prospective.

#### **1.5.2 définition**

Le plan stratégique d'Alger 2031 est donc la dernière tentative qui s'inscrit dans un cadre de durabilité en date de réconcilier la ville avec son histoire ancienne et ses besoins actuels. Il vise à transformer la baie d'Alger en un collier de perle, l'une des plus belles baies du monde ponctuée par plusieurs grands projets.

### **1.5.3 Objectif :**

Répondre à « une vision globale à très long terme destinée à restructurer, d'une manière progressive mais durable, la ville d'Alger ». Ainsi, le projet de dépollution de l'oued El Harrach constitue le point de départ pour la mise en œuvre de cette stratégie axée autour de l'aménagement de la baie d'Alger.

#### **➤ Synthèse des analyses :**

- La baie d'Alger est structure selon une logique de séquences et d'entité
- Les grands centres urbains sont marqués par de grands projets
- L'entité la plus déficiente et la partie centrale au niveau de l'oued el Harrach.

Ainsi le plan stratégique reprend ces critères en intégrant :

- La durabilité : pour améliorer la qualité de vie et avoir une vie urbaine plus saine
- La centralité : en ponctuant les séquences tout au long de la baie par de grands projets
- La restructuration du tissu urbain à travers divers actions.
- La dépollution de l'oued et un aménagement sur ces berges.

Notre choix s'est porté donc sur la partie centrale de la baie (Mohammedia et Hussein dey) car elle abrite l'un des plus grands projets inscrit dans le plan stratégique d'Alger qui est la réhabilitation d'oued el Harrach.

## **2. ANALYSE DE L'AIRE D'ETUDE :**

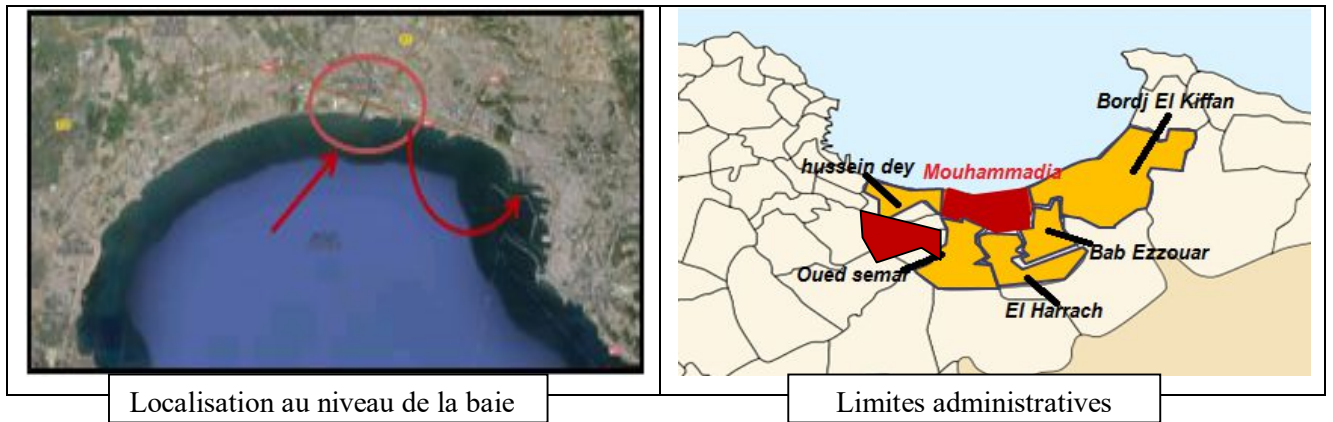
### **2.1 ANALYSE MORPHOLOGIQUE :**

#### **2.1.1 Présentation :**

Faisant partie des communes de MOHAMMEDIA et d'HUSEIN DEY, notre aire d'intervention se situe dans la pleine côtière de la baie d'Alger de part et d'autre de Oued El Harrach, bande côtière ceinturée par l'autoroute qui la longe et la mer. L'aire d'intervention s'étire d'Est en ouest sur les berges d'Oued El Harrach.

### 2.1.2 Localisation :

Etablie au cœur de la baie d'Alger, les commune d'El Mohammedia et Hussein Dey sont situées environ 10 Km à l'Est du centre d'Alger



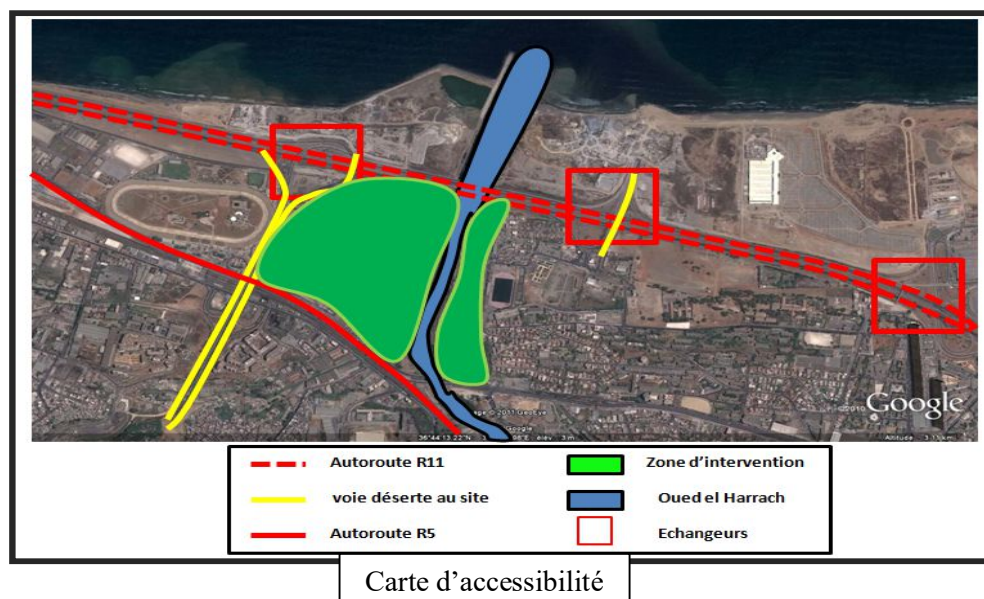
### 2.1.3 limites administratives :

Les deux communes d'El Mohammedia et d'Hussein dey sont délimité par :

- La mer méditerranéenne du côté nord.
- Bordj EL Kiffan et Bab El Azouar à l'est.
- El madania et l'Hama à l'Ouest.
- El kouba et el Harrach au sud

### 2.1.4 Accessibilité

En termes d'accessibilité, l'aire d'étude offre plusieurs possibilités d'accès: comporte un réseau viaire très important, qui facilite l'accès au site. Elle est desservie par l'autoroute Est, au moyen de trois échangeurs : le premier se situe a côté de l'oued el Harrach, quant aux deux autres ils se situent de part et d'autre de la foire.





## 2.1.5 Les éléments de permanence :

### ◆ Architecturaux :



Cité des dunes



Monastère



Moutonnaire



Découverte de l'ancien fort

### ◆ Naturels :

- Le site de part sa position géographique présente un pôle stratégique dans le développement de la ville d'Alger.
- Oued el Harrach, non assainie, représente le point noir qui freine tous développements de la région.

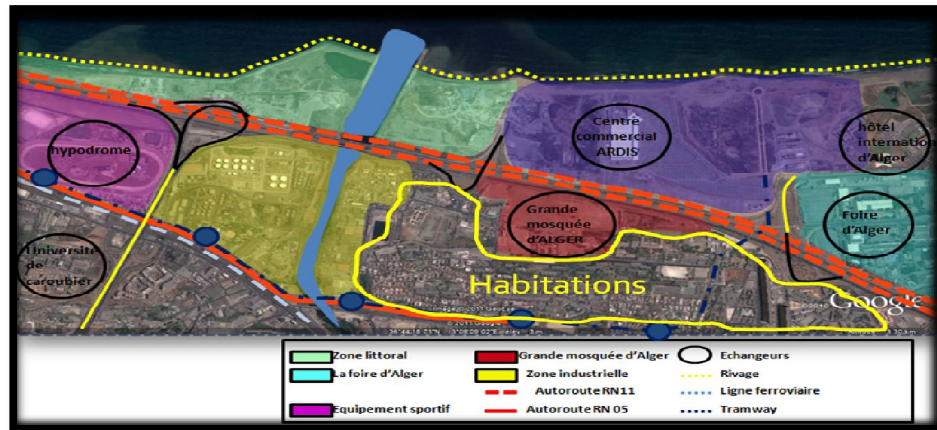


Oued el Harrach



Vue sur la baie

**2.1.6 Vocation :** A part quelques projets à caractère économique (foire d'Alger, Hôtel Hilton, ..) la vocation est résidentielle et industrielle. La zone industrielle a été établie sur les berges d'Oued El Harrach entre 1922 et 1935.



Carte de la vocation de l'aire d'étude

**2.1.7 CACHÉ ARCHITECTURALE :**

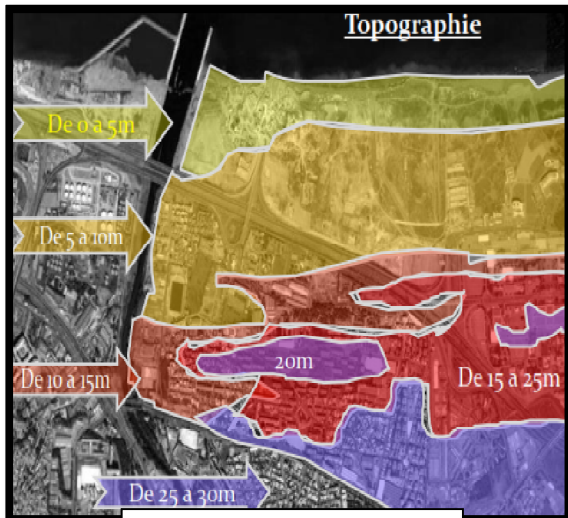
- Une architecture sommaire industrielle non réfléchi qui ne répond pas à la position de la baie caractérisé par les aires de stockage (port), les hangars, les installations d'usines.
- l'habitat ne révèle pas une haute qualité architecturale.



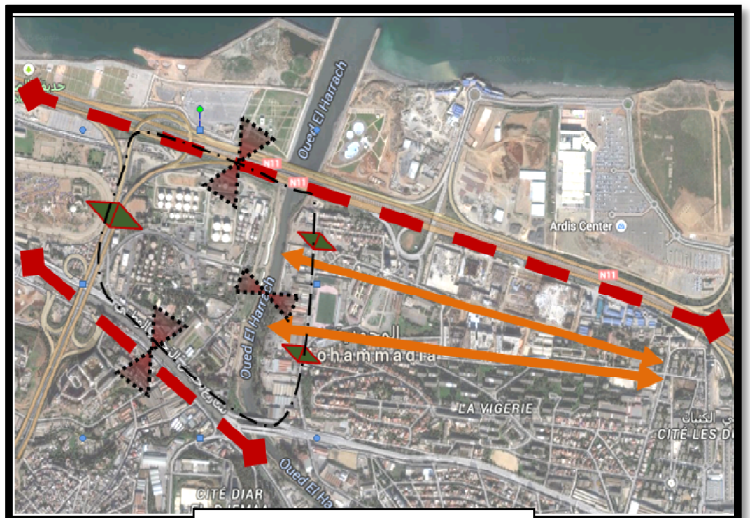
**2.2 ANALYSE SYSTEMIQUE :**

**2.2.1 Système Viaire:**

- Systèmes structuré selon la morphologie du site
- Présence de 2 axes structurant venant d'El Mohammédia
- Rupture de connexion directe entre l'aire d'intervention et son environnement.



Topographie du site



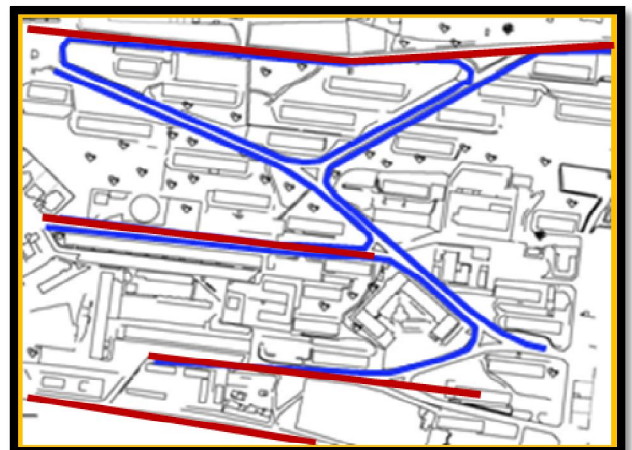
Structuration viaire

### 2.2.2 système Parcellaire:

On peu remarqué 3 types de tissu sur l'aire d'étude :

#### Type1 : tissu irrégulier/organique :

- En alignement irrégulier (ilot irrégulier)
- Implantation dépendante de l'ancien découpage des terres agricoles.
- Implantation dépendante de la trame viaire et du relief
- Ce choix réside sur la volonté de l'architecte d'orienté les immeubles vers le Sud-ouest.



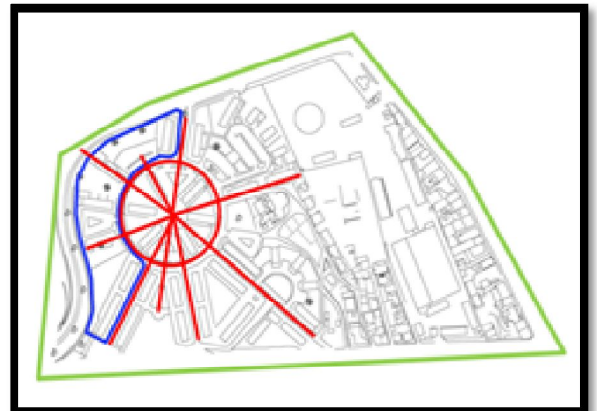
### Type2 : tissu régulier

- Implantation dépendante d'une logique géométrique, présence d'axes de symétrie.
- Pour les deux barres des Dunes l'implantation est dictée par le micro climat



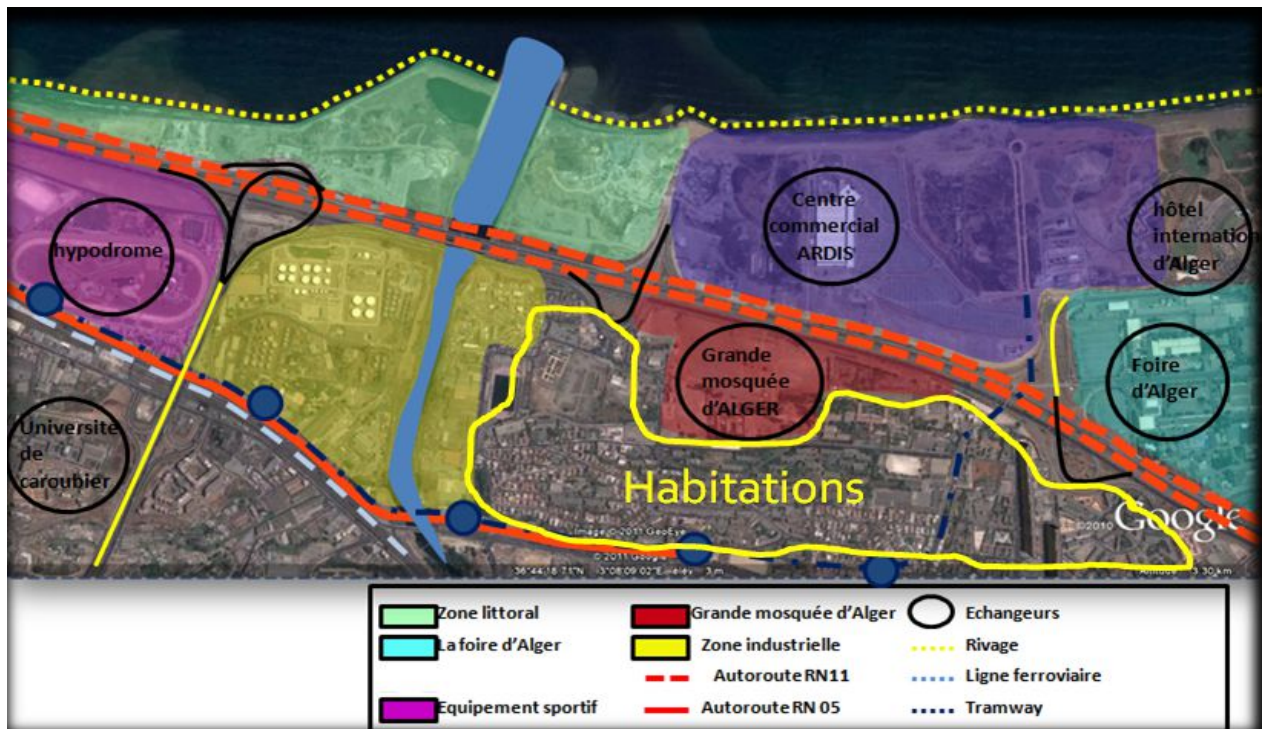
### Type3 : tissu radio-centrique

- Implantation radio-centrique autour d'une placette en alignement régulier avec une disposition discontinue.



### 2.2.3 Les Fonctions:

- Forte présence d'habitat et d'industries
- Les quelques équipements présents ne répondent pas aux besoins créés dans cette zone qui est caractérisée par le concept de zoning



Carte des fonctions

➤ **Synthèse :**

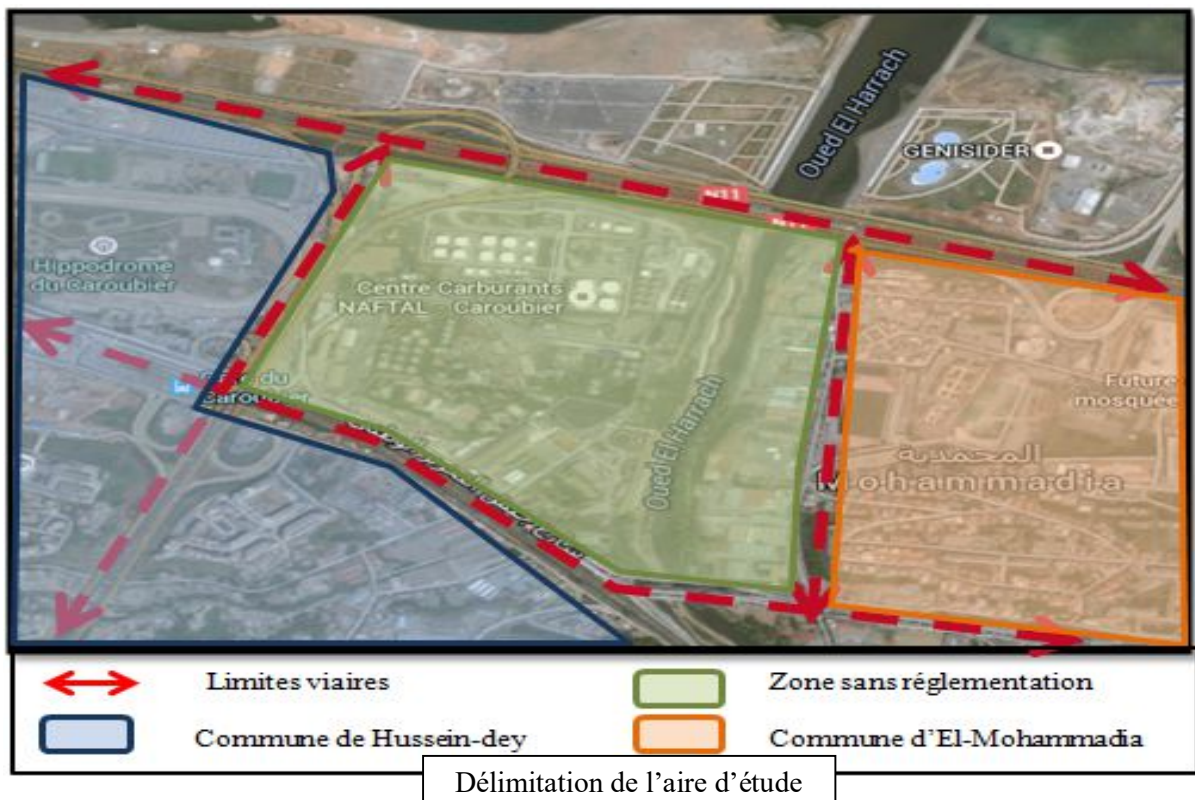
- Forte rupture constatée au niveau du site : en termes d'accessibilité et de fonctionnement par rapport à son entourage.
- La structuration dépend soit de la topographie soit du tracé agraire.

➤ **Constat :**

D'après les analyses établies et les cartes consultées :

- Notre aire d'étude se délimite aux berges d'Oued el Harrach au niveau de l'embouchure.
- Le site est une zone industrielle dangereuse dite en état de friche, qui n'a aucune réglementation précise.
- Notre travail consistera à la restructurer tout en l'intégrant au programme injecté au niveau des berges de oued el Harrach.

**3 LOGIQUE DE DELIMITATION DE L'AIRE D'INTERVENTION :**



- Présence des limites viaires qui délimite en 1<sup>er</sup> lieu le site.
- Le site n'a pas de réglementation, pas POS d'El-Mohammadia ou d'Hussein dey.
- Le site a un fort caractère industriel

### 3.1 PRESENTATION DU SITE D'INTERVENTION :

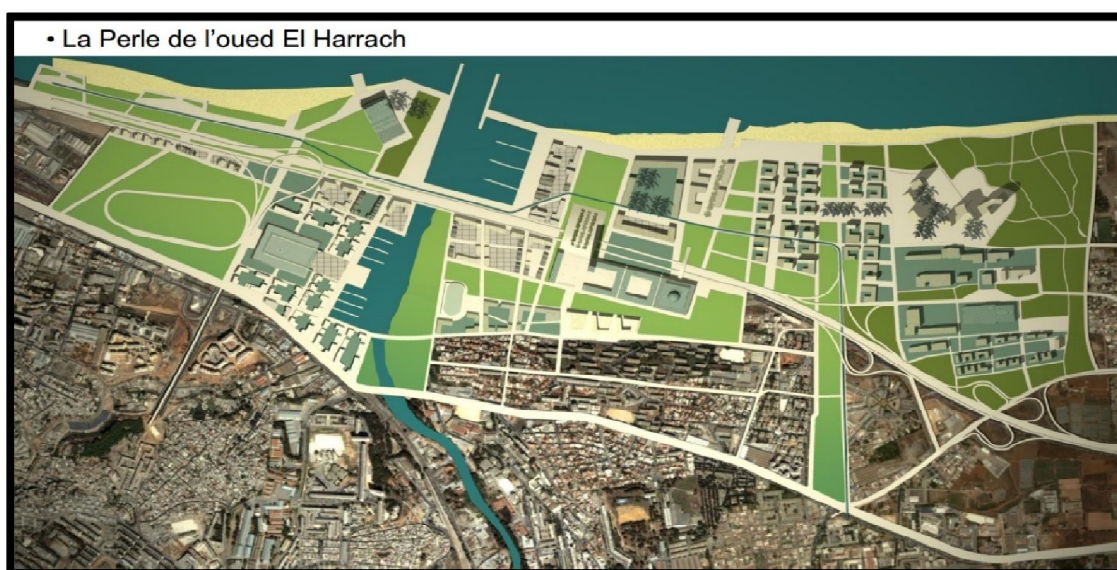
- Notre aire d'intervention se situe de part et d'autre d'Oued El Harrach une partie en activité dépendant de la commune de Mohammedia et l'autre partie contenant des silos d'hydrocarbure dépendant d'Hussein Dey.
- Sa superficie est de 55.73 Ha divisé sur les deux berges
- Le site est à caractère industriel.



### 3.2 ORIENTATIONS DES INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR :

Notre site d'intervention a longtemps été délaissé, cela est dû principalement aux fortes nuisances: pollutions des industries et les mauvaises odeurs qui se dégagent du Oued.

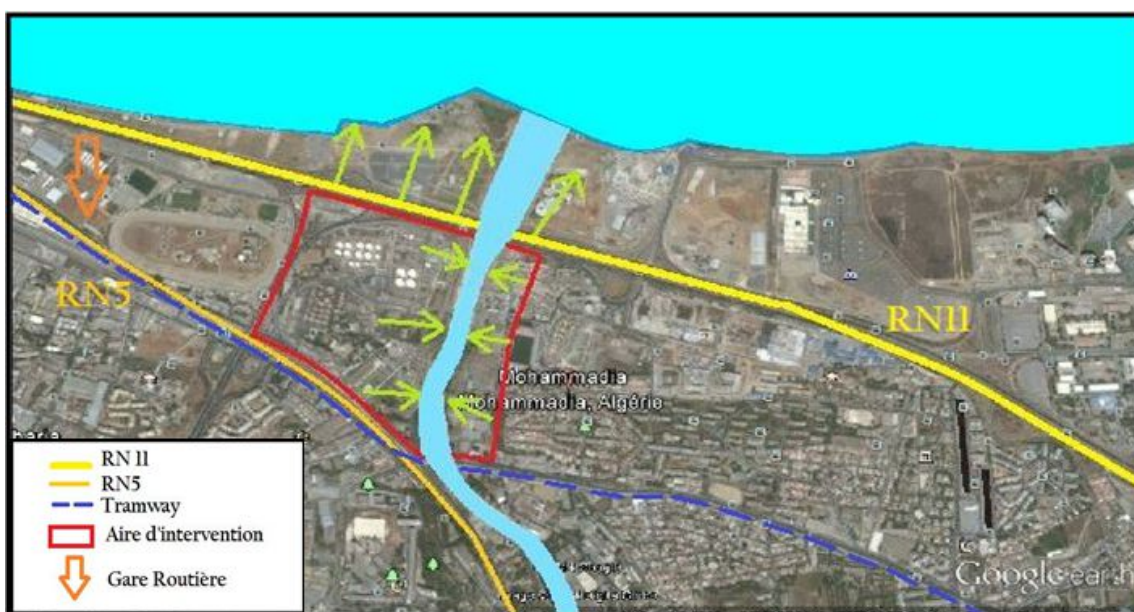
Pour remédier à ça, le PDAU 2011 préconise de délocaliser toutes installations industrielles sources de nuisances et de les remplacer par un parc urbain où les principes d'écologie et de durabilité sera un point essentiel



Orientation du plan d'Alger

### 3.3 LES POTENTIALITÉS DU SITE :

- la mer, l'oued, et les aménagements prévus, donnant un aspect vif à la zone d'étude
- Le site offre un champ visuel panoramique et général sur la mer et sur l'oued, qui n'est pas exploité
- Une situation stratégique au cœur de la baie d'Alger (sur l'axe médian de la baie).
- Le site possède de bonnes potentialités d'accessibilité (tramway, la gare routière et de la gare ferroviaire, autoroute)



Potentialité du site

### 3.4 LES CONTRAINTES :

- la pollution d'Oued EL Harrach crée un phénomène de nuisance olfactive et visuelle.
- l'activité industrielle établie sur les deux rives de l'oued participe à son insalubrité.
- la rupture entre les grandes entités engendrées par la création d'autoroute et de voie rapide
- Un manque d'espaces publics et d'espace verts.
- insuffisance des infrastructures sanitaire
- La nuisance sonore engendrée par le trafic routier
- le stade 1 er novembre qui est mal situé provoque des nuisances et dérangements pour les habitants des alentours.






➤ **SYNTHESE GÉNÉRALE :**

Il nous est possible à présent de poser nos 1<sup>ere</sup> orientations d'intervention :

- reconnecter et recréer le lien entre les deux agglomérations Mohammadia et Hussein dey
- restructurer les sites en état de friche
- proposer des solutions d'aménagements durables
- faire de cette zone une nouvelle centralité urbaine
- proposer un schéma d'aménagements s'intégrant au site et qui apporte les fonctions manquante afin de recrée l'afflux vers notre site.



#### 4 ANALYSE THEMATIQUE :

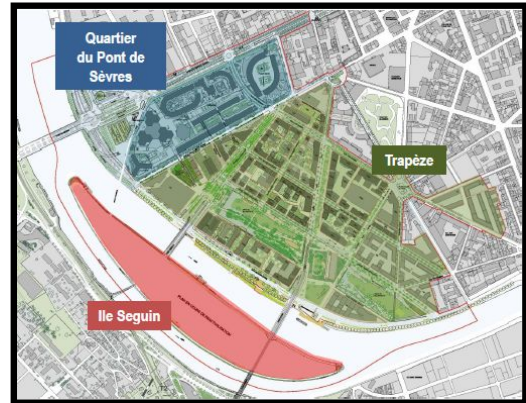
	<u>Iles Seguin-rives de seine</u>	<u>Presque ile de Caen</u>	<u>Las arénas</u>
			
<b>Durabilité</b>	<p>-Créer un quartier qui assure le bien-être de tous en participant à la protection de la planète</p> <p>les enjeux climatiques, environnementaux et sociaux ont été au cœur de la méthode de programmation et de réalisation mise en œuvre.</p> <p>-Chaque partie du projet a été traitée d'une manière adéquate au besoin du site</p>	<p>-La Presqu'île se démarque par son aptitude à être un évènement constant</p> <p>-Des qualités naturelles Valorisées : point verts et points bleus</p>	<p>-Grace a l'utilisation des technologies d'ingénierie les plus avancé, le patrimoine architecturale du pays a été préserver.</p> <p>-Grace a l'influence du projet, d'autre places on été créé et le réseau de circulation et moyen de transports ont été amélioré.</p>
<b>Liaison</b>	<p>-Un réseau vert de traverses principales, ou de grandes percées lient toutes les parties du projet pour donner, surtout à l'île, la particularité d'appartenance et de continuité au tissu urbain.</p>	<p>-Relier la presqu'île avec les villes avoisinantes a travers des ponts.</p> <p>-Favoriser l'utilisation de moyen de mobilités doux afin d'éviter les effets néfastes des gaz.</p> <p>-Une trame verte a utiliser pour se déplacer entre les différentes zones.</p>	<p>-Les voies d'accès au projet se définissent par des axes qui se croisent et aboutissent aux grandes places et parcs environnent</p> <p>-Augmentation des capacités de transport et leur diversification (écologique)</p>

<b>Mixité</b>	<p>-Conçue avec la volonté de réaliser un quartier mixte pour intégrer et faire vivre ensemble habitat, commerces, activités tertiaires, culture et détente</p> <p>-Cette notion est mise en œuvre à l'échelle du quartier mais aussi à celle des macro-lots et même parfois de certains bâtiments</p>	<p>-Une cohabitation qui associe la mixité sociale, générationnelle et d'usages (services, habitats, emplois).</p> <p>-Réinventer en associant des équipements de proximité et des équipements</p> <p>- Structurants, à vocation intercommunale, régionale et créer une mixité fonctionnelle.</p>	<p>-Un programme diversifié (boutique, restaurants, musée, centre culturel...) donne libre accès a de multiple fonctions, qui attirent par la suite, toute les catégories sociales.</p>
<b>Centralité</b>	<p>-Elle ressort dans la partie du trapez, où l'on a créé l'espace verte en 1er et crée tout autour les activités.</p>	<p>-Etendre la centralité de l'agglomération ; dans ses complémentarités et ses continuités avec les autres polarités .</p>	<p>-Le projet a fait revivre cette partie de la ville qui était, malgré sa situation stratégique, victime de l'état de ce patrimoine.</p> <p>-Le réaménagement et la création de nouveaux espaces on atteint leur but en attirant bon nombre de personne, non seulement ce a l'échelle du quartier, mais aussi a l'échelle mondiale.</p>

Les exemples suivant sont des cas qui présentent des situation similaire a notre cas d'étude : site en friche, a proximité de point d'eau, en milieu urbain dense... ; cette analyse a pour but de s'inspirer des différents modes d'action appliquer a chacun d'eux, ensuite d'adopter la meilleure stratégie d'intervention pour notre cas : (analyse complète de chaque cas en annexe 13)

Le projet qui se rapproche le plus de notre cas d'étude et le projet « Iles Seguin-rives de seine » paris :

Au départ c'était un projet qui visait la réhabilitation de l'île Seguin ou l'île Renault qui était un site présentant des friches industrielle (anciennes usines Renault), ensuite on intégra le trapèze qui a subi une démolition totale puis on l'a restructuré, et le quartier du pont de sèvres qu'on a rénové et doté d'aménagements paysager et l'intégration de commerces afin de le raviver.



Pour notre cas d'étude, notre intention était de traiter l'entité industrielle (A) en la restructurant, la problématique liée a la rupture entre les deux berges et les deux communes nécessite donc une intervention de par et d'autre de l'oued (B), notre intervention se fera en les rénovant et en leur apportant de nouveaux aménagements dans la continuité de notre site afin de mieux se connecter aux zones limitrophes et assurer la densité urbaine qui manquait au site.



### ➤ SYNTHÈSE DE L'ANALYSE THÉMATIQUE :

Les 3 projets analysés présentent chacun une action différente : restructuration, réhabilitation et rénovation

- Des principes d'intervention ont été ressortis de chaque exemple par rapport aux critères de durabilité, centralité, liaison et mixité.

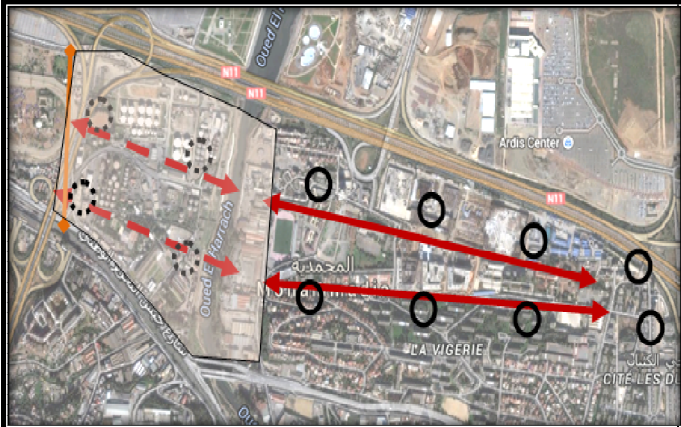

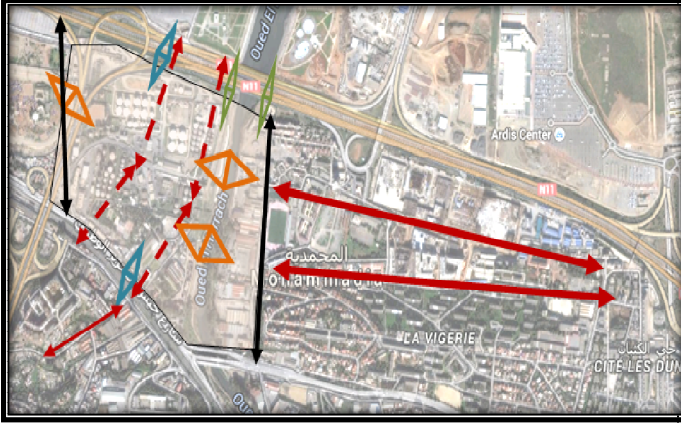

On s'est inspiré de ces principes pour ressortir avec des concepts d'intervention qui s'adaptent à notre cas d'étude :

- S'adapter aux contraintes du site et les transformer en potentialité.
- Constituer un programme riche qui réponde aux besoins régionaux
- Reconnecter les berges par le biais des axes structurants

## 5 INTERVENTION SUR SITE :

### 5.1 CONCEPTS D'INTERVENTION:

#### a. Restructuration :

<u>Concepts</u>	<u>Actions</u>
<p>1/ Suivre la logique de structuration selon la topographie et les axes</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prolonger les 2 axes structurant EST et les relier avec la voie OUEST transversale</li> <li>- Reproduire le rythme des moments, le long des axes structurants</li> </ul> 
<p>2/ Connecter la zone avec la structure existante (environnante)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prolonger la voie NORD et la voie SUD</li> <li>- Créé des connexions fortes (ponts), piétonnes et douces.</li> <li>- Restructurer les axes importants existant connecteur EST et OUEST</li> </ul> 

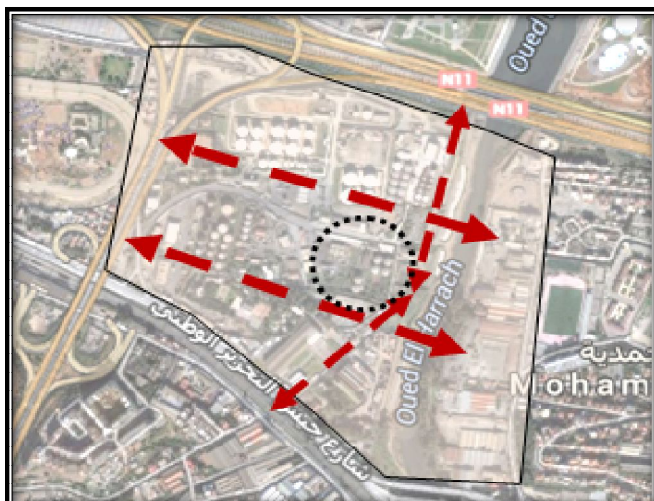
3/ Diversifier les actions a notion durable.



- Etendre la couler verte a partir de l'aménagement prévu sur les berges, sur toute la partie centrale.
- Créé des liaisons douces entre les berges en 1er lieu ensuite des liaisons avec l'embouchure NORD.
- Privilégier les circulations douces a l'intérieur des ilots et les mécaniques en périphérie



4/ Suivre le concept de centralité



- Proposer des activités et fonctions attrayant et influente qui recréeront cette notion de centralité



## **b- Aménagement :**

### **1. LA CIRCULATION :**

- Les voies mécaniques projetées sont connectées aux existantes ainsi qu'à d'autres créées afin de desservir le site
- Type de voie : à double sens avec aménagements d'espace vert au centre et voies piétonnes et cyclables à l'extérieur
- La circulation douce est représentée par la proposition d'un parcours à navette (mini-tramway) ponctué par plusieurs arrêts qui créeront des événements.
- Deux lignes de BUS sont aussi créées afin d'inciter les usagers à diminuer l'utilisation de la voiture.

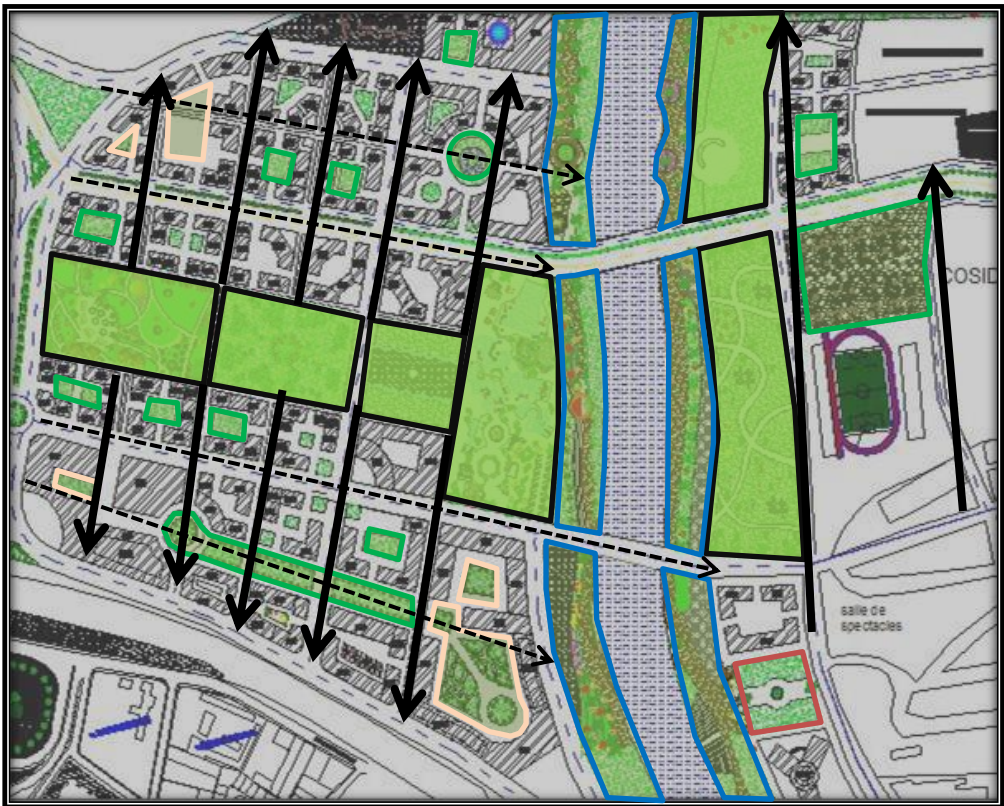








- Voie mécanique double sens (15m) + voie piétonne (2m) + voie cyclable (1m)
- Voie mécanique 2 voies sens unique (10m) + voie piétonne (2m) + voie cyclable (1m)
- Navette de tramway (10m) + voie piétonne (1,5m) + voie cyclable (1m)
- Voie piétonne + piste cyclable + aménagement vert. (10-15m)

Plan de structuration VIAIRE

## 2. LES ESPACES PUBLICS :

- Les coulées vertes sont prolongé a l'intérieur du site créant un cœur d'îlot ou les espaces publics et les aménagements vert structure la zone, a partir de cette espace des axes sont prolongé, découpant ainsi les îlots.
- Chauques îlots contiens sont propre espaces vert ( publique, semi-publique et privé)

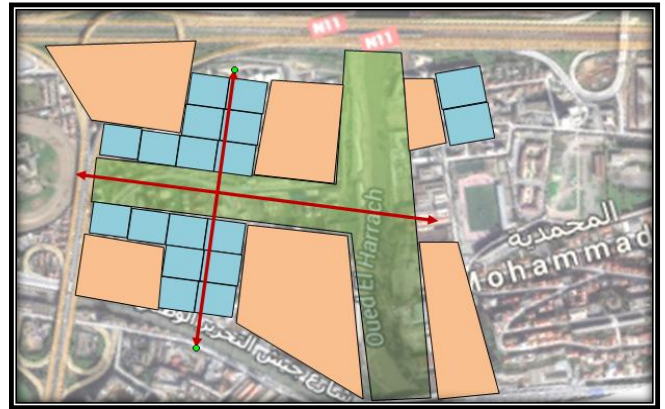


- |   |  |   |                           |
|---|--|---|---------------------------|
|  | Espace public ( 1: parc, 2: jardin, 3: restauration et attente, 4: parc pour stade, 5: aménagement autour du fort) |  | Espace vert privé hôtels  |
|  | Espace vert privé  |  | Espace vert semi publique |
|  | Aménagement des berges   |   |                           |
|  | Axe structurant du cœur d'îlot   |   |                           |

Plan d'aménagement des espaces publique et vert

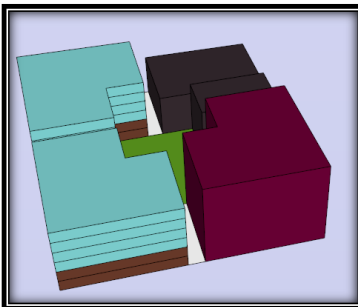
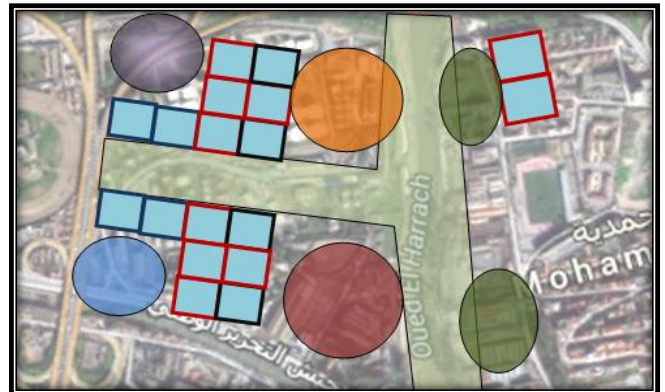
### 3. LA CENTRALITE :

- Les grandes fonctions affecté sont le résultat du manque d'équipements dans le site environnant, ce qui créera l'afflux vers notre site et par conséquence marquera la connexion de ce dernière a son environnement.
- Des ilots sont aménager aussi pour donné la notion de l'urbain ou la mixité fonctionnel.
- La grande centralité est de nature verte avec la prolongation des coulées vertes.



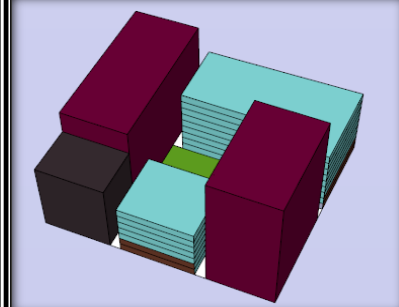
### 4. LA MIXITE

- Elle est représentée par la mixité fonctionnelles de part sa richesse des pôles proposée (sanitaire, sportifs, culturelle, universitaire et de loisirs)
- Mixité fonctionnelles et sociale dans les ilots (habitats libre et aidée, bureaux, commerces, équipements), ou l'on retrouve aussi 3 type d'ilots mixte



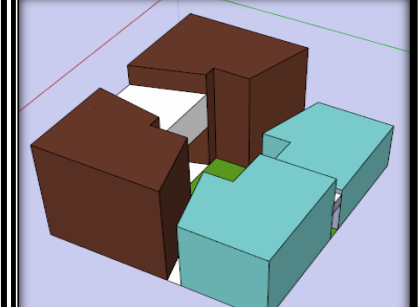
#### Type 1 :

Habitats qui créent la **façade urbaine** donnant sur l'espace publique centrale + bureau+ équipement



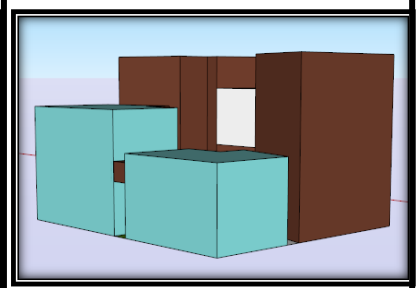
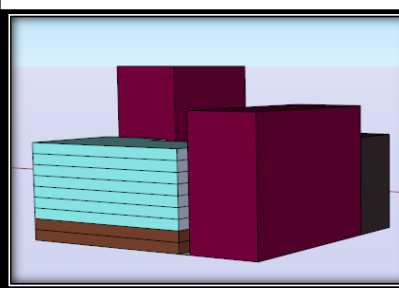
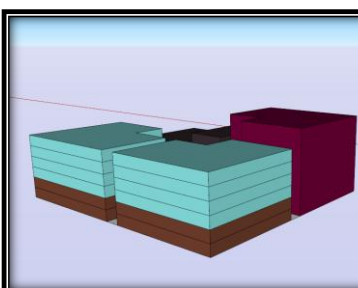
#### Type 2 :

Ilot mixte, habitats libre et aidée, bureaux, commerces et espace vert, autres (dépend de l'emplacement))

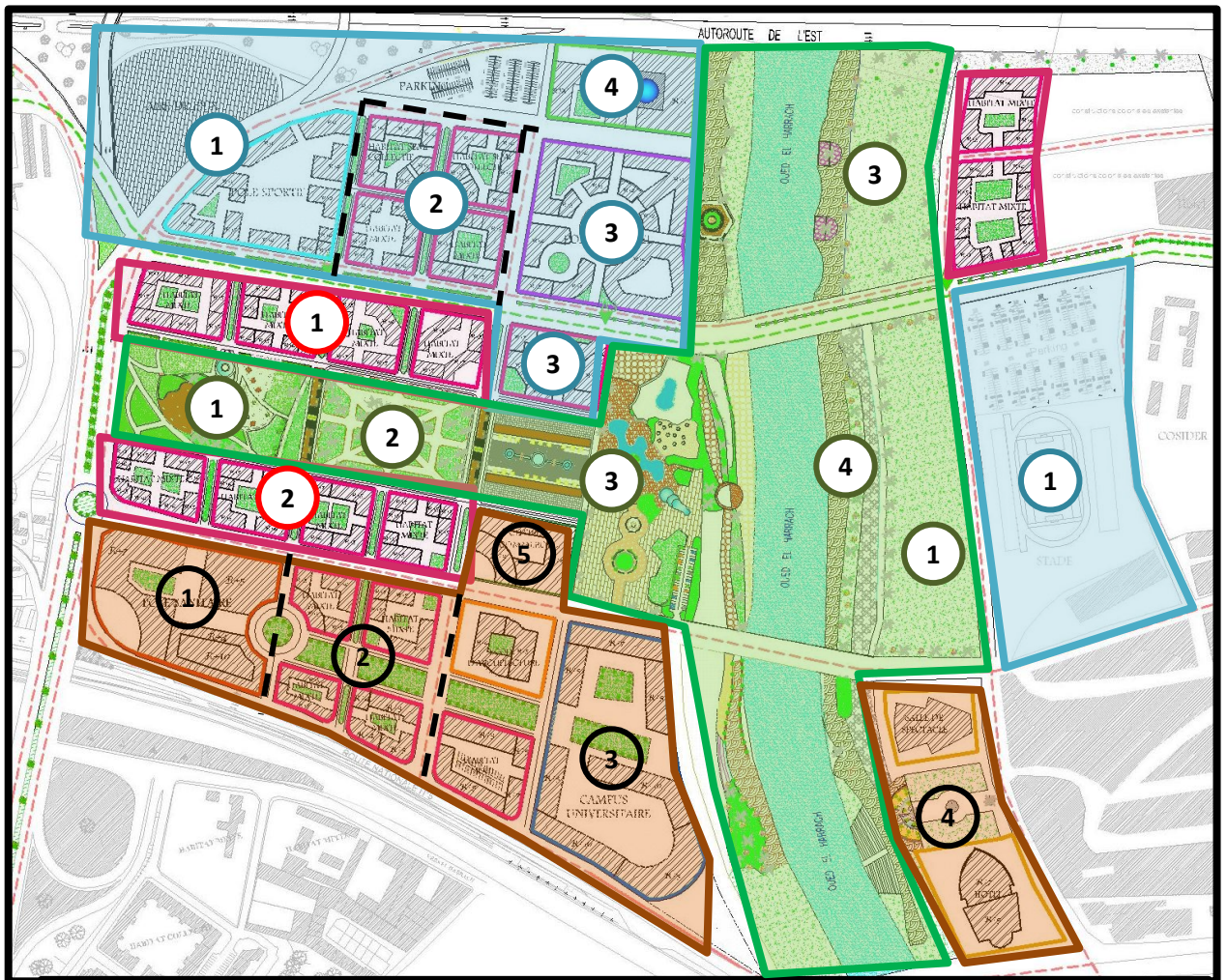


#### Type 3 :

Ilot mixte : habitat + bureaux.







- |   |                                     |   |                                   |
|---|-------------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | <b>A: Pole sportive et culturel</b> |  | <b>C: ilots mixtes</b>            |
|  | <b>B: animation et loisirs</b>      |  | <b>D: affaires et équipements</b> |

**A: pole culturel et sportive**

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <p>1. <u>sportive:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auberge de jeunesse</li> <li>▪ Terrain de sport</li> <li>▪ Aires de jeux</li> </ul> <p>4. <u>Centre commerciale</u></p> | <p>2. <u>Ilot mixte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Semi collectif</li> <li>• Bureaux</li> <li>• Commerces</li> <li>• Bureau de poste</li> <li>• Groupement scolaire: lycée et CEM</li> </ul> | <p>3. <u>culturelle:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Musée</li> <li>◆ Salle polyvalente</li> <li>◆ école de musique</li> <li>◆ Maison de jeune</li> <li>◆ Médiathèque</li> </ul> |
|---|---|---|

**B: animation et loisirs**

- 1 et 2: espace vert (parc et jardins) publique.
3. Parc promenade et attractions
4. Aménagement vert des berges de l'oued

**C: ilots mixte**

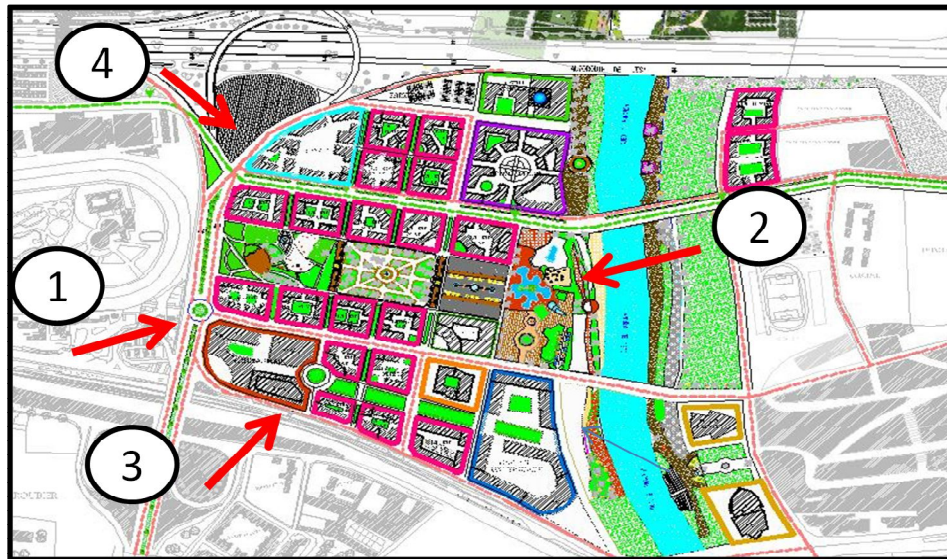
- |                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| 1                          | 2                     |
| ▪ Habitats                 | ◆ Habitats            |
| ▪ Bureaux                  | ◆ Bureaux             |
| ▪ Commerce et restauration | ◆ Commerce            |
| ▪ Crèche et primaire       | ◆ Police, Gendarmerie |
| ▪ mairie                   | ◆ Protection civil    |

**D: affaires et équipements**

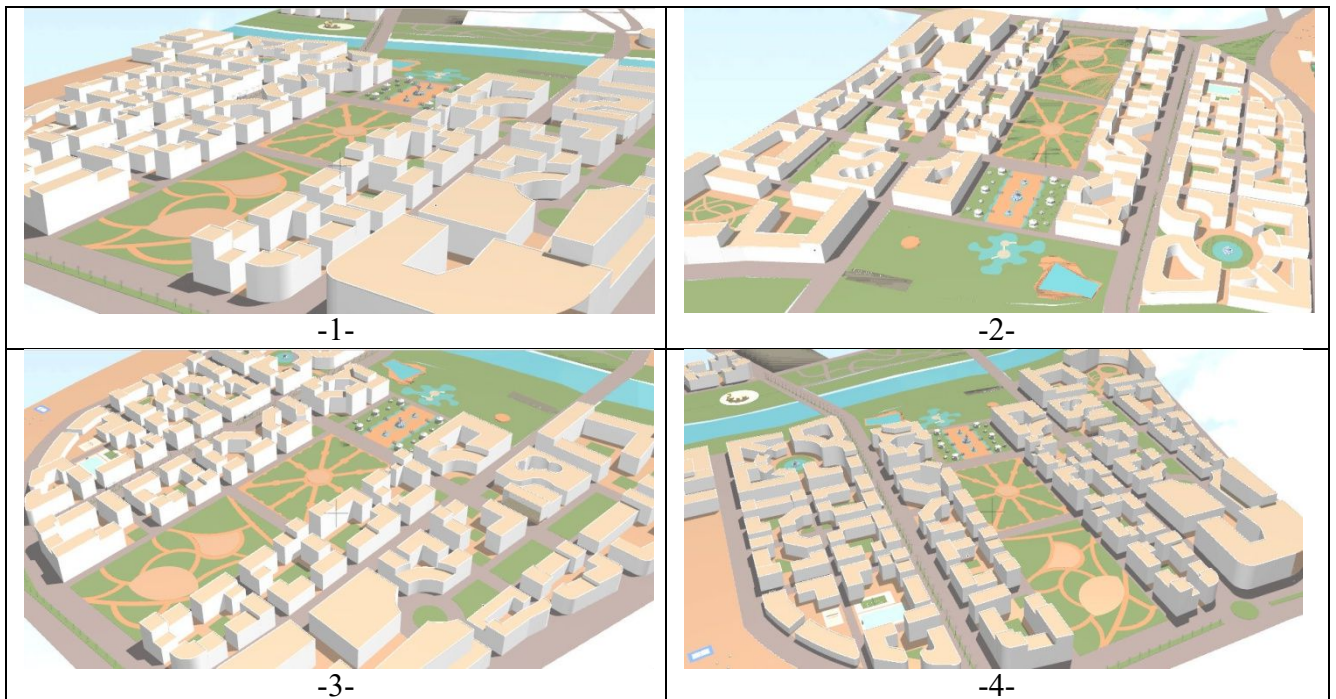
- |                                 |                          |                                 |                              |
|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| 1. <u>Equipement sanitaire:</u> | 2. <u>Ilot mixte:</u>    | 3. <u>Campus universitaire:</u> | 4. <u>Complexe hôtelier:</u> |
| ▪ Hôpital                       | • Bureaux                | ◆ Résidence universitaire       | ▶ Hôtel                      |
| ▪ Centre de rééducation         | • Habitats               | ◆ Bibliothèque                  | ▶ Salle de spectacle         |
| ▪ Laboratoire d'analyse         | • Commerce               | ◆ Salle de sport                | 5. <u>Centre commerciale</u> |
|                                 | • Espace de restauration | ◆ Ecole d'architecture          |                              |

Les concepts abordés ci-dessus et dans les chapitres précédents, ont été traduits en un schéma de structure (annexe 14)

Les concepts d'aménagements ont été traduits en un plan d'aménagement et de composition urbaine (annexe 15)



Plan de composition

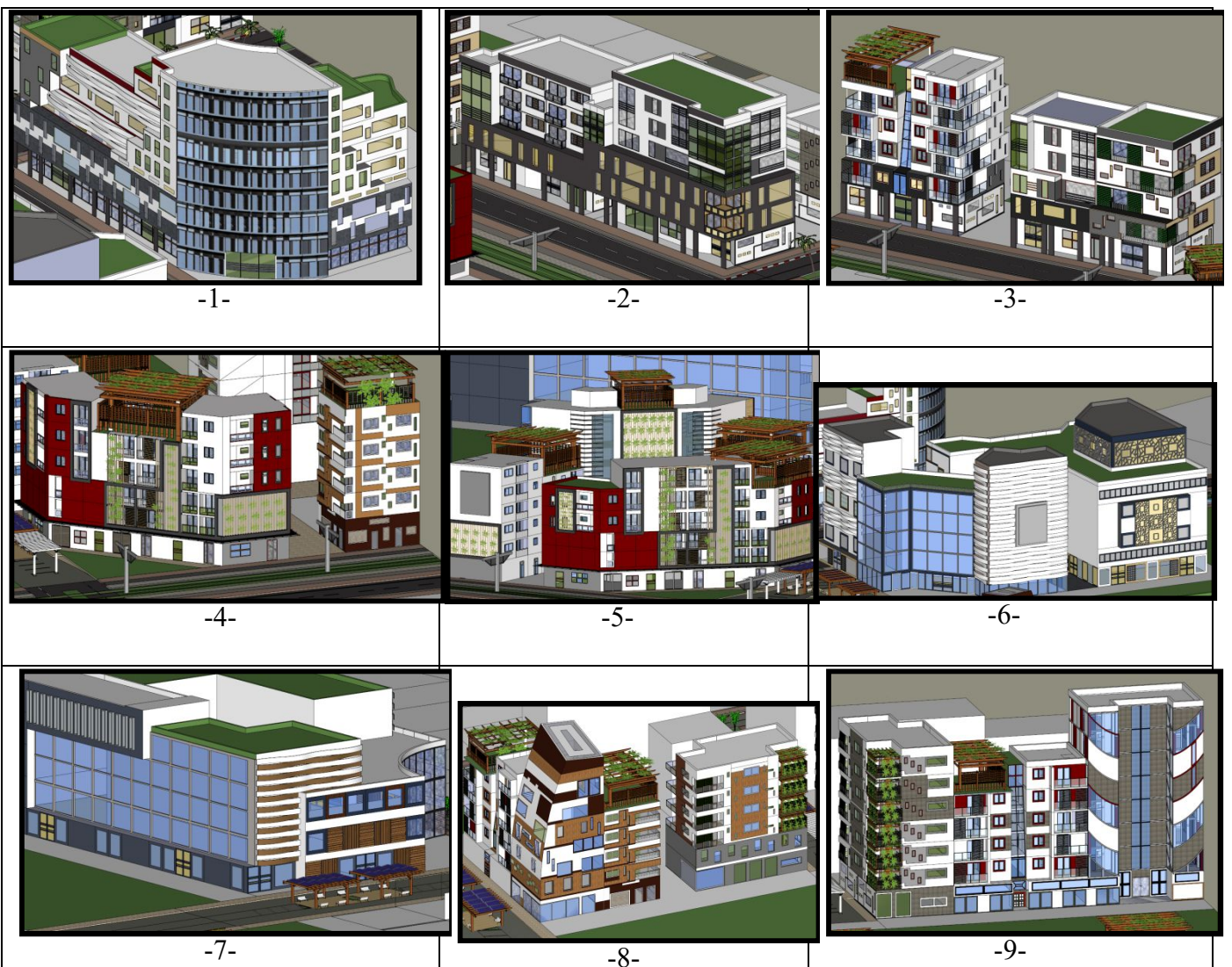
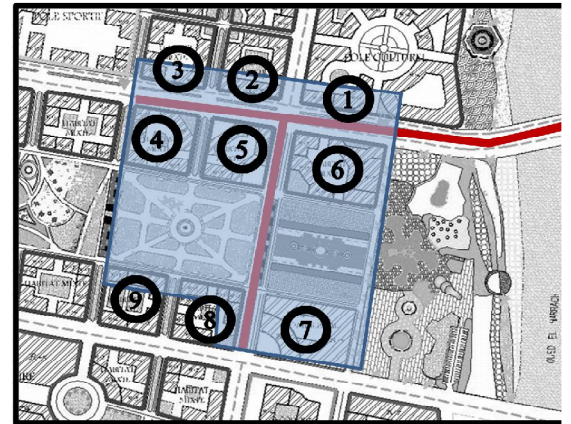


➤ **Synthèse :**

- Les notions de durabilité ont été appliquées : dans la circulation (favoriser le piéton et le cyclable, 2 lignes de bus, une navette de tramway), les fonctions et les aménagements (panneaux photovoltaïques, terrasse et toiture et mur végétalisés, système de récupération des eaux)
- Le concept de centralité urbaine ressort de la richesse des fonctions et aménagements proposés mais aussi des liaisons créées afin de reconnecter les deux communes.

### 3.1 COMPOSITION URBAINE

On a pris l'axe (représenté en rouge) pour développer notre composition urbaine car il passe à travers plusieurs types de fonction (centre culturel, médiathèque, îlot mixte, centre commerciale) mais surtout il traverse notre cœur d'îlot vert laissant ainsi voir l'impacte de ces espaces publique sur la composition urbaine (représenté en bleu).



### 3.2 PROJET ARCHITECTURALE :

L'îlot qui sera développé et représenté en rouge.

Notre choix s'est porté sur cet îlot car il englobe et fait ressortir la majorité des concepts de notre projet : Pour la circulation :

- Il est desservi au NORD par la voie mécanique et par le parcours de navette de tramway.



- A l'EST et l'OUEST on retrouve les larges voies aménagées en espace piéton et en piste cyclable mais aussi des aménagements verts et de détente.

- Au SUD on retrouve la voie piétonne qui donne vers l'un des espaces public du cœur d'îlot vert.

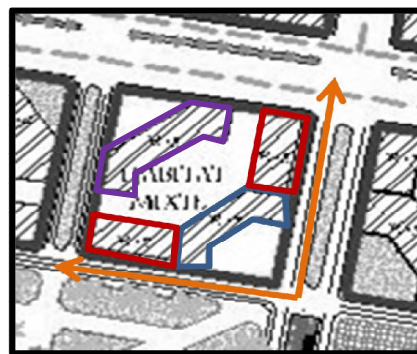
Pour les fonctions on trouve :

- Commerce au RDC + immeuble de bureaux.
- Commerce au RDC + logement haut standing et participatif.
- Commerce au RDC+bureau+ habitat.

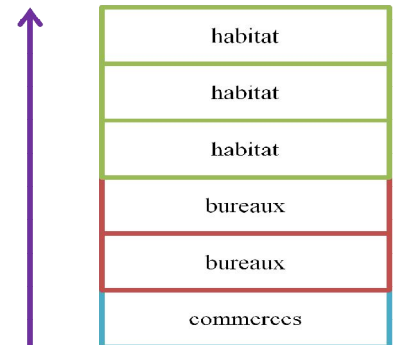
Cela reprend le concept de mixité dans ces 2 formes :

Les concepts de durabilité sont aussi intégrés on retrouve :

- Les matériaux utilisés : le bois, le verre et l'acier en majorité.
- Les terrasses et toitures végétalisées, les murs végétalisés
- Le système de récupération des eaux et les panneaux photovoltaïques.



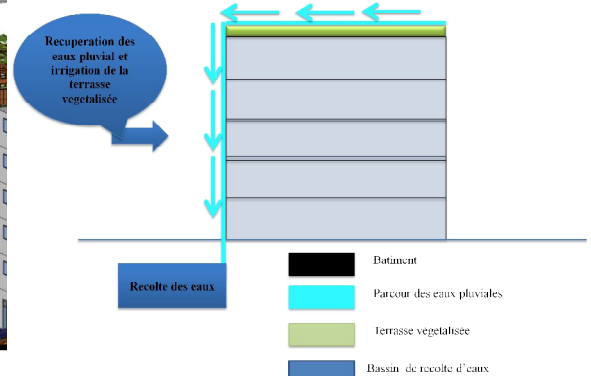
Mixité horizontale :  
habitat (rouge) et bureaux (bleu)



Mixité verticale



Vegetalisation et matériaux



## Plans des différents blocs, Coupe sur l'ilot : (annexe)

### Façades du projet :



### CONCLUSION :

Suite à notre travail de recherche sur le projet urbain et le projet urbain durable, ainsi que toutes les analyses et constat établis sur les grands projets de l'échelle territoriale jusqu'à la ville, nous avons pu répondre aux problématiques du site par un projet urbain durable dont les principaux concepts sont :

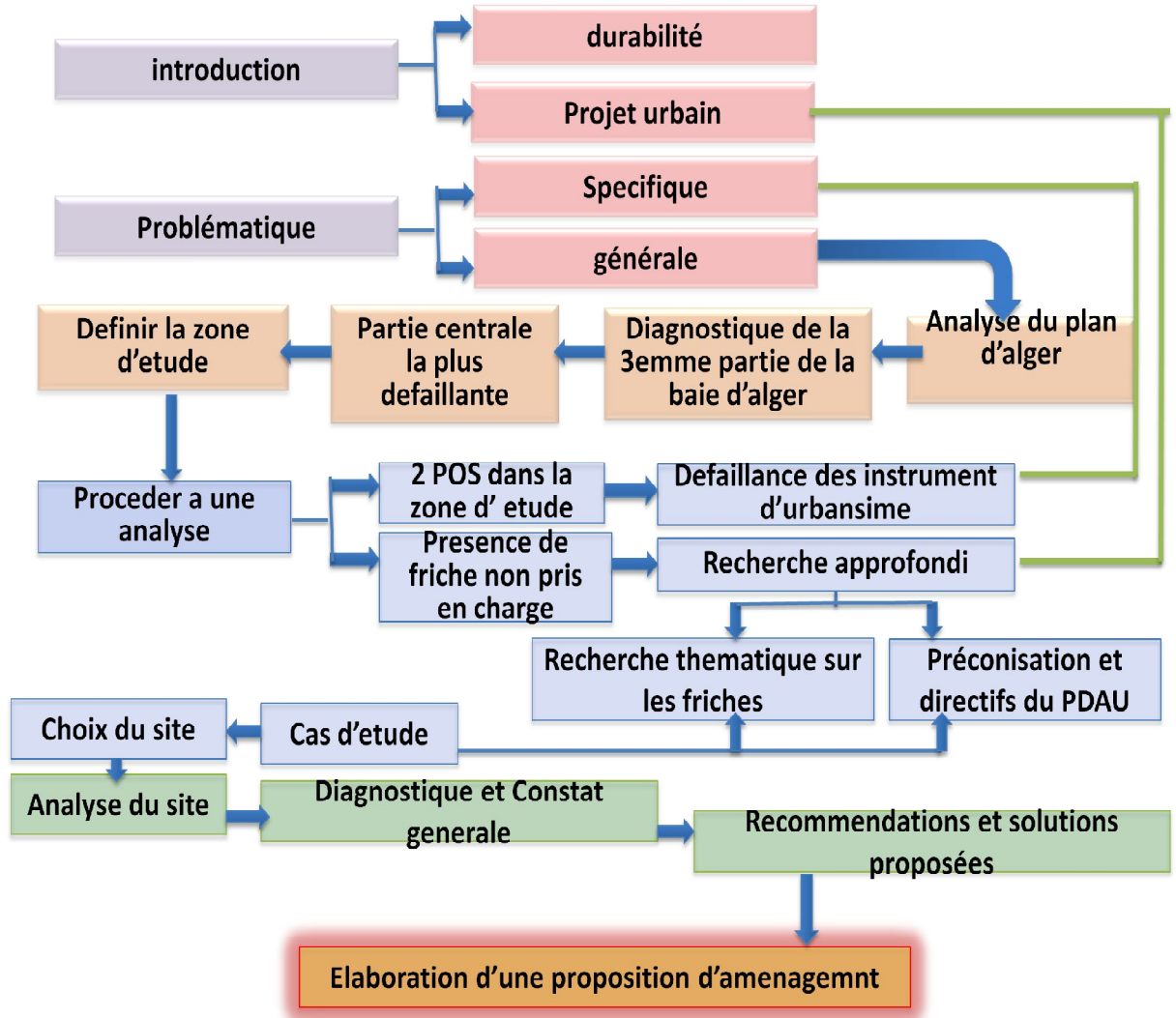
- La centralité urbaine.
- La durabilité, sur toutes les échelles : viaire, aménagements et fonctions.
- La mixité.

Sachant que notre travail n'est pas parfait en tous points, notre but principal de proposer un aménagement durable capable de reconnecter les deux zones tout en répondant aux problématiques du site a été atteint.

# **ANNEXES**

## ANNEXES

### Annexe1 : schéma de la méthodologie de travail



### Annexe 2

#### DOMAINE D'APPLICATION DU PROJET URBAIN

- **Projet de requalification, de renouvellement et de rénovation urbains** : Il s'agit de délimiter une portion de la ville qui présente des signes de vieillissement, de délabrement ou de dysfonctionnement spatiaux et qui nécessitent une revalorisation, un rajeunissement et éventuellement des reconversions de certaines de leurs fonctions.

- **reconquête des friches urbaines** : Cette action est développée essentiellement pour mettre en valeur certains espaces de la ville, délaissés et parfois abandonnés, ou tous 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.

- **La valorisation de l'espace paysager urbain et naturel** : Nécessaire à la vie urbaine et élément essentielle 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.

- **Les villes nouvelles** : La ville nouvelle 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 lien sociaux.

- **Les villes satellites** : Il n'est plus permis de les considérer comme villes périphériques il faudrait, par conséquent, réfléchir à les requalifier en diversifiant leur base économique, leurs activités touristiques, culturelles et de loisirs, tout en insistant sur leur intégration dans l'armature urbaine globale.

### **Annexe 3 : Les enjeux du projet urbain :**

#### **➤ Les enjeux urbanistiques :**

Les orientations majeures de la démarche du projet urbain, peuvent se résumer dans les points suivants :

- L'ordonnancement des tracés urbains : ou la composition urbaine.
- La hiérarchie des espaces publics : la composition et l'articulation des espaces dans l'ilot, le quartier et la ville.
- La mixité fonctionnelle : doit intégrer les différents types d'activités urbaines.
- La logique de production urbaine : Il s'agit en fait de relier les fragments par une logique spatiale, paysagère, géographique ou même artistique.
- Les notions d'esthétique urbaine et d'embellissement : image de la ville, impacte visuel, tourisme culturel et préoccupation écologique

#### **➤ Les enjeux décisionnels ou politiques :**

Les collectivités locales sont désormais incitées à créer des instances de concertations, ou les acteurs publics, techniques et privés négocient leurs rôles respectifs

#### **➤ Les enjeux sociaux du Projet Urbain :**

Le projet urbain se doit de résoudre les problèmes sociaux , concilier le citoyen avec son espace urbain. Il doit être *pertinent* et légitime et répondre aux problèmes posés et émaner de besoins réels des populations.



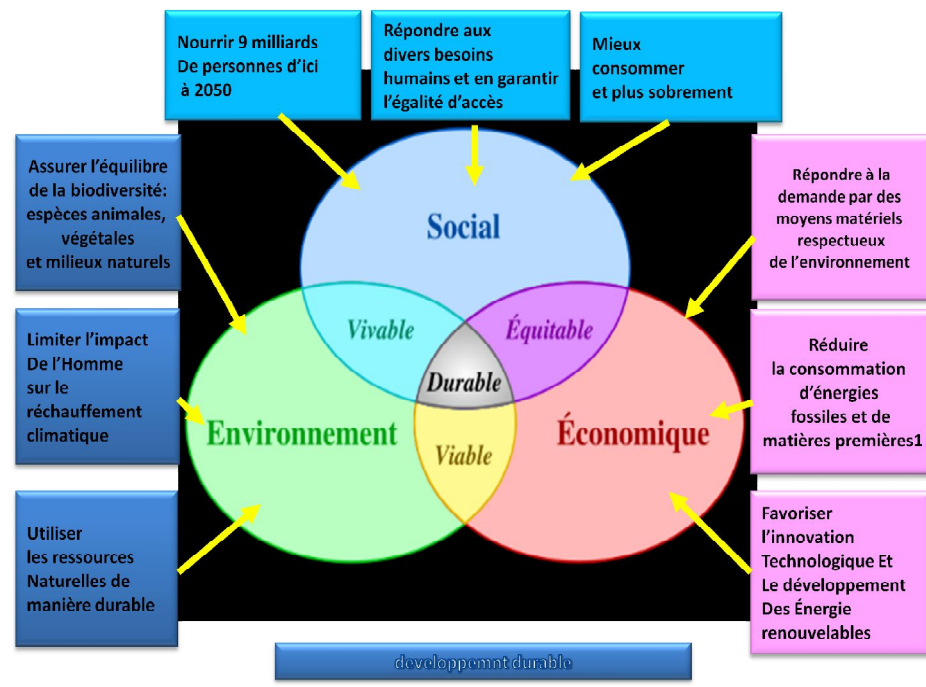
➤ **Les enjeux économiques et financiers :**

Elle fait appel à la compétitivité des villes, cette compétitivité prêche pour que la ville draine plus de visiteurs, d'investisseurs, par la mise en valeur de ses potentialités, en vue de l'épanouissement de *l'économie locale*.

➤ **Les enjeux culturels du Projet Urbain :**

Ainsi la ville aura pour tâche d'exprimer *la valeur historique* des sites, de réaffirmer *l'identité* et la *fierté* des populations et les valeurs sociales et culturelles, ce qui contribuera à élaborer une *image culturelle et esthétique* de cette dernière.

**Annexe 4 : les piliers du développement durable**



**Annexe 5 : Le renouvellement urbain**

Concept issu des politiques anglo-saxonnes menées dès les années 1970 dans le but de lutter contre les effets de la crise qui affecte les industries traditionnelles, la disparition d'une partie de ces activités dans les villes provoque l'apparition de friches qui s'accompagnent généralement d'une dégradation de l'environnement naturel et bâti du quartier où elles se situent, ainsi que d'une détérioration des conditions économiques et sociales.

Il s'agit alors de trouver des solutions capables de rendre à la ville son dynamisme passé, le renouvellement urbain prend donc place, sa politique porte tout d'abord sur la réhabilitation du

bâti et l'amélioration du cadre physique et de l'environnement (notamment au niveau des friches industrielles).

L'utilisation de la notion de renouvellement urbain marque aussi une volonté plus forte de restructurer la ville, de maîtriser son développement, de la recentrer sur elle-même et de l'insérer dans les problématiques du développement durable. Ainsi, et face à l'étalement urbain, et aux nécessités environnementales, sociétales et économiques, reconstruire la ville sur elle-même, sans consommer de nouveaux terrains vierges est devenu incontournable. Le renouvellement urbain et ces dimensions consistent donc en l'idée d'accompagner l'action physique, la dimension morphologique, par des actions économiques et sociales, d'où le terme la dimension morpho-sociale.

Pour notre action, nous tendons plus à la dimension morphologique qui préconise des opérations classiques telles que la réhabilitation, la restauration, la rénovation et la restructuration.

Afin d'explicitiez notre intervention en milieu urbain, nous ne pouvons faire l'impasse sur l'occupation actuelle de notre aire d'intervention : zone industrielle de stockage Naftal, une décision politique pour sa délocalisation va permettre a la ville de récupéré une aire de plus de 55 ha en centre urbain. Notre action s'inscrivant dans la démarche du DUD, le renouvellement durable de cette aire passe par la connaissance de son état actuel et des possibilités de sa réutilisation et réintégration de la dynamique urbaine. Par ce fait nous allons tenter en ce qui suit d'expliquer les phénomènes des friches urbaines et des actions d'aménagements qui y sont liées.

## **Annexe6 : HISTORIQUE DE LA NOTION DES FRICHES**

Les origines du mot "friche" sont à rechercher dans le domaine de l'agriculture, où il est utilisé pour désigner une terre agricole non cultivée par analogie, ce mot s'est peu à peu imposé en urbanisme pour qualifier des terrains laissés à l'abandon, après sont apparue les friches minières. Au Royaume-Uni, la fermeture des mines apparut d'abord comme un bienfait écologique et esthétique. Le traitement paysager des friches devait préparer le terrain pour de futures usines propres et modernes. La friche passait alors pour une fatalité normale dans l'histoire économique : une rançon du progrès.

LACAZE souligne qu'il y eut un « glissement sémantique » entre la friche agricole, au départ, et la friche urbaine actuellement. RODRIGUES-MALTA dit que c'est « à partir des années 1950, l'exercice change de rythme et de nature lorsque les fonctions industrielles et portuaires, parce que trop à l'étroit sur leur site originel ou parfois devenues incompatibles avec la vie urbaine, sont peu à peu délocalisées vers les aires périphériques, libérant ainsi de vastes emprises dans les zones centrales ».

C'est donc ici que la 1<sup>ère</sup> notion du lien entre étalement urbain et friche apparaît. Après être passé de statue agricole, minière, portuaire, ou même à notion plus large dans son impacte sur l'enjeu économique, « la friche est ensuite apparue comme un moyen de restructurer la ville, en faisant sauter un verrou localisé qui bloque spatialement les liaisons entre quartier ou l'extension du centre ».

Ainsi d'une problématique initiale purement économique, on passe à une préoccupation urbaine comme idée principale sur la réflexion des friches urbaines. L'évolution de la problématique a ainsi fait que les questions de requalification des sites industriels se situent désormais au cœur de questions beaucoup plus vastes, placées au croisement d'enjeux économiques, géographiques, sociaux, urbains, culturels, etc. qui agissent et s'entrecroisent à travers le jeu mouvant de leurs variables.

Pour simplifier le repérage de ces enjeux divers, et en feignant de croire qu'il est possible de les exposer indépendamment les uns des autres, nous les classerons selon l'économie, la politique, la culture et les formes, et nous les considérerons à la fois dans leurs principes et dans les variables qui affectent le déroulement de ces principes. ». C'est à partir de là que les premières notions de classification des friches selon des critères précis ont été énoncées.

## **ANNEXE 7 :**

### **Caractéristique des friches :**

Lorsqu'il s'agit de friche, d'autres éléments peuvent servir à préciser sa définition, mais ils ne sont pas spécifiquement présents pour tous les cas recensés, cependant on peut citer :

- *Des espaces creux contagieux* : par mécanisme de dégradation, l'état d'abandon se propageant progressivement aux alentours en touchant des bâtiments qui subissent la dévalorisation de leur environnement et de leur valeur foncière.

- *Un gaspillage de sol dans un contexte de pression foncière et de lutte contre l'étalement urbain* : Ces « poches » dégradées offrent des opportunités pour installer des équipements publics et répondre aux objectifs fixés par les politiques de l'habitat ou du développement économique.

- *Un enjeu de sécurité* : dégradation, effondrement, pollution, structures abandonnées... ces risques exigent souvent la reconversion.

- *Des espaces sous-occupés ou occupés temporairement* : jusque là un territoire peut ainsi être considéré comme une friche quand l'activité légale maintenue paraît dérisoire face

aux potentialités offertes par l'espace. Mais le maintien partiel d'une ancienne activité peut parfois constituer une base de travail pour un redéveloppement du site.

- *Un enjeu de dépollution* : Le traitement des sites pollués est souvent complexe, dans de nombreux cas, les diagnostics préalables sont peu précis, et c'est souvent après l'acquisition du site que les véritables estimations sur l'état du sol sont connues.

- *Un enjeu de patrimoine* : Dans le cas de certaines reconversions, il paraît parfois intéressant de préserver une partie du bâti existant s'il présente un intérêt architectural ou témoigne d'un passé local à valoriser.

- *Un enjeu environnemental et de biodiversité* : Compte tenu de leur localisation au cœur du tissu urbain, les friches représentent une réserve de terrains pour la construction et l'aménagement. une étude du positionnement des friches à l'échelle du territoire, complétée d'inventaires de la faune et de la flore, pourrait permettre d'élaborer une stratégie d'aménagement identifiant certaines friches à « haute valeur environnementale » ou d'intérêt urbain.

RAY parle de caractéristiques plus en rapport avec l'urbain et le développement durable, il introduit trois actions significative a ces caractéristiques :

- L'étalement des villes correspond à une utilisation peu rationnelle du sol, qui constitue non seulement un certain gaspillage de la ressource que ce dernier représente, mais aussi une pression potentiellement dommageable sur le paysage.

- La ségrégation spatiale des fonctions urbaines conduit à des dégradations environnementales croissantes, liées notamment à l'augmentation des distances et à l'importance des transports individuels. La dissociation des zones d'habitat, d'activités, de commerces et de loisirs rend en effet bon nombre d'habitants fortement dépendants de leur voiture particulière, ce qui se traduit par une consommation énergétique accrue, associée à des problèmes de congestion urbaine, de nuisance sonore et de pollution atmosphérique.

- L'extension urbaine se traduit par une augmentation des impacts environnementaux et des dépenses liées à la construction des réseaux d'infrastructures. Malgré les efforts réalisés pour l'extension des réseaux d'assainissement, de transport et d'approvisionnement, certaines zones périphériques demeurent moins bien desservies que d'autres, d'où la naissance de disparités économiques et de fragmentations sociales.

Face à ces constats la régénération de friches urbaines constitue dans cette optique une part non négligeable du potentiel de densification à l'intérieur du bâti.

### **Annexe8 : formation des friches**

Raison	Exemples	Territoires concernés
Contexte économique Marché immobilier	Dynamisme territorial dépendant du dynamisme économique Abandon d'opération de construction	Zones industrielles (obsolètes) Friches urbaines et péri-urbaines
Caractéristiques du lieu	Problèmes d'accessibilité Faible attractivité d'un espace	Sites rattrapés par l'urbanisation Sites industriels concurrencés Sites aux normes inadaptées Friches portuaires
Stratégies d'acteurs	Stratégies des grands propriétaires fonciers Servitudes liées aux documents d'urbanisme Rétention foncière Raisons autres	Sites en attente d'être réinvestis Friches militaires POS limitant les usages Potentiellement tous les sites Rétention foncière Potentiellement tous les sites

### **Annexe 9 : Repérage et reconnaissance des friches**

La diversité des acceptions de la notion de friches, ainsi que la multiplicité des contextes et des facteurs de leur apparition, illustrent les difficultés inhérentes à toute approche du sujet. De nombreuses questions viennent se poser. Concrètement, il semble important de se demander quelles ressources utiliser pour effectuer le plus facilement possible un relevé.

En vue de cette démarche et grâce aux connaissances acquise, en plus de la prise en compte des directives et des informations fournies par les données administratives, il est clair que notre zone est de type industrielle et que par ce fait les friches qui y sont recensées sont de type dit « friche industrielle », par conséquent nous établiront dès à présent quelque notion qui traite de ce sujet afin d'appliquer au mieux une méthode d'action adéquate à ce site.

## **Annexe 10 : Evolution de la F I :**

Sur ce point, le succès de ce souci des friches industrielles pour les villes, et **son évolution**, s'opère d'après BLANC suivant six phases majeures :

1. La problématique initiale est économique. (...) On utilise le P. O.S. pour classer les terrains concernés en zones d'activités. Cette logique de restructuration et de défense de l'emploi place la F.I. dans la continuité des zones industrielles dites "de reconversion».

2. L'expérience, elle montre que le réemploi industriel d'un site abandonné n'est pas assuré, ici le pré verdissement passe alors pour la meilleure solution, surtout si on l'accompagne de quelques démolitions et améliorations des accès.

3. Des différences apparaissent alors : si certains espaces paraissent presque irrécupérables, d'autres recèlent une valeur intrinsèque. Le raisonnement change donc : au lieu que la fonction économique dirige toute la pensée et relègue la forme à un rang subordonné, il se produit une autonomisation progressive de la forme. Le rapport entre l'économique et l'urbain commence à basculer.

4. La préoccupation urbaine tend à devenir un moteur de l'action et de la réflexion sur les friches industrielle. : l'existence d'une friche apparaît comme un moyen de restructurer la ville.

5. La réflexion s'élargit à la ville entière : on cherche à utiliser les F.I. pour affirmer l'identité de la ville, du point de vue économique, du point de vue urbain, ou même du point de vue symbolique ("monuments" industriels).

6. Finalement, cette pensée urbaine s'impose à la logique économique à un point tel que le terme de friche se dévalorise : il s'y attache désormais une idée d'échec qui convient mal à une stratégie urbaine proclamée dynamique. On lui préfère le terme de "restructuration des sites industriels".

Pour notre part, dans le souci de ne pas s'étaler sur ce sujet, qui est aussi vaste de réflexion que pluridisciplinaires dans les réponses, nous nous contenterons de ces définitions et caractéristique, qui rappelons, sont des connaissances et vision nécessaires et importante dans le déroulement de notre travail, qui sera plus basé sur la méthode d'action sur les friches industrielle en adéquation a la notion du développement urbain durable.

## **Annexe 11 : Orientations fonctionnelles sur une friche industrielle**

La reconversion d'une friche industrielle peut donner naissance a des formes urbaine de fonction différentes :

➤ **Type 1** : rester dans la même nature c'est-à-dire l'industrie et l'artisanat, depuis les débuts l'industrie ou l'usine ce situé aux périphéries des villes car elle engendrait bon

nombre de nuisance sonore ou même de pollution, aujourd'hui avec les prouesses technique et moderne ces risque ce sont affaiblie et donc la considération de ramené ces activité dans la ville devient possible. D'ailleurs l'une des pratique actuel et de rapproché le plus le lieu de travail a la résidence, et donc ramener le lieu de travaille dans le milieu urbain peut être une des solutions a l'étalement urbain.

➤ **Type 2 :** dit d'activités économiques tertiaires ou les bureaux. Le progrès technique et la mondialisation a engendré l'accroissement de cette activité. Joye, Huisoud et Schuler (1994) sont d'avis que le réaménagement des friches industrielles est moins important dans une ville tertiaires que dans une autre, encore très marquée par sa structure industrielle.

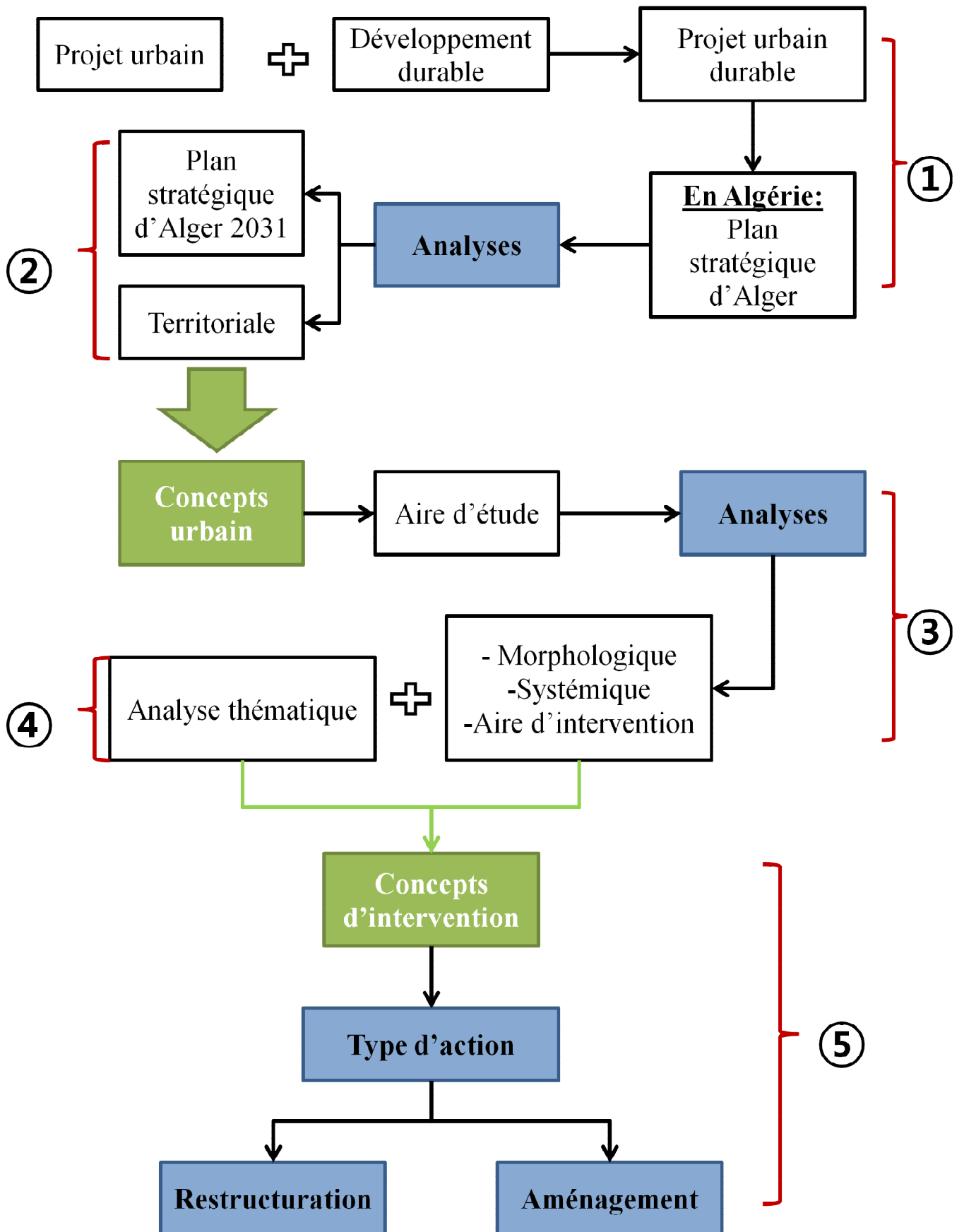
➤ **Type 3 :** la réhabilitation connût un succès particulier dans une finalité de type « culture et loisirs ». La réhabilitation vers des lieux culturels est un phénomène en expansion. En effet, les milieux culturels sont friands des friches industrielles pour des raisons aussi bien économiques qu'esthétiques.

➤ **Type 4 :** l'habitat. Notant ici que la qualité d'une situation résidentielle ne dépend pas uniquement de la taille du logement, mais aussi de l'aménagement de ses abords en offre verte et de services (culture, commerce, mobilité, etc.)- et du prix du logement. La réhabilitation des friches industrielles, localisées la plupart du temps au cœur des villes et ainsi propose une excellente offre en services divers.

➤ **Type 5 :** orienté vers le « commerce et la restauration », telle que bon nombre d'exemple en suisse, mais aussi ici il faudrait que le besoin de ces activités ce fasse sentir et deviennent une partie englob e et indispensables a la ville.

➤ **Type 6 :** la végétation, une reconversion verte est nécessaire dans le cadre de ville importante qui n'on pas accès au cadre vert et milieu naturel.

Il ne faut pas oublier de prendre en considération que la solution idéale préconiser et de tendre vers une mixité fonctionnelle. Elle contribue a l'amélioration dans le fonctionnement générale de la ville. Lorsque un quartier s'oriente uniquement a une certaine activité, on peu constater que cette zone devient moins peuplé a certain moment de la journée et surtout la nuit, et la des problèmes de sécurité ce crée. Enfin la mixité permet une réduction considérable des besoin de mobilité gr ce a la concentration de plusieurs fonctions au même endroit.



Annexe 12 Schémas 3-1: démarche du travail

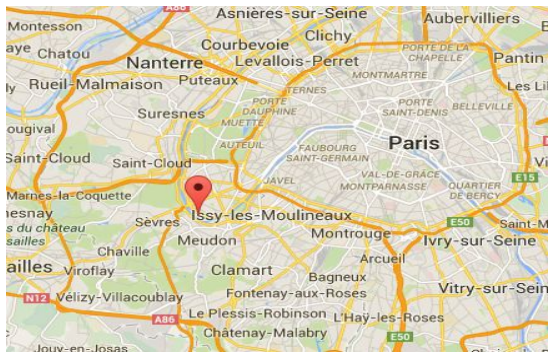


## Annexe 13 : exemples

### Analyse des exemples :

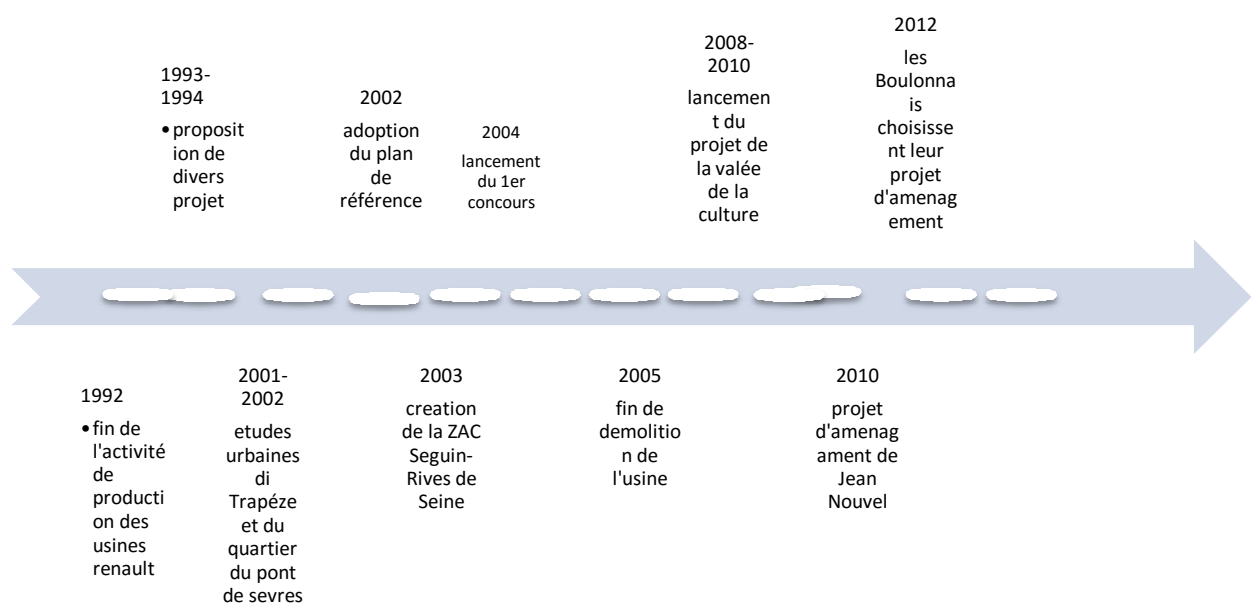
#### Exemple 1 : Ile Seguin-Rives de Seine

##### Situation :



Ile Seguin-Rives de Seine est située dans le "Quartier 3" de Boulogne-Billancourt, deuxième ville d'Île-de-France après Paris.

##### Évolution :



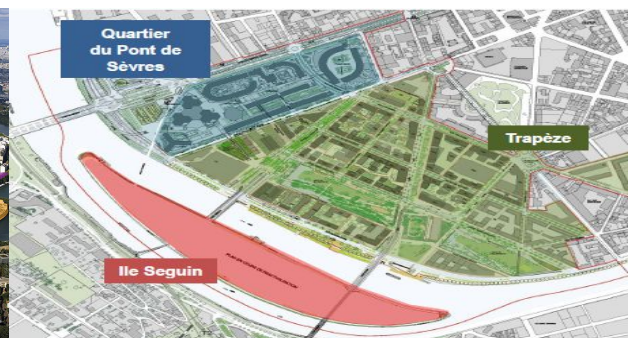
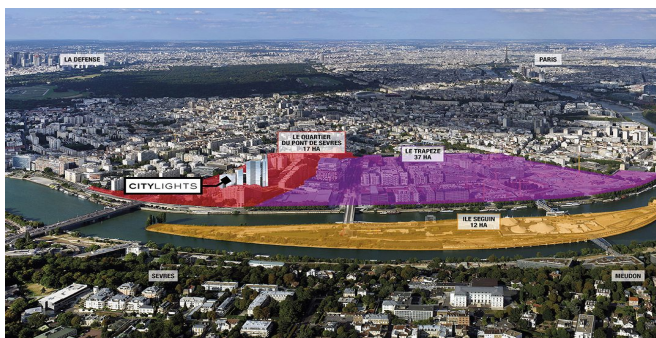


Iles Seguin du temps de l'usine RENAULT

### Forme :

L'opération sur l'Île Seguin-Rives de Seine (74ha) se divise en trois secteurs d'aménagement aux enjeux différents :

- le Trapèze (37,5 hectares) : ce secteur mixte (logements, équipements publics, bureaux, commerces, espaces verts, etc.) est aménagé en deux phases ; la partie ouest, aujourd'hui livrée, et la partie est, largement engagée et dont l'achèvement est prévu en 2016
- l'île Seguin (11,5 ha) : conçue pour devenir un pôle international d'innovation, dédié à la culture et à l'économie créative ; ouverte au public depuis 2010, elle accueille aujourd'hui des installations culturelles. Les travaux d'aménagement de la Cité musicale départementale ont déjà commencé
- le quartier du Pont de Sèvres (15 + 10 ha) : construit dans les années 70, en pleine rénovation urbaine pour contribuer à son désenclavement et son embellissement.



## Programme :

	ILE SEGUIN	TRAPEZE ET ILOT EPARS (AA, M, V et Y)	TOTAL TERRAINS RENAULT	QUARTIER DU PONT DE SEVRES	TOTAL ZAC
LOGEMENTS, FOYERS, RESIDENCES (1)	42 000	352 300	394 300	-	394 300
BUREAUX	112 000	223 100	335 100	8 000	343 100
ACTIVITES, COMMERCES, EQUIPEMENTS COLLECTIFS <i>dont équipements publics de la ZAC</i>	101 000	86 600 33 400	187 600 36 400	5 000	192 600 36 400
ENSEMBLE	255 000	662 000	837 000	13 000	930 000

Le programme generale :	Programme du trapéze:	Programme de l'île seguin	Programme du quartier pont de sévres
<p>Le programme d'Île Seguin-Rives de Seine comprend 930 000 m<sup>2</sup>, répartis entre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 394 300 m<sup>2</sup> de logements, foyers et résidences,</li> <li>• 343 100 m<sup>2</sup> de bureaux,</li> </ul> <p>192 600 m<sup>2</sup> d'équipements publics, commerces</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 000 logements (soient 352 300 m<sup>2</sup>), dont un tiers à vocation sociale ;</li> <li>• 12 000 emplois ;</li> <li>• plus de 70 commerces en pied d'immeuble ;</li> <li>•</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipement culturels 84000m<sup>2</sup> (cirque numérique, complexe cinématographique, cité musicale, auditorium, galerie et ateliers</li> <li>• Bureaux</li> <li>• Hébergement</li> <li>• Jardins centrale de 12000m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Equipement sportif</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 400 habitants</li> <li>• 2 300 logements dont 1 200 de logements aidés</li> <li>• 79 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 2000 salariés</li> <li>• 23 commerces</li> <li>• un centre médical</li> <li>• des locaux associatifs</li> </ul> <p>3 900 places de parking</p>

## Principes :

- Mixité urbaine

- Gestion de l'eau
- Déplacement
- Qualité paysagère et optimisation de la biodiversité au sein d'un milieu urbain dense

### **Les 3 échelles de lecture du quartier :**

- Les grandes percées, assurées par les cours et avenues
- Un réseau vert de traverses principales, très large, laissées à l'état de nature (plantations, circulation douces...) et réservées aux piétons
- Des traverses secondaires qui assurent une « trame paysagère » en traversant les jardins intérieurs.

Le projet urbain privilégie ainsi une nature qui « infiltre le territoire »,

### **Le concept de « ville parc » pour la ZAC donne naissance à 3 parties fondatrices :**

- une part d'espaces libres et naturels représentant la moitié des surfaces d'emprise du site ;
- une structure viaire frugale, avec un nombre réduit de voies, délimitant de grands îlots. La densité des constructions y est hiérarchisée
- enfin, la constitution d'un réseau de traverses et de passages en cœur d'îlot. Les milieux naturels infiltrent l'ensemble des cœurs d'îlots.

Ce réseau structurant d'espaces libres naturels, de statut privé et public, est organisé pour se mettre en relation avec le grand territoire.

### **Logique du foncier :**

L'opération Ile Seguin-Rives de Seine a été conçue avec la volonté de réaliser un quartier mixte pour intégrer et faire vivre ensemble habitat, commerces, activités tertiaires, culture et détente

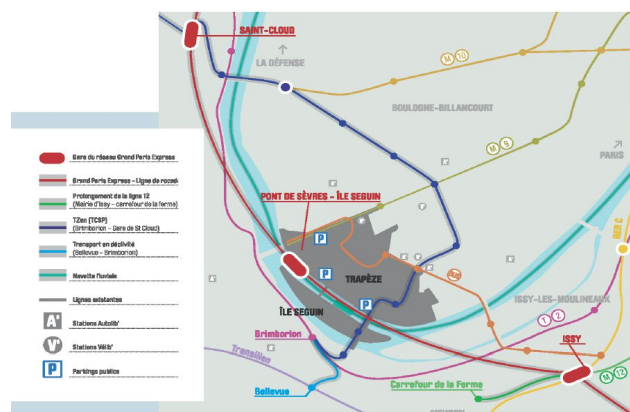
D'abord la trame verte a été établie, ensuite pour ceux qui restent vides, ils ont été affectés au foncier. Chaque îlot macro-lot a été donné à des architectes différents.



### Distribution : circulation

C'est le choix de la mobilité durable, qui optimise tous les modes de transports, individuels et collectifs, en les connectant efficacement les uns aux autres. On compte parmi le programme :

- ligne de metro
- ligne de tramway
- 16 ligne de bus
- Navette fluviale
- Cheminement piéton et cyclable



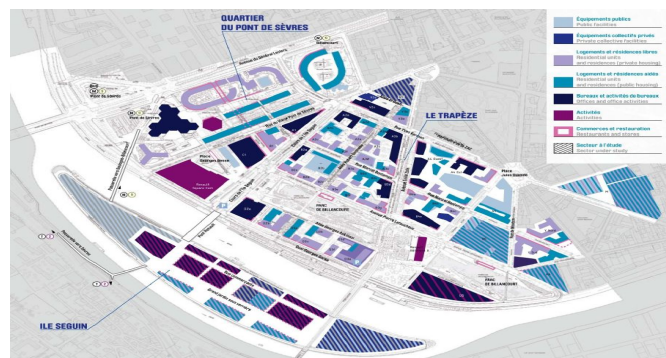
## Composante : fonction

Au total, plus de 80 architectes, urbanistes et paysagistes participent à l'opération Île Seguin-Rives de Seine.

La mixité irrigue toute la conception du projet : elle est mise en œuvre à l'échelle du quartier mais aussi à celle des macro-lots et même parfois de certains bâtiments, qui peuvent par exemple associer logements et équipements publics.

Près de la moitié des surfaces libérées par Renault est dédiée aux espaces publics. Le quartier intègre également des espaces verts très variés :

- un parc de 7 ha, le parc de Billancourt, véritable poumon vert du quartier
- le Jardin de l'île Seguin (2 ha)
- des traverses vertes dédiées aux piétons,
- des rues circulées accompagnées de véritables promenades piétonnes plantées,
- des jardins intérieurs plantés en cœur d'îlot,
- les berges de la Seine élargies et plantées.

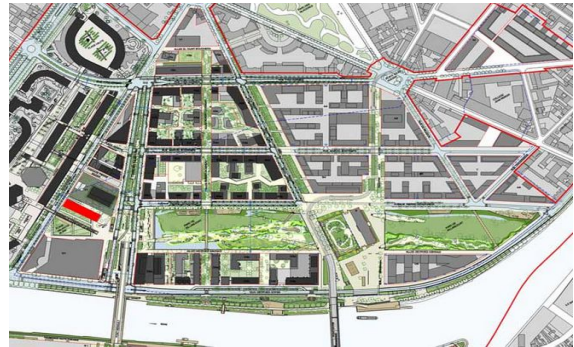


## Le trapèze :

- Le Trapèze se déploie selon une trame d'espaces publics de qualité, La nature et l'eau sont partout visibles
- Le plan de référence<sup>1</sup> organise l'aménagement de l'ensemble du quartier du Trapèze autour des berges de la Seine et d'un grand parc de 7 ha. Il précise les espaces

publics et ouvrages à créer ou à transformer, le réseau de cours arborés et de traverses piétonnes, les passages privés secondaires traversant les coeurs d'îlots.

- Ce réseau structurant de traverses et de voies détermine la forme et la taille des macro-lots bâtis qui sont par conséquent relativement importants (200 à 400 mètres de long sur 200 à 150 mètres de profondeur).



**Le quartier du Pont de Sèvres**, construit dans les années 1970, est en cours de rénovation depuis juillet 2008 son programme étant des :

- Espaces vert
- Promenade, espaces de jeux...
- Rénovation des ancien équipements
- Réhabilitation de l'habitat
- Restructuration des parkings
- Redynamisation des équipements et commerces

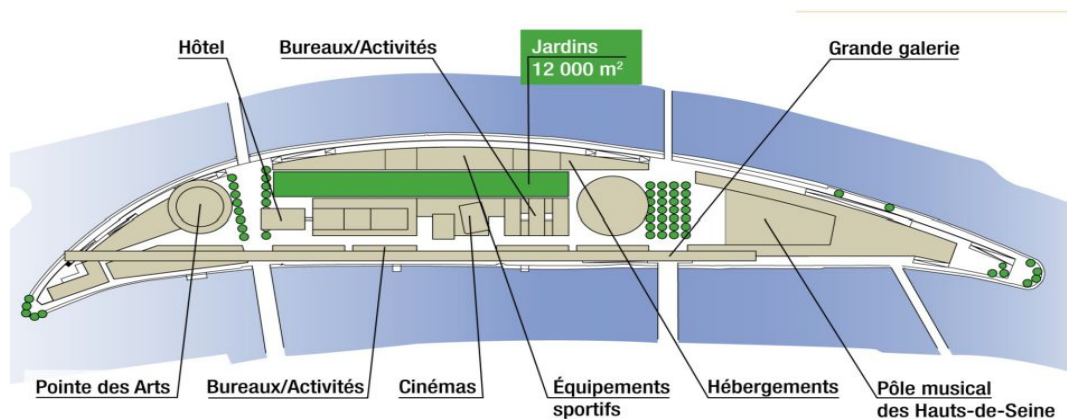
- LES OUVERTURES**
1. La Montée
  2. La Passerelle Constant Lemaitre
  3. La Rue
  4. La Descente vers la rue Yves Kermen

- LES ESPACES PUBLICS ET COMMERCIAUX**
5. Le Passage commercial
  6. Le Forum Haut
  7. Le Forum Bas
  8. Le Mail Paysager
  9. La Place Haute



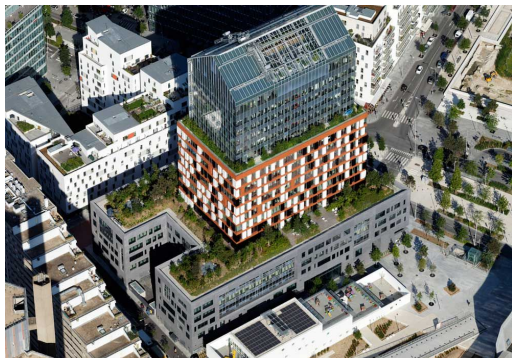
## Ile Seguin

- Le projet urbain dessiné par Jean Nouvel et choisi par les Boulonnais lui donne une identité affirmée et respectueuse de son environnement naturel.
- Sur 12 000 m<sup>2</sup>, un jardin couvert reliera les deux pointes de l'île. Lieu de détente et de contemplation, il bénéficiera d'une qualité bioclimatique qui permettra des usages en toute saison.
- La réalisation d'une structure artistique inédite dans le monde
- C'est la forte densité culturelle de l'île Seguin qui va lui permettre de devenir un pôle d'attraction international qui associe des partenaires publics et privés de premier plan
- S'inscrit au cœur de « la vallon de la culture ».



## Option environnementale :

L'opération met en œuvre une démarche de Haute Qualité Environnementale qui impose aux constructions le respect des normes les plus exigeantes.



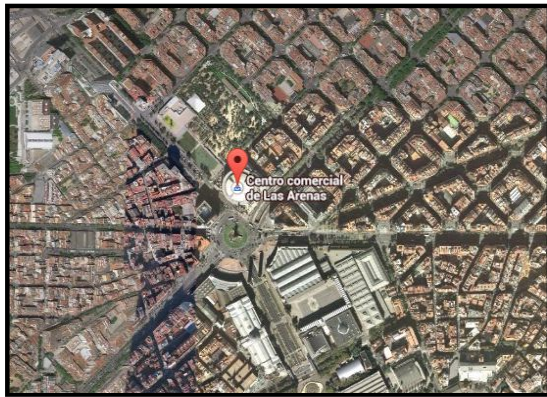


## Exemple 2 : Les arénas atelier :

### Caractéristiques générales du projet urbain

*Ville* : Barcelone, Espagne. Situé a la plaça d'Espagne, ou porte ouest de la ville

*Date de l'opération* : 2000/2011 inaugurée le 25 mars 2011



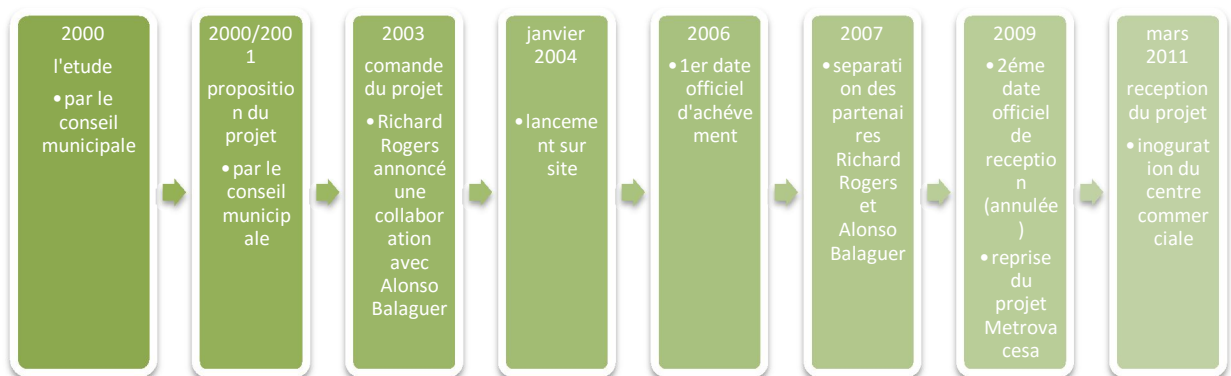
### Historique :

L'arène historique, construit à la fin du 19ème siècle (1898), est tombé largement en ruine dans les années 1970 en raison de la baisse de popularité des corridas en Catalogne et laisser a l'abandon en 1990. Cependant, le rôle civique et culturelle fort que le bâtiment a joué dans la vie de la Barcelona sur près d'un siècle , non seulement comme une arène, mais aussi comme un lieu pour l'opéra et le théâtre, des concerts de rock, des rassemblements politiques et même comme une caserne pendant la guerre civile , a conduit à une décision prise par le conseil municipal que la façade ne doit pas être démolie.





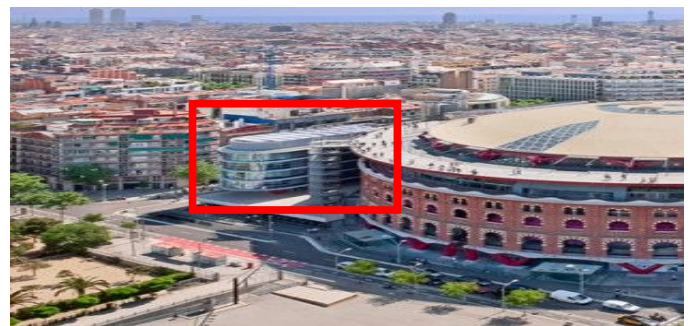
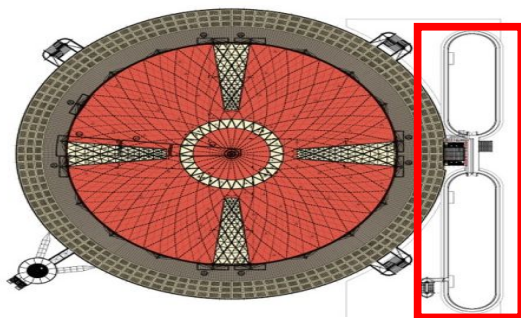
### Étapes du projet urbain :



### Mise en forme :



L'édifice a gardé sa forme d'origine



## L'ajout d'un bâtiment



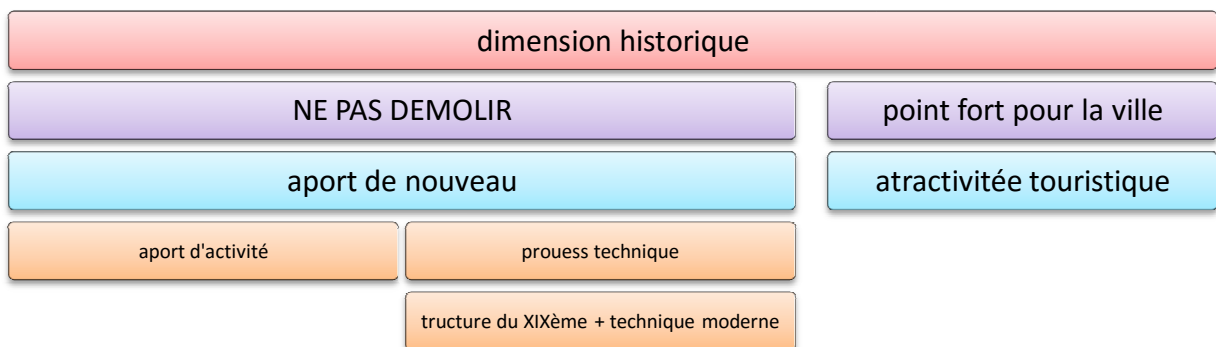
Garder la façade + une touche moderne (dôme)  
communication

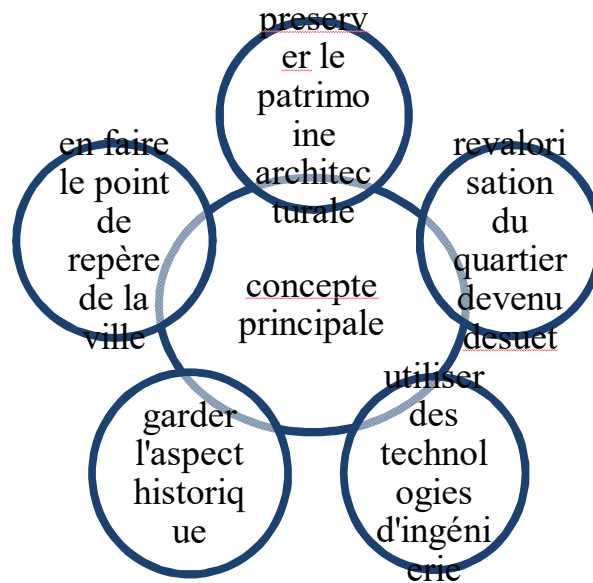
Ajout de la tour de

### Programme :

- des espaces de divertissement,
- espace de santé
- loisirs commerciales (le grand centre commercial)
- un espace de réunion
- centre de cinémas multiplex sur le troisième étage
- une salle de gym
- le «Musée du Rock 'au quatrième étage ».
- un parking au sous-sol d'une capacité de 1250 place.
- un bâtiment séparé à côté de l'arène qui offrira :
  - o des restaurants au niveau du sol et au premier étage
  - o quatre niveaux de bureaux
- une tour de communication

**Principes :** Le projet a été proposé par le conseil municipal de Barcelone.



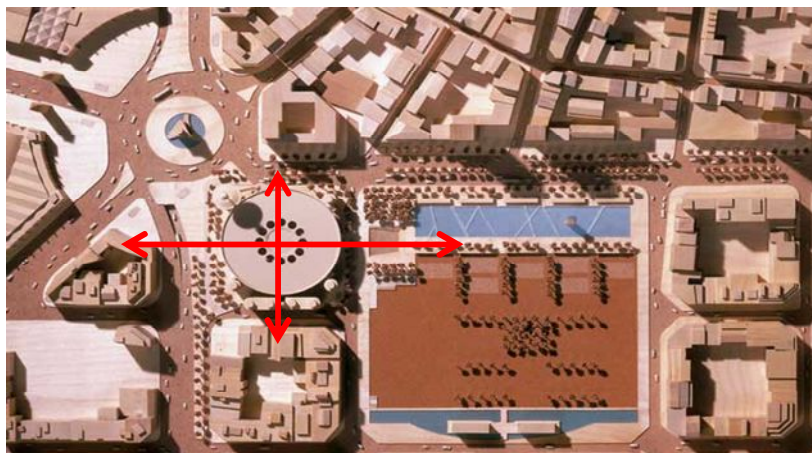


L'arène a pour caractéristique une surface initiale de 45.000m<sup>2</sup>

Ce trouvant dans un lieu stratégique, a la place d'Espagne situé au pied de Montjuic à l'intersection de deux autoroutes principales de la ville.

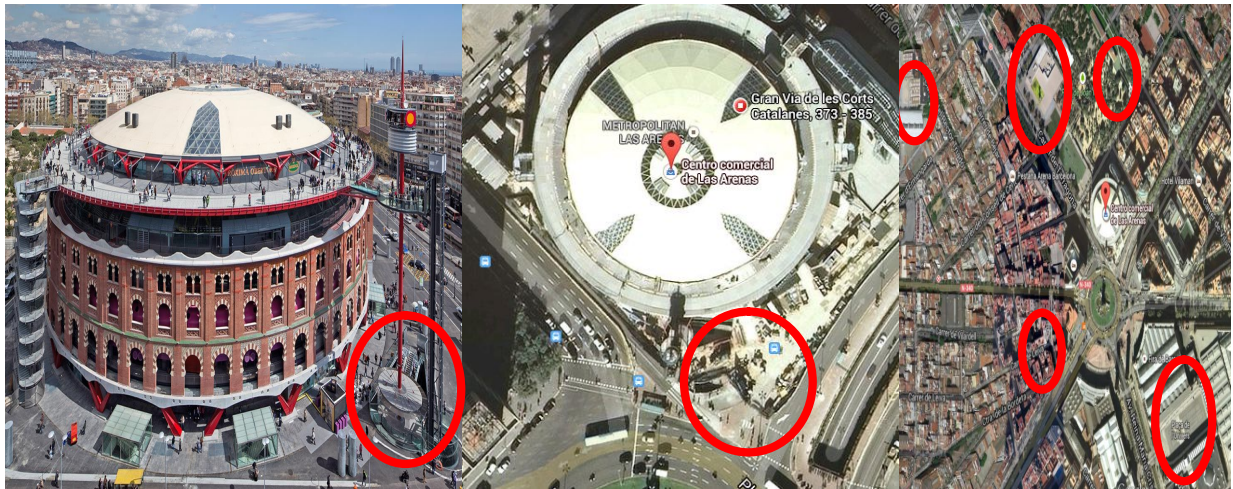
A l'échelle du quartier, le but de l'aménagement est d'avoir un impacte sur le quartier, la ville et a l'échelle mondiale.

les voie d'accès coupe l'édifice en forme de croix aboutissant a Gran Via et le Parc Joan Miró ainsi que Carrer Tarragone et Carrer de Llança



L'approche de la mise en œuvre sur l'arène utilise des technologies d'architecture et d'ingénierie les plus avancées en réponse à la demande spéciale, tout en respectant et en célébrant le tissu de l'arène historique, de rétablir le bâtiment comme un point de repère visuellement frappant pour la ville.

## Composante :



Création de nouvelles places autour de l'édifice, ayant une connexion

Directe au métro. à proximité se trouvent un lieu d'affaires, et des quartiers à dynamique très forte.

## Spécificités du projet :

- Le patrimoine architectural du pays a été préservé.
- Utilisation des technologies d'ingénierie les plus avancées.
- Création d'une très forte attractivité touristique
- Grâce à l'influence du projet, d'autres places ont été créées et améliorées, améliorant le réseau de circulation et les moyens de transports.

## Exemple 3 : Presqu'île de Caen :

La Presqu'île de Caen constitue un espace au potentiel indéniable, car elle s'insère dans un ensemble paysager reliant la terre à la mer, le vert au bleu. Le territoire de la Presqu'île ne se limite pas aux frontières de cette ville. En effet, la Presqu'île est située au Nord-est de l'agglomération caennaise (en Normandie) et s'étend sur les communes de Mondeville, Hérouville-Saint-Clair, et Colombelles

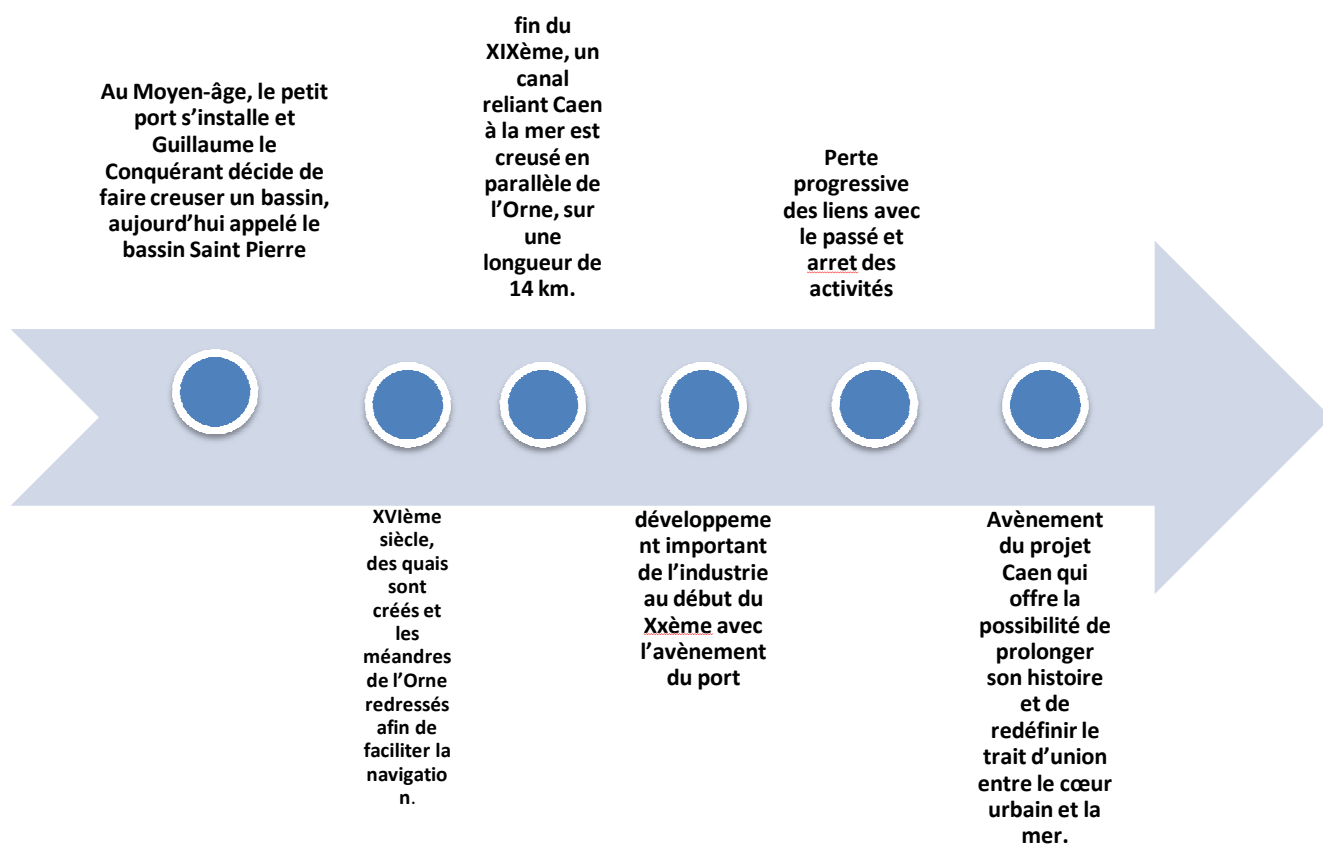
Délimitée au nord par le Canal de Caen à la Mer, qui fut creusé à la fin du XIXe siècle, et au sud, par l'Orne, la Presqu'île a longtemps été le cœur des activités industrielles et portuaires de l'agglomération avec beaucoup de terrains en friche, alors qu'en réalité, quelques activités variées y subsistent : des activités nautiques et artistiques notamment.

## Évolution historique :

La Presqu'île, lieu industriel :

Ancien site aux activités industrielles diverses, un lieu où la pollution du sol et des nappes phréatiques.

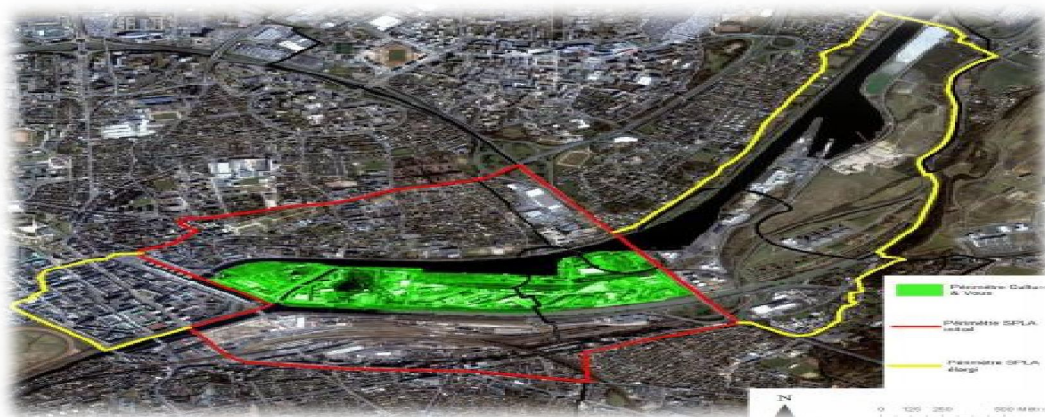
Durant des siècles, cet espace fut seulement la basse vallée de l'Orne, petit fleuve côtier dans lequel remonte la marée, jusqu'à une quinzaine de kilomètres vers l'intérieur.



## Potentialités du site :

Ce territoire présente un atout majeur : offrant de nombreux espaces libres alors même qu'il est situé en plein cœur de l'agglomération.

le périmètre officiel sur lequel travaille la *SPLA Caen Presqu'île*, en charge du projet, est élargi jusqu'au centre historique à l'ouest, et au nord-est le long du Canal, afin de développer un projet urbain en cohérence avec son environnement, et ne pas délaissier les sites qui l'entourent.

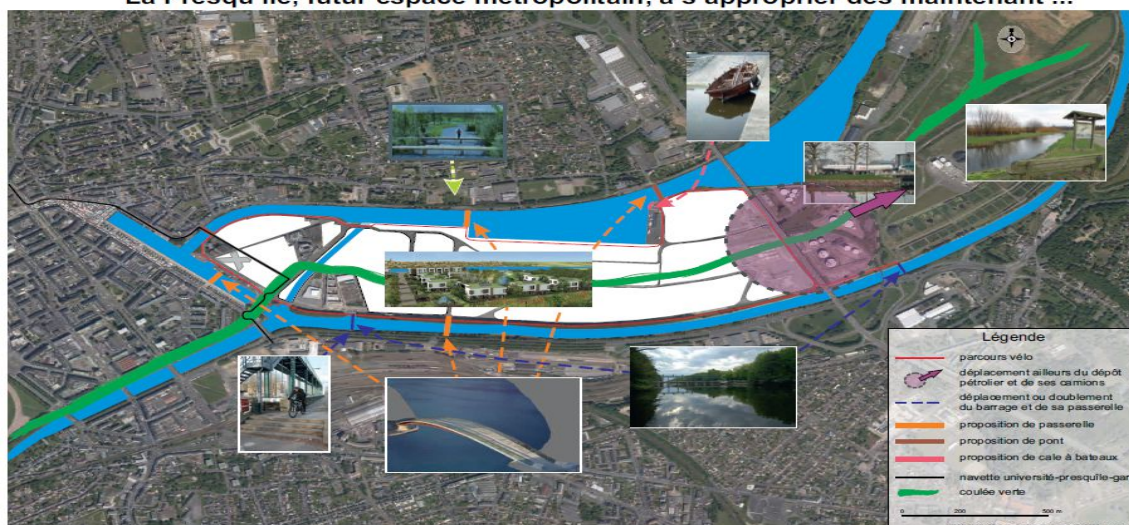


### Principes :

Ce nouveau périmètre élargi permet :

- de mieux penser l'intégration des différentes composantes de la presqu'île, y compris ses contraintes, et la nécessité de concevoir un projet phase dans le temps .
- d'avoir une réflexion plus complète sur les entrées de ville et les liens entre le projet Caen Presqu'île et les centres villes des 3 communes concernées en priorité ;
- d'instaurer le dialogue sur toute action qui pourrait être menée dans ce périmètre, par d'autres porteurs de projet, afin d'assurer leur bonne intégration à la stratégie d'ensemble ;
- d'approfondir les questions de continuités écologiques et de mobilité.
- 

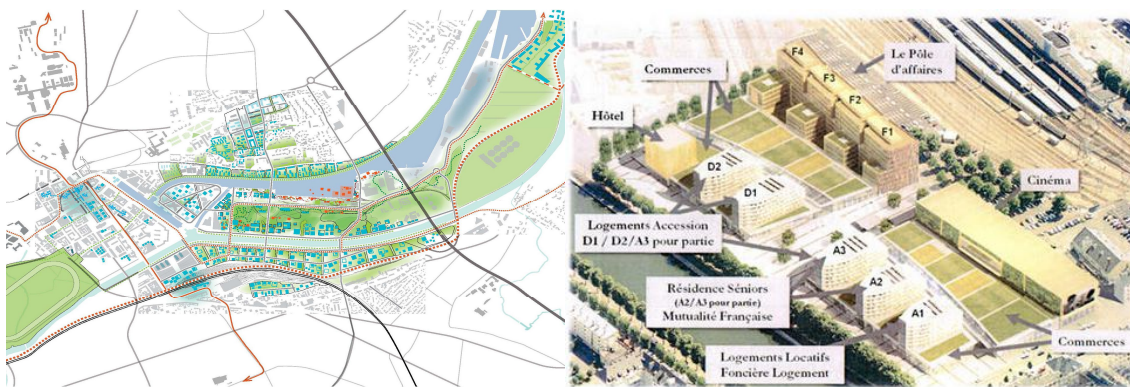
**La Presqu'île, futur espace métropolitain, à s'approprier dès maintenant ...**



... quelques projets réalisables à l'horizon 2015

Le projet Caen presque île s'inspire majoritairement des potentialités que présente le site pour fonder les principes d'aménagement adéquat :

- Affirmer un territoire métropole .
- Une cohabitation qui associe la mixité sociale, générationnelle et d'usages (services, habitats et emplois).
- Réinventer en associant des équipements de proximité et des équipements structurants, à vocation intercommunale, régionale et créer une mixité fonctionnelle .
  
- Une valorisation de l'eau sous toutes ses formes (plans d'eau, fleuve, sources) en tenant compte du risque d'inondation .
- intégrer Des espaces publics, rues, places, promenades, lieux de vie, accessibles à tous, agréables et paysagers.
- Retenir et attirer les populations ;
- Construire un territoire pionnier et innovant ;
- Etendre la centralité de l'agglomération ;
- Faire ressurgir l'identité et l'ouverture maritime du territoire ;
- Développer durablement la presque île dans ses complémentarités et ses continuités avec les autres polarités .

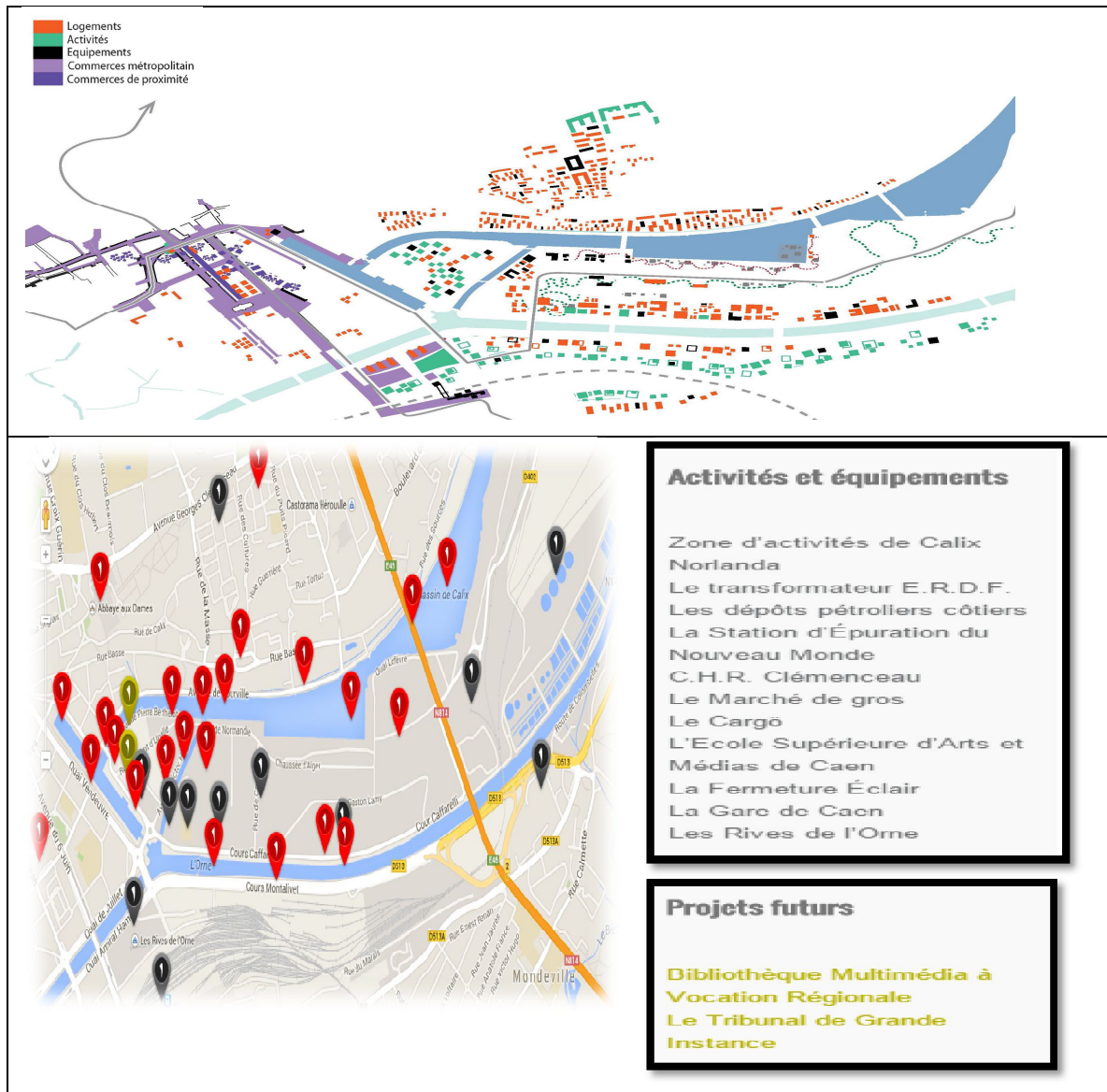


## Programme :

Caen occupe à son échelle locale un rôle décisif de centralité. Issue d'une histoire de pouvoir(s), la ville a élaboré au fil des siècles un réseau de polarités régionales Caen dispose d'un solide ancrage dans un environnement de proximités. Ancrage de métropole régionale que la Presqu'île et son aménagement futur sont destinés à renforcer.



Intégrant la gare, la BMVR, le Tribunal de Grande Instance, l'Ecole Supérieure des Arts et Métiers, la Presqu'île constitue un lieu d'amplification et de visibilité de ce statut de métropole d'intermédiation.



### Composition urbaine :

Le territoire de la Presqu'île fera l'objet d'un projet urbain à la hauteur de son caractère exceptionnel.

Cette exemplarité s'illustre par des typologies bâties spécifiques, une programmation souple et un parc central évolutif.

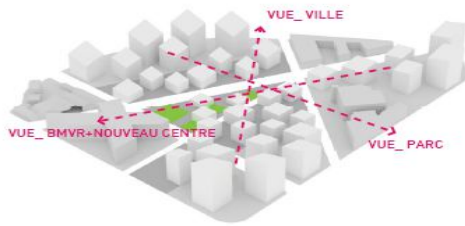
Hypothèse Grand Caenyon (h=60m)



Hypothèse Caenhattan (h=60m)



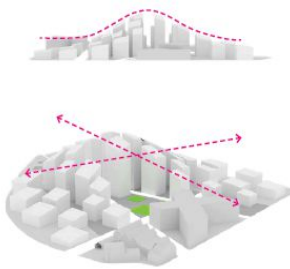
Hypothèse Grand Caenyon : ouvertures



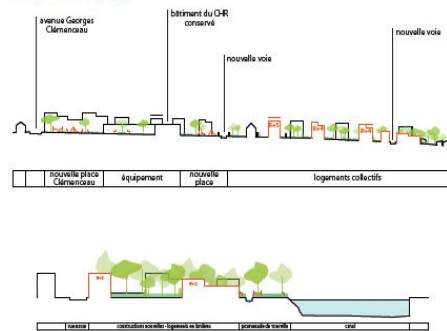
Hypothèse Caenhattan ultra dense (h=120m)



L'île de Caen



Habitat bocagé



Living water



Du Clos Joli au carrefour de Clopée en passant par la rue basse et le centre ville reconstruit, chaque quartier fonctionne avec ses propres logiques de desserte, de typologies et de programmation que nous réinterrogeons dans le cadre du projet métropolitain.



### Circulation :

La question du périurbain et de la place qu'il accorde à la voiture constitue dans le cadre caennais une problématique majeure.

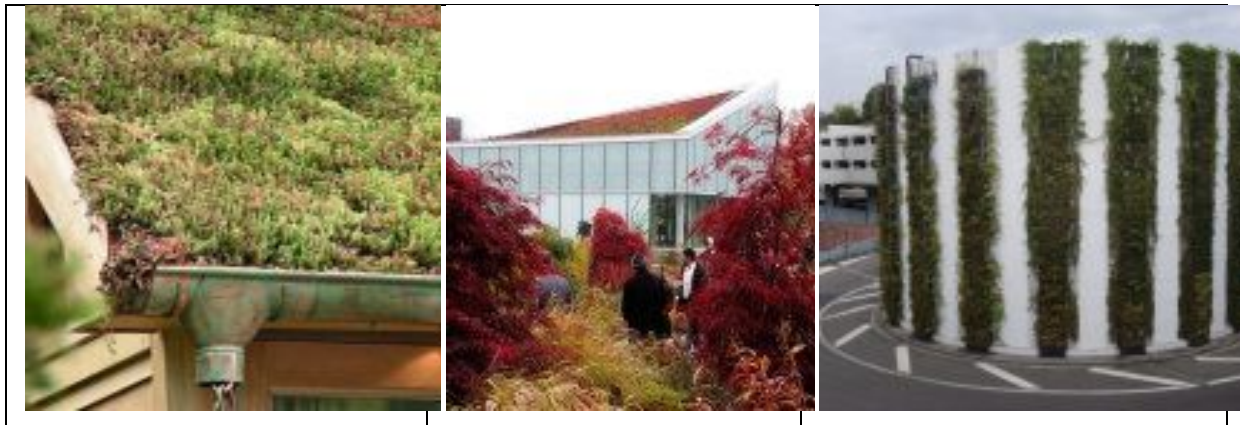
Privilégiant les circulations douces, valorisant une qualité de silence et de sentiment grande dimension.

## Options environnementales :

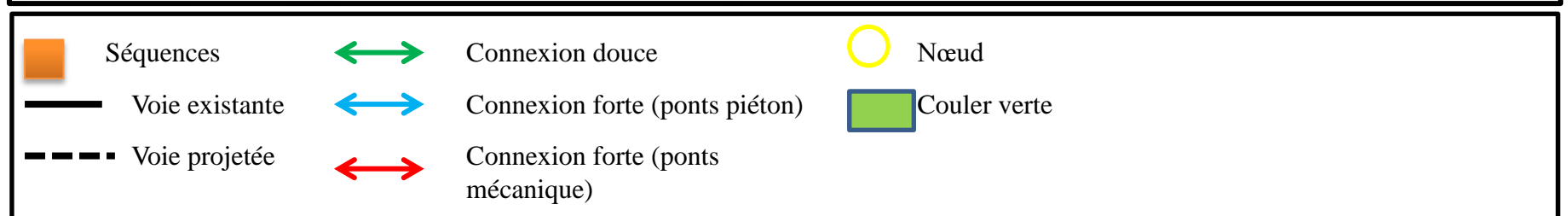
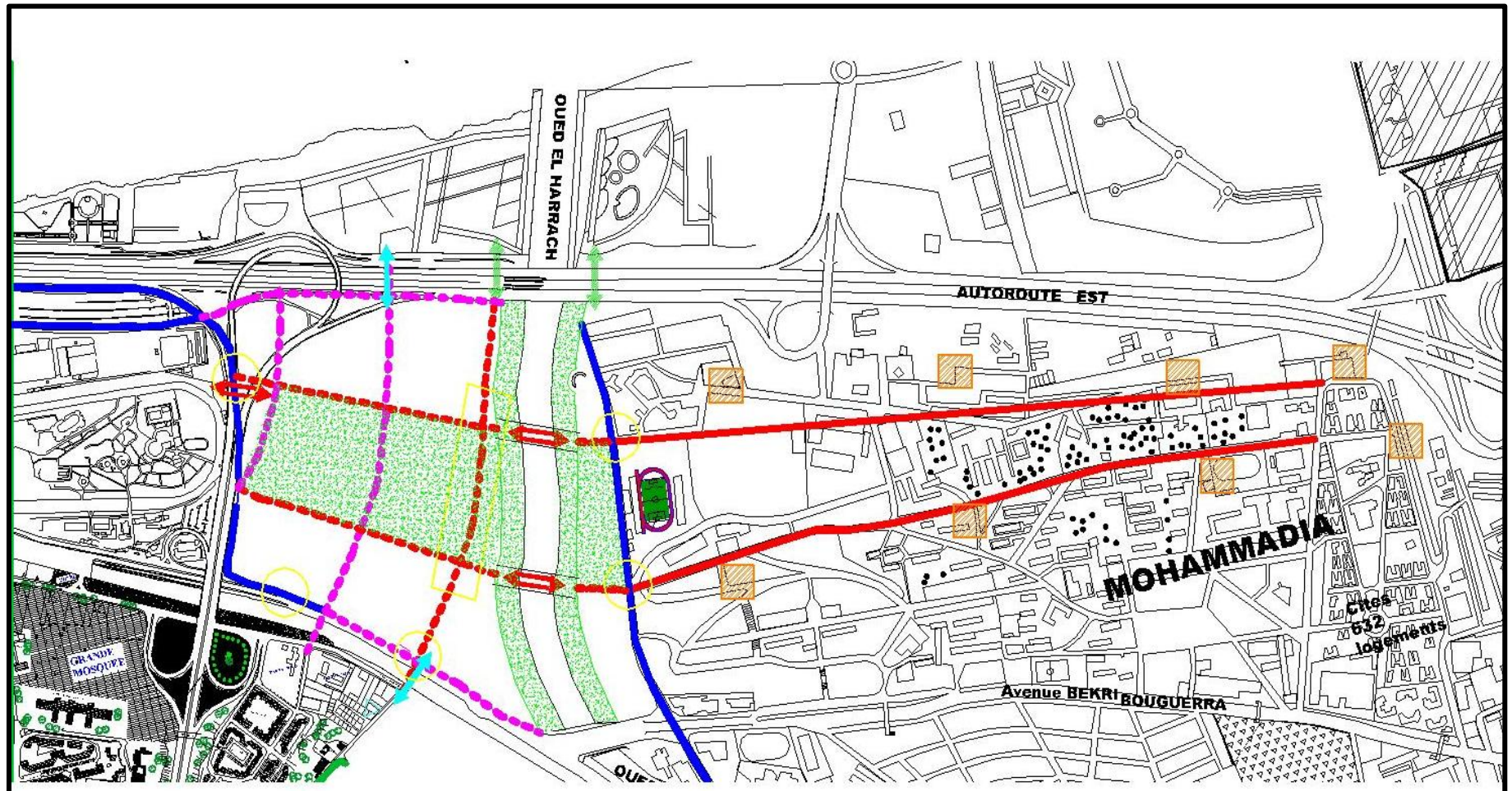
Parcs, jardins, squares ... Caen ne manque pas de verdure : du Jardin des plantes à la Colline aux Oiseaux, en passant par la Vallée des Jardins et le Parc d'Ornano, les Caennais peuvent facilement se réfugier dans la nature ... en ville ! Or, cette identité verte, qui se reflète non seulement dans l'agglomération caennaise, mais aussi dans la Basse-Normandie toute entière, participe du charme inégalable de notre région



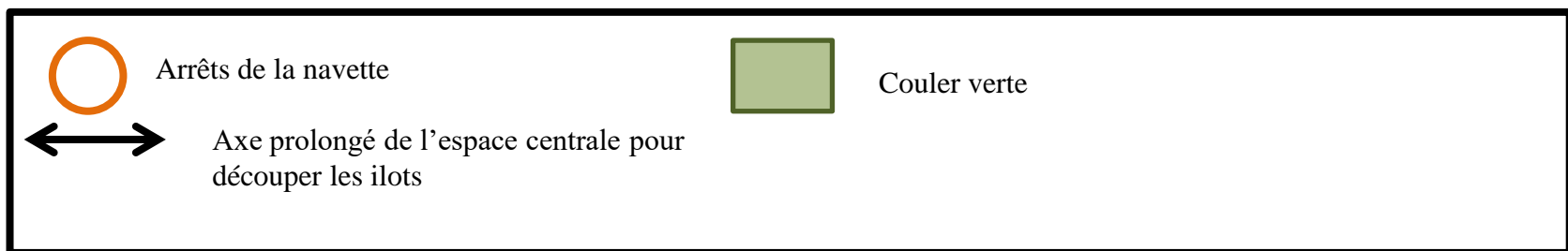
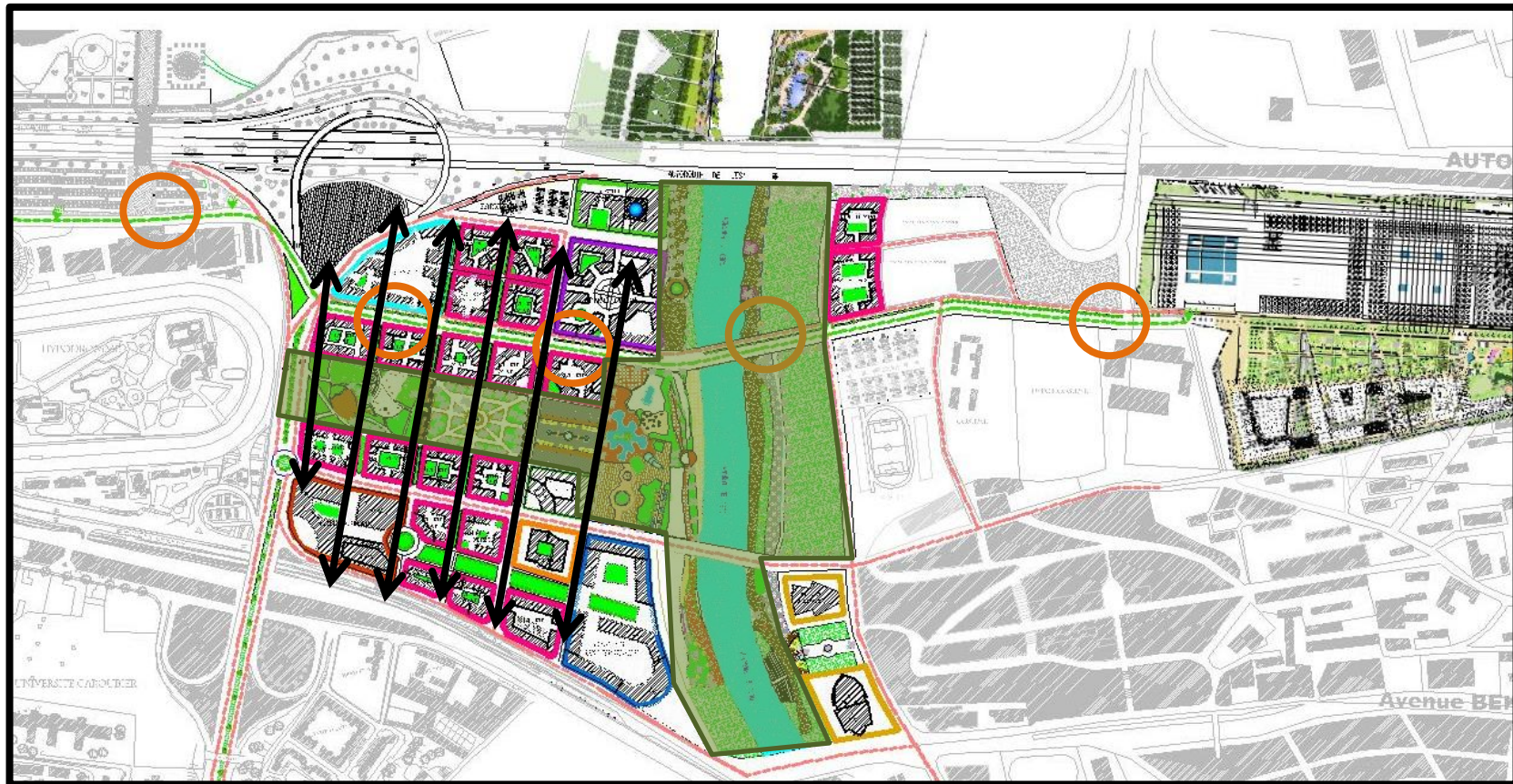
En outre, une toiture végétale permet de retenir l'écoulement des eaux de pluie et peut même favoriser la mixité des usages au sein d'un même immeuble de manière vertueuse. Enfin, et non des moindres, toits et murs végétaux participent à l'esthétique de la ville : qui préfère voir le gris du béton plutôt que la beauté et la verdure des plantes et herbes verticales?

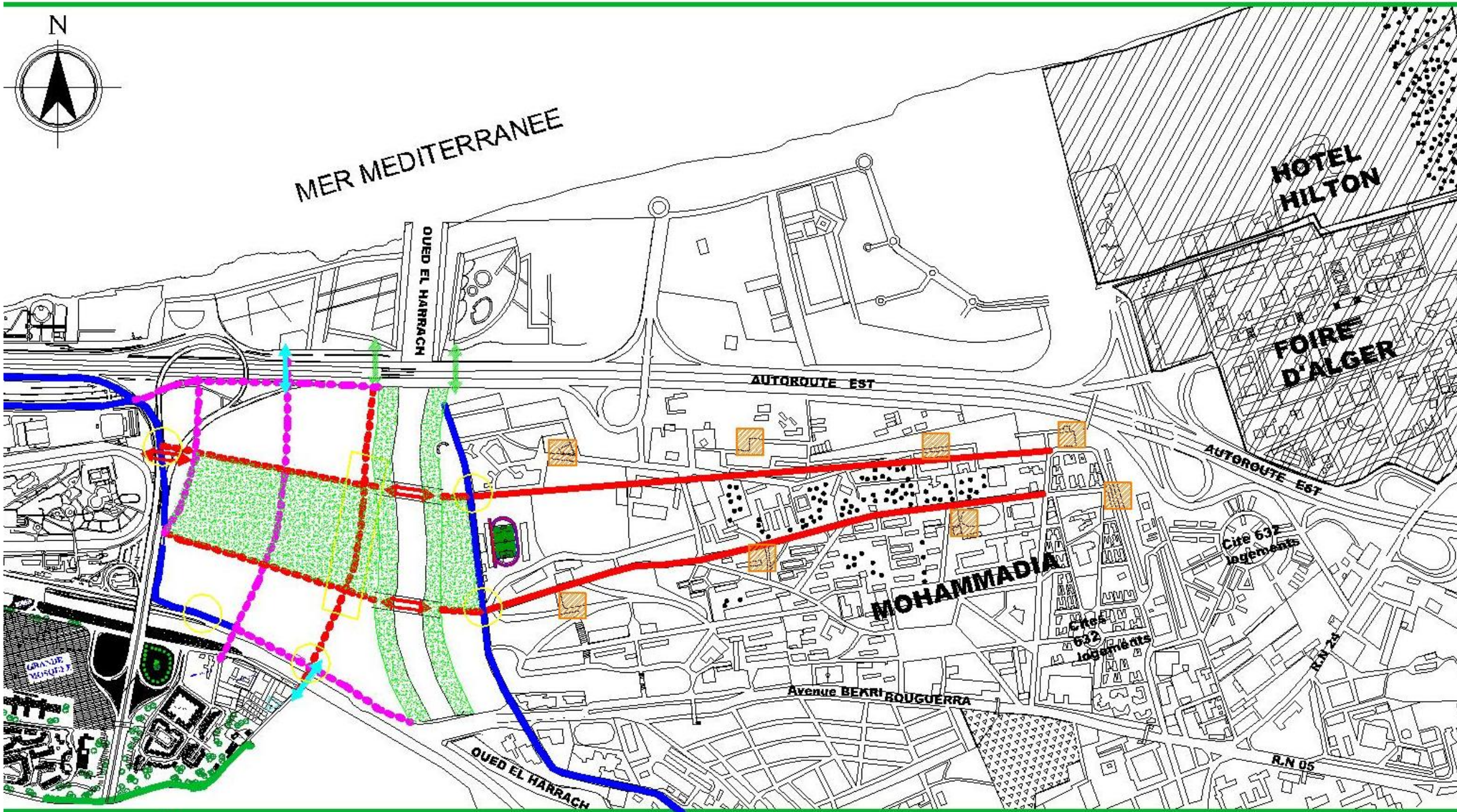


## Annexe 14: Schéma de structure:



## Annexe 15: Plan d'aménagement et de composition urbaine

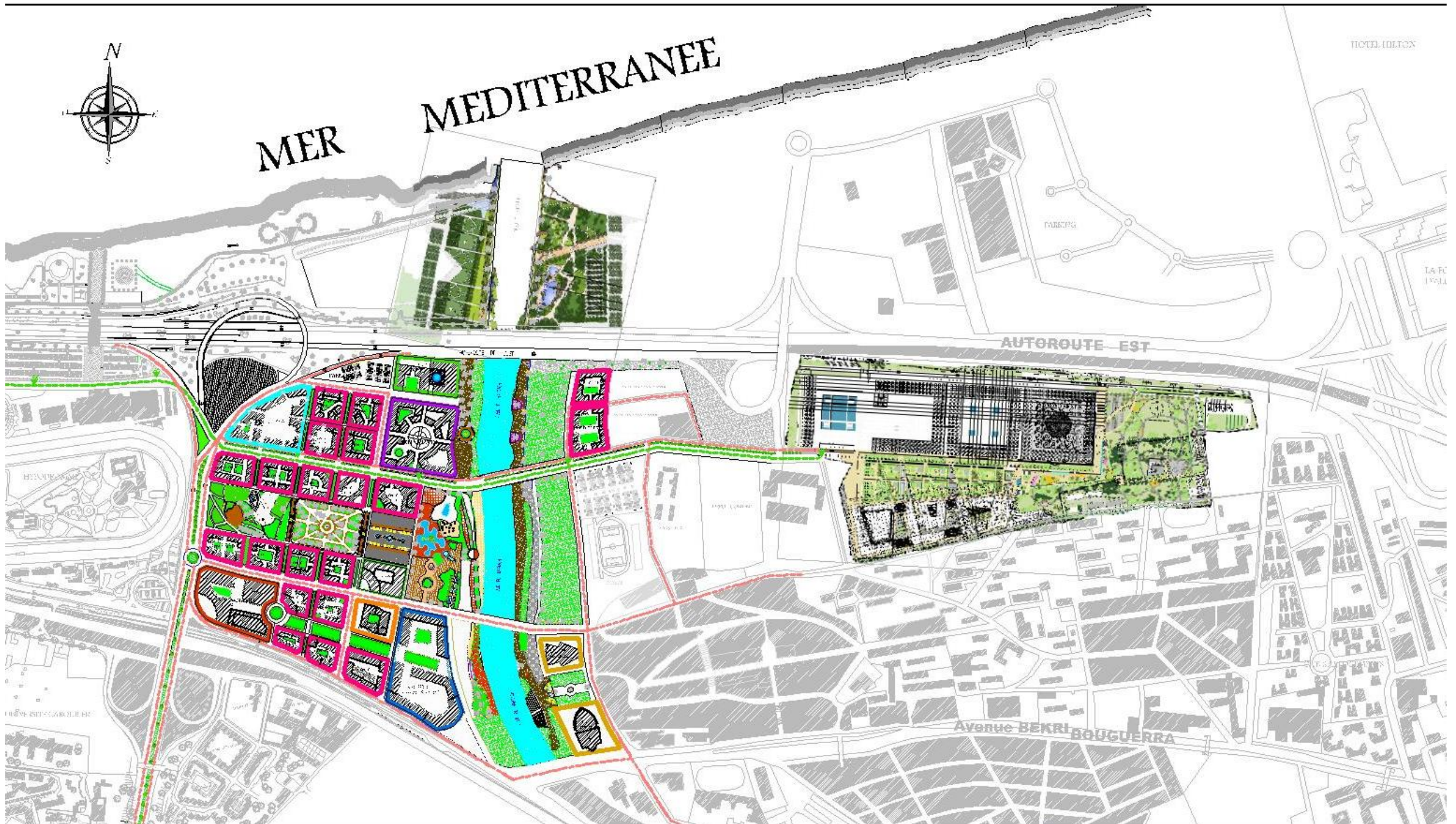




Echelle :  
1/5000

## Schéma de structure

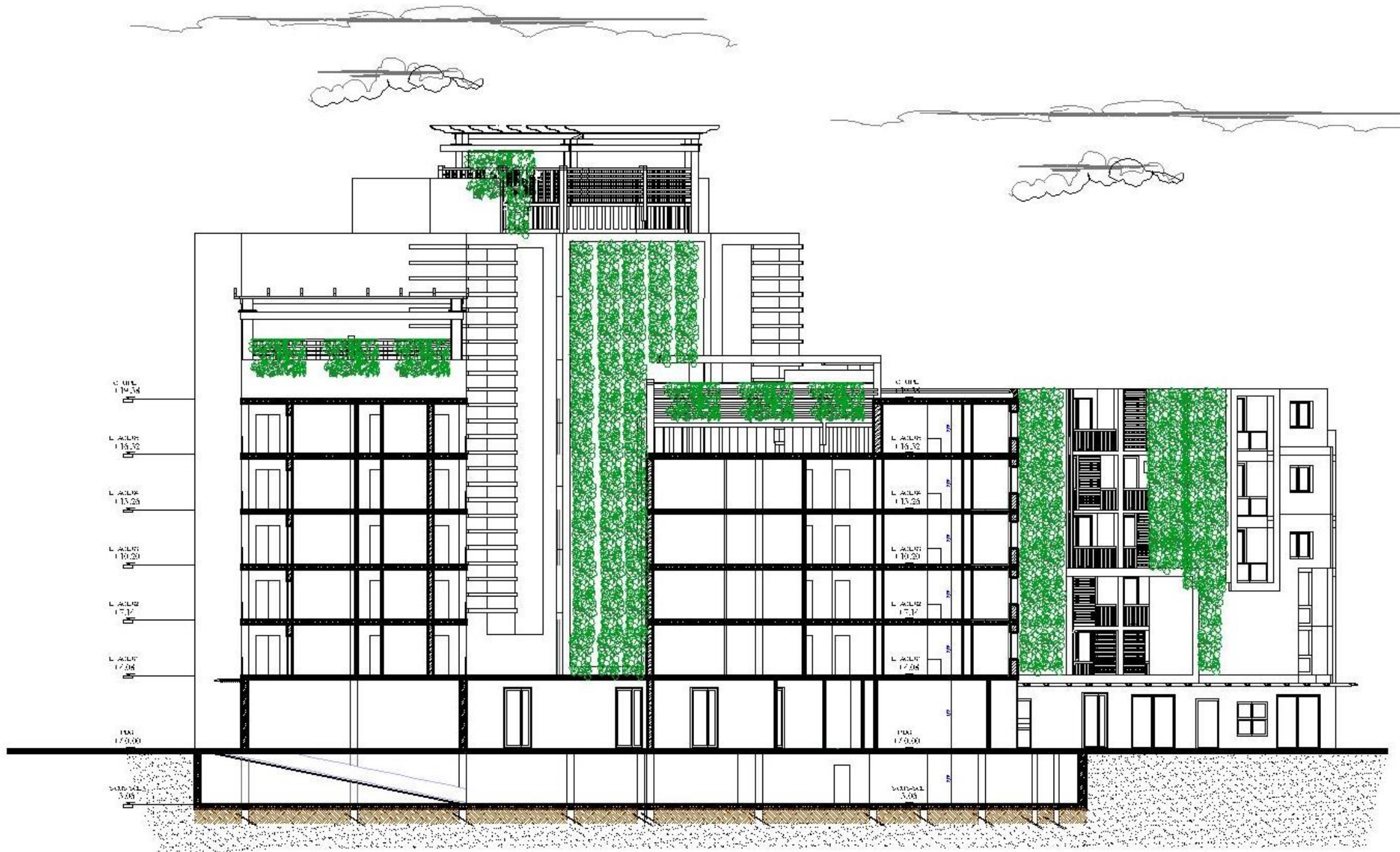




Echelle :  
1/2000

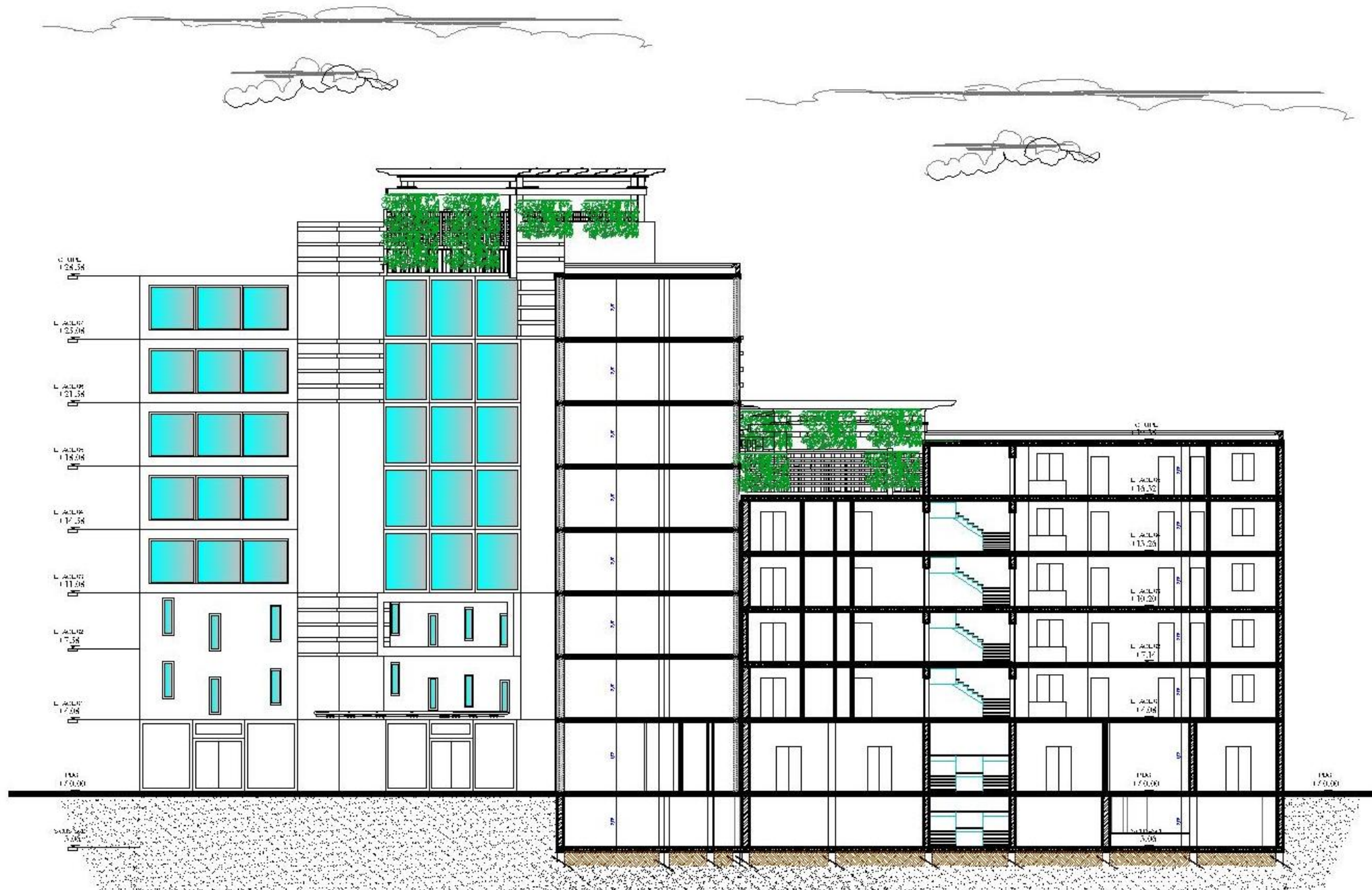
composition urbaine

- ▬▬▬ parcs de la nouvelle plaisance
- ▬▬▬ Voie Mecanique D'ajetele
- bati D'ajetele

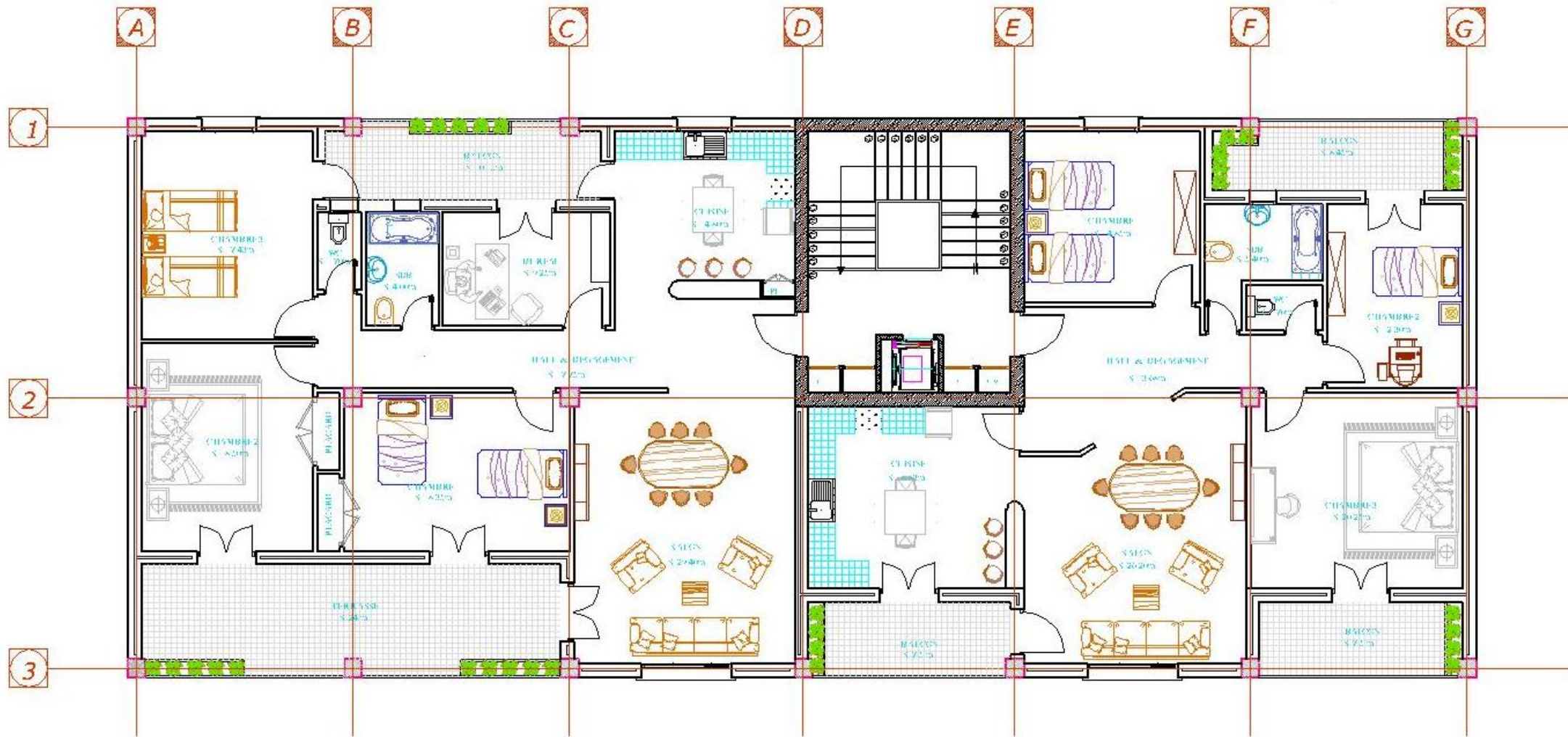


COUPE "AA"





COUPE "BB"



Bloc A

Ech: 1/100



Bloc B

Ech: 1/100

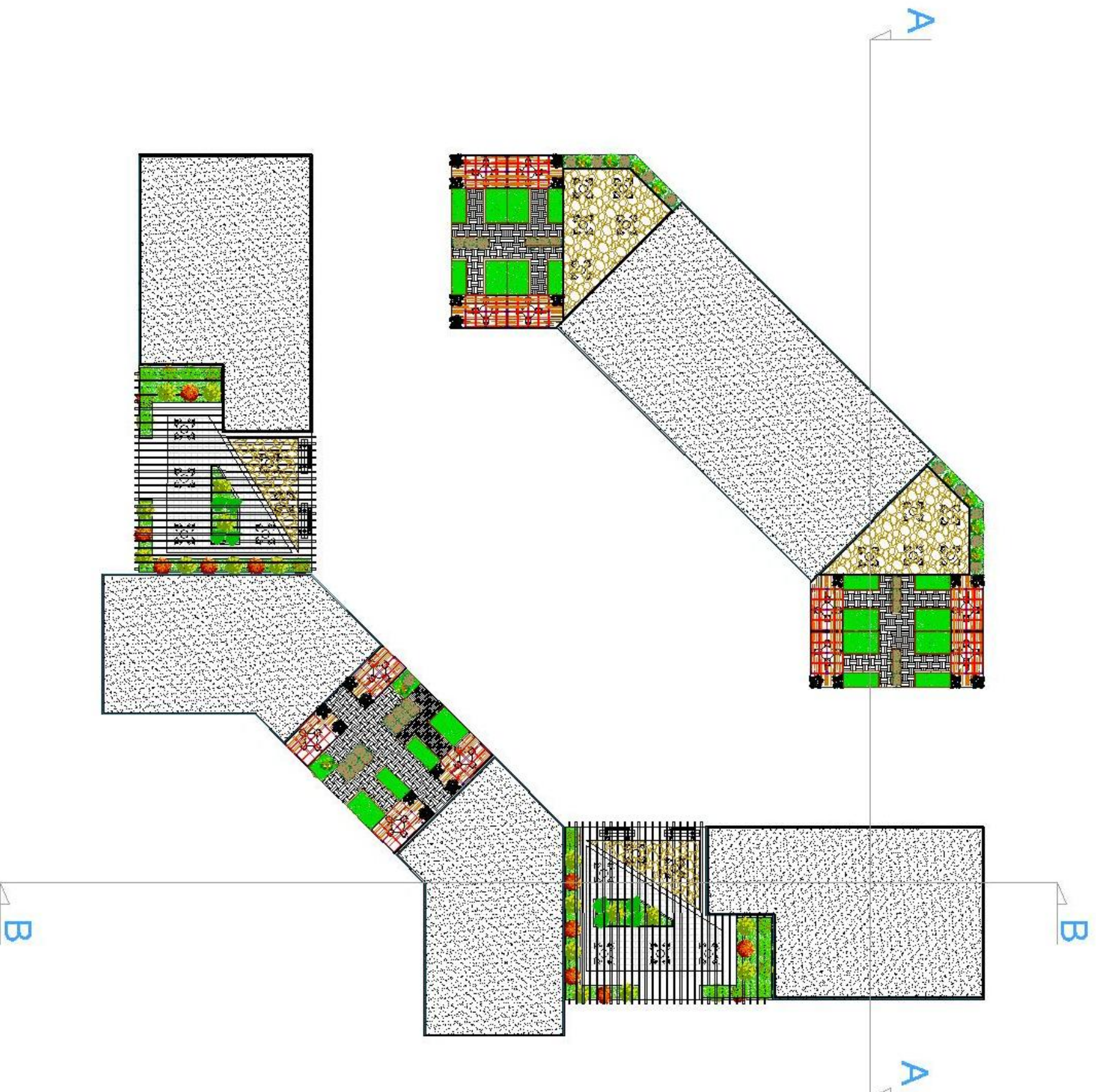


Bloc B

Bloc A

R+3 et plus

Ech: 1/200



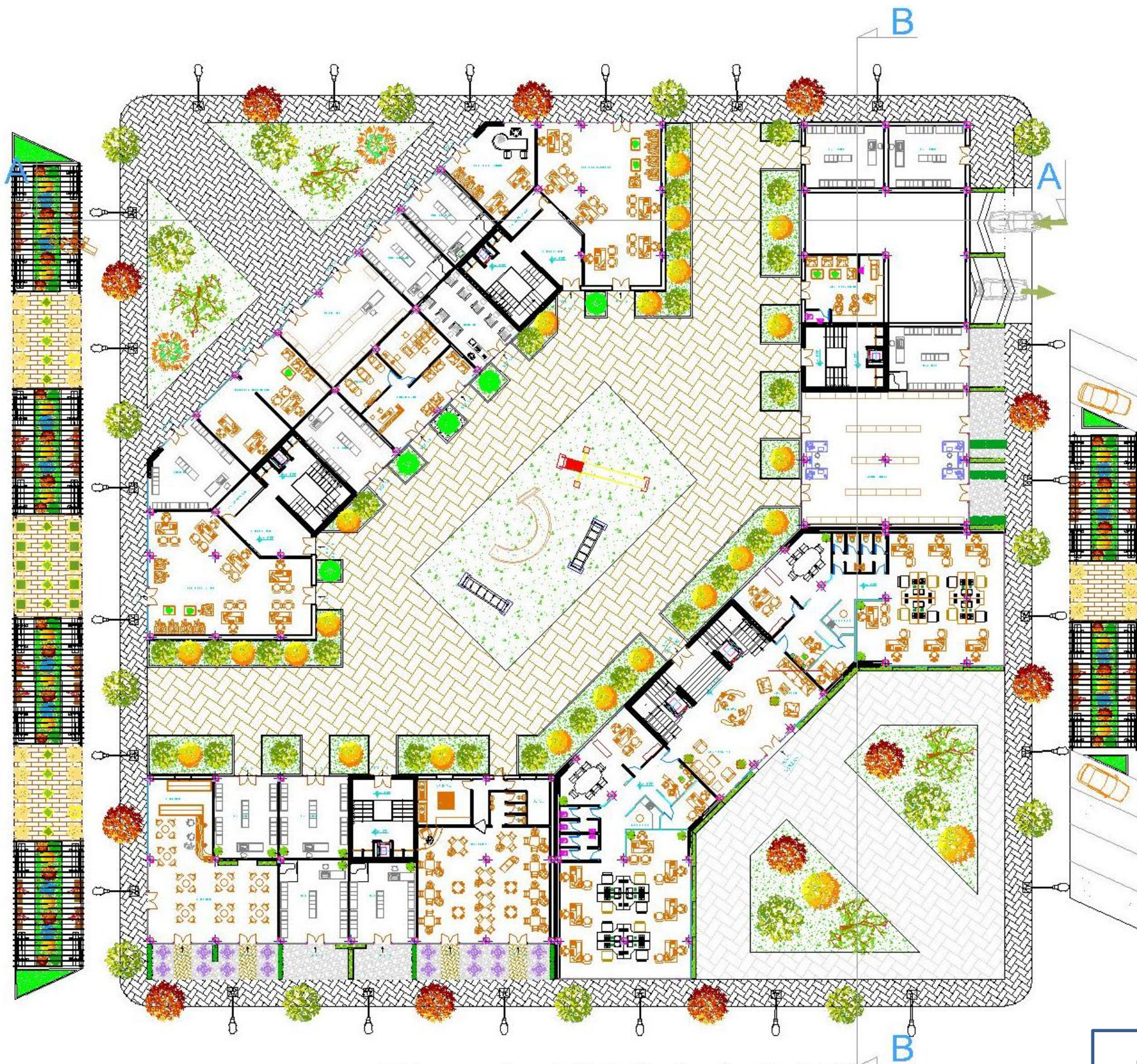
# Plan terrasse jardin

Ech: 1/200



Plan étage courant 1 & 2 (+4.08) => (+12.24)

Ech: 1/200



Plan du RDC (+/- 0.00)

Ech: 1/200



PLAN SOUS SOL -3.06

Ech: 1/200



# **BIBLIOGRAPHIE**

## BIBLIOGRAPHIE

- Développement durable (CEP de Florac - 1996)
- **1-2 - DIPLOME DE MAGISTERE EN URBANISME OPTION : VILLE ET PROJET URBAIN** Présenté par : Mr. BOUDRA Messaoud , THEME : RENOUVELLEMENT DU CENTRE ORIGINEL DE LA VILLE DE GUELMA PAR LA DEMARCHE DU PROJET URBAIN (p18-19)
- L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles. Mémoire Pour l'obtention du diplôme de Magistère Option : Urbanisme. Présenté par : Melle Boucherit Sihem (un passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique)
- Des objectifs pour rendre une ville durable (Catherine charlot Valdieu, Philippe Outrequin 2009)
- Évolution conceptuelle et historique du développement durable (Rapport de recherche, Regroupement national des Conseils régionaux de l'environnement du Québec).
- Enjeux de l'urbanisme durable, les chartes d'Athènes (mémoire Joseph Salamon)
- Le renouveau de la planification urbaine et de la notion de projet urbain entre architecture et urbanisme (Thèse d'institut d'urbanisme de Paris)
- Site internet : [http://fr.wikipedia.org/wiki/D%C3%A9veloppement\\_durable](http://fr.wikipedia.org/wiki/D%C3%A9veloppement_durable)
- Site internet : <http://www.lyon-confluence.fr/fr/projet-urbain/>
- Site internet : <http://www.grandlyon.com/projets/lyon-confluence.html>
- [http://www.actuenvironnement.com/ae/dictionnaire\\_environnement/definition/plan\\_d\\_occupation\\_des\\_sols\\_pos.php4](http://www.actuenvironnement.com/ae/dictionnaire_environnement/definition/plan_d_occupation_des_sols_pos.php4)
- <http://archisouf.3oloum.org/t92-topic>
- <http://www.arcopole.fr/Templates/TemplatesPOSPLU/Mod%C3%A8lededonn%C3%A9es/tabid/110/Default.aspx>
- <http://www.esrfrance.fr/sig2006/douala.html>
- <http://www.moinsde170.com/blog/informations/plu-pos/>
- **DYSFONCTIONNEMENT ET DÉFAILLANCE DES INSTRUMENTS D'URBANISME EN ALGÉRIE :**
- Nadir Djermoune, « Dysfonctionnement et défaillance des instruments d'urbanisme en Algérie », Le Carnet de l'IRMC, 24 février 2014. [En ligne] <http://irmc.hypotheses.org/1421>

- [http://doc.sciencespolyon.fr/Ressources/Documents/Etudiants/Memoires/Cyberdocs/MSPCP/fenestref/these\\_body.html](http://doc.sciencespolyon.fr/Ressources/Documents/Etudiants/Memoires/Cyberdocs/MSPCP/fenestref/these_body.html)
  - [http://www.ummo.dz/IMG/pdf/AGHARMIOU\\_nee\\_RAHMOUN\\_Naima.pdf](http://www.ummo.dz/IMG/pdf/AGHARMIOU_nee_RAHMOUN_Naima.pdf)
  - Google earth
  - Vie de ville hors serie n°03
  - <http://architous.1fr1.net/t394-panorama-de-l-evolution-des-politiques-urbaines-et-des-instruments-d-urbanisme-en-algerie>
- 
- DESS ingénierie de la maîtrise d'œuvre architecturale, aménagement et urbanisme, revalorisation urbaine a travers la reconversion des friches industrielles a Issy les moulineaux, octobre 2004.
  - LA PERCEPTION DE LA FRICHE : ETUDE METHODOLOGIQUE, Pascale ROUAY-HENDRICKX, Revue de Géographie de Lyon, Vol. 66 / N° 1 / 1991 / p. 27 à 37.
  - Régénération urbaine : variations sud-européennes, In: L'information géographique. Volume 65 n°4, 2001. pp. 321-339. Rachel Rodrigues-Malta
  - Jean-Noël Blanc, Les friches industrielles de l'économique à l'urbain / Industrial wastelands : from economic to urban aspects ,In: Revue de géographie de Lyon. Vol. 66 n°2, 1991. Mutations économiques et requalifications territoriales. pp. 103-107.
  - Densité et qualité de l'habitat :la problématique des friches urbaines, emmanuel REY, Journée d'étude VLP - ASPAN / Lausanne / 10 septembre 2003
  - LES FRICHES INDUSTRIELLES, UN POTENTIEL FONCIER POUR LA VILLE, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII
  - Les procédures opérationnelles d'intervention, BRUNO SCHMIT, urbaniste
  - <http://www.canurb.com/>
  - Le réaménagement des friches industrielles, renseignement a l'intention des agents immobiliers
  - Le réaménagement des friches urbaines, ARNAULD NOURY, maître de conférences en droit public, Université Lille 2, CERAPS
  - Difficultés et premiers enseignement de la reconversion des plateaux ferroviaires en friche de l'ouest lausannois, mais 2005, mémoire de BIELER Benoit.
  - Arnaud Macquat, Processus de réhabilitation des friches industrielles. Octobre 2006
  - Des friches urbaines aux quartiers durables :définitions, enjeux et potentialités, Emmanuel REY, 9 février 2007

- Les friches industrielles, un potentiel foncier pour la ville : essai de classification dans le département des Yvelines, Audrey Denise (1), Marie Hubert (2)
- La reconversion de friches urbaines, les enseignements de l'expérience BERI
- Les friches, cœur du renouveau urbain : Les communautés urbaines face aux friches état des lieux et cadre pour agir.