

— Université Blida 01—
— Institut D’architecture Et D’urbanisme —
Master 2 « architecture et projet urbaine »
2021/2022



Mémoire de fin d'études

Thème :

Reconversion des friches urbaines dans la ville de Rouïba

Réaliser par :
SOLTANI Leila

Encadreur par :
Mr SEDOUD Ali

Année universitaire 2021—2022

Remerciements

Je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont aidé lors de la rédaction de ce mémoire et

Notamment Mr SEDOUD ALI, mon encadreur Je tiens à remercier ses conseils et ses observations

Et S'est toujours montré à l'écoute et très disponible tout au long de la réalisation de ce

mémoire, ainsi pour l'inspiration, l'aide et le temps qu'il a bien voulu me consacrer. Je tiens à

remercier Docteur Ait saadi pour son aide d'intégration au master 2.

Enfin, pour le temps consacré à la relecture de mon mémoire, je remercie amis et famille pour

L'aide qu'ils m'ont apporté.

Résumé

Ce mémoire concerne les friches urbaines ce qui était existant dans toutes les villes depuis longs temps, quelle que soit leur taille, forme, et leur dimension, leur longévité elle sont maintenant partie intégrale du paysage urbain de la ville.

La ville de Rouïba C'est comme la plupart des villes elles cherchent à garder identité historique, et à réduire la densification du tissu urbain, Elle cherche aussi un autre mode d'habitation collectif et l'implantation d'équipements publique pour répondre aux besoins grandissant de la ville c'est pour lutter contre l'étalement urbaine, cela nous mènera vers l'amélioration urbain, renouvellements des tissus urbains comme outil du développement durable.

Et Pour y parvenir nous devons analyser et reconvertir une nouvelle typologie à l'usage de ces friches urbaines qui sont située au cœur de la ville de Rouïba et son périphérique, dans la dynamique urbaine de la ville, malgré avoir été juge nécessaire le processus est encore complexe.

Mots clés :

— La Ville De Rouïba — Projet Urbaine— Développement Durable —

Renouvellements — L'étalement Urbaine — Fiches Urbaines — Reconversion

.

الملخص

الكلمات الدالة :

الأراضي القاحلة في المناطق مدينة الرويبة- المشروع الحضري -التنمية المستدامة- التجديد - الزحف العمراني-
الحضرية - إعادة التحويل

تتعلق هذه الأطروحة بالأراضي القاحلة الحضرية التي كانت موجودة في جميع المدن لفترة طويلة، مهما كان حجمها وشكلها وأبعادها وطول عمرها، فهي الآن جزء لا يتجزأ من المشهد الحضري للمدينة.

مدينة الرويبة وهي كغيرها من المدن تسعى للحفاظ على هويتها التاريخية، وتقليل تكثيف النسيج العمراني، كما تسعى إلى نمط آخر من الإسكان الجماعي والمرافق العامة لمحاربة الزحف العمراني، كل هذا يؤدي إلى التحسين العمراني، تجديد النسيج الحضري كأداة للتنمية المستدامة.

ولتحقيق ذلك، يجب دمج وعكس استخدام هذه الأراضي القاحلة الحضرية التي تقع في الغالب في قلب مدينة الرويبة أو محيطها في الديناميات الحضرية للمدينة، على الرغم من اعتبارها ضرورية، إلا أن العملية لا تزال معقدة.

Abstract

This thesis concerns urban wastelands which had existed in all cities for a long time, whatever size, shape, and dimension, their longevity, it is now an integral part of the city's urban landscape.

The city of Rouïba is like most cities they seek to keep their historical identity, and to reduce the densification of the urban fabric, And also another mode of collective housing and public facilities to fight against sprawl urban form , all this leads to urban improvement, renewal of urban fabrics as a tool for sustainable development.

And to achieve this we must integrate and reverse the use of these urban wastelands which are located mostly in the heart of the city of Rouïba or its peripherals in the urban dynamics of the city, despite having been deemed necessary, the process is still complex.

Key words :

**– The City of Rouïba – Sustainable Development – Renewals – – Urban sprawl –
Urban wastelands – Reconversion.**

C'est sans doute la dialectique à l'œuvre dans les représentations attachées aux friches :

La ruine et nostalgie qu'elle diffuse dans un imaginaire collectif marque par les ruptures et les mutations rapide de la société et le champ des possibles qu'elles ouvrent en marge des systèmes et des discours institues

« L'autre niveau de discours est celui de la régénération à partir de l'existant : la friche c'est l'idée que quelque chose qui n'est plus capable d'assumer sa fonction principale et d'origine peut être recycle dans autre chose qui lui donne une nouvelle vie. Tout l'univers techno- consisté en ce jeu de balancier entre mort jouissive et la capacité à régénérer quelque chose. Les symboles sont toujours bifaces : fin du monde et recyclage d'un monde. »

Lionel pourtau

¹ Lionel pourtau est sociologue, chercheur au département de recherche en éthique (université paris Saclay) /directeur général du pole . Conférence :23.09.2018

SOMMAIRE

Remerciement

Résumé

Résumé en arabe

Sommaire

Liste des tableaux

Chapitre :I Chapitre Introductif

I.	Introduction à la thématique générale du master « architecture et projet urbaine ».....	1—4
II.	Introduction à la thématique spécifique « reconversion des friches urbaines dans la ville de Rouïba.....	5
III.	Présentation succincte du cas d'étude : La Ville De Rouïba.....	6
IV.	Problématique générale :	7
V.	Problématique spécifique :.....	8
VI	Hypothèse :.....	9
VII.	objectif de recherche :	10
VIII.	Méthodologie de recherche :	11
IX.	Structure du mémoire :.....	12

Chapitre :II Etat De Connaissance

Introduction	13
Définitions de termes clés	
I.1 La Ville.....	14
I.1.1 Définition	14.
I.1.2 conclusion.....	14
II.1 LE PROJET URBAINE.....	15
II.1.1 Définition.....	15
II.1.2 Projet urbain entre principes et contraintes.....	16
II.1.3 Les objectifs de projet urbain.....	17
II.1.4 Les échelles du projet urbain.....	17
II.1.5 Les enjeux de projet urbain.....	18.
II.1.6 Les modes d'actions du projet urbain.....	18
II.1.7 Conclusion.....	18
III.1— RENOUELEMENT :	18
III.1.1 Définition.....	18
III.1.2 Renouveau entre principes et contraintes.....	18
III.1.3 Les objectifs de renouvellement.....	19
III.1.4 Les enjeux de renouvellement	19
III.1.5 Conclusion.....	19
III.2 les modes d'intervention du projet urbain et le renouvellement urbain.....	20

IV.1— ÉTALEMENT URBAINE	21
IV.1.1 Définition.....	22
IV.1.2 Les moteurs de l'étalement urbain.....	23
IV.1.3 Les impacts de l'étalement urbain sur l'environnement et le paysage	23
IV.1.4 Conclusion.....	23
V.1— DEVELOPPEMENT DURABLE	24
V.1.1 Définition.....	24
V.1.2 Les enjeux du développement urbain durable.....	24
V.1.3 Genès du développement durable.....	24
V.1.4 Les piliers du développement durable.....	25
V.1.5 les principes du développement durable.....	26
V.1.6 Objectifs du développement durable.....	26
V.1.7 Aménagement durable	27
V.2.1. Ville durable.....	27
V.1.9. Conclusion.....	28
V.3.1 Le Développement Durable En Algérie	28
V.3.2 Le But Du Développement Durable En Algérie	29
VI. FRICHE URBAINE	30
VI.1.1 Évolution du terme « friche urbaine »	30
VI.1.2 Caractéristique des friches	31
VI.1.3 Facteurs expliquant la formation des friches	32
VI.1.4 Typologie et objectifs	33
VI.1.5 Friches entre avantages et inconvénients	35
VI.1.6 Les enjeux majeurs liés à la régénération des friches:.....	35
VI.1.7 Objectif de la récupération des friches	36
VI.1.11 Les actions entreprises sur les friches	36
VI .2.1 La reconversion des friches urbaine.....	37
VI .2.2 Les enjeux de la reconversion :.....	37
VI.2.3 Les types de la reconversion	38
VI.2.4 Le recyclage et la reconversion de friches urbaine.....	38
VI.2.5 Quelles postures adopter pour la reconversion	39
VI.2.6 Les difficultés de la reconversion :.....	40
VI . Conclusion.....	40

VII. ANALYSE DES EXEMPLES	41.
Synthèse	57
CHAPITRE 3	Le Cas D'étude
Introduction	58
La gestion de la croissance urbaine avec les instruments d'urbanisme à Alger (PDAU et POS).....	59
Positionnement de la problématique des friches dans le contexte algérien.....	61
Les friches dans la législation algérienne.....	62
III.1 Présentation de la ville de Rouïba	64
III.1.1 Aspect géographique de la ville de Rouïba	
1.1 Situation du Rouïba :	64
1.2. Limites	65
1. 3. Accessibilité.....	66
III.2. ASPECT GEOTECHNIQUES DE LA VILLE DE ROUÏBA	67
2.1. Données géographiques.....	67
2.2. Hydrographie.....	67
2. 3. aspect climatique:	68
III.3 .LECTURE TERRITORIALE	68
111.3.1. Lecture du territoire et logique d'implantation :	69
3.1. La première phase :	69
3.2. La deuxième phase :	70
3.3 La troisième phase :	71
3.4 La quatrième phase.....	72
III.3.2 logique d'implantations de la ville de Rouïba :	73
III.3.2 synthèse de la lecture territoriale :	73
III.4 LA LECTURE DIACHRONIQUE	74
III.4.1.La chronologie du développement du ville de ROUÏBA :	74
III.4.2 Conclusion de la lecture diachronique de la ville de Rouïba	81
*synthèse de croissance :	
*synthèse évolution historique:.....	
III.5. LECTURE SYNCHRONIQUE DE LA VILLE DE ROUÏBA :	83
5.1 Structure des permanences:.....	84
5.2. Hiérarchie des voies:.....	85
Synthèse de système viaires	86

5.3 typologies d'habitation:.....	87
5.4. Typologie de Gabarit :.....	88
Synthèse de système bâti:.....	89
5.5 cartes des équipements:.....	90
5.6 équipements structure.....	91
5.7 les trames urbaines.....	92
5.8. Typologie de façade.....	93
5.8 les friches urbaines de la ville.....	94
5.9 classifications des friches urbaines.....	95
5.10 synthèses des différentes lectures.....	96
Analyse de l'aire d'étude.....	97
Synthèse de l'aire d'étude.....	106

CONCLUSION GENERALE

Recommandation

ANNEXES

BIBLIOGRAPHIE

Liste Des Tableaux

Tableaux	Contenu	Page
Tableau 01	Cause de L'étalement urbaine (d'après ROBERT Laugier ,2021)	P23
Tableau02	Friches entre avantages et inconvénients / source : http://www.friches	P35
Tableau 03	synthese période actuelle de la ville de Rouïba	P81
Tableau 04	Conclusion de la lecture diachronique de la ville de Rouïba	P82
Tableau 05	Synthèse de système viaires de la ville de Rouïba	P86
Tableau06	Synthèse de système viaires de la ville de Rouïba	P89
Tableau 07	Synthèse des différentes lectures	P96
Tableau 08	Synthèse de l'analyse de l'aire d'étude	P104

INTRODUCTION A LA THEMATIQUE GENERALE DU MASTER

« ARCHITECTURE ET PROJET URBAINE »

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

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

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

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

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

Les pratiques de l'urbanisme opérationnel (à finalité strictement programmatique et fonctionnaliste) nécessitent une attitude critique de la part des intervenants sur la ville :

C'est le projet urbain qui constituera l'apport spécifique de l'architecte dans la pratique plurielle de l'aménagement de la ville, correspondant à une nouvelle manière de penser l'urbanisme. Le projet urbain devient alors un élément de réponse possible pour la reconquête de la fabrication de la ville face à la crise de l'objet architectural et à la crise de l'urbanisme, devenu trop réglementaire.

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

de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel »¹

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la Contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente²

Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, Perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects³ :

Le premier concerne une théorie de la forme urbaine, le deuxième aborde les méthodes du projet urbain, alors que le troisième s'attaque à la difficile question des logiques institutionnelles et procédurales.

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

C'est l'alternative à l'urbanisme au travers de la notion de 'Projet urbain', qui se définit en Filigrane de l'ensemble de ces propos qui nous permettront de construire une démarche de substitution au sein de laquelle l'histoire et le territoire constitueront les dimensions essentielles.

Dans les faits, le projet urbain est aujourd'hui un ensemble de projets et de pratiques qui gèrent notamment de l'espace public et privé, du paysage urbain. « Sans refléter une doctrine au sens étroit du terme, l'idée de projet urbain renvoie cependant à un point de vue doctrinal qu'on s'efforce de substituer à un autre :

L'urbanisme opérationnel, et qui peut s'exprimer plus ou moins en fonction de seuils »⁴.

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

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

² Devillers, Ch., « Le projet urbain », in architecture : recherche et action, Actes du colloque des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais

Des Congrès, Paris, ministère de l'Environnement et du cadre de vie, CERA/ENSBA. Concernant cet auteur, voir également : Devillers, Ch., Pour un urbanisme de projet, mai 1983 ; et Conférences paris d'architectes, pavillon de l'arsenal 1994 – Christian Devillers, Le projet urbain, et Pierre Riboulet, La ville comme œuvre, Paris, éd. Du Pavillon de l'arsenal,

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

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

Dans la démarche du master ‘Architecture et Projet urbain’, le passage analyse-projet a constitué une préoccupation pédagogique majeure dans l’enseignement du projet architectural et urbain. Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai 1989 dans leur ‘Contribution au projet urbain’, qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet : la continuité historique devant permettre d’assurer la ‘conformation’ du projet à (et dans) son milieu. Cette même préoccupation est abordée par David Mangin et Pierre Panerai [1999] sous une autre optique : celle de la réinsertion des types bâtis, majoritairement produit par l’industrie du bâtiment, dans une logique de tissus.

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

L’objectif principal du master ‘Architecture et Projet urbain’ s’inscrit dans une construction théorique qui fait de l’abandon de l’utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l’acceptation de la ville concrète héritée de l’histoire, la référence essentielle de la démarche du master.

La ville héritée de l’histoire est le contexte obligé d’inscription de l’architecture. En retour l’architecture.... Construis la ville.

Le retour à l’histoire ne signifie cependant pas le rejet ‘simpliste’ de la modernité pour une attitude nostalgique envers la production urbaine ancienne : les productions architecturales et urbaines du

XXe siècle nécessitent en effet une plus large évaluation critique de leurs modèles et méthodes, suscitant de nombreuses voies de recherche.

Au courant de l'année universitaire 2016/2017 et parmi les différentes optiques à partir

Desquelles le projet urbain a été abordé et développé, trois thèmes ont été privilégiés :

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

À travers la thématique du projet urbain, les étudiants pourront alors proposer un territoire

De réflexion et d'expérimentation sur la ville.

Dr. Arch. M. Zerarka

Porteur du master 'Architecture et Projet Urbain'

Mai 2017

INTRODUCTION GENERALE

La révolution du XXe siècle sera aucun doute la révolution de développement urbaine durable et le début de mondialisation des villes, qui imposent logique et un nouvel ordre mondial qui touches tous les secteurs politique, économique, sociaux, environnement et même de la secteur urbanisme qui a connu un grand développement et des nouveaux défis et nouveaux concept d'urbanisme des ville cette transformation conduite à la naissance du projet urbaine, mais en même temps ce développement a conduit à l'émergence d'un obstacle au développement de la ville, un phénomène qui forme des friches urbaines dans les zone urbaines et industrielle c'est-à-dire intègres dans le tissu urbaine,

Aujourd'hui les friches urbaines sont revenues sur le devant de la scène, et le terme de reconversion des friches urbaines est revenus avec lui, a été mise en avant par une génération en quête de renouvellement et civilisation et d'urbanisation et des zone libres parcs places et des bâtiments abandonné à la recherche d'une autre génération de logements collectifs et d'équipements et des infrastructures ou plutôt sur de nouvelles zones urbaines.

« ...certains lieux sont plutôt vides et plutôt étranges, des lieux sauvages

Qu'il s'agirait d'appriivoiser et nom de détruire ,de réduire a rien »⁵.

C'est un temps de réflexion sur les possibilités d'évolution et reconversion les friches urbaines en Algérie et ses villes Pour poser un nouveau défi et un nouveau concept d'urbanisme et un nouveau politique planification du territoire par la mise en œuvre d'outils et la création

D'organisme d'aménageant avec Des objectifs stratégiques de recomposition de rééquilibrage de la ville.

Ce terme visé à réduire le phénomène d'étalement urbaine, et exploiter les friches urbaines existantes et à éviter La consommation croissante de terre agricole, à créer Des projets des logements et espaces de loisir et à restructurer la ville, et pour y parvenir, nous pouvons suivre la tendance du recyclage, un processus qui a été introduit lors de la conférence mondiale RIO en 1992 avec une Notion de « Développement durable ».

Ce terme peut être prolongé pour reconversion les bâtiments Abandonnées et des friches urbaines et les friches industrielles Pour on essaye reconstruction la ville sur elle-même ou une ville dans une ville

⁵ le texte la phrase urbain- jean christophe-

I.. **Présentation succincte du cas d'étude** : ‘ ‘ La Ville De Rouïba ‘ ‘ Rouïba par sa situation stratégique dans la plaine de la Mitidja la région la plus riche de l'Algérie grâce à ses terrains agricoles. C'est une commune dans la banlieue est d'Alger, à 31 Km à l'est de l'agglomération algéroise, à 25 Km à l'ouest du chef-lieu de la wilaya de Boumerdes et à 7 Km de la mer Méditerranée⁶ . Elle a une superficie de 4325 Km.

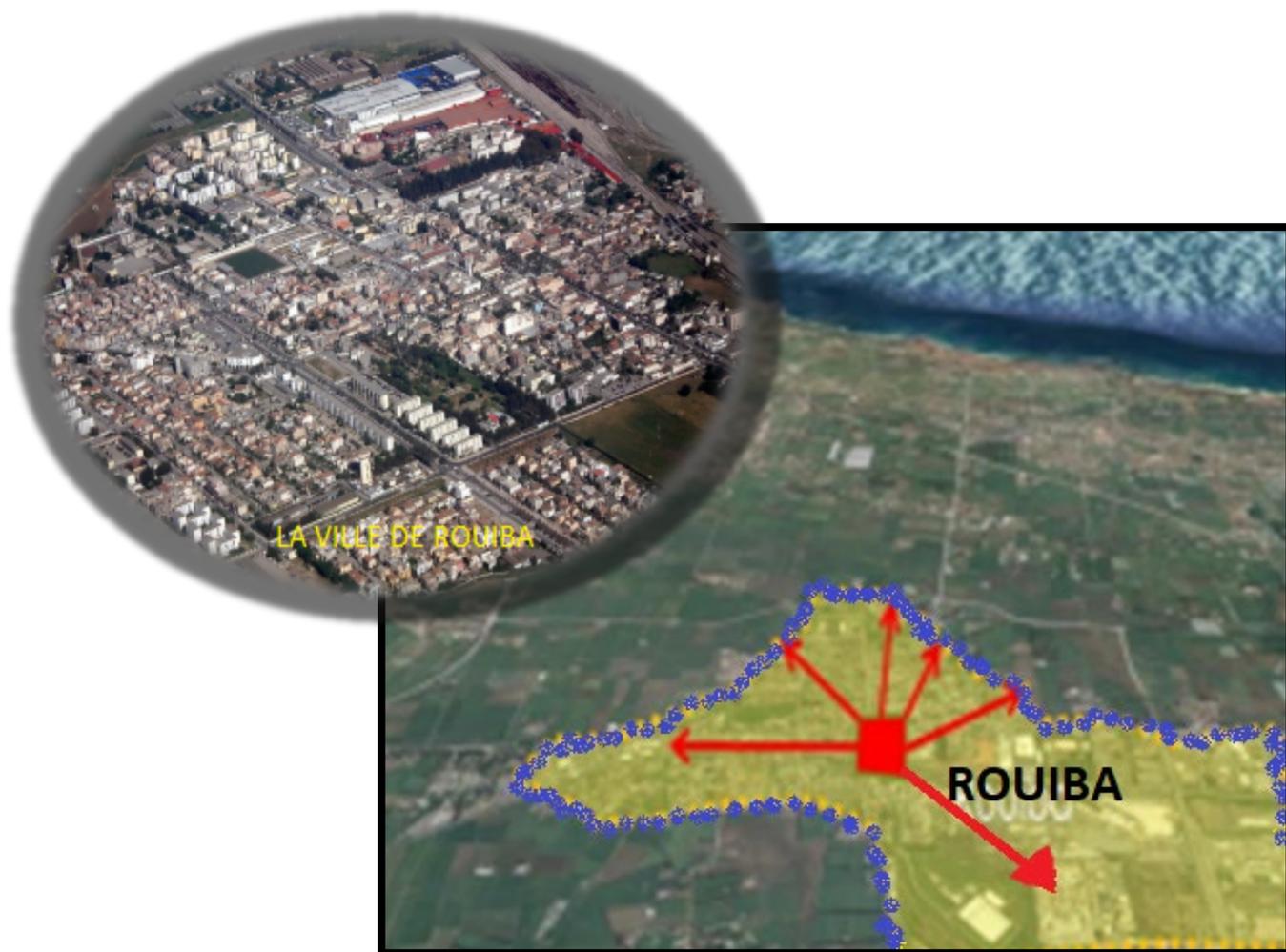


Figure 1: Image Google Earth De La Ville De Rouïba Traité Par L'auteur

⁶ Rapport d'orientation de PDAU de la commune de Rouïba 2016

PROBLEMATIQUE GENERALE

Dans un contexte de périurbanisation croissante, et pénurie de logement, et la population augmente de jour en jour, les activités économiques et industrielle s'y augmentant, et leur périmètre grandit et consommant les terres agricoles d'une manière anarchique et incontournable, la plupart des villes algériennes se sont retrouvées menacées par l'étalement urbaine, c'est un phénomène que personne ne peut contrôler sauf ?

SI nous pouvons trouver de nouvelles formes et de nouvelles pratiques urbaines, répondant aux principes du développement durable et qui peuvent apparaître notamment par et lors de la reconversion de friche.

La reconversion des friches urbaine et des bâtiments abandonnés en Algérie et dans la ville de Rouïba particulier n'en est qu'a ses débuts et une idée complexe et elle n'est pas encore née il faudra attendre le long terme avant de tirer un bilan définitif du processus en cours, pourtant plusieurs difficultés apparaissent déjà et des solutions novatrices sont mise en œuvre pour y répondre, ici et en ce moment une question se pose dans nos esprits :

Comment pouvons-nous sortir cette idée complexée et l'intégrer et l'appliquer dans nos villes algériennes pour provoquer une révolution urbaine et développement durable ?

PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE

Présentation de la problématique spécifique :

La croissance urbaine accélérée a mené à un développement incontrôlé de la ville, phénomène appelé communément étalement urbain. Se définit par un développement rapide et horizontal de la ville et ce, au détriment des terres agricoles et des terrains vierges, menant également à un étalement et une dispersion des activités de la ville et dégradation du cadre de vie et du bâti, et à l'échec des instruments d'urbanisme dans la planification urbaine.

Aujourd'hui La ville de Rouïba garde son histoire et son original, elle est située en plein cœur de la Mitidja d'une vocation agricole et industriel se caractérisé par un potentiel foncier important, important nombre de friche, et leur, diversité ces friche urbaine et leur potentiel inestimable représentent une alternative et possibilité pour des actions urbaines de revalorisation une délimitation de l'étalement urbaine que nous souhaitons explorer. La question de recherche de ce mémoire se formule de cette manière.

- ✓ Quelle démarche urbaine et architecturale entreprendre afin de répondre à nos questionnements ?
- ✓ Comment peut-on réutiliser ces reconversions des friches urbaines et les intégrer dans ces villes ?
- ✓ Comment peut-on profiter de ce potentiel foncier afin de redessiner la ville sur la ville ?
- ✓ Mais comment prendre en compte de manière concrète ces sites dégradés dans les stratégies et projets urbains ?
- ✓ Quelles études et que faut-il développer ?
- ✓ Quelles solutions retenir pour gérer au mieux des friches urbaine pour les besoins du projet?
- ✓ Quel projet alternatif à la construction de logements peut-on engager les reconversions des friches urbaines ?

HYPOTHESES DE RECHERCHE

Dans le cadre de cette recherche, les hypothèses que nous formulons constitueront une forme de réponse aux problématiques posées, la reconversion la table rase, apparaît comme une opération compliquée La reconversion la table rase, de friches urbaines est un exercice périlleux.

« La matière urbaine est complexe, incertaine et connaît toujours une succession de périodes différentes ».

Mais, il ne faut pas non plus noircir la situation, de nombreuses friches se réhabilitent ou se reconstruisent avec succès. Il s'avère ainsi judicieux de connaître les éléments qui déterminent la réussite ou l'échec d'un projet de réhabilitation ou de reconstruisent d'une friche urbaine. Cette réflexion est au cœur de la problématique de ce travail qui vise à comprendre les facteurs intervenants dans le processus de remise en fonction des friches urbaine.

OBJECTIF DE L'ETUDE

Cette étude de recherche vient faire la lumière sur l'impact sur les friches urbaines et comment traiter ses différents aspects pour un cheminement intellectuel logique, il faut comprendre :

- * Connaitre la relation entre tissu urbaine et la friche urbaines et son rôle dans le Développement futur.

- * Connaitre les changements induits par-là reconversion des friches urbaines dans tissu urbaine et à quel point est-ce réussi et réalise dans le terrain réel.

Dans le cas de la ville Rouïba, il s'agit des friches urbaines et de comprendre en quoi elles ont été des lieux d'exclusion et d marginalisation et comment elles peuvent reconversion et réhabiliter pour obtenu améliorer l'image urbaine de la ville.

METHODOLOGIE DU MEMOIRE

Ce mémoire va s'articuler en différentes parties, en commençant par une définition des concepts, tels que les friches urbaines, la Reconversion, la Développement durable, l'étalement urbaine, renouvellements, ainsi que la régénération urbaine de la ville de Rouïba.

Ce travail est réalisé, en partie, grâce au travail épistémologique et bibliographique, en revanche il va être essentiel de rapprocher ces termes entre eux mais aussi dans l'aire géographique choisie.

Dans un premier temps, ce mémoire traite des rapports entre la ville de Rouïba et les friches urbaines.

Pour cela, il va être indispensable de : déterminer les vecteurs de régénération urbaine et les comportements sociétaux pour cette ville, comprendre la politique de la ville en ce qui concerne les friches urbaines et leur Reconversion et plus globalement la politique d'aménagement locale

Dans un second temps, il va être nécessaire de comprendre les liens entre les friches urbaines et la ville durable. Dans cet optique, une analyse des lieux Reconversion. Permettra d'associer et de dissocier ces deux éléments, afin de comprendre l'importance de chacun dans la construction de lieux fréquentés.

STRUCTURE DU MEMOIRE

Présentation du contenu des chapitres :

Ce présent-mémoire est scindé en trois chapitres :

- * **Chapitre 1** : Ce chapitre consistera à apporter les éléments de problématique relatifs à notre travail. Il abordera notamment la problématique générale de recherche.
- * **Chapitre 2** : Il constituera l'état des savoirs et des connaissances, il s'agira dans ce chapitre d'apporter une assise théorique qui nous permettra de mieux cerner le thème. Il comprendra principalement des définitions des termes relatifs au sujet, mais aussi un aperçu du projet urbain avec une étude d'exemples se rapprochant de notre thème.
- * **Chapitre 3** : il sera consacré exclusivement au cas d'étude et à son développement. Il comportera la lecture des différentes structures composant le territoire ainsi que celles composant l'urbain et d'une manière plus particulière, l'aire d'étude qui sera l'objet de notre travail. Dans un second temps il détaillera le processus de réflexion et de conceptualisation d'une stratégie de développement et de mise en place d'un programme de renouvellement urbain visant la reconstruction de la ville sur elle-même afin de limiter l'étalement urbain et la croissance spatiale et ainsi que les recommandations.

INTRODUCTION

L'objectif de ce chapitre est de situer le concept du projet urbain comme stratégie principale. L'intérêt portera sur d'autres concepts complémentaires qui concrétiseront des outils clés d'une intervention urbaine s'inscrivant dans notre problématique

Tout au long de ce chapitre, il s'agira de présenter les définitions d'un certain nombre de concepts indispensables à la mise en œuvre de l'objectif de la phase état de connaissance relatif à notre problématique, qui permet d'aboutir à une meilleure compréhension tout en suivant notre démarche méthodologique.

En premier partie la définition de la ville et le concept du projet urbain comme stratégie principale, dont l'apparition a été marquée par plusieurs dynamiques et transformations dans la manière de la production urbaine et la gestion des villes.

En deuxième partie, On essaiera de traiter la notion du renouvellement urbain, sa définition, ses types, ses opérations...

En troisième partie, On essaiera de traiter la notion du l'étalement urbain, sa définition, ses types, ses opérations...

En quatrième partie, On essaiera de traiter la notion du développement durable, sa définition, ses types, ses opérations...

Ensuite, nous intéresserons dans une cinquième partie au concept des friches, ses définitions, ses types, les objectifs de leur récupération, les actions entrepris sur elles...

Enfin, en sixième partie on a l'analyse comparative, Cette partie sera clôturée par une présentation d'exemples mondiaux comparables aux cas locaux, Le but de cette partie du travail est d'illustrer la succession de phénomènes qui guident à une récupération des friches urbaine qui sont situées dans les centres historiques et centre des ville et la périphérique , et montrer les options des réaménagements proposés, cette approche constituera une référence pour notre travail sur les cas algériennes. Les critères de comparaison étant les quatre systèmes et chaque système avait des composantes et des éléments afin de ressortir avec des recommandations pour chaque système : le système structurel (voirie/ mobilité), le système paysager et espace public (les espaces publics et le système fonctionnel (mixité fonctionnelle, mixité sociale) et le système bâti.

MOTS CLES :

Ville De Rouïba— Projet Urbaine — Renouvellements — L'étalement Urbaine — Développement Durable — Friches Urbaines — Reconversion—

Dans ce cas, notre analyse va porter sur quelques définitions et exemples ayant permis d'illustrer

Ces concepts et donner lieu aux principes essentiels pour effectuer notre plan d'aménagement avec des objectifs similaires, et pour pouvoir ressortir avec un projet adéquat.

DENTIFICATION DES STRATEGIES URBAINES

« De la même manier que L'on aborde une ville inconnue avec une carte en main, le développement d'une ville est rendu lucide par et par urbanisme, une pratique dont la raison d'être est de maîtriser l'incertitude —c'est « la disposition scientifique, esthétique et ordonnée des terres »¹

I.1 La Ville : Parler de ville revient à définir l'urbain qui se situe à la jonction de deux critères fondamentaux à savoir les commerces et les équipements, mais la population reste l'indicateur le plus simple de l'importance et de la croissance des villes et c'est un facteur qui explique et détermine les limites ou le seuil de l'urbain

- « La ville domine notre vie quotidienne car 80% de la population y habite où y travaille. Si certains citadins, jeunes ou vieux, souhaitent revenir à la campagne, l'exode rural se poursuit cependant »².
- La ville est appréhendée différemment dans les différentes disciplines par les géographes, les sociologues, ou les urbanistes. Elle peut être définie comme un territoire, un lieu ou un dispositif topographique localisé ayant des références précises où sont concentrées des populations et leurs activités, ou un environnement constituant une enveloppe ou un contexte dans lequel évoluent des individus.³
- « La ville ne se réduit pas à des objets urbains ou à une combinaison de fonctions, elle groupe une population caractérisée par une certaine composition démographique sociale et ethnique. Elle définit une forme de communauté ou de collectivité donc essentiellement politique dans son principe »⁴.

I.1.2 Définition De La Ville : « La ville est un objet de préoccupation pour plusieurs champs disciplinaires et un objet d'étude pour plusieurs autres spécialistes autres que l'architecte. Démographes, historiens, juristes, économistes, géographes, sociologues, pour ne citer que ceux-La ont des approches et donc des définitions propres de la ville. Ces nombreuses approches et définitions traduisent la complexité de celle-ci et les multiples facteurs qui agissent »⁵

¹ Hillier 2010 P3

² SIDI SALAH NASR.Z, "la gouvernance urbaine, une démarche incontournable pour un habiter durable », mars 2010, p15.

³ Jacques Mullender in "Qui décide de la ville ? ", dans " Qui fait la ville ?" de François Parfait, Edition Techniques et documentation, Paris 1978.

⁴ Marcel Roncayollo, "La ville et ses territoires ", Edition Gallimard, Paris 1990, p 29

⁵ SAIDOUNI Maouia, "Eléments d'introduction à l'urbanisme", Edition casbah, Alger 2010, p

I.1.3 Conclusion :

La ville et l'urbain sont aujourd'hui plus qu'hier les espaces de la modernité. Le droit de la cité se meut vers le droit à la cité et l'air de la ville fait respirer la liberté. La ville est un produit du temps et de l'intelligence, et c'est la sédimentation de toutes les cultures et civilisations qui font, d'elle un lieu de convoitise, un lieu de création et de créativité permanente, par conséquent son développement dépend des synergies qu'elle renferme et de la compétence de ses élites. « Les villes ne peuvent refléter que les valeurs, l'engagement et la détermination des communautés qu'elles rassemblent. Le succès d'une ville dépend donc à la fois de ses habitants, de son gouvernement et de la priorité qu'ils donnent au maintien d'un environnement urbain humanisé »⁶

II.1 Le Projet Urbain : concept d'actualité (alternatives des instruments d'urbanisme)

Le projet urbain est une stratégie pensée et dessinée de la ville, il est une expression architecturale et urbaine de mise en forme de la ville dans plusieurs dimensions :

économique, culturel ,politique et social....etc., afin d'améliorer la qualité de vie , intégrer la concertation et négociation et offre des solutions concrètes et opérationnelles , il est apparu en Italie dans les années 60 mais l'identification spécifique ne s'est fait qu'en France à partir de la fin des années 70 comme une alternative opposée sur les plans qui sont pas suffisant en ce qui concerne la forme urbaine car les plans produit le zoning et la disparition de l'espace public donc la notion de projet urbain est apparue pour porter double critique :L'incapacité de l'architecture de produire de l'urbain par elle -même c'est-à-dire l'articulation entre les démarches urbaines et la création architecturale.

L'urbanisme qui n'a pas su donner une forme lisible et une lecture propre à nos villes.⁷

II.1.1 Définition De Projet Urbain :

Selon Christian DEVILLERS (1994),« Le projet urbain ne relève pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche qui suppose une culture, une ambition et une vision à long terme, et propose de cerner la nature spécifique du projet urbain à Partir de la compréhension du phénomène urbain et tant qu'emboitement de plusieurs temps et plusieurs espaces.»⁸

⁶ Marcel Roncayolo, « ville et territoire », Edition Gallimard, Paris 1990, p 72.

⁷ Éléments de diagnostic sur le renouvellement urbain en Poitou-Charentes ; thèse de master 2 sciences pour l'environnement littoral. Noémie Tomas

⁸ DEVILLERS CHRISTIAN, le projet urbain, 1994, Edition : un pavillon de l'arsenal, Paris, p12

Il le définit également comme « une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat, une reconnaissance du mouvement et du flux dans lequel on se situe, des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après »⁹

« Il n'Ya pas de taille à un projet urbain. Une action de taille limitée peu avoir un important impact majeur sur le devenir du territoire »¹⁰

En 2011, la définition du projet urbain par Jean-Philippe DIND prend une autre approche qui est « Le projet urbain est à la fois un processus concerté et un projet territorial : il consiste à définir et mettre en œuvre des mesures d'aménagement sur un territoire urbain donné, en partenariat avec tous les partenaires civils et institutionnels concernés, intégrant les différentes échelles territoriales et le long terme, en vue d'un développement urbain durable. »¹¹

Le projet urbain n'est pas une action, il est une attitude, une démarche, une stratégie, un nouveau Langage entre la ville et ses habitants. On mentionne quelques particularités de projet urbain qu'on a tiré suivant les prospectus faits par D. Mangin, Ph. Panerai et Ch. Devillers.

II.1.2 Projet Urbain Entre Principes Et Contraintes :

➤ Principes :

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

⁹ DEVILLERS CHRISTIAN, le projet urbain, 1994, Edition : un pavillon de l'arsenal, Paris, p12

¹⁰ DEVILLERS CHRISTIAN, op, cit, P13

¹¹ Définition du projet urbain par dind, j.-p. (2011)

Contraintes :

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

II.1.3 Les Objectifs De 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. »¹²

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

II.1.4 Les échelles du projet urbain :

La notion d'échelles permet le traitement graduel des données d'une manière hiérarchique :

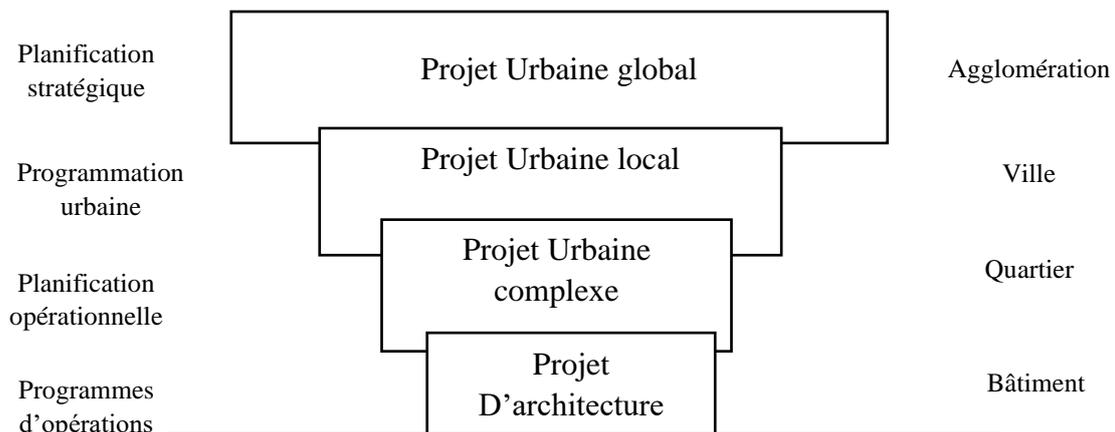


Figure 02: les échelles du projet urbaine .partizia ingallina « projet urbaine »
Source: mémoire restructuration du boulevard de l'université de Bab Ezzouar

¹² Amina Sellali , “ Apprendre à projeter la ville, le territoire, le paysage ”, Transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée à l'IFA, Paris

II.1.5 Les enjeux de projet urbain :

- Améliorer la qualité de vie.
- Intégrer la concertation et la négociation.
- Offrir des solutions concrètes et opérationnelles.

II.1.6 Les modes d'actions du projet urbain :¹³

- La stratégie de communication.
- Le soutien des habitants et propriétaires.
- Le partenariat public/privé.
- Le montage financier.
- Participation des habitants et La concertation.
- Le management.
- Programmation urbaine générative.

II.1.7 Conclusion :

Le projet urbain est une stratégie de pensée et dessinée la ville en prenant en charge sa dimension physique et historique afin d'assurer la continuité et l'articulation entre le noyau ancien de cette dernière et ses nouvelles extensions. (Ville, quartier, et le projet architectural) le long de sa formation et de sa transformation en prenant en charge son patrimoine et l'opinion de ses habitants.

III.1. Le renouvellement urbain : une alternative de l'étalement urbain

III.1.1 Définition de renouvellement urbain : Le renouvellement urbain est une notion plus large qui désigne une action de reconstruction de la ville sur la ville à l'échelle d'une commune ou d'une agglomération. Ce concept est une action qui désigne : « la reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières ». ¹⁴

Le renouvellement urbain intervient sur trois axes :

- 1- La requalification des espaces publics.
- 2- La redistribution optimale des équipements publics et commerciales.
- 3- La reconstitution d'un nouveau quartier suite à des actions de démolition.

III.1.2 Objectif de renouvellement urbain : Transformer les quartiers en difficulté, dans le cadre d'un projet urbain. Le renouvellement urbain permet de :

- Reconquérir des terrains laissés en friches.

¹³ DR Djellata. A ,2015 cour « DD et PU » Master 2 architecture et projet urbain, institue d'architecture Blida.

¹⁴ Les mots-clés de l'aménagement et de l'urbanisme

- Restaurer des quartiers d'habitat social.
- Rétablir l'équilibre de la ville.
- Transformer les quartiers en difficulté, dans le cadre d'un projet urbain.
- Délimiter en surface l'étalement urbain.
- Favoriser l'intensité urbaine.
- Économiser les ressources naturelles.
- Réussir la mixité de la diversification.

III.1.3 Ses différentes échelles :

- L'échelle territoriale.
- L'échelle de l'agglomération.
- L'échelle du quartier.
- L'échelle de l'îlot.

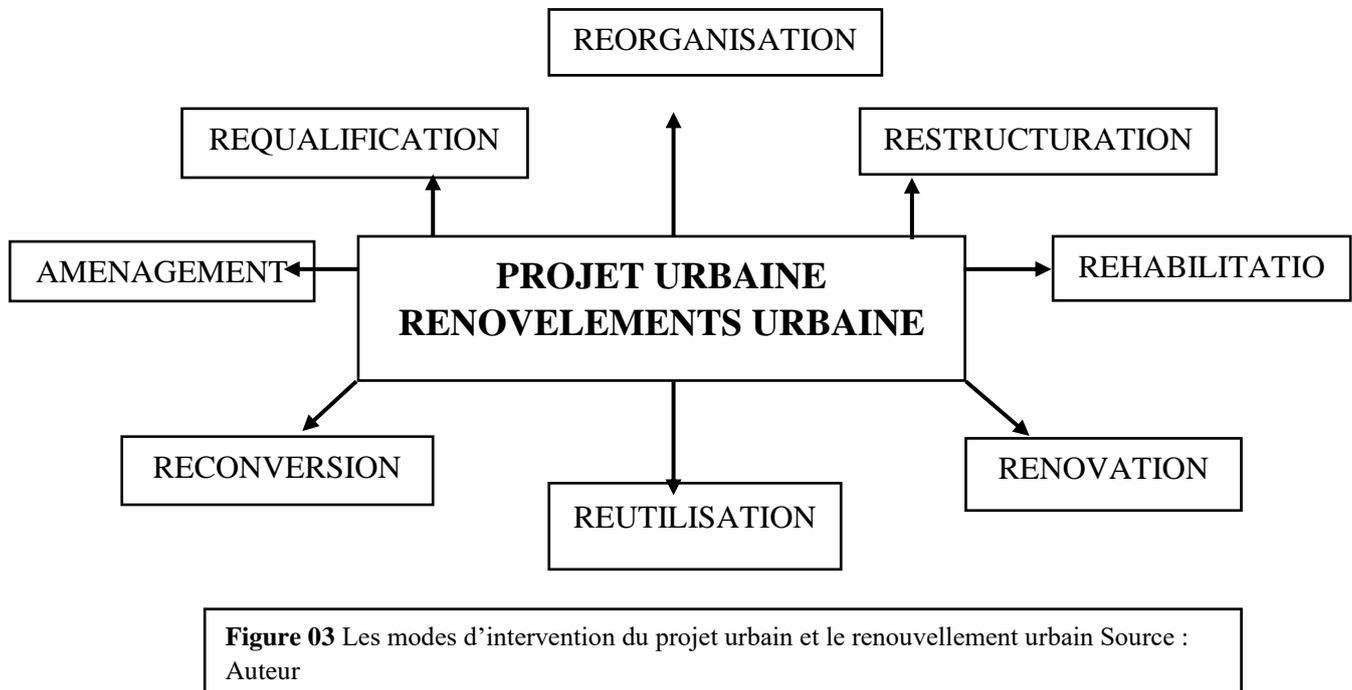
III.1.4 Les enjeux de renouvellement urbain :

- **La cohésion sociale** : insertion sociale, culturelle et économique des populations Le développement économique.
- **Le traitement spatial de la ville** : transformation du cadre bâti et de la typologie urbaine, instauration d'une diversité morphologique, restauration ou requalification des espaces publics et privés dans un objectif d'attractivité.
- **La diversification des fonctions urbaines** : présente sur le territoire afin de sortir d'une situation de mono-fonctionnalité d'habitat (habitat, activités, services) et des produits (standing, statuts d'occupation).

III.1.5 Conclusion :

Le Renouvellement Urbain réside principalement dans le nécessaire passage à côté d'un urbanisme d'extension à un urbanisme de transformation et de gestion : il ne s'agit plus principalement aujourd'hui de « créer de la ville » mais de modifier et gérer des territoires déjà urbanisés, posant parfois de grandes difficultés, avec la nécessité de consacrer une large place aux questions économiques et sociales (gestion urbaine de proximité, éducation etc.) créant les conditions du changement. Il aborde des échelles et problématiques plus larges, allant du social à l'économique, en passant par l'urbain

III.2. Les Modes D'intervention Du Projet Urbain Et Le Renouveau Urbain



- **Restructuration Urbaine** : action relative à une intervention sur les voiries et réseaux divers et l'implantation de nouveaux équipements. Elle peut comporter une destruction partielle d'îlots ainsi que la modification des caractéristiques du quartier, notamment par des transferts d'activités et des réaffectations des bâtiments.
- **Requalification Urbaine** : Requalification est définie comme « action de donner une nouvelle qualification » est « l'attribution d'une qualité, »⁹Nous pouvons en déduire que la requalification s'effectue dans une perspective d'amélioration ou d'ajustement en vue de répondre à des critères attendus.
- **La Rénovation Urbaine** : Une rénovation implique l'amélioration des conditions d'un immeuble ou d'un quartier, elle peut être d'une manière totale ou partielle. Les opérations nécessaires font référence à l'utilisation de matériaux neufs ou modernes, afin de remplacer les parties obsolètes ou endommagées. La rénovation implique, généralement, une restructuration et dans certains cas il s'agit d'une reconstruction après démolition. Une démarche de construction faite, parfois, sans faire référence au contexte préexistant.
- **La Réutilisation Urbaine** : Réutiliser un bâtiment pour une fonction différente de celle pour laquelle il a été conçu, est une démarche historiquement fréquente. Bien souvent, cette démarche est plutôt motivée pour l'opportunité de réinvestir des espaces existants, au moindre coût, dont la valeur patrimoniale n'est pas systématiquement appréciée.

Généralement, peu des travaux d'adaptation sont nécessaires dans la réutilisation d'un bâtiment.

➤ Tout on se basons sur la reconversion urbaine :

- **La Reconversion Urbaine** : La reconversion est le changement de vocation d'un bâtiment ou d'un quartier, mais en prenant en compte « l'esprit du lieu », une valorisation de la mémoire de la fonction originelle.

La différence entre la reconversion et la réutilisation est l'intention et la mise en œuvre.

Cette démarche s'inscrit dans l'évolution du site, elle vise à préserver le patrimoine en associant les transformations nécessaires pour s'adapter aux nouveaux usages et la restauration des parties protégées. Le projet urbain et le renouvellement urbain sont des stratégies pour résoudre l'urbanisation anarchique des villes tel que le zoning, l'étalement urbain...etc, et construire la ville sur elle-même par la récupération des friches. Le projet urbain et le renouvellement urbain sont des stratégies pour résoudre l'urbanisation anarchique des villes tel que le zoning, l'étalement urbain...etc., et construire la ville sur elle-même par la récupération des friches.

IV.1. Etalement urbain :

IV.1.1. Définition de l'étalement urbain : L'étalement urbain peut être défini comme étant l'urbanisation des secteurs en périphérie des grands centres urbains ce qui crée les agglomérations urbaines.

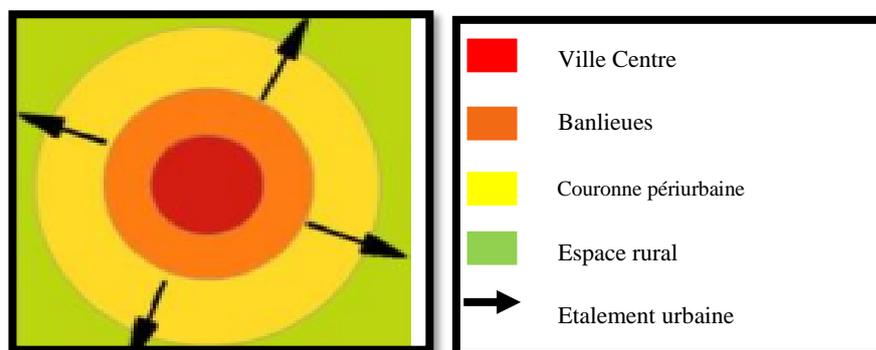
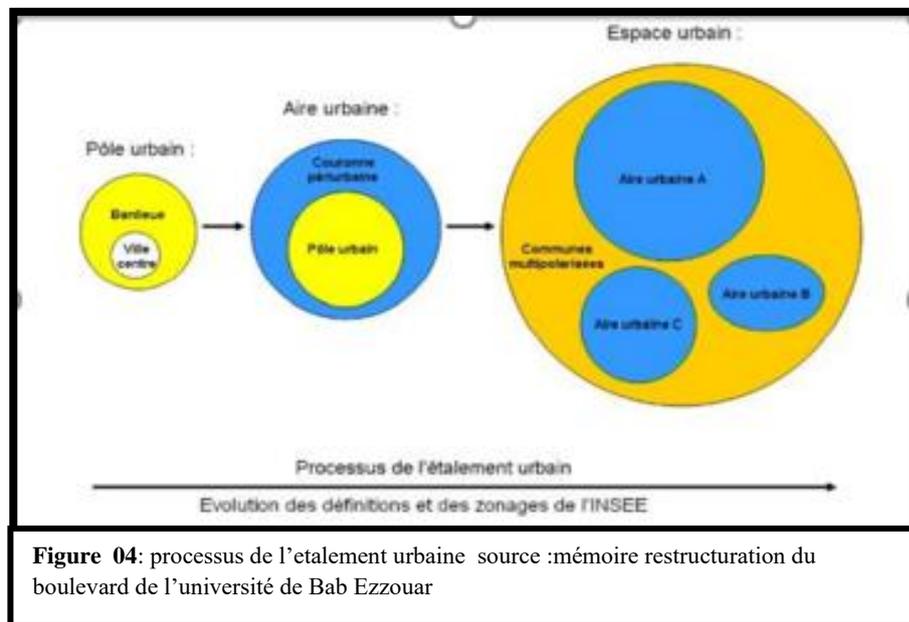
Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement (2005) définit l'étalement urbain par le terme : urbanisation. « Le terme « urbanisation » a deux sens distincts. Parfois, c'est rare en français, mais plus fréquent pour son homologue espagnol par exemple, l'action d'urbaniser, de créer des villes ou d'étendre l'espace urbain. Plus fréquemment, il s'agit de la concentration croissante dans les villes (autrefois) et dans les agglomérations urbaines (aujourd'hui). »¹⁵

De plus, cette définition met en évidence les deux phénomènes distincts d'exode rural et d'étalement urbain. Par contre, il est important de noter que la définition présentée ci-haut ne limite pas le territoire et, par conséquent, rend difficile l'analyse des impacts de l'étalement urbain.

¹⁵ In le Roberte de la langue française ,2003 et Larousse en ligne ,2009

Le déplacement des populations vers les banlieues ; « territoire urbanisé qui entoure la ville »¹⁶ est directement lié à l'augmentation de la mobilité de la population. En débutant par l'apparition des chemins de fer et du transport en commun (tramway, autobus, métro, etc.) jusqu'à la création des Réseaux routiers modernes et à la démocratisation de l'automobile. Selon Tellier, l'automobile constitué la deuxième révolution urbaine, qui a donc pour impact direct l'étalement urbain.

L'étalement urbain est dû à un fort accroissement de la population urbaine lié à l'exode rural, des villes de très forte densité, les débuts de l'industrialisation et la nécessité de loger la main D'œuvre. La périurbanisation est ainsi devenue le moyen de répondre aux besoins en logements, tout en offrant une qualité de vie absente des Grands ensembles.



¹⁰ (DICTIONNAIRE DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT, 2005, P.910))

IV.1.2. Les moteurs de l'étalement urbain :

Les moteurs de l'étalement urbain		
Facteurs économiques	Facteurs sociaux	Facteurs environnementaux
<p>Facteurs macro-économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Croissance économique • Mondialisation <p>Facteurs micro-économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du niveau de vie • Cout du foncier <p>Disponibilité des terres agricoles bon marché</p>	<p>Facteurs démographiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Croissance démographique • Augmentation de la taille du ménage <p>Préférences résidentielles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plus d'espace par personne • Préférence de logements <p>Transports</p> <ul style="list-style-type: none"> • Possession d'une automobile • Disponibilité des routes • Cout faible en carburant <p>Mauvaise qualité des transports</p>	<p>Problèmes urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mauvaise qualité de l'air • Bruit • Appartement petits • Insécurité • Problèmes sociaux • Manque d'espaces verts • Mauvaise qualité des établissements scolaires <p>Cadre réglementaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faible planification d'utilisation du sol <p>Faible mise en œuvre des plans</p>

Tableau 01: cause de L'étalement urbaine (d'après ROBERT Laugier ,2021)

source : « Urbain sprawl in Europe » European Environment Agency,copenhague,2006
<http://www.eea.europa.eu/publications/eea-report-10>

IV. 1.3. Les impacts de l'étalement urbain sur l'environnement et le paysage :

- Banalisation et déstructuration des paysages.
- Un mode de développement consommateur d'espaces.
 - Une incidence sur la disparition des espaces naturels et agricoles. }
 - Les impacts de l'artificialisation des sols.
- Un développement consommateur d'énergie, facteur de pollution et de réchauffement climatique.
 - La pollution automobile.
 - La consommation énergétique du bâtiment.

IV.1.4 Conclusion : L'étalement urbain est l'un des grands problèmes de nos villes aujourd'hui, la cause de l'urbanisation anarchique, la consommation de foncier agricole...etc. C'est une question d'actualité qu'il faut prendre en charge pour assurer des villes homogènes, denses, renforcer tout en profitant de foncier existant dans la ville : friches urbaines, militaire, industriel...etc. 'construire la ville dans la ville'

V.1 Le Développement Durable :

Nouveau concept assurant la durabilité (d'aménagement, de ville et de projet)

V.1.1 Définition de développement durable :

« Un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »¹⁷

« La notion de développement durable interroge les sociétés urbaines sur leurs modes d'organisation de l'espace, leurs modes d'habiter et de déplacer, les nouvelles technologies de production et de communication, la gestion des ressources naturelle, les conditions d'existence et la qualité de vie des citoyens. »¹⁸

* Selon UICN/PNUE/WWF (**Sauver la planète, 1991**) « Le développement durable signifie améliorer la qualité de vie tout en respectant la capacité de charge des écosystèmes sur lesquelles elle repose »¹⁹

V.1.2 Les enjeux du développement urbain durable :²⁰

- Dont le but est de maîtriser l'étalement et économiser les ressources :
- Valoriser les espaces publics.
- Densifier : la densité est acceptable si la qualité urbaine est suffisante.
- Agencer les centralités, favoriser la mixité.
- Intégrer l'aménagement du territoire et la planification de ces transports.
- Eco-gestion des ressources.
- Développer les équipements et les services

V.1.3 Genès du développement durable

- 1972 : Stockholm naissance du « concept d'éco développement »
- 1987 : Rapport Brundtland, définition du concept de « développement durable »
- 1992 : Conférence de Rio
- 1997 : Conférence de Kyoto
- 2002 : Sommet mondial sur le Développement durable, Johannesburg
- 2005 : ratification pour la mise en œuvre du protocole de kyoto
- 2009 : Conférence de Copenhague
- 2010 : Conférence de Cancún de 2010 sur le climat

¹⁷ NOTRE AVENIR A TOUS, RAPPORT BRUNDTLAND, 1987

¹⁸ ENJEUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE : TRANSFORMATION URBAIN, GESTION PAR ANTONIO CUNHA

¹⁹ UICN/PNUE/WWF, (sauver La planète) stratégie pour l'avenir de la vie.

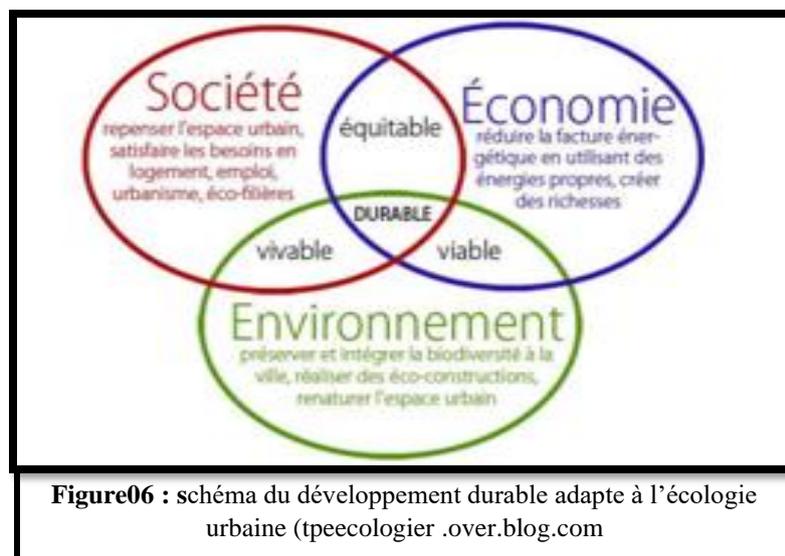
²⁰ Site du PUCA, « Le PUCA. Enjeux, programmes et méthodes, 2007-2012, Le futur des villes à l'impératif du développement durable » ide

V.1.4 Les piliers du développement durable

« Les trois dimensions du développement durable – économique, social et environnemental, portés chacun par des acteurs différents, ne peuvent être articulés que dans de nouvelles formes de gouvernance, associant à la puissance publique tous ces acteurs, alliant participation des habitants et capacité technique de réalisation », souligne le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) 2007-2012²¹.

C'est un développement économique efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable, donc les piliers du développement durable s'appuient sur : la société, l'économie et l'environnement. (Voir Figure 06)

- **Un pilier économique** qui vise à continuer à produire des richesses pour satisfaire des besoins des populations mondiales (maintien du revenu par habitant, investissement et entretien des infrastructures collectives).
- **Un pilier social** qui veille à réduire les inégalités à travers le monde (prévenir l'exclusion, renforcer la participation)
- **Un pilier environnemental** qui cherche à préserver l'environnement que les générations futures recevront en héritage (reproduction à Long terme des ressources renouvelables, maintien de la capacité de charge des écosystèmes, limiter l'usage de ressources). Au centre de ce système durable la gouvernance qui introduit les outils de mise en œuvre indispensables à la bonne pratique du développement durable.



²¹ Site du PUCA, « Le PUCA. Enjeux, programmes et méthodes, 2007-2012, Le futur des villes à l'impératif du développement durable », idem

V.1.5 LES PRINCIPES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

➤ Principe de précaution :

Ce principe de précaution dirigeable principalement à l'autorité publique, il s'applique dans une situation précise pour confronter les risques importants. Il concerne les cas qui présentent les dommages et les dangers potentiels et graves irréversibles, et l'absence de la connaissance scientifique subvenir à ces phénomènes.

➤ Principe de prévention :

Le principe de prévention concerne tous les citoyens, il s'applique dans une situation d'un risque connu qui comporte des dommages prévisibles. La prévention est l'un des moyens d'intervention de l'action publique concernant les domaines de l'environnement, la santé, la sécurité social, l'action social ... les autorités doit prendre en considération l'environnement et faire la prévention des risques naturel et technologique. Ce principe de prévention concerne également chacun d'entre nous au quotidien, en particulier lorsque nous pouvons éviter un accident domestique ou encore pour des raisons sanitaires.

➤ Principe de responsabilité :

En générale la responsabilité c'est que chaque personne doit avoir la capacité de répondre Juridiquement et moralement de ses actes et décisions et d'en assumer les conséquences. En Europe, les personnes responsables doivent répondre à leurs actes face au public, leur responsabilité pouvant être engagée avec ou sans faute avérée.

➤ Droit à l'information :

Le droit à l'information est le fait qu'une personne doit être informée des choses, faits ou décisions qui la concernent, de façon à ce qu'elle puisse agir en conséquence dans son propre intérêt ou dans l'intérêt

Collectif. Ce principe est un des fondements de la démocratie participative, qui considère que la participation citoyenne « éclairée » est une des conditions de la construction d'un développement durable.

➤ Principe d'équité :

Le principe d'équité est un des principes définissant le concept de développement durable. Il a été donné lors de la Conférence de Rio de Janeiro, « un développement capable de satisfaire les besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs. ». C'est-à-dire réserver les richesses et les ressources naturel et culturels de la planète pour les générations futures. Et de la satisfaction des générations actuels à partir de prendre la solidarité entre les plus riches et les plus pauvres.

V.1.6 Objectifs du développement durable :

➤ Environnementaux :

La rationalisation concernant les ressources naturelles et les utiliser de manière durable.

Ajuster l'impact de l'homme et ses technologies sur le réchauffement climatique.

Assurer l'équilibre de la biodiversité : espèces animales, végétales et milieux naturels.

➤ **Economique :**

Répondre à la demande par des moyens matériels respectueux de l'environnement.

Réduire la consommation d'énergies fossiles et de matières premières.

Favoriser l'innovation technologique et le développement des énergies renouvelables.

➤ **Sociaux :**

Répondre aux divers besoins humains et en garantir l'égalité d'accès.

Mieux consommer et plus sobrement

V.1.7 Aménagement durable :

« L'aménagement est par définition fait pour durer et doit donc être durable. »²².

L'aménagement est un domaine, ou la durabilité est un critère primordial :

- La durée de vie d'une maison est de plus de deux siècles.
- Celle des voiries bien plus longue.
- La durée d'existence des aménagements de l'espace urbain est bien plus longue que celle d'une législature (lois), et d'une génération d'habitants.

V.2.1. Ville durable :

« C'est une ville capable de se maintenir dans le temps, de garder une identité, un sens collectif, un dynamisme à long terme. Pour se projeter dans l'avenir, la ville a besoin de tout son passé, d'une distance critique par rapport au présent de sa mémoire, de son patrimoine, de sa diversité culturelle intrinsèque et de projets multidimensionnels (...). La ville durable doit pouvoir offrir une qualité de vie en tous lieux et des différentiels moins forts entre les cadres de vie. Cette exigence appelle une mixité sociale et fonctionnelle, ou, à défaut, des stratégies pour favoriser l'expression de nouvelles proximités (...) ».²³

« La ville durable est tout d'abord (une ville capable de se maintenir dans le temps, de garder une identité, un sens collectif, un dynamisme à long terme) grâce à (une distance critique par rapport au présent, de sa mémoire, de son patrimoine, de sa diversité culturelle intrinsèque et de projets multidimensionnels).²⁴

²² Article haute Savoie Comment mettre en œuvre un aménagement durable ?

²³ Commissaire au Développement durable de juillet 2008 à mai 2011

²⁴ « Les villes européennes face au développement durable : une floraison d'initiatives sur fond de désengagement politique » Cyria Emelianoff) maître de conférences à l'Université du Maine , GREGUM ESO, UMR 6590 CNRS.

L'adjectif (**durable**) renvoie ainsi aux capacités des villes à se renouveler et à se redéfinir sur elles-mêmes. »²⁵ La ville durable est celle qui améliorera le développement humain de ceux qui y vivent et y travaillent en intégrant les enjeux de santé, d'éducation et de prospérité indispensables au bien-être de tous. L'objectif n'est effectivement pas de préserver la ville elle-même mais la vie que nous pouvons y mener.

V.1.9. Conclusion : Le développement durable est en quelque sorte une question d'équilibre entre les besoins des générations présentes et ceux des générations qui suivront. Cet équilibre prend tout son sens lorsqu'il est placé dans un contexte d'intégration économique, environnemental et sociale qui s'inscrivent dans une démarche à long terme et tiennent compte de la capacité d'agir dans les villes,

V.2.1 Le Développement Durable En Algérie :

Avec le bouleversement et les changements climatiques, en s'inscrivent résolument dans toutes les luttes et sous tous les rapports, l'Algérie a enfin pris conscience du phénomène. Ce dernier na aucune dimension géographique restreinte. Les mois et les années à venir seront ceux qui permettront de s'intégrer durablement dans ce processus.

Le rendez-vous a vu la participation de l'Algérie au sommet mondial de Copenhague du 7 au 18 Décembre 2008 pour parler au nom du groupe Afrique. Cette conférence est liée au changement climatique dans le monde. Cet intérêt croissant de notre pays, ce repositionnement et ce redéploiement constituent un volet important dans ce processus du développement durable qu'il faut consolider par un débat interne.

Dans ce même contexte notre pays qui préside la fondation des déserts du monde a reçu une distinction internationale pour les efforts consentis en la matière. Il se trouve que le représentant officiel de l'Algérie a été le porte-parole honoraire des Nations Unies pour l'année internationale des déserts et de la désertification. La stratégie

Nationale du développement durable en Algérie est illustrée par le programme du gouvernement, issu du programme présidentiel, et se matérialise particulièrement à travers un plan stratégique, en l'occurrence le plan de relance économique 2001-2004 puis 2005-2009 qui y intègre les trois

²⁵ « Les villes européennes face au développement durable : une floraison d'initiatives sur fond de désengagement politique » Cyria Emelianoff) maître de conférences à l'Université du Maine , GREGUM ESO, UMR 6590 CNRS.

Dimensions du développement durable : sociale, économique et environnementale. Une stratégie nationale de l'environnement, établie par le ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement (MATE)

Renforce la stratégie gouvernementale avec son outil de mise en œuvre : le plan national d'actions pour l'environnement et le développement durable (PNAE-DÉVELOPPEMENT DURABLE).²⁶

V.2.2 Le But Du Développement Durable En Algérie :²⁷

Le but général de la stratégie du développement durable algérienne consiste en la réponse à donner aux aspirations légitimes de la population algérienne en termes de relèvement du niveau de vie, d'emploi stable et de sécurité économique, en réunissant toutes les conditions à la mise en place d'un processus d'investissement et de création durable de richesses et d'emplois. Cette démarche n'a pas été possible plus tôt eu égard à la situation financière qui prévalait et Notamment le poids écrasant de la dette. La hausse récente du PRIX du pétrole, alliée à la mise en œuvre du programme de réforme, offre à l'Algérie une fenêtre d'opportunité exceptionnelle qu'il y a lieu d'exploiter, car elle permet, dans la situation actuelle, de disposer de moyens qui exigent d'être rapidement mobilisés pour procéder à des interventions immédiates et bien ciblées.

Le gouvernement a de ce fait décide de mettre en œuvre un programme d'investissement comme mécanisme d'appui à la relance. Ce dernier vise à impulser une plus grande dynamique à l'économie nationale à même de relancer le processus de développement durable amorcé

²⁶ www.siteressources.worldbank.org

²⁷ [www.Le développement durable en Algerie.com](http://www.Le_développement_durable_en_Algerie.com)

VI.FRICHE URBAINE

VI.1.1 Évolution du terme « friche urbaine » :

L'acception de « **friche urbaine** » est le fruit d'une dérive historique d'une notion originellement agricole, « **friche** » désignant au départ une terre agricole non exploitée. L'expression a peu à peu connu une évolution sémantique sur la base de son sens figuré. En tant qu'espace suggérant l'abandon, le manque d'entretien, la notion de friche a pu trouver une signification nouvelle devant la multiplication des emprises délaissées. Le terme de « friches industrielles » s'est généralisé rapidement dans la deuxième moitié du XXe siècle, puis le vocable s'est enrichi du terme de « friches urbaines » depuis une quinzaine d'années.

* « Terrains laissés à l'abandon en milieu urbain

On distingue : **les friches de la périphérie urbaine** : terrains non encore construits, mais qui ne sont plus cultivés en attendant une utilisation de type urbain ; **Les friches urbaines** dans le tissu urbain bâti : parcelles antérieurement bâties, mais dont les Bâtiments ont été démolis. »²⁸ Merlin P. et Choay F., Définition de e dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement

***Définition de l'Insee : institut national de la statistique et des études économiques**

« C'est un espace bâti ou non, anciennement utilisé pour des activités industrielles, commerciales ou autres, abandonné depuis plus de 2 ans et de plus de 2 000 m² »²⁹.

* « les espaces bâtis, les friches d'habitation ou d'activité (dépôts, établissements industriels, commerces) et des espaces non bâtis. Ces derniers peuvent être des terrains nus, jardins ou autres, de dimensions souvent réduites, inoccupés et laissés à l'abandon »³⁰ Gerboin J.J.

***Définition de l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) :**

« Un site en friche est un espace, bâti ou non, ayant connu une activité économique (hors agricole) et qui n'est aujourd'hui plus utilisé »³¹.

***Définition de l'IAURIF (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France) :** « Une friche est un espace délaissé ou à l'abandon depuis plus d'un an à la suite de son arrêt d'activité »³²

²⁸ Merlin P. et Choay F. dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement 1988

²⁹ Définition de l'Insee : institut national de la statistique et des études économiques

³⁰ Gerboin J.-J. LES FRICHE URBAINE ET LA DYNAMIQUE DU CENTRE 1991

³¹ L'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN)

³² L'IAURIF (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France)

Le forum Ecoparc définit la friche pour en visualiser ensuite ses impacts sur le développement durable des villes. Ce document rapproche les différents aspects liés aux friches sous forme d'exemples. Les perspectives d'évolution de ces espaces sont mises en avant afin de promouvoir l'émergence des quartiers durables, la Suisse en est le principal exemple (REY, Février 2007)³³.

Selon l'ADEME,

Une « friche est un terrain bâti ou non dont la fonction initiale a cessé. Elle a accueilli dans le passé une activité industrielle, artisanale ou de services (travaux des métaux, peinture, stations-services, ...) qui parfois, a laissé derrière elle une pollution plus ou moins prononcée. Cette pollution, réelle ou perçue, est souvent difficile à évaluer, elle implique des coûts de dépollution élevés propres à ralentir ou empêcher un réaménagement. » (ADEME, 2011)³⁴

Avis du CESER centre : « Requalification Des Friches Urbaines : Quelles Perspectives En Région Centre-Val De Loire ? », 15 juin 2015 : « Il reste difficile de définir la friche. On peut cependant distinguer les friches selon leurs natures (par exemple, terrain à l'abandon et/ou bâtiments vacants), leurs modes d'occupation antérieure (friche industrielle, commerciale, ferroviaire, militaire, ...). Par ailleurs, à partir de quel moment considère-t-on un terrain non-utilisé comme une friche ? L'usage donne souvent la durée minimale d'un an pour un terrain abandonné, sans destination prévue, sans que cela soit pour autant une règle... »,³⁵

VI.1.2 Caractéristique des friches :

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

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

Outre ce critère, on peut distinguer des friches suivant d'autres critères qui peuvent se révéler d'un grand intérêt dans la problématique de la récupération des friches :

- La surface déjà bâti

³³ 11 REY, Emmanuel. Février 2007. Des friches urbaines aux quartiers durables : définitions, enjeux et potentialités. Neuchâtel : Forum Ecoparc,.

³⁴ ADEME 2011:AGENCE DE L'environnement et des maitrise de l'Energie et du développement durable

³⁵ conseil économique et environnement régional p. 5.

- 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 récupération.



VI.1.3 Facteurs expliquant la formation des friches :

Plusieurs facteurs peuvent expliquer la formation éventuelle des friches :

- **Facteur économique** : C'est le cas des territoires qui présentent une grande concentration d'activité industrielle, qui ont tendance à être plus exposés aux mutations de l'économie. Ces sites risquent de générer plus de friches, surtout dans le contexte actuel de ralentissement économique. Ils sont donc aussi naturellement plus exposés aux risques de délocalisation.³⁶
- **Facteurs liés au territoire en question** : On peut citer comme raisons liées au territoire :
 - ✓ Problème d'enclavement : le site le quartier ou la zone d'activité est difficilement accessible et cela constitue une contrainte forte pour le maintien des activités.
 - ✓ Une zone qui n'arrive plus à attirer les activités pour lesquelles elle était destinée au départ lors de sa création se trouve en déclin et devient alors obsolète.
 - ✓ La pollution du terrain dont le coût de traitement est si élevé que les potentiels sont peu nombreux.
- **Facteurs liés aux différentes stratégies des acteurs institutionnels** : On peut citer comme facteurs liés aux différentes stratégies des acteurs :
 - ✓ Les stratégies des différents acteurs institutionnels concernant leur patrimoine foncier et immobilier les poussent parfois à abandonner certains sites.
 - ✓ Les changements effectués lors de la révision des instruments d'urbanisme qui entraînent une modification de l'usage prescrit du terrain. La rétention foncière.³⁷
 - ✓

³⁶ Ophélie, PERRIN. 2013, p 17.. friches urbaines et espaces en mutation : comment, par la mutation de ses espaces en friche, la ville parvient-elles à se reconstruire sur elle-même ? France. : s.n., 2013, p 17

³⁷ Ibid p.19.

✓ VI.1.4 Typologie et objectifs :

On peut dégager plusieurs typologies des friches selon des critères multiples : Le degré d'abondance de cette friche qui peut être partielle ou totalement délaissée, le mode d'occupation, sa structure foncière, le niveau de pollution, la valeur patrimoniale de site et le degré d'artificialisation ...etc.³⁸

Friche industrielle	<ul style="list-style-type: none"> • Leur apparition résulte de la mutation progressive des activités dépendantes des mutations de l'économie • participe à une activité industrielle ou artisanale
Friche commerciale	<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiments, locaux, bureaux situés en milieu urbain friche commerciale qui ne génèrent plus assez de bénéfice
Friche ferroviaire	<ul style="list-style-type: none"> • des sites ferroviaires désaffectés on peut trouver par exemple des hangars immenses ...etc
Friche militaire	<ul style="list-style-type: none"> • Espace, bâtiments et casernes militaires abandonnés constitués des friches militaires
Friche religieuse	<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiments religieux abandonnés par exemples des églises délaissées d'après la colonisation
Friche agricole	<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiments à usage agricole abandonnés situés à l'extérieur de la ville comme des bâtiments d'élevage, des hangars...etc
Friche d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Des logements dont l'abandon se prolonge au-delà de la vacance frictionnelle
Friche portuaires	<ul style="list-style-type: none"> • La friche portuaire est un espace bâti qui a participé, ou participe encore de façon très marginale à une activité.

Figure 07: Organigramme présente les différents types de friches. Source : https://issuu.com/perrinophelie/docs/3_memoire_introduction_recherch

³⁸ https://cesser.regioncentre.fr/files/livre/sites/contributed/espace_public/rapportes/2015/FRICHES%20URBAINES%20CVdl%20150709.pdf



FIGURE 08 : Friche Ferroviaire A Annemasse
Source: <https://www.ecoper.ch/fileadmin/useuploa/resources/forum07rey.PDF>



FIGURE09 : bâtiments commerciaux en friche a Alençon
Source : <https://www.ouest-France.FR/Normandie/Alençon 61000/Les friche>



Figure 10: La reconversion de l'usine de draps Blin et Blin à Elbeuf par l'agence Reichen et Robert est achevée en 1983. Elle permet la sauvegarde de plusieurs ateliers à étages et la création de 151 logements sociaux
Source : Phot. Miossec, Yvon. © 1992, Inventaire général, Région Haute-Normandie.



FIGURE 11: La Reconversion D'une friche portuaire en quartier durable a l'entrée du port
Source : https://www.lemoniteur.fr/media/IMAGE/2011/01/27_x_image_13411156.JPGpagespeed.ic



Figure12: La reconversion des grands moulins de Pantin en pôle tertiaire, symbole de la requalification du quartier.
Source: Phot. Sattler, Caroline. © Reichen et Robert & Associés Architectes-Urbanistes

VI.1.5 Friches entre avantages et inconvénients :

Les friches urbaines ont prouvé leur intérêt et importance dans le processus de reconquête et reconstruction de la ville, cependant leur reconquête suit généralement un processus complexe et long. Les friches, selon leur histoire, leur position ainsi que le coût financier inhérent au mode d'intervention à adopter, offrent des intérêts variés et mitigés, ainsi leur reconquête doit être pensée et rattachée au projet urbain comme alternative à la croissance urbaine périphérique.

Avantages	Inconvénients
<ul style="list-style-type: none"> - Transformation du passif en actif ; en réduisant les nuisances visuelles causées par les friches. - Amélioration de l'esthétique. - La réduction de l'étalement urbain : La réutilisation rationnelle moyennant une étude rigoureuse des friches urbaines d'activités, représente un outil de limitation de l'étalement urbain, à travers une vitalité économique accompagnée d'une revitalisation urbaine. - La revitalisation des quartiers et des collectivités. A travers la création de nouveaux logements, bureaux, centres de loisirs etc. - Promotion de la « densification » plutôt que l'étalement urbain. - Le développement économique (création d'emplois à la fois pendant le processus de réaménagement et à long terme ; augmentation des recettes fiscales, etc.) - Réutilisation de l'infrastructure urbaine existante (routes, égouts, services publics), ce qui réduit le besoin de nouvelles infrastructures, diminuant la mobilité ainsi que les coûts d'entretien des infrastructures. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'image négative ou le déficit d'image : en présence de la question philosophique du déchet qui pourrait être à l'origine d'une tentative d'explication quant à l'image plus ou moins négative que laisse entrevoir la friche. - L'absence d'affectation et le vide : deux facteurs à l'origine d'une perturbation du milieu urbain. - En d'autres termes, les qualités intrinsèques de la friche provoquent sans aucun doute une image très connotée, et même si le terme d' « angloisse » mériterait d'être adouci puisque la friche est devenue somme toute un espace banal, elle reste cependant un élément urbain dérangeant et marginal. (Soulier, 2004). - La création de facteurs pouvant aggraver la perception qu'en a la population. «Les friches sont perçues par les habitants comme de véritables cancers dans le paysage, au pied même des maisons» (Forbras, 2001) - La connotation négative rend également inexistant tout attrait de la part des investisseurs : «les industries (et autres activités) créatrices d'emplois sont peu attirées par des sites associés à l'image des vides vétustes et d'un paysage urbain dégradé ». (Merlin et Choay, 2010).

Tableau 02 : Friches entre avantages et inconvénients / source : <http://www.friches>

VI.1.6 Les enjeux majeurs liés à la régénération des friches :

- Optimiser l'utilisation de l'espace urbain.
- Redynamisation de l'économie et favorisation de la mixité sociale.
- La mise en valeur des friches patrimoniales.
- Aller vers un développement plus durable avec une gestion de diminution de réchauffement climatique.

VI.1.7 Objectif de la récupération des friches :

L'objectif est de limiter l'étalement urbain dans les périphéries. En même temps l'existence des emprises des friche urbaine qui constitué une opportunité inestimable pour renouveler la ville et son centre et pour participer à la redynamisation de quartiers. Cela peut se traduire par la reconquête et la reconstruction dans des sites laissés en friche, plusieurs façons de faire sont liées à cette intervention (reconversion, recyclage, réhabilitation, requalification, restructuration).

VI.1.8 Les actions entreprises sur les friches :

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 designer le processus qui transforme un terrain en friche en un nouvel espace urbain, on se trouve quelque peu désespéré. 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 :

- **Reconversion** : adaptation à des conditions économiques, techniques, politiques nouvelles.
- **Régénération** : action de renouveler en redonnant les qualités perdues.
- **Réhabilitation** : action de restaurer et moderniser un immeuble, un quartier ancien. Remise en état d'habitation.
- **Rénovation** : reconstruction d'un ilot, d'un quartier après démolition des immeubles anciens.
- **Requalification** : nouvelle qualification donnée à quelque chose ou quelqu'un.
-

- **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.
- **Revalorisation** : action de rendre son ancienne valeur ou une valeur plus grande. Des à 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.
- **Reconversion requalification, régénération**
- Ces trois termes sont davantage appliqués au domaine de l'urbanisme et empruntés à la politique de renouvellement urbain. Ils désignent le réaménagement d'un quartier ou d'un territoire délaissé dans le but de le redynamiser économiquement et d'en améliorer le cadre de vie. Il s'agit d'un projet global qui peut éventuellement inclure la reconversion de bâtiments, industriels ou non.

VI .2.1 La reconversion des friches urbaine

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. Pour notre cas d'étude, c'est l'action principale que nous appliquons.

« parce qu'il se compte en milliers d'hectares qui se reconstituent sans cesse, parce qu'il handicape lourdement les espaces déjà fragilisés qui en subissent ses conséquences, parce qu'il met en jeu l'environnement et le cadre de vie, parce qu'il porte en lui une charge symbolique, culturelle et affective, qui fait appel à la mémoire collective et parce qu'il est un produit placé sur un marché, le dossier de ces micro-territoires que sont les friches doit continuer de faire l'objet de toutes les attentions. »³⁹

VI .2.2 Les enjeux de la reconversion :

Les enjeux de la reconversion de la friche urbaine sont multiples cependant ils permettent de lutter contre le désintérêt de la population vis-à-vis de ces édifices, leur évitant ainsi de tomber dans l'oubli, la détérioration et l'abandon.

³⁹ M.C THERY

- **Les enjeux architecturaux :**

D'un point de vue architectural, les enjeux de la reconversion des friches urbaine sont avant tout de lutter contre une transformation mercantile et peu qualitative. En effet, le fait de sauver un bâtiment de la ruine ne doit pas permettre d'effacer le talent et l'ingéniosité de ses bâtisseurs en leurs temps.

- **Les enjeux urbanistiques :**

De nombreux atouts permettent d'envisager une reconversion de ces sites. Tout d'abord la taille de ces friches qui correspond, en termes d'échelle, L'enjeu urbain concerne en grande partie la reconnexion des friches urbaine avec les territoires avoisinants. La complexité et la nature du site ne permettent pas toujours cette reconnexion, **une analyse approfondie du site est donc primordiale.**

- **Les enjeux programmatiques :**

La nature du programme est un élément déterminant pour la réussite de la reconversion des friches urbaine. Sa très grande diversité offre de nombreuses possibilités programmatiques.

Enfin le domaine du **tertiaire** peut s'avérer être une ultime orientation de reconversion des friches urbaine. En effet l'imposante architecture de ce type de friche urbaine peut correspondre au prestige que l'acquéreur souhaiterait donner à son entreprise ou son institution. D'autre part l'envergure de ces édifices, en termes de surface de plancher, permet aussi de regrouper les différents services pour y implanter un siège social ou une instance territoriale.

VI.2.3 Les types de la reconversion :

- Reconversions économiques
- Reconversions en espaces publics
- Reconversions immobilières
- Reconversion habitation
- Reconversion bureau
- Reconversion culture et loisir

VI.2.4 Le recyclage et la reconversion de friches dispose d'avantages économiques, environnementaux et sociaux très larges :

- ✓ Limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols : en s'inscrivant dans les stratégies territoriales de planification, en préservant les espaces naturels et agricoles, en économisant la construction de nouvelles infrastructures, en optimisant le fonctionnement et la proximité des services publics et autres aménités urbaines.
- ✓ Prévenir les risques pour la santé et l'environnement : en limitant les impacts et les nuisances, en restaurant la qualité de l'environnement, en contribuant à la reconquête de biodiversité et à la production d'énergies renouvelables, et luttant contre l'Effet d'Ilot de Chaleur Urbain et en optimisant la gestion des eaux de pluie ...

Développer des projets stratégiques et emblématiques en milieu urbain : en profitant d'espaces souvent situés au cœur de zones urbaines, en améliorant l'image du territoire ou d'un quartier, en développant de nouveaux usages et une mixité de fonctions utiles et nécessaires à la ville, en développant des politiques foncières de long terme,

VI.2.5 Quelles postures adopter pour la reconversion ?

Les bâtiments abandonnés sont vecteurs d'une identité atypique et identifiable dans le paysage architectural. Leur identité en fait des lieux difficiles à reconvertir tant par la nature de l'architecture que par l'organisation spatiale de ceux-ci. Les architectes choisissent de s'orienter vers plusieurs postures pour reconvertir ces sites

La reconversion ne propose pas à l'architecte de repartir de zéro mais bien de tirer parti de ce qu'il a en sa possession pour créer un projet ancré dans son site, dans son bâtiment d'origine et en harmonie avec l'architecture déjà présente. Cela ne signifie pas qu'il doit recréer à l'image de ce qui existe déjà, mais plutôt comprendre l'existant pour construire en parallèle avec le sens de l'architecture à reconvertir.

On trouve des reconversions qui laissent une grande importance à l'apparence originelle du bâtiment. Celles-ci touchent très peu à l'enveloppe du bâtiment, autant qu'à la structure interne. Ce sont de **reconversions légères** qui tirent parti de la situation actuelle du bâtiment pour y accueillir sa fonction nouvelle. C'est ce que l'on peut voir sur la plupart des projets de reconversions de bâtiments qui respectent la trame porteuse originelle très rythmée. On n'a pas ou peu de manifestations extérieures de la reconversion. Dans ce cas de reconversion l'architecte considère que l'architecture du site se suffit à elle-même et qu'il est possible de composer un nouveau projet uniquement avec les éléments construits déjà présents.

D'autres projets nécessitent une **intervention construite nouvelle**. Dans ce cas-là soit on fait le choix de construire une extension nouvelle discrète, qui s'oriente vers une nouvelle architecture radicalement différente et s'oriente et qui s'impose comme une nouvelle image du site.

La première configuration laisse plus d'importance à l'existant, l'autre vise plus à imposer le contemporain. Le choix dépend essentiellement de la nature du site à reconvertir (dispose-t-il d'un caractère affirmé ?), de l'ambition de la ville, de l'architecte ou d'une société (faire un repère, un lieu

Reconnaissable d'envergure métropolitaine, départementale, régionale voir nationale). **L'architecture de la reconversion se nourrit alors d'une dualité entre architecture traditionnelle et architecture contemporaine.**

VI.2.6 Les difficultés de la reconversion :

Risque financier : préserver sa capacité de financement L'un des problèmes majeurs des opérations de reconversion est le coût élevé des actions à mener. En effet, les sites délaissés présentent généralement de fortes contraintes (pollution, bâti obsolète) et leur réhabilitation nécessite un engagement important de fonds. La question des coûts d'acquisition est donc sensible pour les sites détenus par l'Etat. Ce dernier souhaite les valoriser au mieux, dans un souci d'amélioration des finances publiques.

Risque de rejet par les populations Tout projet de reconversion devrait avoir pour ambition de répondre aux attentes d'un public appréhendé au sens large, Une mauvaise prise en compte des besoins et des attentes des populations fera par exemple peser un risque d'échec commercial sur une opération de reconversion en logements.

Risque d'un développement opportuniste de court terme En l'absence d'une vision globale et de long terme, une opération de reconversion peut par exemple conduire au développement anarchique d'une zone d'activités dont l'attractivité serait très limitée dans le temps. Si le choix du « remplissage » est fait au détriment d'une vision stratégique à long terme.

VI . Conclusion

Loin d'être des espaces sans fonction, les friches sont au contraire indispensables au fonctionnement de la ville. Leurs rôles sont multiples, mais leur caractère non construit, intangible, caché, abstrait, les rend moins évidentes à appréhender.

Nous sommes au terme de cette analyse en mesure de reformuler ce qui pose problème avec les friches : leur permanence et leur présence excessive, qui sont les signes d'une rupture de l'équilibre urbain, d'un rapport de force trop favorable aux détenteurs du pouvoir économique qui impose ses projets où bon lui

Semble, avec comme résultat un étalement de la ville sur des terrains vierges au détriment à la fois des terres agricoles et des espaces centraux qui sont dé

. Le pouvoir politique doit à la fois avoir la volonté de rétablir un rapport de force plus favorable à l'implantation des nouvelles infrastructures dans les noyaux denses et être vigilant dans la manière d'opérer aux fonctions actuelles des friches,

V. ANALYSE THEMATIQUE :

V.1.1 Les exemples internationaux :

- **Objectif :**

-Analyser les différents scénarios de la reconversion des friches urbaine sous le thème de renouvellement urbaine sur différentes échelles, dans une approche comparative entre les différentes expériences.

- Retirer les éléments de base dans la démarche globale de la récupération des friches urbaine.

« Il est intéressant, au-delà d'un exemple, d'appliquer ce dispositif de nombreux spectacles. En effet, l'intérêt d'une telle approche est de fonder, par la mise en évidence récurrences, de similitudes, mais également d'oppositions, de sous-systèmes pouvant apparaitre cohérents. »⁴⁰

- **Les critères de choix :**

Notre choix est porté sur les friches en particulier les friches urbaines pour les raisons suivantes :

1-La plus-part de ces friches situées au centre de la ville eu périphérie ayant la même stratégie d'implantation des friches dans les villes algériennes)

Inscrit dans la même thématique de la reconquête des friches urbaines dans le cadre du développement durable et de construire la ville sur la ville.

2- Un développement économique, social et culturel de la ville en renforçant le dynamisme et l'attractivité de la ville et préserver la continuité historique.

3- Assurer un pôle compétitif et attractif.

4- Un programme diversifié avec l'application des principes du développement durable et de l'écologie circulaire.

⁴⁰ CHAUDOIR Philippe est maître de conférences, responsable de la première année du Master et de la spécialité professionnelle Politiques Urbaines à l'Institut d'Urbanisme de Lyon.

Reconversion de friches urbaines en lieu d'habitat – exemple ZAC de Bonne, Grenoble, France avec de l'innovation et de la concertation au cœur du projet

1. FICHE TECHNIQUE :

- Site :** Caserne de Bonne
Superficie : 14 hectares (ZAC) dont 8,5 hectares de l'ancienne caserne militaire et 5 hectares de parc urbain et de jardins cœurs d'îlots
Programme • 850 logements HQE dont 35 % de logements sociaux
 • 15 000 m² de surface commerciale dont une vingtaine de boutiques
 • 8 moyennes surfaces et 7 restaurants
 • 5 000 m² de SHON de bureaux
 • 1 hôtel 4 étoiles de 120 chambres – Des résidences pour étudiants et seniors dépendants
 • 1 école primaire de 15 classes
 • 1 espace culturel et 3 salles de cinéma d'art et d'essai
 • 1 piscine municipale
 • 5 ha de parc urbain dont 3,5 ha nouveaux à créer ainsi que des jardins
Calendrier : • Création de la ZAC en 2004
 • Livraison des différentes tranches entre 2008 et 2011

Sources : La Caserne de Bonne à Grenoble



Figure14 : Ancienne caserne militaire, Sources : La Caserne de Bonne à Grenoble: projet emblématique d'un développement durable à la française, Jacotte Bobroff, février 2011: http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/puca_1334.pdfSAGES

2. SITUATION

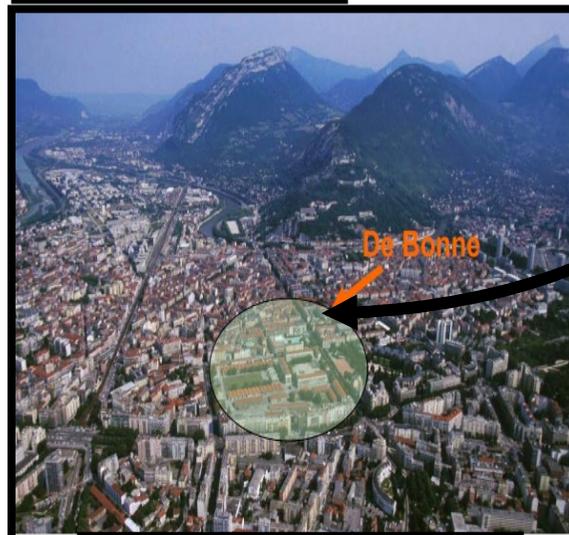


Figure13: Ville de Grenoble



LA CARETE de Ville de Grenoble ,source La Caserne de Bonne à Grenoble

Le site de 8,5 hectares est issu de l'abandon puis de la vente d'une caserne par le ministère de la Défense, situé en centre-ville de Grenoble, et inoccupé depuis 1994

Elle Située au cœur de la région Rhône-Alpes, l'agglomération grenobloise est au centre d'une aire urbaine de plus d'un demi-million d'habitants, Grenoble fonde son développement depuis plus de deux siècles sur l'innovation : Elle est aujourd'hui le premier pôle français de recherche publique et privée après Paris et la troisième ville étudiante de France.

3. Problématique

- Douzième agglomération de France avec un bassin de 560 000 habitants,
- La Ville de Grenoble souffre d'un problème d'étalement urbain et le centre-ville est bonde, comment lutter contre cet étalement urbain quelle sont les solutions pour se débarrasser la congestion urbaine et ? Comment le développement durable se construit-il à Grenoble à travers le quartier De Bonne ?
- Comment de reconversion le site de l'ancienne caserne militaire de Bonne construite en 1884, dans le quartier de Championnet (secteur 2 de Grenoble) ? Et comment reconvertir les trois bâtiments anciens pour les convertir en logements, résidence hôtelière et espace commercial ?
- Quelles sont les spécificités du milieu grenoblois qui ont permis la mise en œuvre de cet écoquartier ?

4. OBJECTIF

« Le citoyen, acteur de l'habitat durable »,

- profitant de la libération et reconversion des terrains vide idéalement situés
- c'est l'occasion pour la Ville d'y développer un quartier unique qui constituera une extension du centre-ville vers la troisième ligne de tramway.
- L'ambition du projet est de créer un quartier respectueux du patrimoine bâti, social, diversifié et écologique.
- Le projet a conservé des bâtiments militaires (3) qui ont été réaffectés rapidement et reconvertir des logements permettant ainsi de constituer l'identité du site
- Cette détermination à mettre en œuvre des actions globales sur le long terme s'inscrit dans une démarche de ville durable, dont les stratégies expriment des enjeux régionaux
- développer un urbanisme et une planification durables
- favoriser la mobilité et soutenir une économie locale vivante et durable
- favoriser le développement d'approches bioclimatiques dans la conception des bâtiments
- développer une nouvelle démarche constructive favorisant l'efficacité énergétique

5. LES ENJEUX DES PROJETS

« Pour construire ensemble une meilleure qualité de vie »,

- L'opération de reconversion a été projetée dès la fin des années 1990 et a suivi un long processus de concertation publique. L'idée phare a été de développer et reconvertir le site d'ancienne caserne
- Recherché sur le développement de la ville à travers le site de cette ampleur se libère en plein centre-ville? L'ambition du projet est de créer un quartier respectueux du patrimoine bâti, social, diversifié et écologique.
- Engagée sur trois secteurs porteurs que sont les nouvelles technologies de l'énergie, les biotechnologies et, les micro-nanotechnologies et logiciels.



Figure15: vue de reconversion des friches urbaine

La ZAC de Bonne avant la reconversion



Figure16 :Ancienne caserne militer ,



Figure 17:Vue façades avant la

6.Phasage du projet:

2000 : lancement du marché de définition par la Ville de Grenoble pour explorer le potentiel de reconversion du site

- 2001 : mise en place du processus de concertation
- 2002 : choix du lauréat du marché de définition (Devillers)
- 2004 : création de la ZAC et choix de la SPL SAGES comme aménageur
- 2005 : démarrage des travaux
- 2008 : première livraison de logements
- 2008 : ouverture de l'école
- 2009 : livraison des commerces, du parc urbain et des logements sociaux
- 2009 : « Grand prix national d'écoquartier », décerné par le Ministère de l'Écologie, (1er écoquartier primé)
- 2010 : livraison du centre commercial
- 2011 : livraison du cinéma et l'EHPAD
- 2014 : livraison de l'hôtel
- 2015 : obtention du label EcoQuartier « EcoQuartier livré »
- 2016 : clôture de l'opération



Figure18:Vue projet avant la reconversion

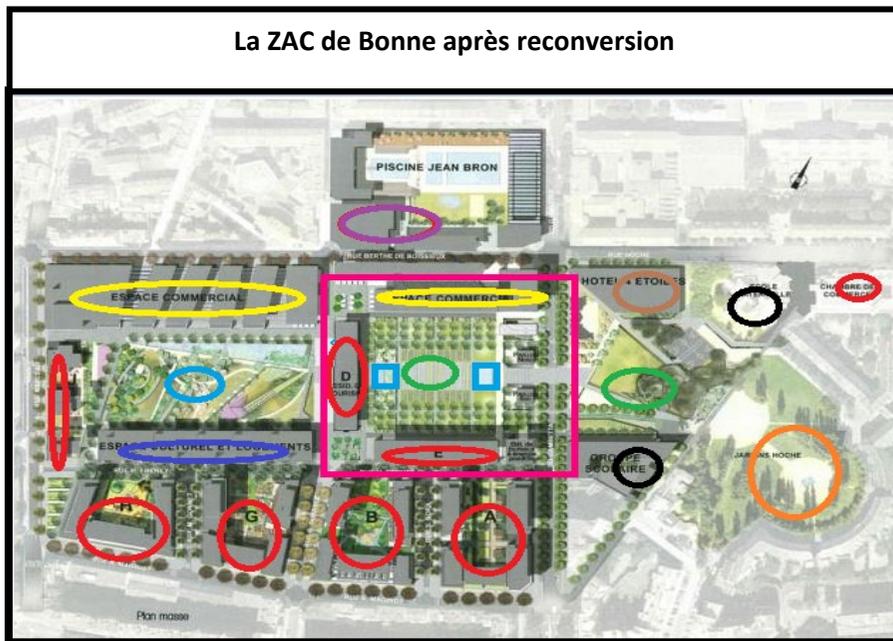


Figure19 :Plan de masse de ZAC de BONNE source : Etude de terrain grenoble : universites, innovations et projets urbains avril 2010

-  Le site autour d'un parc écologique au nord duquel, un espace de commerces et loisirs a été prévu.
-  1 espace culturel et 3 salles de cinéma d'art et d'essai
-  1 école primaire bioclimatique de 15 classes

 Au sud, une zone de 850 logements³ (en propriété et en location Dont 35% de logements sociaux (Construction de 60 logements sociaux HQE (Haute Qualité Environnemental) Construction de 435 logements neufs bioclimatique —Des résidences pour étudiants et séniors dépendants

 Dans la partie centrale demeure la Cour d'Honneur entourée de trois bâtiments d'origine (anciennes écuries de la caserne, etc.) qui ont été réhabilités et reconvertir dans le but de conserver le patrimoine historique de la ville Et de créer un continuum avec l'espace vert à travers une grande esplanade ouverte agrémentée de fontaines

-  Piscine
-  Jardin
-  Espaces commerces
-  1 hôtel 4 étoiles de 120 Chambres



Figure 21: Vue sur logements collectif

Reconversion de friches urbaines en lieu d'habitat – exemple 2 Bouchayer-Viallet (Grenoble-France)

1.FICHE TECHNIQUE :

Critère du choix spécifique

Le choix de cet exemple est basé sur l'efficacité de ce projet urbain de réhabilitation et reconversion qui a pu transformer l'ancien site industriel du Bouchayer-Viallet en un quartier durable tout en gardant son identité historique

Fiche d'identité

Contexte :

Zone d'Aménagement Concerté : nouveau quartier de ville au sein d'un campus d'innovation

Le programme

Superficie de l'opération (emprise) 140000 m²

- Conserver et mettre en valeur le patrimoine industriel : réhabilitation d'anciennes halles en bureaux, restaurants, salle d'escalade
- Développer le potentiel culturel : rénovation des locaux des nombreuses associations culturelles présentes sur le site, construction d'une salle de concerts dédiée aux musiques actuelles (SMAC), réhabilitation du Centre National d'Art Contemporain
- Créer des emplois (2700 prévus) : construire 60 000 m² de bureaux et réhabilitation de 11 000 m² de bureaux dans l'ancienne chocolaterie Cémoi et l'ancienne halle
- Offrir des logements aux familles et aux étudiants : 480 logements dont 38 % en locatif social, 177 logements pour étudiants.
- Créer un espace de rencontres et de respiration au cœur par la réalisation de places et jardin publics
 - Répondre aux enjeux environnementaux : label BBC pour les constructions, accessibilité à tous les usagers (personnes à mobilité réduite, piétons, cyclistes, véhicules), plantations nombreuses, matériaux durables, gestion exemplaire des déchets...

2. SITUATION

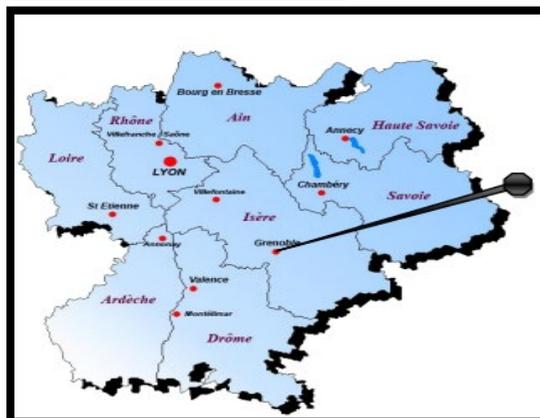


Figure22: Ville de Grenoble



Figure23: Le quartier Bouchayer-Viallet

Le quartier **Bouchayer-Viallet** est situé à **Grenoble**, en entrée de ville et le long d'une autoroute. Cette ancienne **friche industrielle** a été occupée pendant plus de 100 ans par des industries lourdes spécialisées dans la construction de conduites forcées.

3.Problématique

- Ville encaissée, avec de forts épisodes de pollution (été et hiver) et des pics de chaleur en été
- Peu de réserves foncières disponibles pour l'extension de la ville
- Besoin de renouvellement urbain sur un périmètre global de 14 ha
- Fort besoin en logements
- Travail sur le PLU et ambitions énergétiques et écologiques fortes pour la ville
- Friche industrielle lourdement polluée de 6 ha, à proximité de la gare et du tram
- Entrée de ville mais tènement partiellement enclavé

4. OBJECTIF

Création d'un nouvel aménagement sur une ancienne friche industrielle
Ouvrir le site sur la ville et l'agglomération.
Produire une démarche de développement durable (HQE, Espaces Publics).
Préserver l'identité patrimoniale et industrielle du quartier.
Créer des emplois diversifiés dans la ville centre.
Augmenter l'offre de logements diversifiés dans la ville.
Maintien de l'identité industrielle et culturelle du lieu
Changement d'image du quartier

6. Programme

Le projet s'articule autour de 7 secteurs qui totalisent :

- 250.000 m² d'immobilier tertiaire
- 230.000 m² de laboratoires de recherche
- 50.000 m² de bâtiments pour l'enseignement supérieur
- 2.500 logements familiaux 1.000 logements étudiants
- 9.000 m² de commerces et services
- 20.000 m² d'équipements publics
- 1,8 km de ligne nouvelle de tramway
- 1 transport par câble
- 1 pavillon de la mobilité

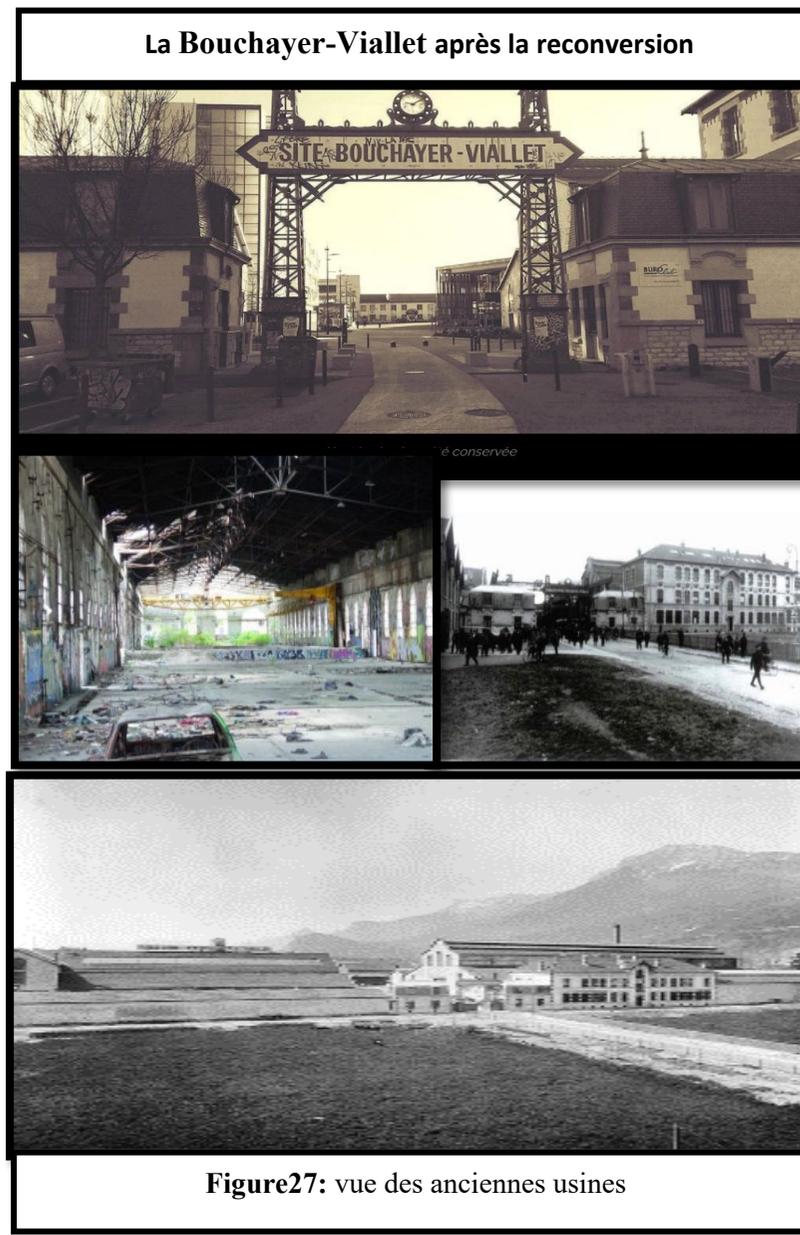
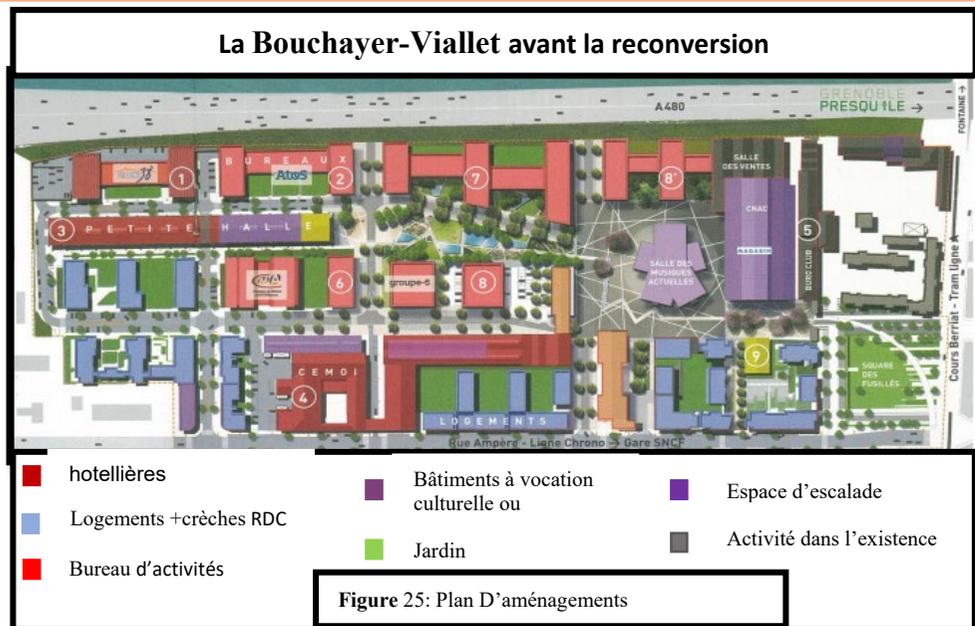
5. LES ENJEUX DES PROJETS

Objectifs d'aménagement :

- Accueillir les entreprises, conforter le tissu industriel, artisanal et commercial. Préserver l'identité historique et industrielle du quartier.
- Assurer la mixité des activités.
- Désenclaver le site. – Créer l'ouverture sur la ville.
- Renforcer la dimension intercommunale.
- Construire des logements.
- Optimiser les besoins énergétiques des bâtiments.
- Assurer une gestion qualitative et économe des ressources en eau.
- Limiter la production des déchets



Figure24 :vue de reconversion des friches industrielle



Etude comparative des exemples :

➤ la Situation /1

	Exemple01 : ZAC de Bonne	Exemple 02 : _Bouchayer-Viallet (Grenoble-France)
1. Localisation / La taille/ L'accessibilité	<p> ✓ Situation ✓ La caserne de Bonne, située en pleine centre-ville, elle constitue une des rares possibilités d'urbanisation « intra muros ». ✓ La taille de la caserne par rapport à la taille du centre-ville historique est 1/8 ✓ L'accessibilité : ✓ •Une très bonne desserte routière par la rue Berthe de Baissieux, la rue Marceau, la rue Gambetta •le site situé à proximité de la troisième ligne de tramway. </p>  <p>Figure28 :plan de situation</p>	 <p>Figure29: plan de situation</p> <p> ✓ Situation ✓ Situé en centre-ville de Grenoble, en France, à l'entrée nord-ouest de l'agglomération. L'opération couvre 14 ha, dont 6 ha de friches industrielles. ✓ La taille de ZAC 14 hectares le long de l'autoroute A 480 dont 6 de friche industrielle L'accessibilité : une très bonne accessibilité 2 lignes de tramway (A et C) de part et d'autre du quartier et un parking-relais à moins de 500m, 1 ligne de bus (C5) qui longe le quartier, l'autoroute A480 (principal chemin d'accès aux stations de ski de la région) avec deux sorties au nord et au sud du site. </p>
<p>Conclusion :</p> <ul style="list-style-type: none"> -On remarque que la situation de cette friche souvent est à l'intérieur du centre-ville ou à proximité, - emplacement stratégique très fortes. -Faire de la grande ville un vecteur de mieux vivre ensemble et de solidarité 		

2. Système Structurel

1. Voiries

Réseau mécanique : prolonger les voies des quartiers environnants à l'intérieur de l'ex-emprise militaire afin de rétablir la continuité des cheminements interrompus par cette dernière. Le projet crée trois axes Est/Ouest : le premier mécanique : Un mail d'activités et de loisirs le "mail quaternaire"

- **Réseau piéton** : les deux autres c'est piéton l'axe calme des jardins et l'axe des liaisons douces.



Figure30: système structurel

La volonté de la Ville était de créer à cet emplacement, un véritable lieu de vie, pôle de centralité, accessible et relié au reste de la Ville.

Sa localisation stratégique à l'entrée nord-ouest de l'agglomération grenobloise, proche des grands axes de communication, permet une accessibilité au site aisée grâce à :

2 lignes de tramway (A et C) de part et d'autre du quartier et un parking-relais à moins de 500m,

1 ligne de bus (C5) qui longe le quartier,

l'autoroute A480 (principal chemin d'accès aux stations de ski de la région) avec deux sorties au nord et au sud du site.

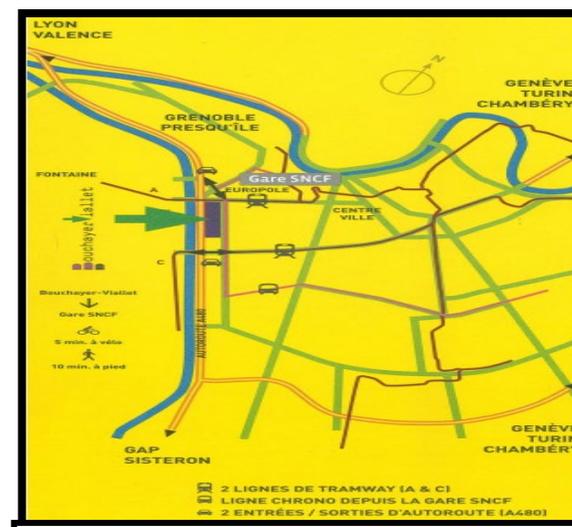


Figure31: système structurel

Conclusion :

Pour les voies mécaniques et piétonnes :

- limiter le trafic automobile dans le quartier en faveur des modes doux, favoriser l'utilisation des transports en commun, des pistes cyclables,
- limiter le stationnement des pendulaires, améliorer l'accessibilité du quartier.
- Rendre la ville plus intelligente et plus accessible.

2-Mobilité

—Un axe de mobilités douces, piétonnes et cyclistes, est organisé à travers le site et liaisonne les jardins des vallons, la cour d'honneur et le parc Hoche. Les trottoirs sont larges et accessibles aux personnes à mobilité réduite. L'usage du vélo est favorisé par des aménagements adaptés.

— L'usage de la voiture est ralenti grâce à des voiries de circulations Automobiles de faible dimension, l'ensemble du site est en zone 30, une continuité des matériaux au sol facilite le partage de l'espace public. et afin d'avoir des intérieurs d'ilots en plein terre, les parkings sont enterrés sous les bâtiments organisés en continu, sans séparation entre les immeubles avec un partage des circulations et des rampes d'accès



Figure32 :vus des mobilité du projet

—Une offre complète de déplacement a été mise en place pour desservir le quartier, visant à favoriser l'utilisation des TC (quartier desservi par 2 lignes de tram, une ligne de bus, proximité immédiate de la gare SNCF (10 min en tramway), véhicules d'autopartage sur le site...) et l'usage des modes doux (bande cyclable, stationnements pour les cycles dans les bâtiments de logements et de nombreux points sur l'espace public devant les logements, équipements, activités, commerces..., vitesse limitée à 30 km/h dans les rues intérieures...).



Figur33 :vus des mobilité du projet

Conclusion :

- La bonne desserte en ligne de Bus et tramway (transports communs) pour le2 projets
- L'intégration de la mobilité douce sous différentes formes par l'intermédiaire d'espaces publics continu et réduit la pollution atmosphérique. Diversification des moyens de transport.
- Privilégier les mobilités douces et le transport collectif pour réduire la dépendance à l'automobile.

Système paysager et espace public

1- Les espaces publics / les éléments naturels

Le site s'organise autour d'un vaste parc urbain composé du jardin des vallons, de l'esplanade général Alain le Ray et du jardin Hoche constitue un véritable cœur vert en plein centre-ville L'ensemble des 3 parcs réunit une superficie d'environ **5 hectares** qui devraient être utile à l'agglomération grenobloise tout entière.

- **Cœurs d'îlot** : Trois immeubles par îlot se partagent un jardin central planté en pleine terre



Figure 34 : vue l'espace public et l'éléments naturelle

La stratégie d'aménagement de l'espace public propose un territoire ponctué par des lieux multiples afin de permettre une multitude d'usages (loisirs, manifestations culturelles, restauration, commerces).



Figure 35 L'espace public à l'entrée du quartier-de-bouchayer-viallet-de-grenoble Source: <http://www.pss-archi.eu/forum/viewtopic.php?pid=450923>

Figure 36: Square Bouchayer Viallet quartier. Source : <http://www.pss-archi.eu/forum/viewtopic.php?pid=450923> Source: <https://fr.slideshare.net/guest736f4e/>

Conclusion :

- Pour améliorer le paysage urbain de la ville il faut Recréer et réaménager les espaces publics afin d'assurer une attractivité à l'échelle de la ville.
- Réfléchir les espaces publics dans un système cohérent et hiérarchiser.
- Le paysage naturel présente un potentiel important qui doit être pris en considération dans l'aménagement des espaces publics.
- L'ouverture du quartier aux habitants de la ville et de l'agglomération, grâce à l'implantation d'équipements structurants et des espaces publiques, favorise le vivre-ensemble à l'échelle urbaine
- Les espaces publics doivent avoir des équipements d'accompagnements pour une bonne animation Ceux-ci contribuent à la cohésion et l'animation sociale (culture, Loisirs urbains.

Système reconversion des bâtiments

1.RECONVERSION

Garder les trois bâtiments principaux autour de la cour d'honneur et faire l'action de la reconversion et réhabilitation.



Figure37 : Avant de reconvertir
Ancienne caserne

Figure38 : Après reconvertir LOGTS
+ 1 hôtel 4 étoiles de 120 chambres
—Des résidences pour étudiants et
sénieurs dépendants

le site a depuis été réhabilité En 2005, les travaux de requalification de la friche urbaine Bouchayer-Viallet sont démarrés.
la nouvelle Zac Zone d'Aménagement Concertée comprend des locaux d'activités, des logements et équipements culturels avec le Centre National d'Art Contemporain, la Belle Électrique, Elle intègre des bâtiments existants comme Le CNAC, la Petite Halle, C Des nouvelles rues et des îlots - sont tracés en continuité du maillage des rues des quartiers périphériques EMOI, le Brise-Glace



Figure39 : Avant de reconvertir
Ancienne usine



Figure40: après de reconvertir
Ancienne usine

Conclusion:

- La démolition, la réhabilitation, la restauration, la rénovation et la reconversion sont des actions retenues dans le réaménagement ;
- Une action réfléchi sur ces éléments bâtis pourrait être économiquement rentable.
- La reconversion pour crée un nouvel la nouvelle Zac zone d'aménagement Concertée comprend des locaux d'activité
- Harmonie entre une architecture moderne et un patrimoine préservé
- Produire une démarche de développement durable : label Eco quartier
- Préservé l'identité patrimoniale du site
- Reconvertir les friches urbaines en fonction des besoins des citoyennes
- Dynamiser les centres urbains, notamment au travers de la reconversion de nos friches industrie
- Reconvertir les friches urbaines en fonction des besoins des acteurs locaux

Système fonctionnel :

1-Mixité fonctionnelle

Vocation fonctionnelle : On ne retrouve pas vraiment une vocation fonctionnelle spécifique car l'aménagement de ZAC de Bonne est basé sur la mixité fonctionnelle



Figure41 : vue des différents mixte fonctionnel

La municipalité a fait le choix d'une mixité fonctionnelle pour le site, afin de créer un véritable lieu de vie, pôle de centralité, accessible et relié au reste de la Ville. Il concentre ainsi à la fois des logements, des emplois, des équipements culturels et de loisirs... L'offre de logements est également diversifiée : 27 % de logement social, des logements en accession, des logements étudiants, des logements pour chercheurs.



Figure42 : vue des différents mixte fonctionnel

Conclusion :

- Les 2 projet est pour la coexistence des logements, de divers équipements, services publics et commerces.
- L'intégration des commerces et le service ainsi que l'animation des espaces publics jour et nuit favorise la mixité fonctionnelle.
- La mixité fonctionnelle est nécessaire qu'elle soit à l'échelle du quartier ou de la ville
- Assurer une mixité des activités et des usages (tertiaire, commerces, logements, culture)
- Créer un nouveau pôle économique pour l'accueil d'entreprises et la création d'emplois

2. Mixité sociale :

La mixité sociale se décline à l'échelle du quartier, avec une part de près de 40 % de logements sociaux, supérieure aux objectifs initiaux.

-Il existe également dans le nouveau quartier une vingtaine de logements en accession sociale, des logements pour étudiants (environ 200), un établissement pour personnes âgées dépendantes (80 lits) et une résidence service (104 meublés)



Figure43: vue les bâtiments Mixte sociale

Grâce à une offre diversifiée de logements : accession à la propriété, locatifs privés, locatifs sociaux en 35% (400 logements), résidence étudiante (100 logements).



Figure44: vue les différents logements

Conclusion :

- Le2 projets propose la mixité sociale à travers la diversité des types de logements et des espaces de rencontres, des pratiques et de participation.
- Le projet a pour objectif de résoudre le problème de ségrégation et intègres tous les bâtisses ensembles pour créations une société cohésive
- Renforcer la cohésion sociale au sein des quartiers
- Renforcer les liens sociaux dans les quartiers

➤ **SYNTHESE GENERALE DES EXEMPLES :**

A travers les deux exemples analysés, on observe le principe de renouvellement urbain et reconversion des bâtiments abandonnés grâce à la création d'un nouveau Quartier et/ou une nouvelle centralité à partir de la récupération des friches urbaines. Dans le cadre de la requalification et la reconversion, on peut faire leur insertion dans le tissu urbain et leur permettant leur décloisonnement par la mixité fonctionnelle, sociale et la mobilité urbaine à travers une approche globale : une recomposition urbaine unitaire.

Parmi les solutions de construction la ville sur la ville c'est la nécessité de recycler et reconvertir les friches urbaines et les bâtiments abandonnés pour créer la notion de renouvellement urbain.

Dans ce sens on peut recommander ce qui suit : Profiter des friches urbaines comme opportunité. La mise en valeur des friches industrielles pour enrichir et améliorer le cadre de vie des habitants.

- Changement de vocation de quartier (Reconversion de des friches urbaines en site résidentielle) pour donner au site une vie et importance ;
- Vu la taille des friches urbaines, les nouveaux aménagements auront un impact sur l'échelle globale, la continuité structurelle
- Entre ces nouveaux aménagements et le centre historique amènent un nouveau souffle à ce centre.
- La redynamisation économique de la ville.
- L'intégration sociale des habitants à la ville
- Il ressort l'importance de l'intégration d'une structure verte dans ces nouveaux aménagements urbains.
- Il ressort que l'aspect mobilité est important pour assurer une meilleure connexion.
- Ces nouveaux aménagements amènent une opportunité pour adopter une mobilité douce plus respectueuse de l'environnement.

- Ces nouveaux aménagements doivent avoir une mixité fonctionnelle et sociale pour assurer une bonne exploitation et appropriation de l'espace urbain
- Zone d'Aménagement Concertée – Réhabilitation et reconversion d'une friche urbaine en Ecoquartier en centre-ville développer une nouvelle démarche constructive favorisant l'efficacité énergétique de Ville Durable
- Le plus grand défi du 2 projets était de respecter l'histoire du site en conservant le bâtiment de la cour d'honneur.
- Ce projet a aussi permis de dynamiser le tourisme puisqu'en effet La ZAC prolonge le centre-ville et redéfinit les contours de la ville.
- Implantation d'activités économique artisanales ou petites production difficile en milieu urbain dense (nuisance, accessibilité...) = regrouper ces activités sur des sites dédiés et adaptés à l'échelle de la ville et non du quartier.
- Important programme environnemental mettant l'accent sur l'accessibilité, la mobilité douce, le développement durable, les économies d'énergie et l'introduction d'énergies alternatives.

Reconversion= Projet Urbain+ renouvellement urbaine+ Mixite Fonctionnelle +Lieux Publics + Continuité Entre Le Projet Et L'existant.

Enfin une récupération adéquate des friches urbaine dans une approche globale permet une intégration adroite dans les structures existantes et cohérente avec leur centre à travers les liens fonctionnels.

INTRODUCTION

I. RECONVERSION DES FRICHES URBAINE DE LA VILLE DE ROUIBA

Genèse argumentée que Rouïba a subit une mutation du village a caractère agricole puis a vocation industriel /agricole (construction de tracteur) en finalité le tiretoire périphérie Rouïba à développer une zone industrielle.

Pour cela cette mutation a produit des espace friches, Tell que brader, pompier, unité de tracteur, croissance es terrains libres qui devant être reconvertir.

Lors des précédents chapitres, nous avons eu l'occasion de présenter notre thème "**projet urbain** comme nous avons mis au claire notre problématique spécifique « **reconversion des friches urbaine dans la ville de ROUIBA** »

Au début de ce chapitre, nous allons aborder le volet relatif aux instruments d'urbanisme pour bien saisir leur rôle dans la gestion de la croissance urbaine à Alger.

Par la suite, nous procéderons à l'étude de la réalité algérienne pour la reconquête des friches urbaine

Ensuite, nous nous concentrons sur la ville de Rouïba, pour comprendre son fonctionnement et les actions engagé sur ce site afin de faire une évaluation de ces opérations et une étude comparative entre ces actions et la démarche du projet urbain.

Enfin, nous essayons de proposer une nouvelle démarche de reconquête des friches urbaine de la ville de Rouïba, dans le cadre du projet urbain.

Ce qui justifie notre choix de cas d'étude, la ville de Rouïba présente une situation délicate dans la plaine de la Mitidja non seulement par sa situation mais aussi par le développement et la croissance de cette dernière, le long de l'histoire de sa formation et de sa transformation.

— La ville de Rouïba C'est une ville coloniale située dans la zone de la métropole d'Alger.

— Rouïba une ville riche des friches urbaine.

— Rouïba une ville riche, elle a plusieurs vocations : agricole, commercial, industriel.

— Rouïba occupe une position privilégiée entre deux (2) grande agglomération Alger et Boumerdes et présenter des caractères urbaine et architecturaux anciens de grande valeurs de grande surface des friches urbaines qui méritent une étude approfondie pour servir aux futures interventions dans ce site.

II.1 La gestion de la croissance urbaine avec les instruments d'urbanisme à Alger (PDAU et POS)

Le changement d'orientation de la politique urbaine engagée à la fin des années quatre-vingts et l'entrée en vigueur du libéralisme de l'économie de marché ont fait que de nouveaux besoins en matière d'urbanisme devaient être comblés.

Différents textes de lois s'intéressent aux échelles régionales et communales ont ainsi été mis en place en réponse aux insuffisances du PUD qui n'exercent aucun contrôle ni liaison avec les échelles opérationnelles.

La promulgation de la loi 90-29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, a créé de nouveaux instruments :

- **Le PDAU** à l'échelle intercommunale ou communale : son action est de planifier l'utilisation des sols.

Ses objectifs sont d'organiser la production du sol urbanisable et la formation et la transformation du bâti.

Le PDAU utilise une technique classique de « **zoning** », qui consiste à découper le territoire en fractions homogènes du point de vue de la réglementation. Ces fractions sont couramment appelées zones et/ou secteurs.

- **Le POS** qui est un plan de détail à l'échelle d'une partie de ville : son action est de gérer la ville.

Le POS est un instrument d'aménagement et d'urbanisme qui ne crée pas de droits à construire et qui n'est pas opérationnel, un instrument d'urbanisme opérationnel est un instrument qui organise la conception et la réalisation d'un tissu urbain. Il permet donc la modification du parcellaire.

« Dans le respect des dispositions du PDAU, le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction »¹. Les droits à construire sont en effet créés par le PDAU qui détermine « les périmètres d'intervention des POS et les termes de références y afférents »².

¹ Loi 90-29, art.31

²Décret 91-177, art. 17,2b

La forme générale de la ville est en principe définie par le **PDAU** qui fixe le parti urbanistique global et les règles de composition qui doivent permettre de préserver ou renforcer l'image de la ville et son unité. Le **POS** doit définir de façon précise le ou les types de tissus urbains à réaliser et les dispositions concrètes que doivent prendre ce ou ces tissus et leur organisation.

Ces instruments peuvent couvrir le territoire d'un ensemble de communes, d'une seule commune ou, pour le POS, d'une partie de commune.

Ils sont établis à l'initiative et sous la responsabilité du président d'APC. Les projets sont adoptés par délibération de la ou des APC puis soumis à l'enquête publique durant 45 jours pour le PDAU et 60 jours pour le POS et éventuellement modifiés avant leur approbation par arrêté. C'est cette approbation par arrêté qui consacre leur valeur réglementaire.

Le PDAU n'est en charge que de produire la réglementation de l'occupation, actuelle et future de l'espace de la ville, pas de maîtriser et gérer les mécanismes par lesquels elle se développe et se transforme, son urbanisme est de type réglementaire, agissant à l'échelle de la parcelle (après un passage par l'étape du zoning) et non par un urbanisme de projet.

La notion de maîtrise de l'urbanisation, souvent utilisée par les autorités, tend le plus souvent à se concentrer sur un aspect, celui des extensions urbaines (dites) non désirées. Elle concerne, pour une faible part, les constructions ou les transformations « intra-muros » non conforme à la réglementation, dans la mesure où l'expression « urbanisation anarchique » vise aussi parfois des quartiers ou des constructions considérées comme irrégulières. Il s'agit en effet, le plus souvent, de la question des extensions urbaines, en dehors des périmètres désignés par les plans d'urbanisme.

Il faut noter aussi, qu'il est rarement fait une distinction entre croissance urbaine et extension, en plus qu'ils ne sont pris en compte dans les formulations que les processus physiques d'occupation des espaces et, en aucun cas, les acteurs et les logiques de ces actions de transformation^{III 3}.

Face aux instruments d'urbanisme PDAU et POS il se pose que la question des friches est absente. Pour cela nous essayons de développer l'idée du projet prospecter pour une meilleure consolidation des anciennes typologies industrielles.

³ SIDI BOUMEDIENE Rachid, Echech des instruments ou instruments de l'échech ? Alternatives Urbaines, Alger, 2013. P.20.

II.1.2 Positionnement de la problématique des friches dans le contexte algérien

1/Les interventions sur les tissus urbains existants

Les opérations d'intervention sur le tissu existant comprennent des actions de : **restructuration – Réhabilitation – rénovation - restauration**, selon le décret n° 83-684 du 26 novembre 1983 fixant les conditions d'interventions sur le tissu urbain existant.

- **Restructuration :**

Opération qui consiste en une intervention sur les voiries et réseaux divers et en une implantation de nouveaux équipements. Elle peut comporter une destruction partielle d'îlots et une modification des caractéristiques d'un quartier par des transferts d'activités de toute nature et la désaffectation de bâtiments en vue d'une autre utilisation.

- **Réhabilitation :**

Opération qui consiste en la modification d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles ou d'équipements en vue de leur donner les commodités essentielles.

- **Rénovation :**

Opération physique qui sans modifier le caractère principal d'un quartier constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et la reconstruction sur le même site d'immeuble de même nature.

- **Restauration Immobilière :**

Opération permettant la mise en valeur d'immeubles ou groupe d'immeubles présentant un intérêt architectural ou historique, sans préjudice des dispositions contenues dans l'ordonnance n°67.281 du 20 décembre 1967, susvisée et en liaison, en tant que besoin avec l'autorité concernée.

Malgré l'existence de ce cadre juridique, l'Algérie affiche un réel manque en matière de stratégies de reconquête des friches urbaines et l'absence d'organismes spécialisés pour ce faire. De grands projets de renouvellement ont vu le jour depuis quelques années, guidés par des stratégies obsolètes qui ne tiennent pas compte de la dimension environnementale, donc qui ne sont pas inscrits dans la durabilité et d'emblée désuets^{III4}.

⁴ BOUDJADJA, Rafik, La dimension environnementale dans le projet de régénération urbaine du quartier de Bardo à Constantine, Mémoire de Magister, EPAU d'Alger, 201

2/Les friches dans la législation algérienne

Malgré un arsenal juridique conséquent dans le domaine de l'environnement et de gestion durable du territoire qui a bénéficié des efforts considérables pour atténuer les difficultés et améliorer le cadre de vie, la problématique des friches industrielles ne figure nulle part comme étant une opportunité foncière à reconquérir^{III5}. D'une façon plus globale, la problématique des friches dans la législation algérienne se positionne dans les lois suivantes :

- **Loi 90-25 du 18 Novembre 1990 portant orientation foncière** : cette loi vient mettre en place les dispositions primaires quant au passage au marché foncier à la propriété. Elle clarifie les procédures de transaction foncières, qui sont à la base de reconquête des friches urbaines.
- **Loi 90-30 du 1er Décembre 1990 portant loi domaniale** : cette politique engagée dans le cadre de l'assainissement des entreprises depuis 1993 perdure et laisse apparaître des centaines de sites de production et d'entreprises à l'état d'abandon ou de sous-utilisation. Cet état d'incertitude non soutenu par une politique claire laisse des centaines de sites à l'état de friche, sans aucune perspective quant au devenir de ces derniers.
- **Loi 90-29 du 1er Décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme** : cette loi apporte un certain nombre de dispositions, actions et instruments de production nouveaux : PDAU et POS. C'est ce dernier, chargé des parties de villes, qui devrait être en mesure d'apporter des réponses concrètes quant à la gestion des terrains en friche.
- **Loi 04-05 du 14 aout 2004 relative à l'aménagement et à l'urbanisme** : complétant la loi précédente, elle précise aux instruments la possibilité de réserver des terrains pour de futures activités économiques ou d'intérêt général (en prenant en compte les risques naturels et technologiques). L'intégration de cette procédure amorce ainsi une réflexion pouvant intégrer la reconquête des friches urbaines comme poches urbaines jouant le rôle de réserves foncières en centres urbains.
- **Loi 01-20 du 12 Décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire** : de nouvelles visions sont apportées permettant ainsi un meilleur Développement des villes dans le respect de l'environnement, à travers une répartition Équitable des activités et une maîtrise de la croissance urbaine, qui concorde avec les Objectifs de renouvellement urbain, mais aucun article spécifique n'y figure.

⁵ BOUNAIRA Assia, Intégration des friches industrielles dans la conception des Trames Vertes Urbaines, Cas du Hammad'Alger, Mémoire de Magistère, EPAU d'Alger, 2015.

- **Loi 03-10 du 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable** : cette loi apporte les dispositions instrumentales et pénales nécessaires pour mener à bien la politique de développement durable. Soucieuse de la préservation de la biodiversité et de l'égalité intergénérationnelle, cette dernière apporte malgré tout un point important en matière de régénération des friches urbaines et plus particulièrement des friches industrielles (cette formulation ne figurant pas dans les textes) en adoptant la politique du « pollueur payeur », qui incombe la dépollution au propriétaire pollueur dans le cas d'une régénération ou une reconversion.
- **Loi 04-20 du 25 décembre 2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable** : cette loi met en exergue les risques dus à l'activité humaine (notamment industriels), et qui portent atteinte à la qualité de vie. Mais là aussi, il n'est pas question de friches industrielles mais des sites industriels en activité, laissant ainsi de côté une fois encore les sites en milieu urbain déjà pollués et à l'état de l'abandon.

3/ Les friches dans les instruments d'urbanisme à Alger

L'un des principaux objectifs du POS est de réglementer la croissance urbaine et donc lutter contre le gaspillage du foncier, cependant aucune indication n'est portée sur l'utilisation des sites abandonnées d'un point de vue productivité ou occupation réelle de sites en milieu urbain.

Le POS impose un certain nombre de dispositions quant aux types, formes et conditions d'occupation du sol. Opérant sur des sites urbanisés ou à urbaniser par contre dans le cas d'une intervention sur l'urbain, il existe un manque en matière d'explication quant à ce type d'interventions (reconquête de friches), que ce soit d'un point de vue : juridique, actions urbaines, catégorisation des différentes situations, institutions impliquées, délais ou toute autre indication capable d'ouvrir un champ de discussion ou d'intervention.

Etant donné que le POS est l'outil réglementaire d'intervention sur l'urbain à l'échelle du détail, il est devenu aujourd'hui plus que nécessaire d'inclure cette problématique dans ses textes, afin

- Que ces sites ne fassent plus l'objet de spéculation malencontreuse, comme il est le cas aujourd'hui où des sites et constructions d'emprises importantes dans le périmètre urbain font l'objet de transactions irrégulières en vue de servir des intérêts particuliers, au lieu d'être intégrées dans le processus urbain comme alternative à l'étalement urbain.
- L'on aboutira alors à une réelle politique de requalification et de recyclage urbain^{III 6}.

^{III 6} DJELLATA A, Planification urbaine et stratégie de reconquête des friches, Mémoire de magistère, EPAU d'Alger, 2006

III.1 PRESENTATION DE LA VILLE DE ROUÏBA

–III.1.1 Aspect géographique de la ville de Rouïba

1.1 Situation du Rouïba :

A- L'échelle du territoire : est localisée au cœur de la riche plaine de Mitidja à 31 Km à l'est de l'agglomération algéroise et à 7 km de la mer, à 25 Km à l'ouest du chef-lieu de la wilaya de Boumerdes Elle présente un caractère industriel et agricole

Elle est une superficie de 5325 KM², pour une population de 61984 habitants.



Figure 45 : La situation de la commune de Rouïba par rapport à Alger et Boumerdes ;Source : Carte d'état-major INCT .

B- L'échelle du la commune : La commune de Rouïba était détachée de la wilaya de BOUMERDES, et rattachée à la faveur de la réorganisation territoriale conformément à l'ordonnance n° 97-14 du 31 mai 1997 à la wilaya d'Alger le 04 juin 1997



Figure 46 : La situation de la commune de Rouïba L'échelle du la commune :Source ;internet

1.2. Limites

Rouïba est limitée par :

- **Le Nord** : les communes d'Ain Taya, Heuraoua et Bordj el Bahri.
- **L'Est** : les communes de Réghaia et Ouled Heddadj (w.de Boumerdes).
- **Au Sud** : les communes Hamadi et Khemis El Khechna (Boumerdes).
- **A l'Ouest** : la commune de DAR El Beidaa et Bordj-El-Kiffan.

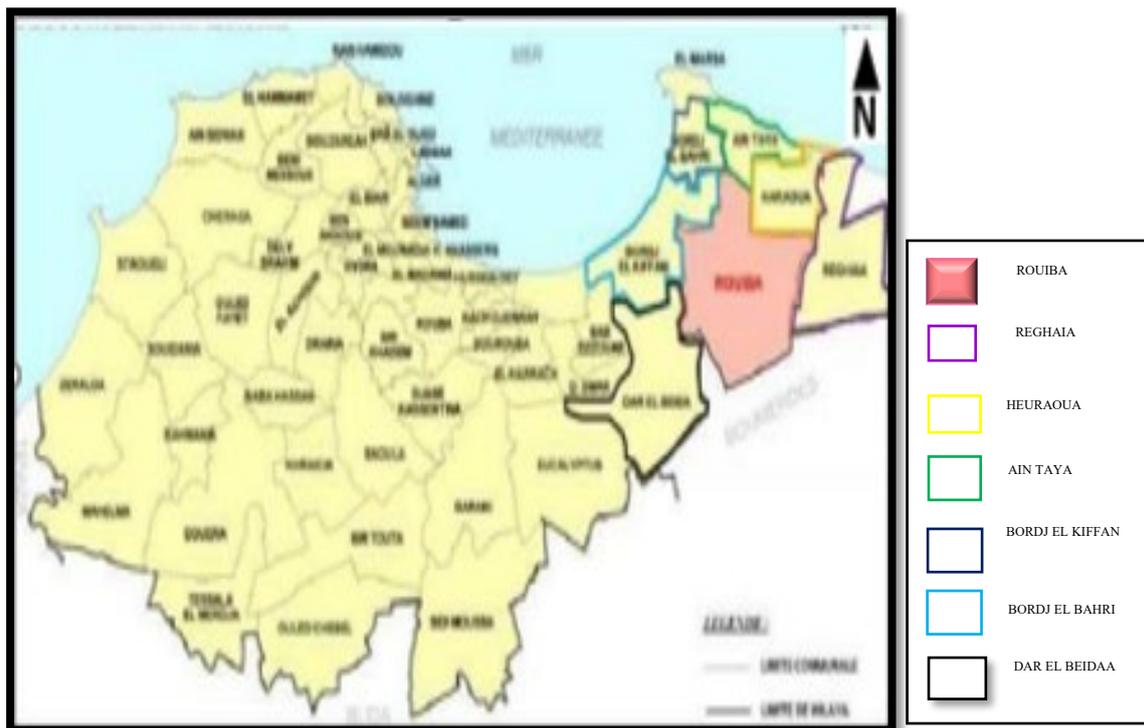


Figure 47 : Situation de Rouïba à l'échelle régionale. Source : interne

1.3. ACCESSIBILITE :

La commune de ROUÏBA est favorisée par le passage de routes importantes, qui offrent une facilité d'accès vers la ville d'Alger.

✓ **Route Notionnel :**

– L'ancienne route Alger - Dellys (dénommée RN5 qui date de 1850).

✓ **Chemins de wilaya :**

– La route Rouïba - Ain Taya perpendiculaire à la RN5 (dénommée le CW121).

– La route Rouïba - Bordj El Bahri perpendiculaire à la RN5 (dénommée le CW149).

–Le chemin de fer au sud de la ville.

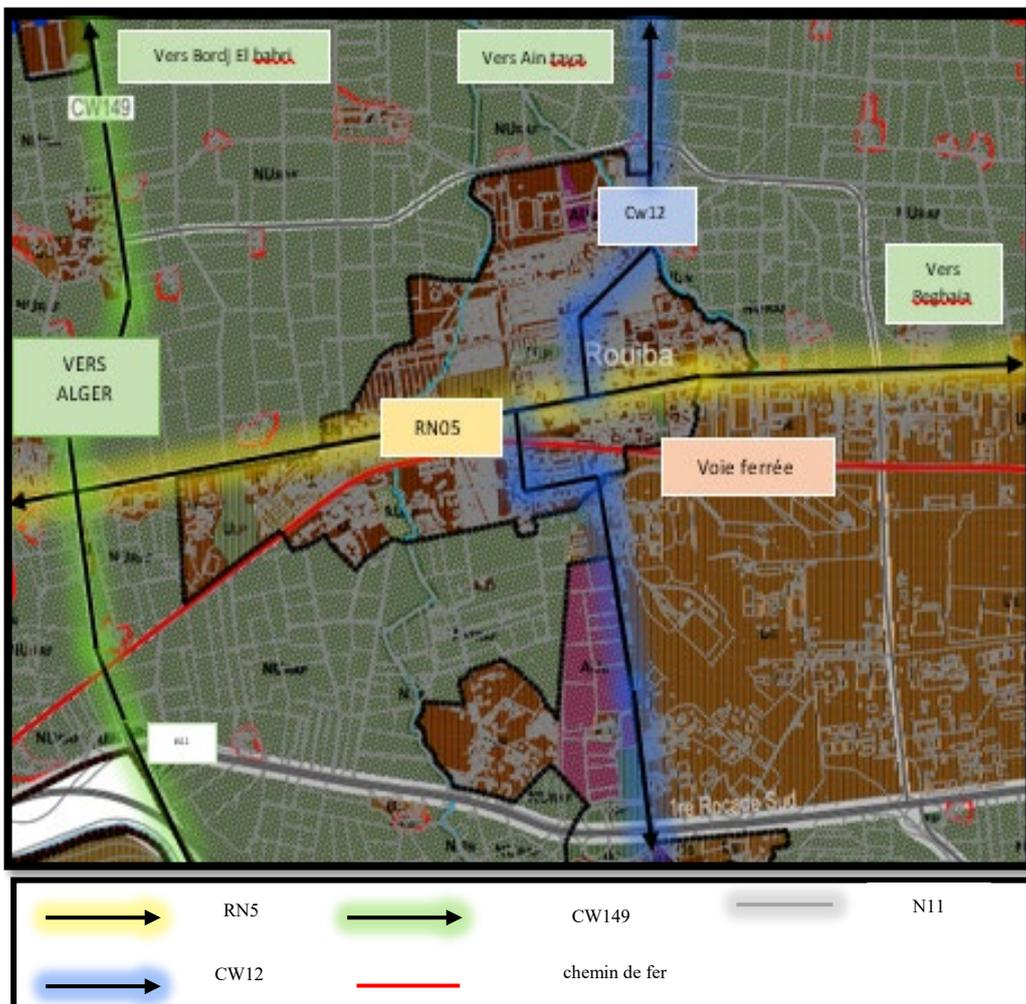


Figure 48 : Réseau d'accessibilité à la ville de Rouïba.

Source : PDAU Alger 2016 modifié par l'auteur.

III.2. ASPECT GEOTECHNIQUES DE LA VILLE DE ROUÏBA

2.1. DONNEES GEOGRAPHIQUES :

D'une superficie totale de 4 325 ha, le territoire communal De Rouïba est situé entièrement dans la plaine de la Mitidja.

Il ne touche ni à la mer ni à l'Atlas,

Elle est limitée au Nord par le Sahel, à l'Ouest par le littoral et au Sud par le piémont.

Elle atteint une altitude de 50 à 60 m au sud et s'abaisse très rapidement au milieu jusqu'à 50 mètres (voir figure).



Figure 49 : Contexte géologique de la ville de Rouïba Source : internet

2.2. HYDROGRAPHIE :

La commune de Rouïba est traversée par trois oueds :

- 1) Oued El-Biar : prend naissance aux environs de la zone industrielle Rouïba-Réghaia et alimente le lac de Réghaia par la commune de Heraoua. Il limite la commune à l'est.
- 2) Oued Bouriah : affluent de l'Oued El Hamiz. Il prend sa source au niveau de Rouïba et draine les eaux de ruissellement de la Mitidja Nord-Est.
- 3) Oued El Hamiz : qui limite la commune à l'Ouest.



Figure 50 : Contexte Hydraulique de la ville de Rouïba. / Source : PDAU d'Alger 2016

2.3.ASPECT CLIMATIQUE:

— **le climat** : Les conditions climatiques de la région de Rouïba sont prédéterminées par sa situation

géologique. Le climat est de type méditerranéen continental caractérisé par un été chaud et un hiver froid humide.

— **LES VENTS**: les vents dominants de côté de l'Ouest soufflant de novembre à mai les vents de Nord

-Est soufflant en été en brise marine

— **Géologie** : La région de Rouïba est classée Zone 3 : sismicité élevée. Le facteur sismique est donc à prendre en compte dans l'aménagement.

— **Topographie** : La ville de Rouïba se situe sur la Mitidja qui représente des terrains plats, Marécageu

III.3. LECTURE TERRITORIALE

Selon **F. CHOAY** : « Le but de la lecture historique est de construire un cadre de référence à partir duquel nous saisissons le sens réel de l'urbanisme proprement dit sous diverses formulations et formules et situer les problèmes actuels de l'aménagement urbain. »
^{III 7} (Urbanisme utopie ou réalité)

Dans ce contexte **I.CERDA dit**: « L'étude de l'histoire est recommandée, non pour la satisfaction d'une curiosité puérile, mais principalement parce qu'elle nous apprend à connaître par le biais du passé ce qui peut nous être utile pour le présent et l'avenir » ^{III 8} (La théorie générale de l'urbanisation)

⁷ F.choay, l'urbanisme, utopies ou réalités : historienne des théories et des formes urbaines et architecturales.

⁸ I.Cerda, la théorie générale de l'urbanisation : ingénieur des Ponts, urbaniste, architecte, juriste, économiste, homme Politique

III.3.1 Lecture du territoire et logique d'implantation :

3.1. La première phase :

La première phase d'implantation de l'homme dans un territoire donné coïncide avec l'apparition du parcours de crête principale qui représente le passage de l'homme d'un promontoire à un autre. Ce parcours reliant l'Est et l'Ouest de la capital, le parcours va ensuite à un autre parcours de crête qui va du Nord de l'unité territoriale vers un autre lieu à l'Est.

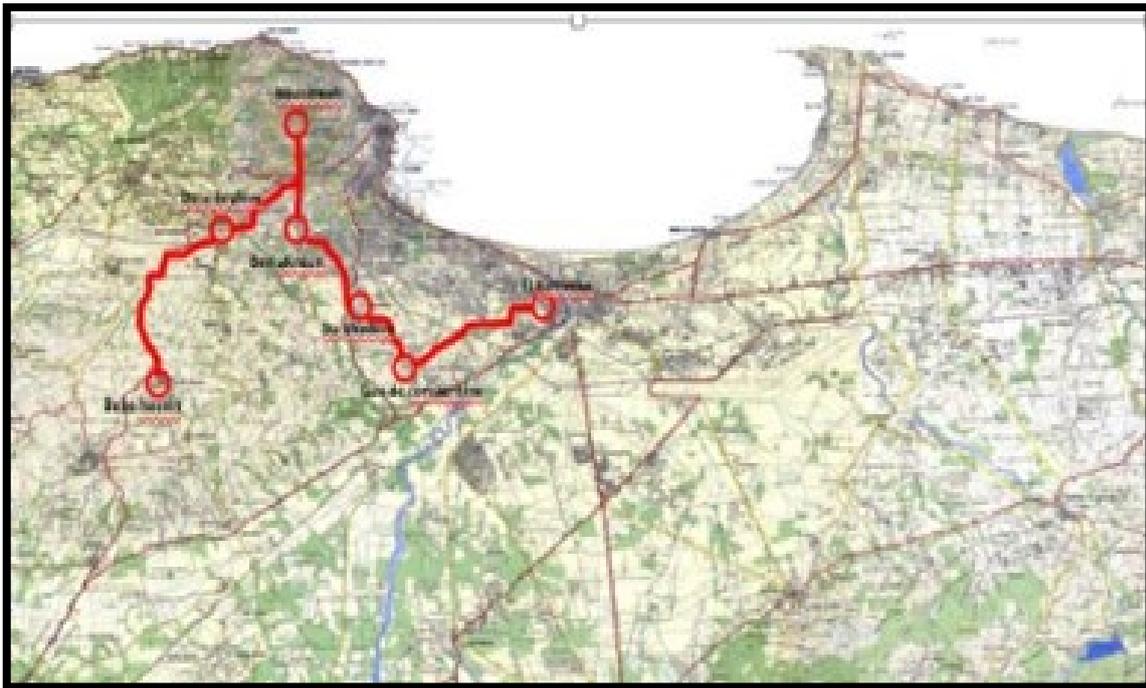


Figure 51 : Schéma du parcours de crête principale

— Parcours de crête principale

3.2. La deuxième phase :

Cette phase est caractérisée par l'apparition des établissements en hauts promontoires reliés aux parcours de crêtes par les parcours de crête secondaires, parmi ces établissements : BOUZAREAH, DELLY-IBRAHIM, CHERAGA, BEN-AKNOUN, SIDIABDELLAH, ELBIAR, HYDRA, BIR-MOURAD-RAIS...etc.

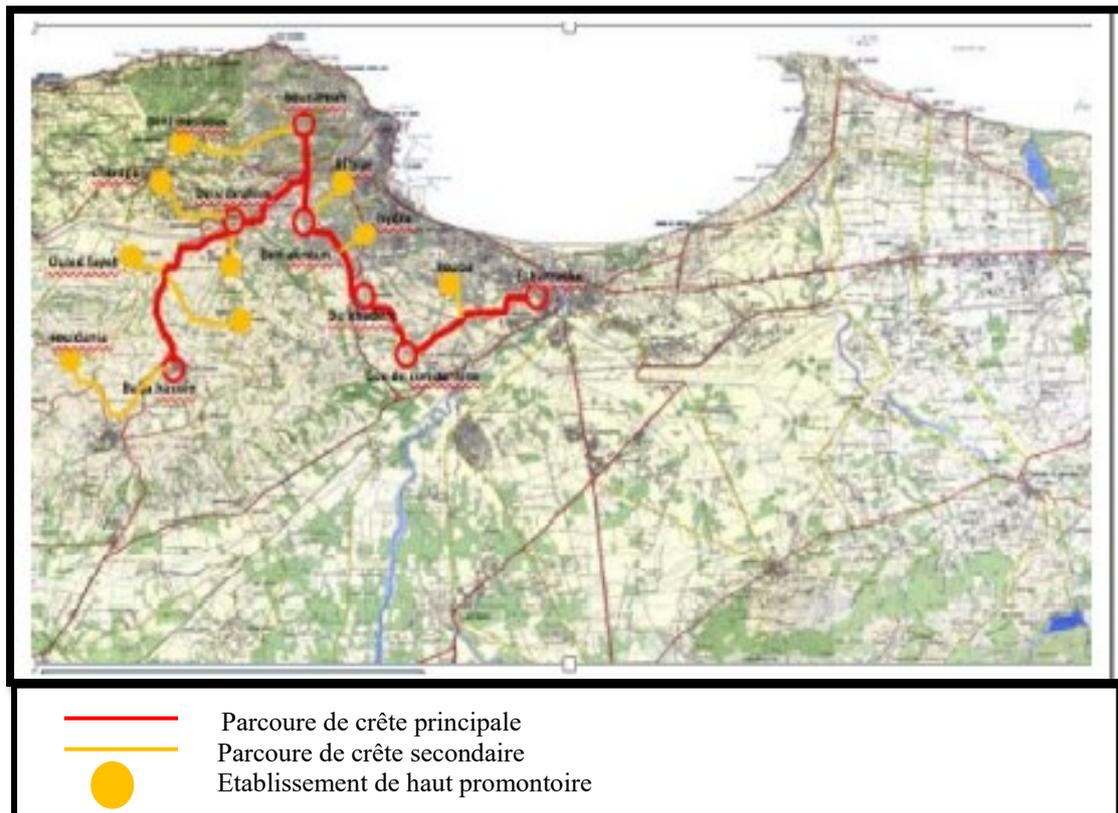


Figure 52: Schéma du parcours de crête secondaire

3.4 La quatrième phase :

Elle coïncide avec l'émergence des noyaux urbains reliés par des parcours de contre crête continue.

La Casbah était le noyau élémentaire dans l'unité territoriale algéroise et son Dédoublément progressif a donné naissance à d'autres noyaux urbains vers l'Est.

- Apparition de parcours de fond de vallée.
- Apparition des établissements de la plaine de Mitidja parmi ces établissements ROUÏBA

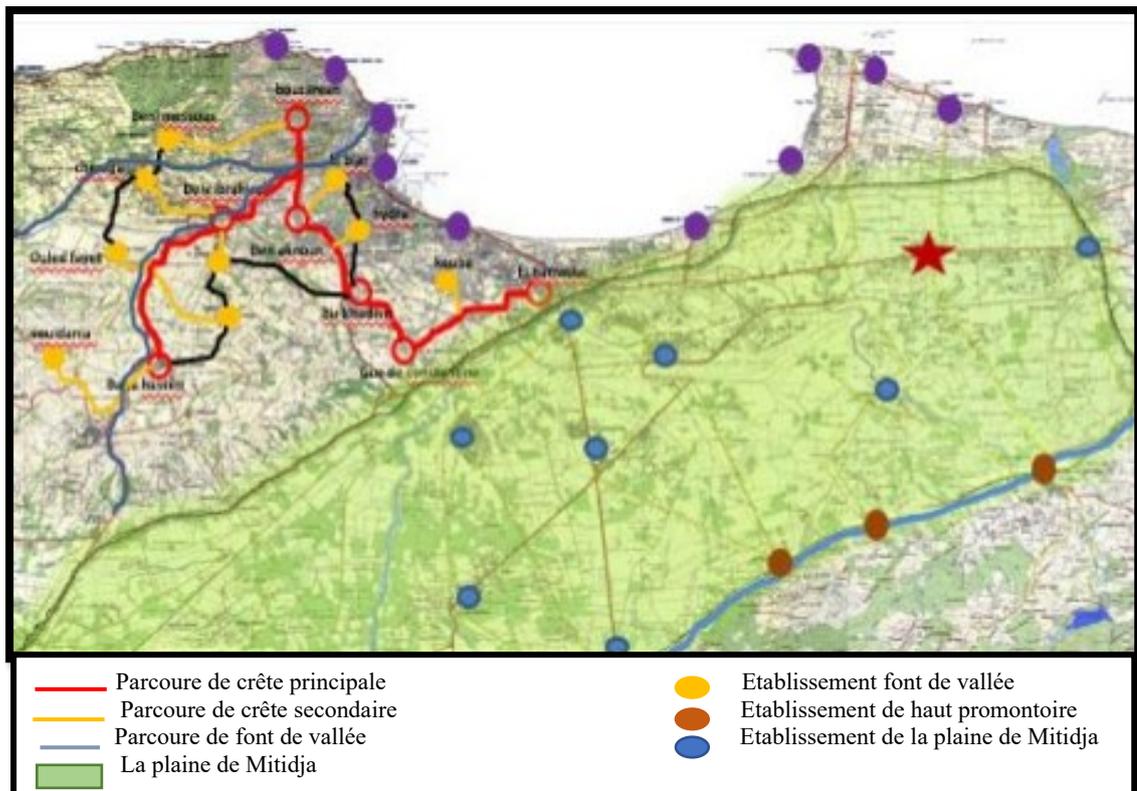


Figure 54 : Schéma du parcours de contre crête et fond e vallée

Raison d'implantation :

- Facteur de sécurité : la proximité d'houache Rouïba du fort turc de Bordj El Kiffan.
- Facteur naturel : la présence d'eau et de la fertilité des terres.
- Facteur territoriale : sa situation à la convergence de deux parcours territoriaux (parcours de plaine RN05 et parcours de fond de vallée CW121).

III.3.2 LOGIQUE D'IMPLANTATIONS DE LA VILLE DE ROUÏBA

Rouïba est un établissement humain crée sur la plaine de Mitidja entre les villes de sahel et celles du piémont et aussi prêt de tracé de la route entre Alger et Dellys qui a conféré à Rouïba une situation stratégique avec une bonne accessibilité. Les colons trouvent que le village de Rouïba laisser par les Turc dispose des terrains vastes pour le développement d'une ville ajouté à cela la bonne qualité de ses produits agricoles destinés à l'exportation font d'elle une localité très riche.

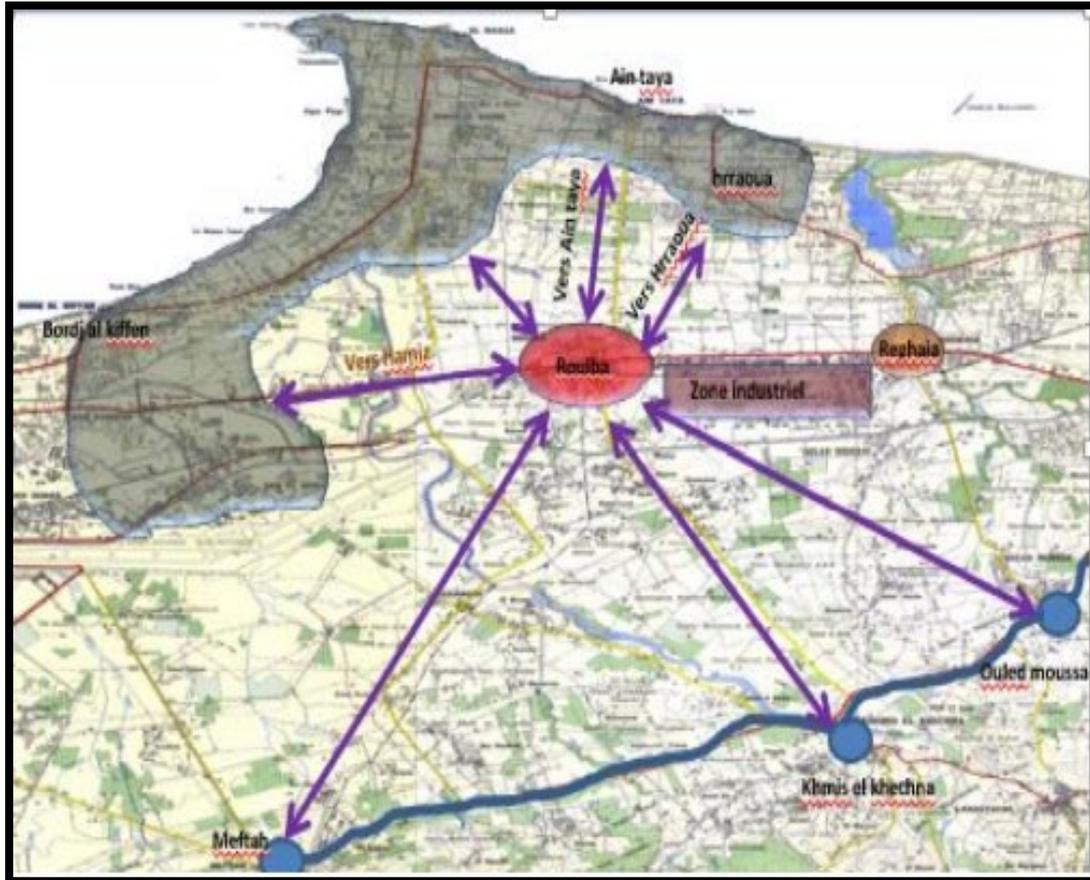


Figure 55 :Schéma qui montre la logique d'implantation de la ville de Rouïba

III.3.3 SYNTHÈSE DE LA LECTURE TERRITORIALE :

L'impact du territoire sur la naissance des établissements humains, c'est à travers ces parcours qui ont donné naissance à la ville.

-Le chemin de fer était l'axe principale du parcours de l'établissement humain.

-Le passage de l'histoire (la vocation agricole) à l'occupation du territoire (l'industrie)

-Rouïba est un établissement humain crée sur la plaine de Mitidja entre les villes du Sahel et celles du piémont et aussi de sa proximité du tracé de la route entre Alger-Dellys qui a conféré à Rouïba une situation stratégique avec une bonne accessibilité

III.4.LA LECTURE DIACHRONIQUE :

Selon A. ROSSI : « Pour maîtriser le futur, il faut comprendre le présent et donc étudier L'histoire »^{III 9}

- ❖ **Toponymie :** « Rouïba » est le diminutif de Raba (Ghaba) , dont la déformation de « petit bois » d'après le commandant Niox. Une autre dénomination qui remonte à la période ottoman dont Rouïba vient du mot «raiebe » qui signifiant lait caille .^{III 10}

4.1 Analyse historique : Processus de formation et de transformation de la ville de Rouïba : (Le choix des périodes est effectué par l'appui du PDAU d'Alger 2016)

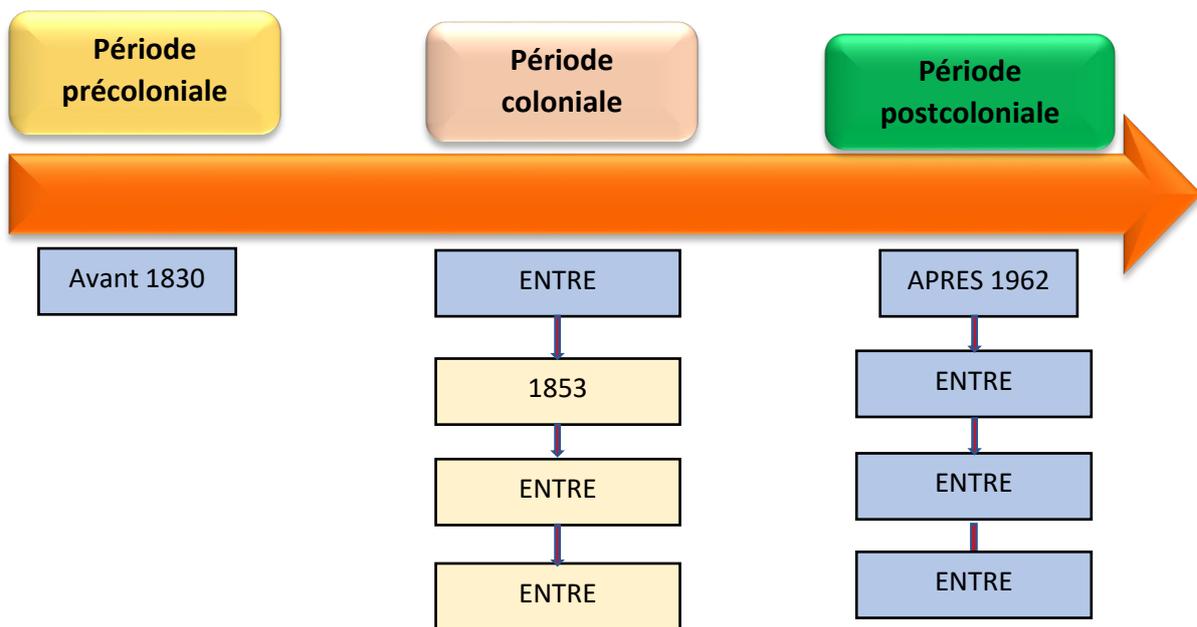


Figure 56 : Axe historique de la ville de Rouïba / Source : travail d'auteur

⁹ C. Aymonino, M.Brussati, G.Fbbri, M.Lens, P.Levero, S.Lucianetti, A.Rossi - La città di padova- Roma.1999
¹⁰ Source : document "Algérie, Géographie physique", le commandant Niox Page 418

4.2.La chronologie du développement du village de ROUÏBA :

1-Période Précoloniale : avant 1830

- La création de la ville de Rouïba remonte à la période ottomane en se basant sur ses facteurs territoriaux et naturel.
 - A cet époque la province d'Alger compte 5villes : Alger-Blida-Dellys-Kolea-Cherchel,Et 12 outhans : Beni khelil , El khachna , Beni moussa .., Rouiba faisait partis d'outhans d'El khachna.

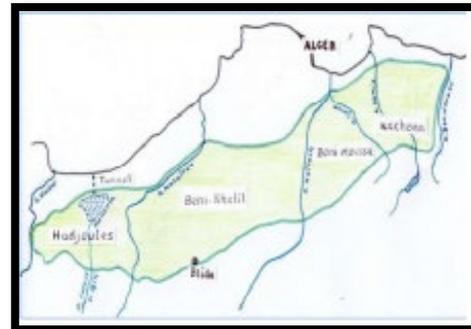


Figure 57: La pleine de Mitidja avant 1830

-Rouïba était un haouch qui servait à abriter le bétail , les grains , et un point de défense pour mieux contrôler la richesse agricole de Mitidja.

-A cette époque, il y'avait une forte présence de l'armée turque vue que l'Espagne a débarqué lors de sa Conquête d'Alger en 1571 à bordj el kifan. Ils ont implanté des forts pour protéger la région contre les attaques en plus à cause de la présence d'eau et la fertilité des terres.

-A cette période la **ville de Rouiba** était entourée de plusieurs houaches de vocation agraire constatée par la création de plusieurs

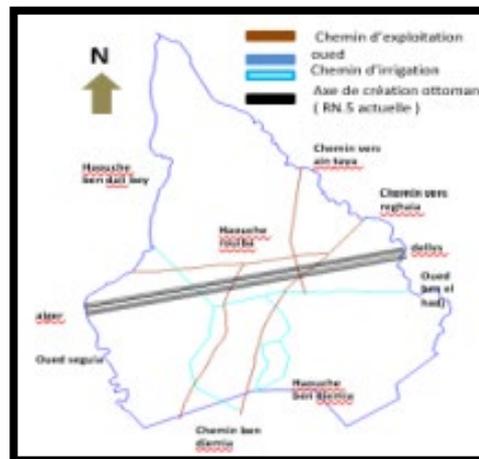


Figure 58: Représentation des haouche de Rouïba a la période ottoman

2-Période coloniale : (entre 1853 et 1962)

Phase 1 :(Avant 1853) :

- **Avant 1853** c'était un domaine agricole important qui a été créé par le roi Philippe - Dès 1844 quelques concessions de 100 à 150 ha avaient été vendues à des européens. En 1853 sous Napoléon III était la création du centre de population nommé Rouïba, Ce dernier comptait 22 familles sur un territoire de 358 ha.

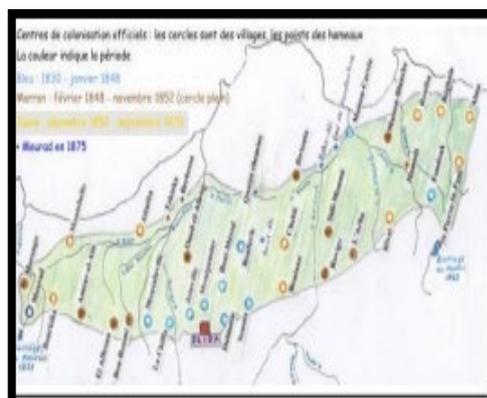


Figure 59 :Centres de colonisations françaises colonisations françaises colonisations françaises

Phase 2 : Entre (1853 et 1957) :

-Entre 1853 et 1868 : la formation du noyau colonial du centre-ville a été entamée.
 Un flux important de population s'est installé le nombre des habitants est passé de 204 à 2300 personnes, une augmentation de 2096 nouveaux individus, donc 11.27 % de plus.
 -En 1887 : la réalisation du chemin de fer au sud de la commune
 - Le développement de l'habitat semi collectif traditionnel localisé dans la partie sud à proximité de la ligne du chemin de fer

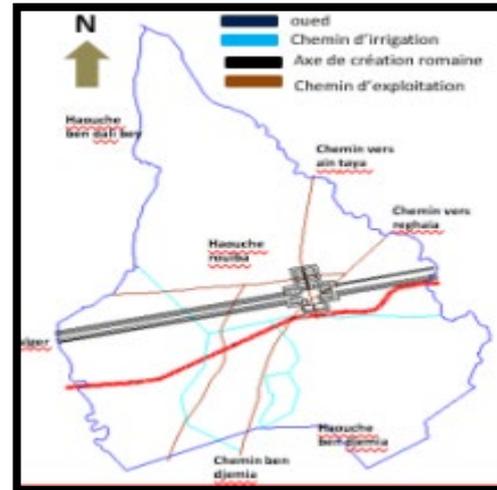


Figure 60: Création du centre-ville

-La formation du noyau colonial du centre-ville

En 1869 était la construction de la mairie.
 En 1867 était la construction de l'église.
 En 1882 était la construction de l'école d'agriculture
 En 1900 était la construction du marché couvert.
 En 1906 était la construction de la poste.
 -Le développement du lotissement 'CASTORS' en 1954

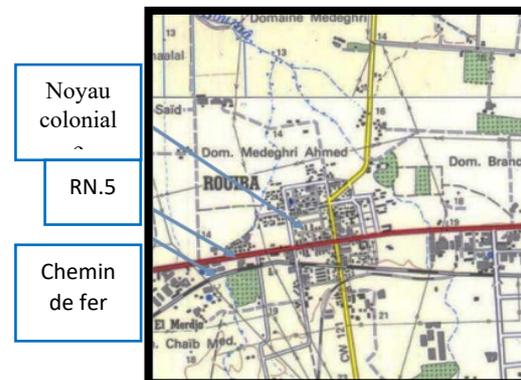


Figure 61 :Carte d'état-major

Le noyau

-Comme toutes les villes de la plaine et de création coloniale **le noyau** de la ville de Rouïba a bénéficié d'un tissu urbain découpée en îlot réguliers carrés et rectangulaires
 S'adaptant au tracé engendré par les données topographique, les îlots sont délimités par **4 voies**, d'une dimension qui varie entre **80m a 120m** de longueur, et **40m a 60m** de largeur, cela par la multiplication de la fameuse parcelle de **20*40m**

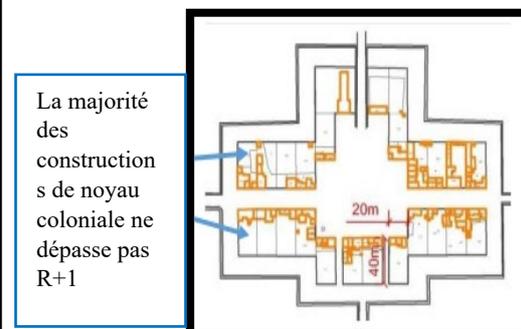


Figure 62: La dimension des parcelles

Phase 3 : entre (1858 et 1960) :-Dans cette période il y a eu l'apparition de l'habitat collectif , il y'a eu la création dans la partie nord de :

-La cité Mitidja (1958-1962) . *Quant à la partie sud il y'a eu la création de :

-La cité du 20 Aout 1968 .

-L'hôpital de Rouiba .

-La création de la zone industrielle de Rouiba (Z.I.R)

Le choix et la décision d'implantation d'une zone industrielle sur le territoire de Rouïba (ainsi que Reghaïa) fut justifier par le fait que : c'est une zone qui est situé à proximité d'Alger ..

-Cette zone constitue un héritage coloniale .

L'idée de création est apparue pour la 1 ère fois avec la venue de BERLIET en 1958.

(C'est à l'origine un constructeur de véhicules industriels français) .La seconde fois elle fut étudiée et introduite dans le **plan**

quinquennal de 1959-1963

(Le plan quinquennal est un document de planification économique gouvernemental fixant les objectifs de production, sur une période de cinq ans) et s'est suit à un arrêté ministériel qui fut signé le 22 Septembre 1960 qu'elle fut créé.

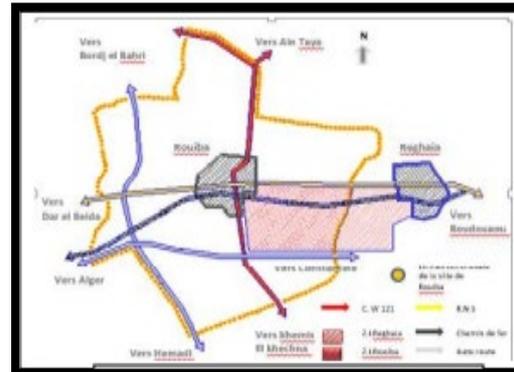


Figure 63: Rouiba entre (1858 et 1960)



Figure 64: Hôpital de Rouïba

Figure 65:La zone industrielle

3-Période postcoloniale :
(entre 1962 et 2015):

Phase 1 : entre (1962-1979) Après L'indépendance, la ville de Rouiba a continué de s'étendre par l'implantation de plusieurs de logements; à cette époque a connu, également :

-L'apparition du secteur d'équipement sanitaire localisé dans la partie Est du centre-ville. - Parmi les cités d'habitat collectif, on relève :

*Le lotissement ' 'Les orangers en 1962 .

*La cité du 20 Aout 1968.

*La cité économique 1972.

*La cité de l'hôpital 1974.

*Le lotissement CADAT 1979.

-Le début de saturation dans la ville de Rouïba



Figure 66:- La cité 20 aout 1968



Figure 67: Cité de l'hôpital 1974

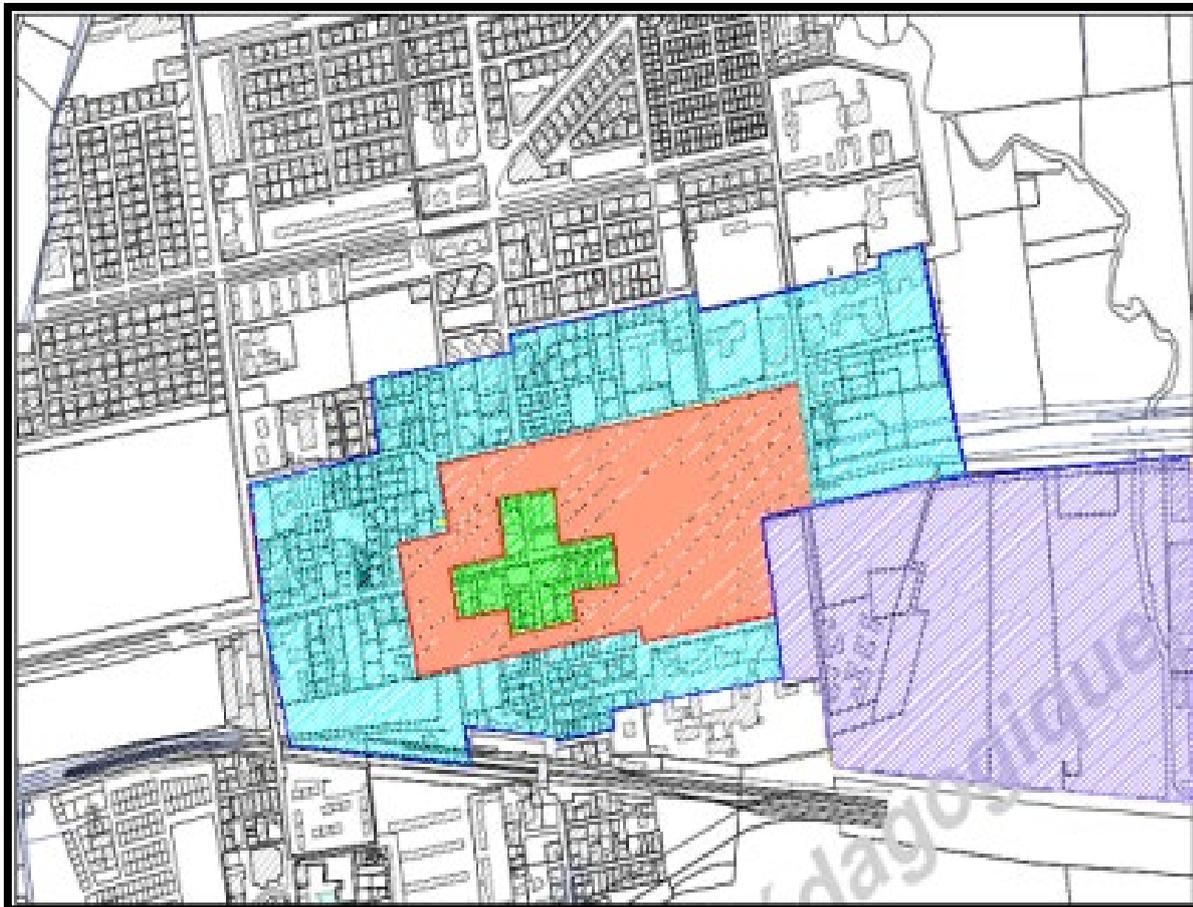
Phase 2 : (1980-1990)

Cette période est caractérisé par la création d'équipements spécialisés le long de la R.N5 coté sud-ouest (S.N.T.V – INFORBA – Casernes militaire) Elle a connu, également, la réalisation de plusieurs opérations d'habitat collectif :

*La cité de police 1980 .

*la cité des 80 logs en 1983.

*La cité des 200 logs de l'INFORBA en 1983. *La cité des 500 logs plus 50 logs en 1989. *164 logs E.P.L.F en 1990.



	Noyau coloniale		Entre 1980-1990
	Entre 1962-1979		Zone industrielle

Figure 68: Rouïba entre (1980-1990) ;source Plan cadastral de Rouïba Noyau coloniale

Phase 3 : (1990-1994)

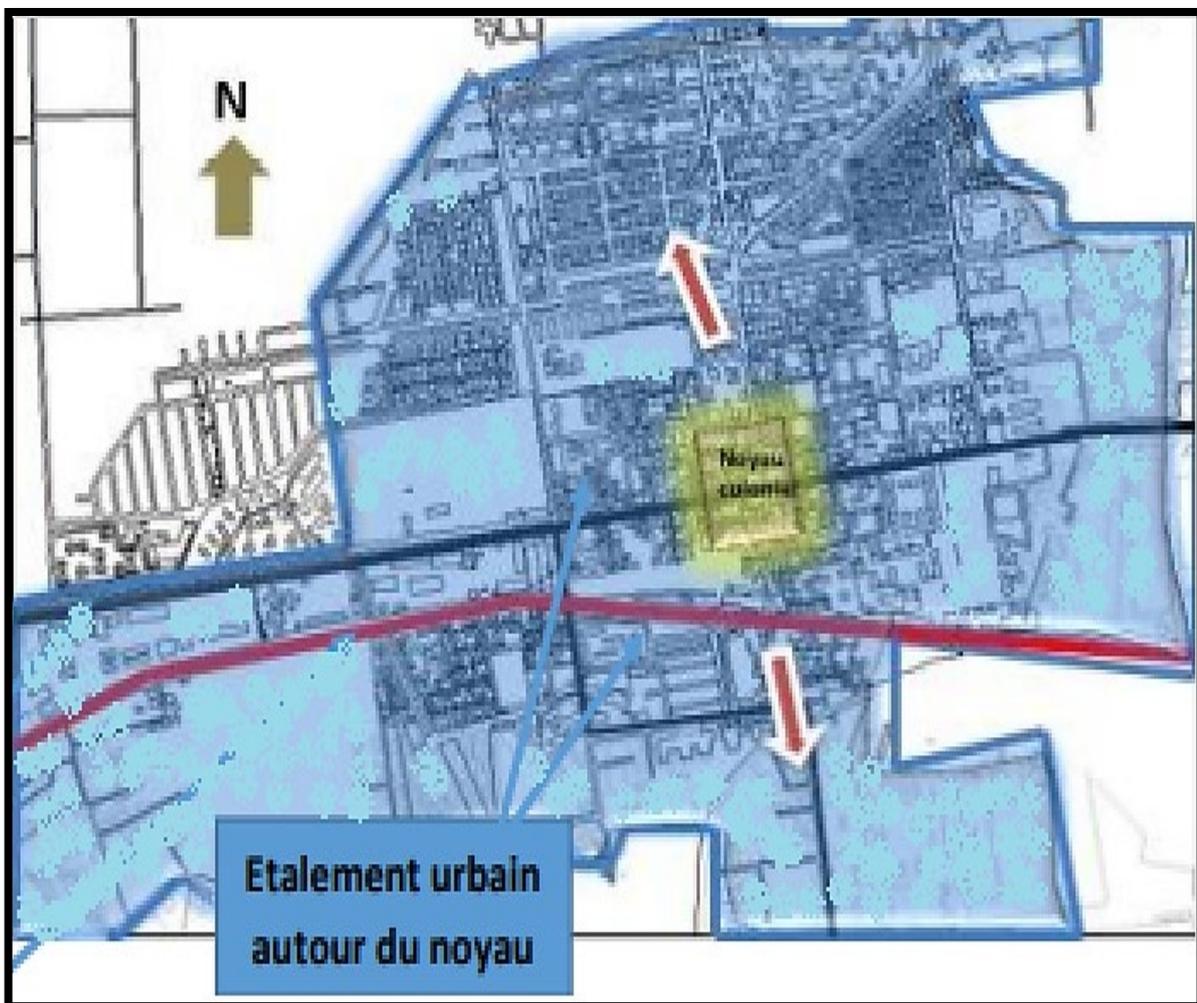
Pour cette période il y'a eu qu'un seul projet de 70 logements crée par l'O.P.G.I ,avec d'autres projets à titre individuel .

-Concernant les agglomérations secondaires, on constate une évolution galopante durant la dernière décennie ; qui s'est matérialisé par :

*La création des 530 logements E.P.L.F en 1986. *Les restructuration des bidonvilles de HAI ENASR 1984

. *Le développement des constructions individuelles illicites sur les terres agricoles.

*La réalisation d'équipement collectif.



- Sens de l'étalement urbain
- Chemin de fer
- La ville
- RN 5

Figure 69: L'extension de La ville vers deux directions

/ Source : Plan cadastral de Rouiba traité par l'auteur

Phase 4 :(2000-2016) :

- A partir de 2000, Rouiba assiste à une extension urbaine rapide et incontrôlée donne lieu à une saturation de la ville. D'où l'adoption d'une stratégie d'occupation des terrains vierges situés dans l'ancien tissu urbain et le procédé de densification à l'instar du projet AADL , la construction du palais de la justice , le siège de la daïra.

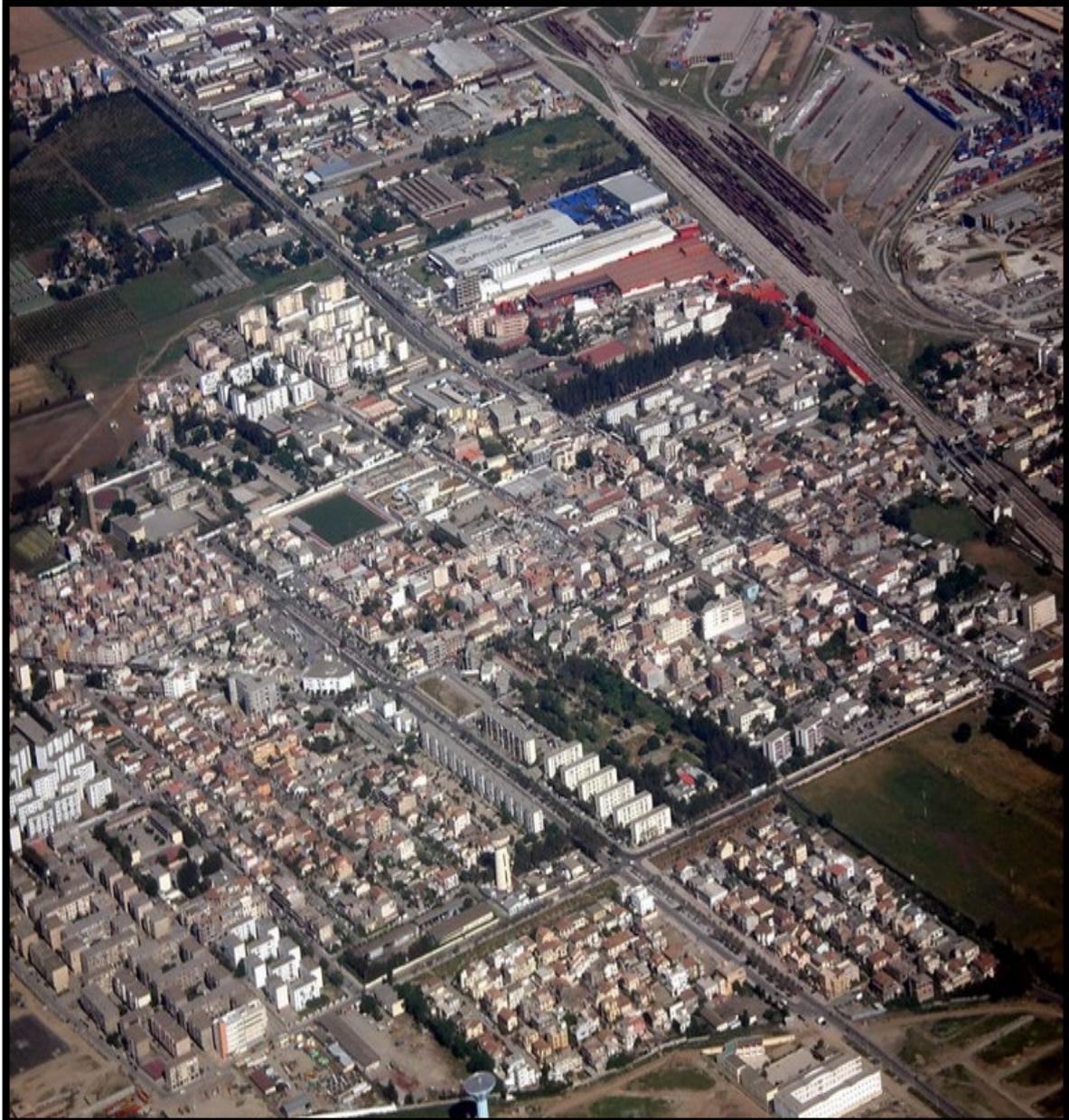


Figure 70-: L'extension de La ville actuelle/ Source : image internet traité par l'auteur

4/4 SYNTHÈSE PÉRIODE ACTUELLE**Force**

Le noyau central constitue un patrimoine important de la ville de Rouïba

Vaste les terrains agricoles Mitidja

Menace

L'absence de la prise en charge des bâtiments dégradé et abandonné.

Faiblesse

Le patrimoine colonial non-sauvegardé

. Le tissu urbain hétérogène due au différents styles (les strates de la vile).

Extension l'étalement urbaine au détriment des terrain agricole

la rupture entre centre-ville et les nouvelles extensions

dégradation du cadre bâti

Opportunité

Les friches urbaines située dans le noyau central occupent une grande superficie et périphérique de la ville.

—Améliorer l'image de la ville en profitant de la richesse patrimoniale.

Tableau 3: synthese période actuelle de la ville de Rouïba

4.3. Conclusion de la lecture diachronique de la ville de Rouïba :

L'histoire de Rouïba ne peut être dissociée du reste des villes de la Mitidja. Même si cette ville a gardé des caractères urbains plus anciens. Elle est considérée comme une création coloniale. Elle a traversé plusieurs étapes, depuis sa création, qui a orienté son développement, d'un centre de population autochtone, puis une petite ville avec un tracé colonial. Tout en lui attribuant des vocations.

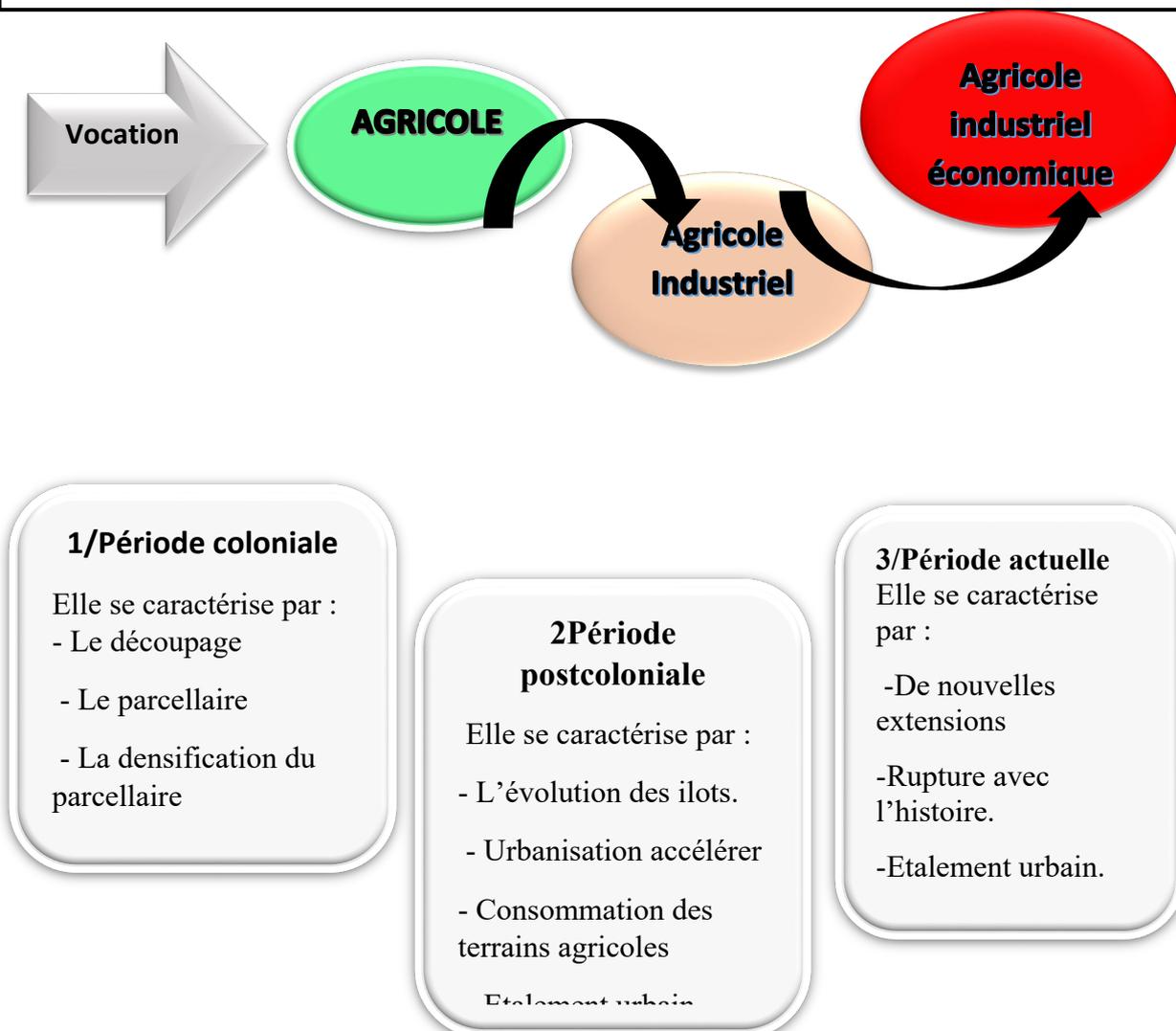


Tableau 4 : Conclusion de la lecture diachronique de la ville de Rouïba

.III.5. LECTURE SYNCHRONIQUE DE LA VILLE DE ROUÏBA :

Au cœur de cette approche on va analyser la morphologie urbaine de la ville : la structuration des voiries, l'accessibilité, la topologie urbaine, les équipements structurants, les contraintes de la ville et les équipements structure, les trames urbaines, les friches urbaines de la ville et les classifications des friches urbaines et au fin analyse de l'intervention sur site et les recommandations générale.

Synthèse de croissance

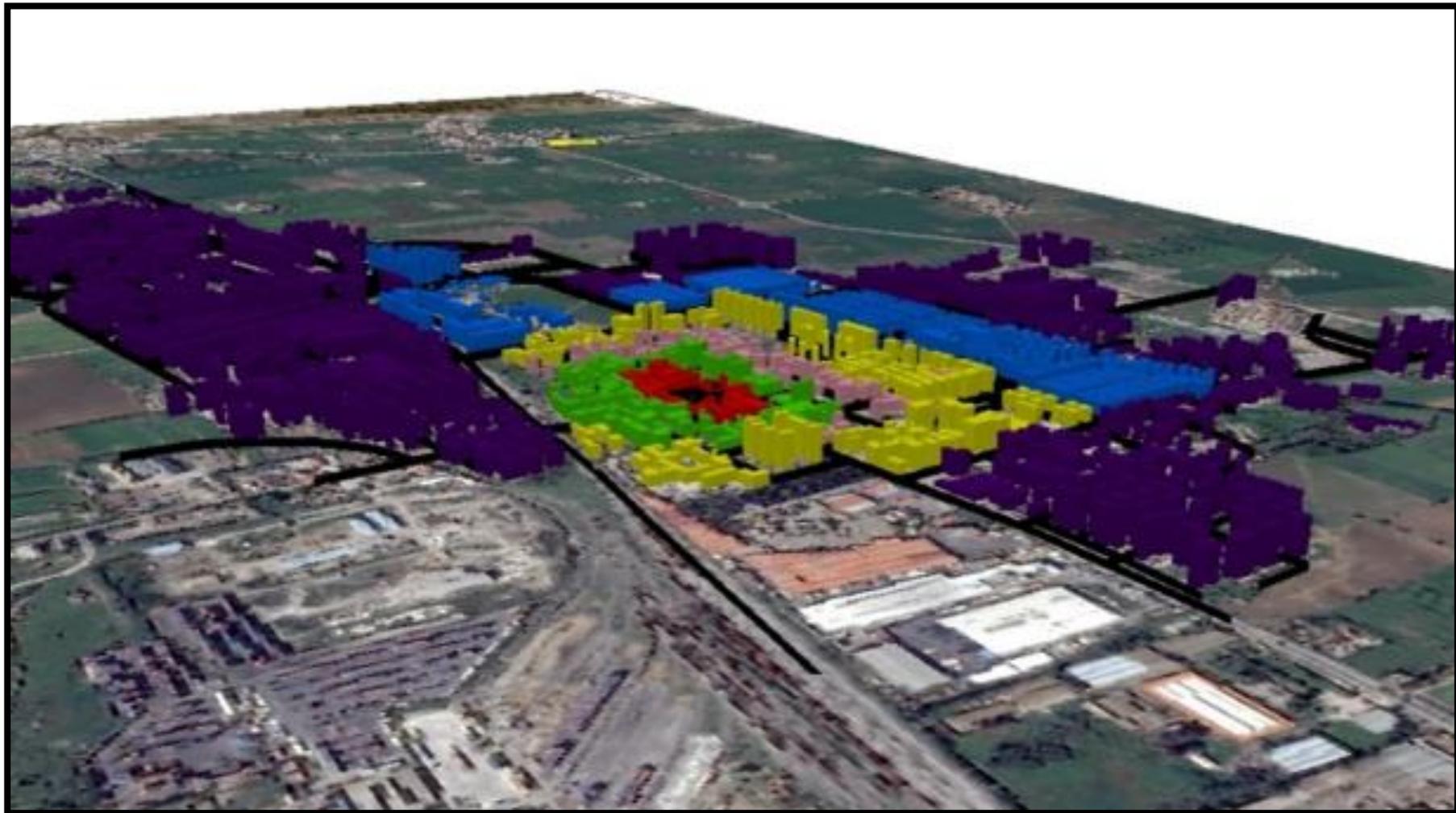
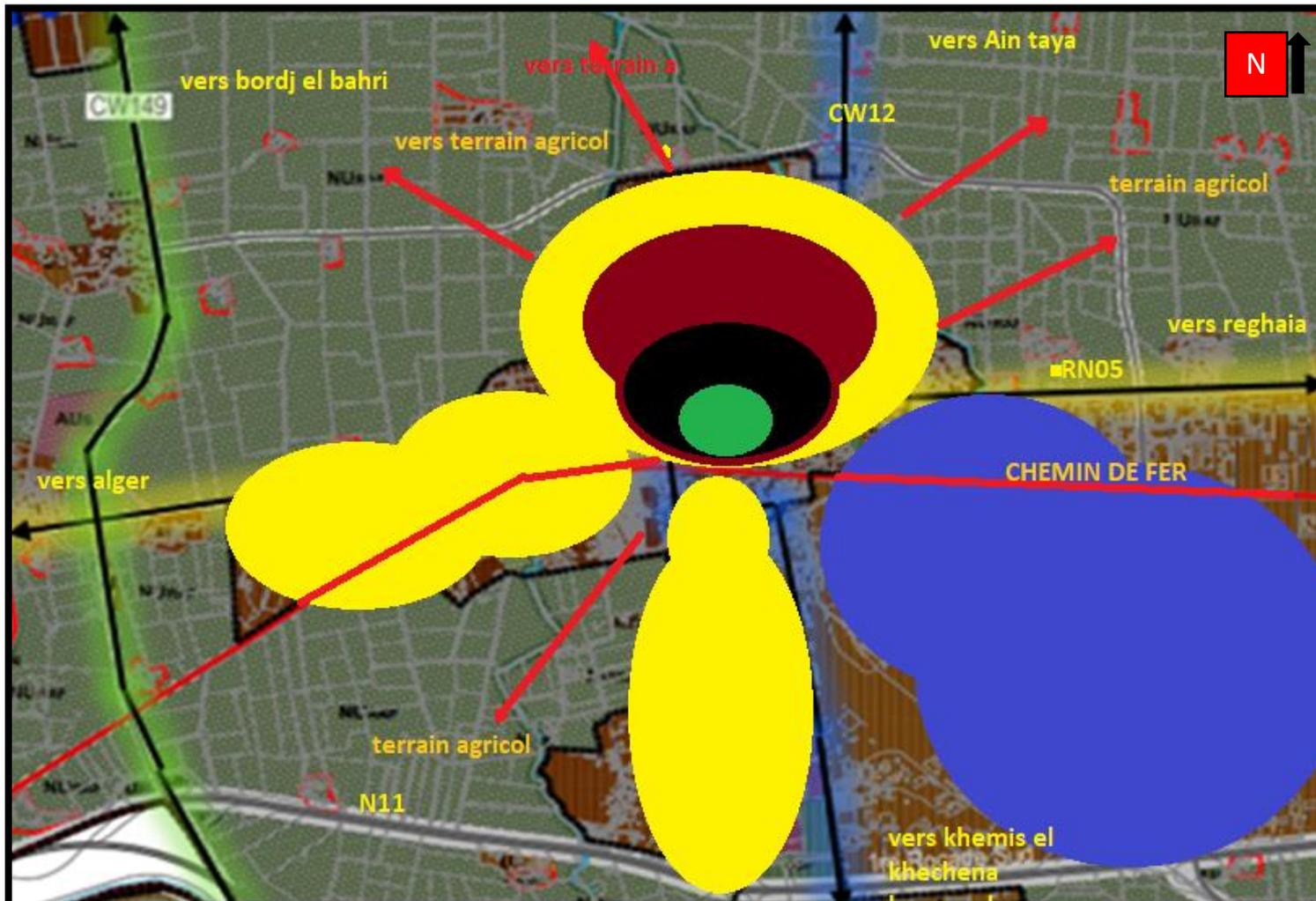


Figure71 carte de synthèse des croissances urbaine de la ville de Rouïba source google earth traite par l'auteur

Évolution historique



- Noyau coloniale
- Entre 1980-1990
- Entre 1962-1979
- Zone industrielle
- 2000–actuelle
- L'étalement urbaine

Commentaire

- Ilots Postcoloniaux irréguliers et éclatés par au tissu colonial caractérisé par son plan quadrille.
- **L'extension** est dirigée vers 4 cotes le **NORD, SUD EST, OUEST** vers **terrains agricole**
- extension urbaine rapide et incontrôlée donne lieu à une, saturation de la ville. (L'étalement urbaine), Les activités industrielles e commerciales constituent l'essentiel des revenus de la

Figure 71 : carte d'évolution historique PDAU 2016. source auteurs.

1. Structure des permanences

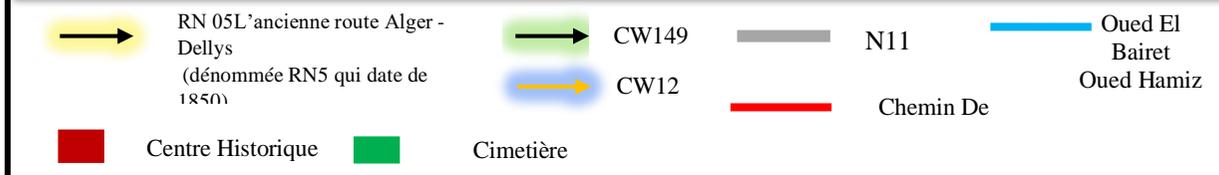
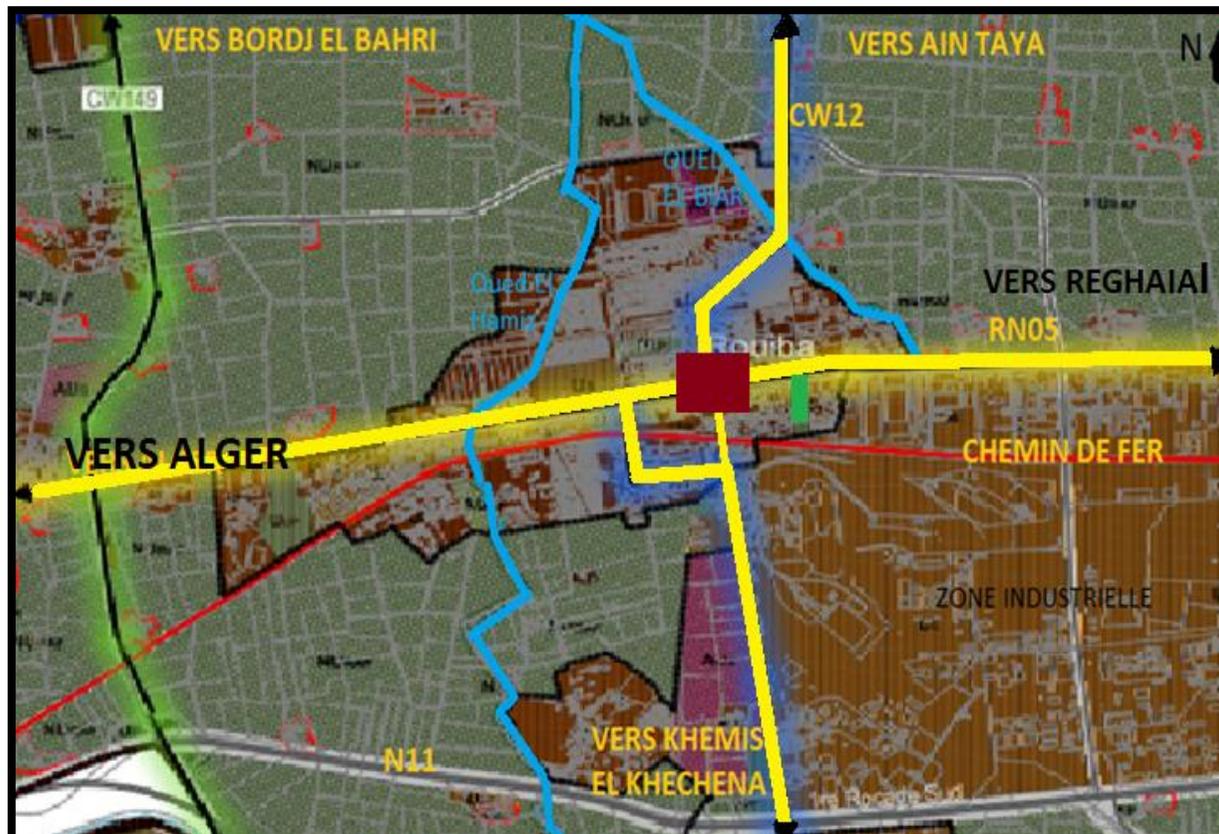


Figure 72: Structure des permanences de la ville de Rouïba / Source : PDAU 2016 modifié par l'auteur

COMMENTAIRE

La ville de Rouïba a préservé des structures de permanences coloniales et naturelles, qui se matérialisent par :

- **Les deux axes structurant**, à savoir :
 - *RN 05 (Est-Ouest) L'ancienne route Alger - Dellys (dénommée RN5 qui date de 1850) et
 - *CW 121 (Nord- Sud).
- Les édifices sont le fond architectural, présentant l'identité de la ville (la mairie et l'habitat individuel sont des éléments de repère de premier ordre ainsi que la place publique du centre-ville)
- Le cimetière chrétien.
- Oued El-Bier.
- Oued el Hamiz.



Figure 73: La Mairie De Rouiba défiée en 1869



Figure74: Chemin De Fer



Figure75: Maison colonial R+1



Figure76: Cimetière chrétien

2.Hiérarchie des voies



Figure 77: Hiérarchie des voies de la ville de Rouïba / Source google Earth modifié par l'auteur modifié .

Le réseau routier au niveau de la commune de Rouïba est caractérisé par une trame orthogonale régulière et hiérarchique, une structure qui se base sur des axes importants : Et s'organise sur trois échelles D'importance :

- **Les artères principales :** la RN 5, le CW149.
 - La nouvelle voie d'évitement au nord-ouest
- **Les artères secondaires :** Le boulevard Larbi Khaled, le boulevard du 5 juillet 1962 et la rue Koudri Menouar.
- **Les artères tertiaires :** Les rues à l'intérieur du quartier.
 - Chemin de fer au sud de la ville.

Caractéristique des axes structurants :

- **la RN5** est une voie à double sens, avec un flux mécanique important vue son rôle Structurant, cette dernière au niveau de la ville elle est étroite donc elle engendre un Problème d'encombrement quotidien.
- **Le boulevard Larbi Khaled** est ainsi important par rapport à l'emplacement des Équipements Majeurs à Proximité tels que Le Centre féminin, Lotissement CADAT D'Habitats Collectifs.



Figure 78: La RN 5



Figure79: Le boulevard Larbi Khaled



Figure 80: La voie tertiaire



Figure81:Chemin de fer

SYNTHESE DE SYSTEME VIAIRES :**Les points Fortes**

- Important volume de déplacement surtout par le transport ferroviaire.
- La réalisation des rocares et des évitements

Opportunité

- Priorité accordée aux piétons, cyclistes et transports en commun ; le tramway
- Encourager le déplacement doux (piéton, vélos..), qui diminue le flux automobile, et participe au rendement économique de la ville.
- . - limiter au maximum l'usage des véhicules personnels, et réaliser des parkings à l'entrée du quartier.

Les points Faibles

- Dysfonctionnement du système viaire au centre-ville qui ne s'adapte pas aux exigences de la ville contemporaine.
- Une forte croissance de la mobilité, basée sur l'utilisation du réseau voirie. (Voiture, bus) qui ne réussit pas à répondre à la nécessité des citoyens.
- La rupture entre le nord et le sud par la ligne Ferroviaire.

Menace

- Augmentation de la pollution atmosphérique et la nuisance sonore au sein de la ville

Tableau5: synthèse de système viaires de la ville de Rouïba

3. Typologie D'HABITAT



On remarque que la ville a un caractère résidentiel du type (individuel et collectif). Habitats individuelles :des maisons coloniales de R+1,des villa avec commerce R+3;des villa de R+3. Habitats collectifs :Habitat collectif en R+3;Habitat collectif en R+4;Habitat mixte en R+4;Logement collectif LSP en R+5

	Habitat individuel (lotissement)		Habitat Collectif
	Habitat individuel +commerce		Zone industriel
	Zone militaire		



Figure 83 :Logement collectif LSP en R+5



Figure 83 : Habitat collectif en R+4



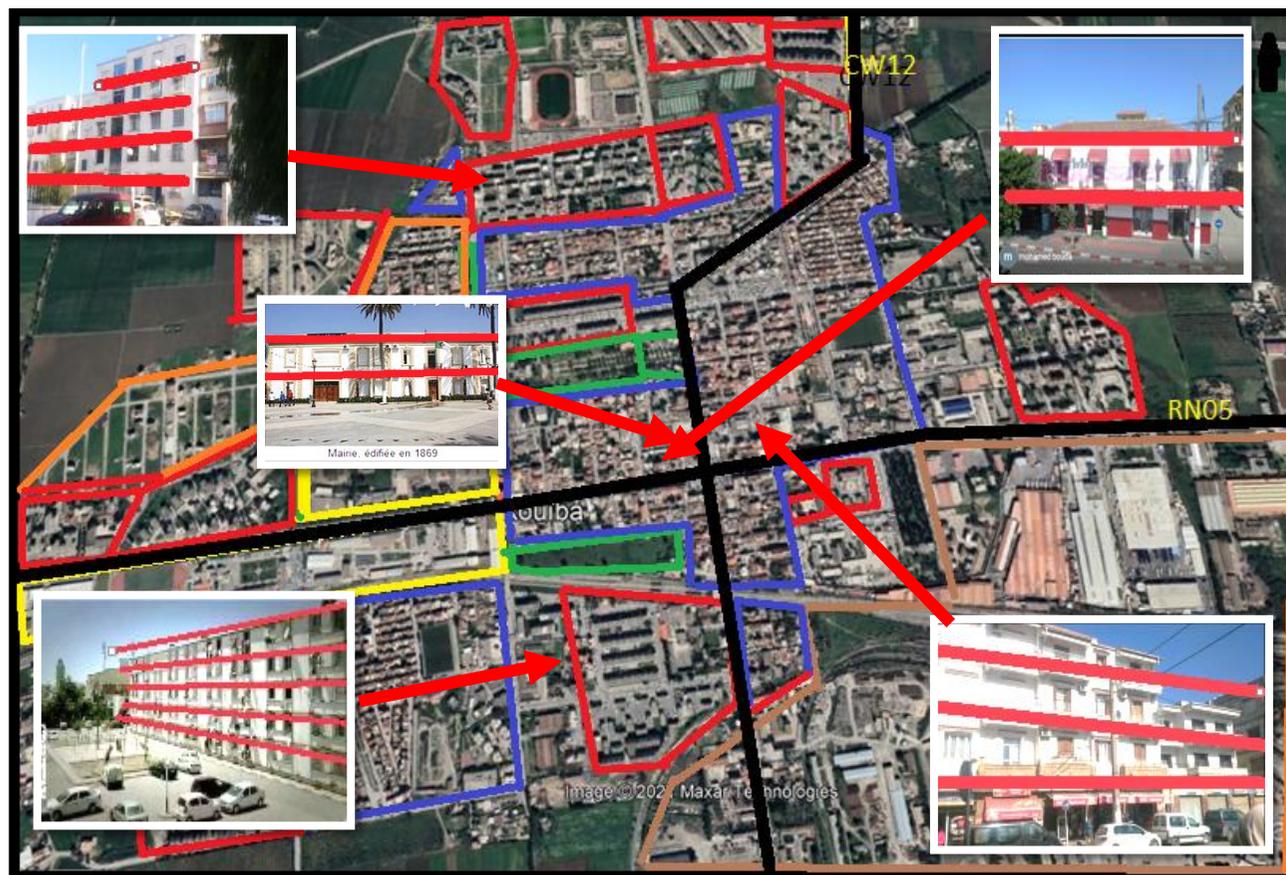
Figure 85: Maison colonel en centre-ville



Figure 86: Villa en R+3 avec commerce au RDC

Figure 82 : carte typologie d'habitat de la ville de Rouïba / Source : google Earth modifié par l'auteur

4.TYPOLOGIE DE GABARIT



Légende

- Habitat Collectif R+4 , R+5
- Habitat individuel (lotissement R+2+buanderie)
- Habitat individuel R+1, R+2 ,R+3 +commerce

Commentaire
 Il existe une diversité de typologie d’habitation dans la ville de ROUÏBA
 – **habitation Individuel** dominant dans le centre de la ville des maisons coloniales de **R+1**, des villas avec commerce **R+3**, des villas de **R+3**.
 – **Habitats collectifs** : en **R+3**, **R+4**, Habitat mixte en **R+4**, Logement collectif LSP en **R+5**

Le gabarit des majorités constructions dans le tissu de Rouïba ne dépassent pas R+4 pour deux raisons :

- la majorité de ces constructions du type colonial (maisons individuelles R+1, R+2).
- la plupart des constructions de la période actuelle se situe au couloir de servitude aérien

Figure87: carte typologie d’habitat de la ville de Rouïba / Source : google Earth modifié par l’auteur

SYNTHESE DE SYSTHEME BATI

D'après l'analyse de système bâtis de la ville de Rouïba en peut déduire ses conclusions suivantes :

<p>Force</p> <ul style="list-style-type: none"> -Richesse des styles architecturaux --Une bonne codification du cadre bâti de la partie nord -La mixité fonctionnelle -La mixité de typologie pavillonnaire et collective -Les quartiers sont dotés de plusieurs espaces verts 	<p>Faiblesse :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Dégradation du cadre bâti au sud de la ville (urbanisme anarchique) -Concentration des équipements de services et de commerce au nord et un manque au sud. -Gabarit limité et architecture dépassé.
<p>Opportunité : -Densifier en hauteur dans le centre-ville (principe de copropriété)</p>	<p>Menace :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Risque de dégradation du bâti ancien. -un centre-ville étouffé qui mène a l'empiètement sur les terrains agricoles

Tableau 6:synthèse de système bâti de la ville de Rouïba

5. Carte Des Equipements



Légend

- Équipement éducatif
- Équipement de sécurité
- Équipement industriel
- Équipement Sanitaire
- Équipement de service
- Équipement sportif
- Équipement religieux
- Equipement commerce
- Espace
- Placette

Commentaire

Une richesse des équipements à différents échelles dans la ville .
L'industrie dans la ville occupe une valeur importante au niveau national .
Un manque des parcs publics pour renforcer la fonction touristique.

Figure 88 : carte des équipements de la ville de Rouïba / Source : google Earth modifié par l'auteur

6.. Carte Equipements Structurants

Les équipements de la ville :

Des équipements éducatifs :

***À l'échelle de la ville**

- Ecole militaire (INFORBA) a un rayonnement à l'échelle nationale, pour la formation des cadres de l'état.

- Institut national de développement de promotion et de formation continue.

***À l'échelle de la ville L'échelle échelle du quartier**

Équipement éducatif : Centre de formation et d'apprentissage, Centre de formation pour filles, institut de formation (SNTV, Lycée Abd el moumen, CEM Taleb Abderehmane, CEM Ould Sidi Cheikh, CEM Ibn el katib, CEM Mohamed el kabir ben rabi, école primaire d'Ishak Mohamed, école El kabir, école Adb el Madjid alahoum, crèche.

–**Équipement industriel :** des différentes usines

–**Equipement de Commerce :** marché, centre commercial, entreprise commerciale.

–**Equipement de Services :** APC, siège de daïra, PTT, direction des impôts, Tribunal, BDR, CPA, BEA, BNA.

–**Equipements sanitaires :** hôpital et polyclinique. ∞ –**Equipements Sports et loisirs :** centre culturel (association déjeunes), maison de jeunesse, 2 stades, 2 salles de sport, jardin public, parc, place Emir, place bomba.

–**Equipements de sécurité :** sûreté, caserne de transmission, caserne militaire.

Equipements religieux : 2 mosquées



Figure89: carte des équipements structurant de la ville de Rouïba / Source : google Earth modifié par l'auteur



Figure90:Siège de daïra



Mairie, édifiée en 1869



Figure 91:Zone Industriel



Figure94:Placette



Figure93:Stades



Figure92:Hôpital

7. Carte Des Trames Urbaines

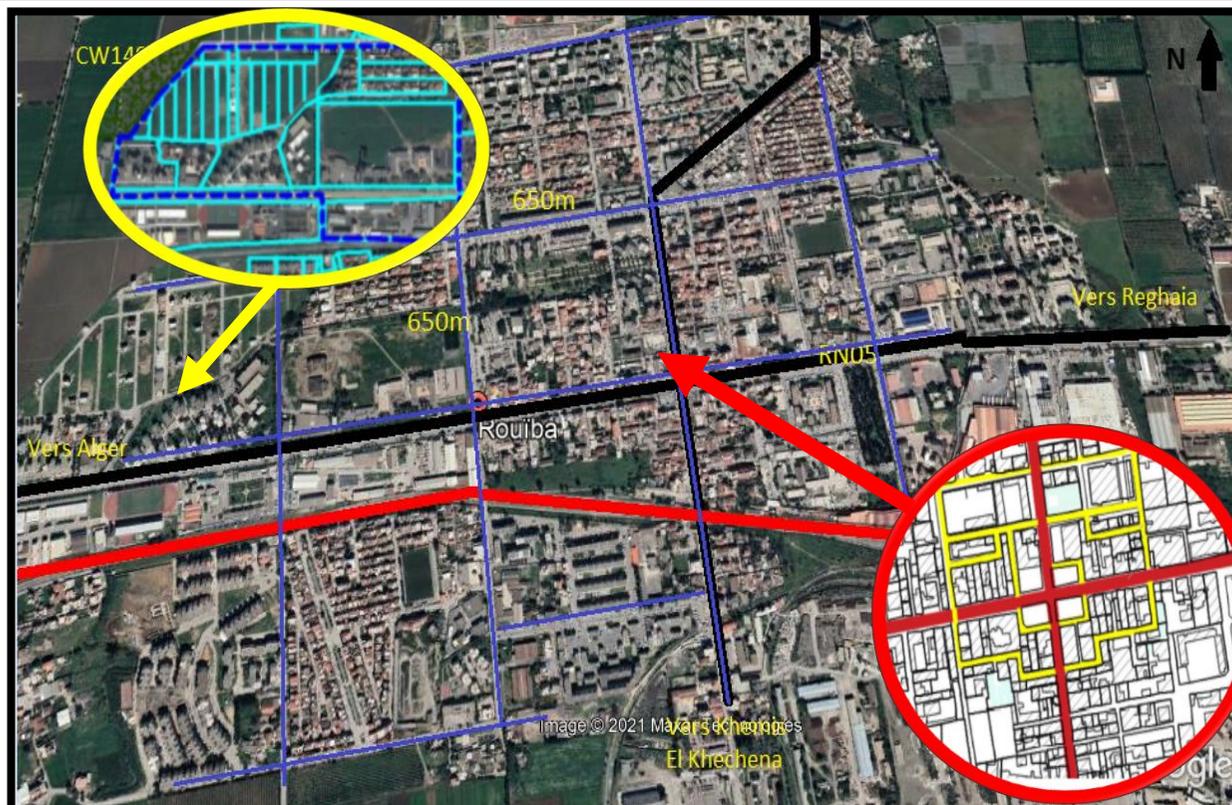


Figure 95: Trame urbaine de la ville de Rouïba /
Source : google Earth modifié par l'auteur

○ Ilot de la périphérie
 *les ilots de l'extension nouvelle de la ville Rouïba sont uniforme ce qui a fait perdre la ville son tracé original
 *Ilot uniforme contient de l'habitat collectif et des habitation périphérique

Le Trame Urbaine De Rouïba
 –Le plan de la ville est représenté par un tracé régulier en damier structuré.
 Il s'organise autour d'un **noyau** entouré d'anciennes fermes devenues aujourd'hui des agglomérations rurales.
 Il obéit à une trame orthogonale composé d'un module carré de **650 m** de côté dont l'origine remonte vraisemblablement au parcellaire agraire.

Néanmoins la trame semble se décaler vers le Sud du côté Ouest de la ville par un demi-module incluant des terrains militaires et la voie ferrée. Cette dernière divise la trame en deux parties. Ainsi la ville présente une rupture nette entre sa partie

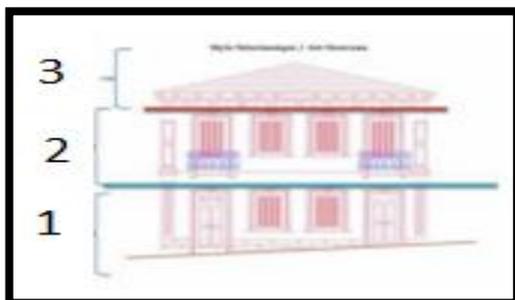
○ Ilot du centre historique : Le tissu du **noyau** historique de la ville est composé d'ilots caractérisés par un tracé structuré, les parcelles bâties ont la même taille.

On remarque qu'il y a une concentration des activités résidentielles et commerciales marquées par des espaces publics de qualité, Le tracé des ilots est caractérisé par une implantation basée sur la structure viaire avec des percements de voies parallèles aux deux axes structurants

8. Typologie de façade :

Les façades du noyau colonial qui donnent sur la rue alignée sont dotées d'un principe de composition architecturale. Cette façade est subdivisée en trois éléments :

1. **Le soubassement (RDC)** : Il articule l'espace public avec l'espace privé (habitat à l'étage) par son affectation aux activités liées à la ville (commerce ...)
2. **Le corps (étage)** : Il est composé d'ouvertures disposées selon un rythme régulier permettant d'avoir un ordre répétitif, et des balcons tout au long de la façade.
3. **Le couronnement (corniche)** : La toiture est soit en pente, doté de tuiles rouges, soit en terrasse accessible, les façades sont ordonnées selon un principe de symétrie. ∞ Le style néoclassique avec le cornement en charpente, le gabarit de R+1 et l'alignement des façades



Le style néoclassique avec le cornement en charpente, le gabarie de R+1 et l'alignement des façades



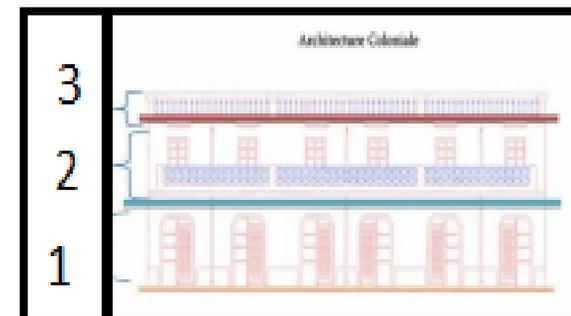
Figure96: Maison D'un style néoclassique

Les nouvelles extensions

- Un changement de la typologie des façades.
- Une rupture de l'alignement des gabarits et une rupture de l'alignement des niveaux.



Figure97: Façades de nouvelle extension

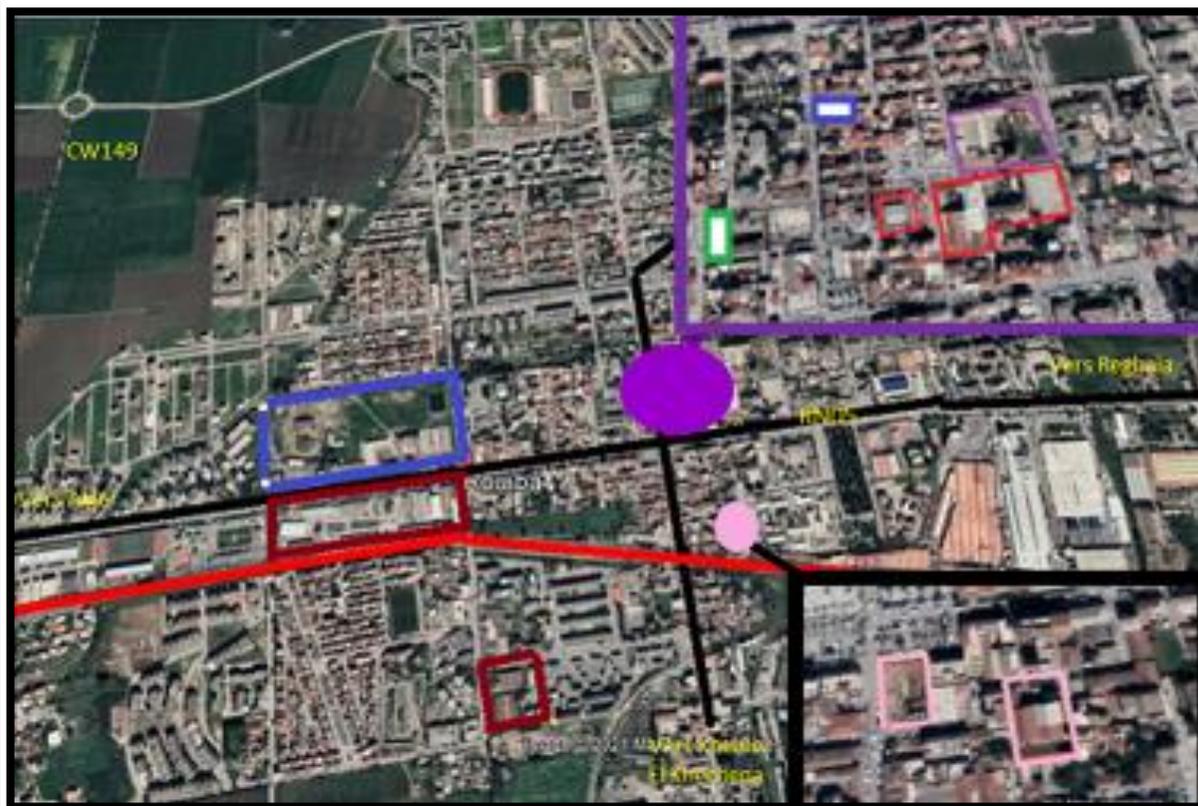


au noyau centrale la ville garde toujours son aspect rural colonial avec l'alignement de ses façades et de son gabarie qui est de R+1



Figure98: Maison coloniale de centre-ville

9. Les friches urbaines de la ville



	Friche industrielle		Friche militaire
	Friche a développé		Terrain vide

Figure 99: friche urbaine de la ville de Rouïba / Source : google Earth modifié par l'auteur

Commentaire
 les friches urbaines sont situées la plupart au cœur de la ville de Rouïba ou ses périphériques dans la dynamique urbaine de la ville,



Figure 100: Friche :Usine tracteur



Figure101 :friche a développé Habitation colonial

9. Classification Des Friche Urbaine

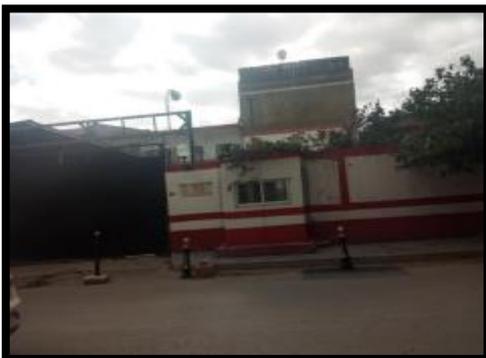


Figure 103: Friche N01 :Siege De Pompier

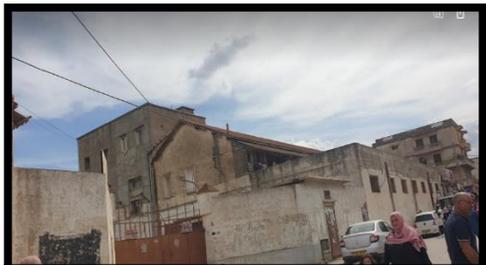


Figure 104: Friche N02 :La Braderie



Figure 105 : Friche N02 hangar mécanicien)

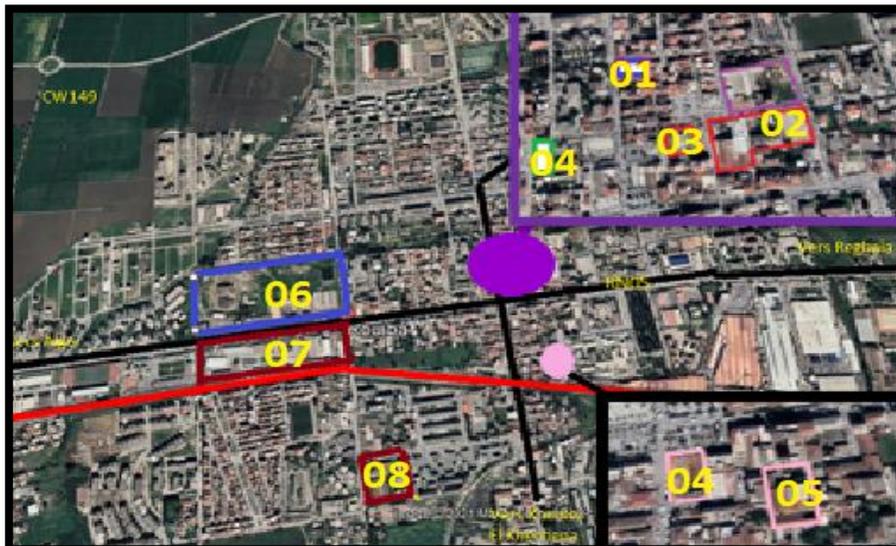


Figure 102: classification des friches urbaines de la ville de Rouïba / Source : google Earth modifié par l'auteur

On distingue **huit friches urbaine** différentes qui occupent une grande surface implantés essentiellement dans le centre-ville de Rouïba , morphologiquement reconnaissables dans notre périmètre d'intervention



Figure 109: Friche N03 :Marché De La Ville



Figure106: Friche N04 :terrain vide



Figure 107: Friche N06:caserne



Figure 108: Friche N07 :dépôt D'engrais délocaliser

III.9 SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTS LECTURES :

Atouts :

Secteurs Economiques

- Réserves foncières.
- La présence des grands équipements structurants

Secteurs Sociaux :

- Friches urbaines
- Population jeune.
- Taux d'accroissement démographique.

Environnement :

- La situation stratégique
- La présence de la grande potentialité paysagère
- La présence des richesses naturelles.

Infrastructures :

- La commune de Rouïba est marquée par des infrastructures de qualité (autoroute Est-Ouest, RN05).
- Important volume de déplacement surtout par le transport ferroviaire
- La proximité des infrastructures importantes Aéroport, Gare maritime, Gare ferroviaire.

Secteurs Culturels :

- Richesse patrimoine et culturelle.

Tableau 7: synthèse des différents lectures

Faiblesses :

Secteurs Economiques :

- Présence des friches industrielles.
- Pratique économique.

Secteurs Sociaux :

- Absence d'animation dans les différents quartiers.
- Absence de liaison entre les différents quartiers.
- Un déficit des espaces verts et publics.
- Espaces urbains non valorisés.

Environnement :

- La présence du bâti en mauvais état.
- la densité.
- Un déficit au niveau des axes urbains
- Faiblesse d'une structuration du quartier
- Les zones militaires à l'entrée de la ville.
- Façades ne conviennent pas à la valeur commerciale des grands axes..

Infrastructures :

- L'embouteillage sur la RN=05
- Boulevard sans aboutissement.

Secteurs Culturels :

- Manque d'équipements culturels et de loisir..

Opportunités :

Secteurs Economiques :

- Industrie
- Agriculture.
- friche urbaine
- La participation dans la métropole d'Alger et la valorisation de son image
- Animation de la vie culturelle, touristique et économique de la ville.
- Donner une importance aux activités touristiques pour valoriser

Secteurs Sociaux :

- Politique du développement humain.
- Création de nouveaux postes de travail en développant l'agriculture.

Environnement :

- Enormes ressources naturelles non exploitées.
- L'intégration de nouvelle typologie avec un cachet durable et écologique.

Infrastructures :

- La présence d'une bonne accessibilité à la ville.

Menaces :

Secteurs Economiques :

- Dégradation de réserves foncières
- Urbanisation des terres agricoles (perdre les revenants d'agriculture : légumes, fruits...)
- Déséquilibre de la dynamique économique.

Secteurs Sociaux :

- Dépeuplement.
- Chômage.
- Vitalité de la ville.
- Extension sur les terrains agricoles (étalement urbain).

Environnement :

- L'abandon d'énormes ressources d'eau de ruissèlement.
- Nuisances liée à l'industrie (pollution, nuisances sonores... etc.) - Pauvreté de paysage urbain

Infrastructures :

- Problème d'embouteillage
- Présence des voies qui mènent à nulle part.

Secteurs Culturels :

- Dégradation du patrimoine local.

Analyse de l'aire d'étude :

Notre aire d'étude c'est la ville de Rouïba, composé de **30 % de friches urbaines** sont située dans la centre-ville d'autre friche urbaine sont situer dans la périphérique de ville , sont très accessibles : souvent imbriquées dans le tissu urbain ou dans les quartiers périphériques, et à proximité des axes de transport

Friche 01

SIEGE DE POMPIERS



Figure 110 :Plan Des différentes friches urbaines dans la ville de Rouïba



Figure 111 :SIEGE DE POMPIER

Fiche Technique

Situation : situé au centre de la ville

Type de friche : friche a développé Surface : 800m²

Fonction d'origine : siège de pompier

DEMARCHE D'INTERVENTION :

Objectif : reconversion cette friche pour proposer une plus grande diversité de logements F4 F5 F3

Favoriser l'implantation de logements collectifs

Pour Eviter l'étalement urbaines

Proposition urbaine :

1/Récupération des friches

2/Structuration de réseau viaire

3/ Structuration fonctionnelle :

4/Réhabilitation des façades

5/ Dimensions durable : Minimiser les impacts du bâtiment sur l'environnement et prendre en compte le confort et la santé de l'utilisateur.

Programme :

—logements collectifs intégré R+5

—Centre multifonctionnel

Friche 02

BRADRIE (commercial)



Figure 112: Plan Des differentes friches urbaines dans la ville de Rouïba



Figure 114: façade principale était de lieu source auteur



Figure113: hangar façade principale était de lieu source auteur

Fiche Technique

Situation : Notre aire d'étude est située au centre-ville au nord de la commune de Rouïba

Type de friche : partie friche a développé et partie industrielle Surface : 1H

Fonction d'origine : commercial

DEMARCHE D'INTERVENTION :

Objectif : reconversion de cette friche pour Créer un nouveau pôle économique pour l'accueil d'entreprises et la création d'emplois –

Cette friche avec une centralité stratégique l'un des accès RN05 et rue LARBI KHALED la plus fréquente ce qui lui donne plus importance .

Proposition urbaine : .

1/ reconvertir cette friche en centre commercial avec un parking avec une densité R+5

2/Structuration de réseau viaire

3/crée un espace de jeux

Structuration fonctionnelle :

Assurer une mixité des activités et des usages (tertiaire, commerces, logements,)

Programme :

- Centre commercial R+5+ logts
- parking étage
- Aire e jeux

Friche 0 3

marché

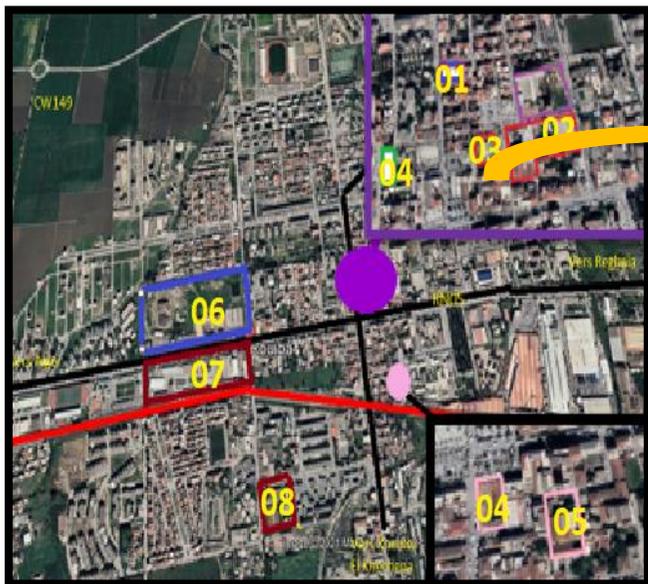


Figure 115: Plan Des différentes friches urbaines dans la ville de rouiba



Figure 117: hangar façade principale était fait source auteur



Figure 116: hangar façade principale était fait source

Situation : situé a centre de ville Rouiba

Type de friche : friche a développé Parking

Surface : 1 Ha

Fonction d'origine : Marché

Fonction actuelle : Marché

Juridique : communal

DEMARCHE D'INTERVENTION :

Objectif : reconversion cette friche pour crée zone commerciale centralisé (fluidités fonctionnel)

—cette friche située à cœur de ville de Rouiba

Proposition urbaine :

- 1/rénovation cette friche.
- 2/Structuration de réseau viaire

Structuration fonctionnelle :

- 4/rénovation des façades

Programme :

- grande superette +marche
- parking stage

III.8. AIRE D'INTERVENTION FRICHE BRADERIE

1. Présentation de l'aire d'étude : Après avoir étudié la ville de Rouïba à une échelle régionale et analyser les règles de sa formation et de sa croissance, le passage à une autre échelle d'intervention est nécessaire qui est l'échelle de la composition et l'intervention urbaine.



Figure 119 : Situation de l'aire d'étude / Source : Google earth modifié par l'auteur

2. Critère du choix :
 L'aire d'intervention a été choisie selon les critères suivants :
 -Friche urbaine (friche a développé)
 -Environnement administratif et commercial
 - les équipements administratifs.
 - Situation stratégique le cœur de Rouïba
 Création d'un équilibre et homogénéité entre la ville et la friche urbaine afin de répondre aux besoin croissant des habitation tout en profitant des bâtiment abandonne et friche urbaine

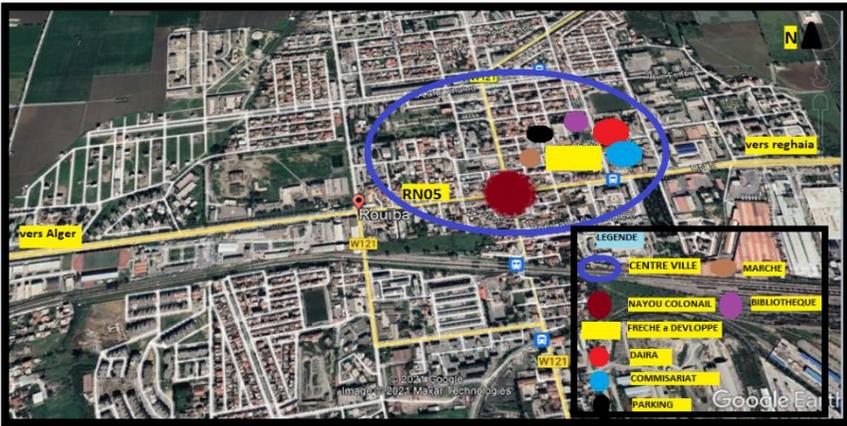


Figure120 : Critère du choix / Source : Google earth modifié par l'auteur

3. Situation de l'aire d'étude : Notre aire d'étude est située au centre-ville ; au nord de la commune de Rouïba

. Délimitation de l'aire d'étude :

Au Nord par : rue tounsi Mohamed et terrain vague

Au Sud par : des maisons coloniales

Au l'Est par : rue secondaire , daïra et commissariat

Au l'Ouest par : Marché et habitation



Figure 121 : Délimitation de l'aire d'étude / Source : Google earth modifié par l'auteur

4. Accessibilité : Notre aire d'étude est accessible par :

Les deux vois secondaires qui lieu pan RN 05 et Rue larbi khaled

la Rue de tounsi mohamed qui lieu par CW121



Figure 122 : Accessibilité de l'aire d'étude / Source : Google earth modifié par l'auteur

2. Etat des lieux :

2.1 Étude du Système Viaire :

Il existe 3 types de parcours :

- **Voies principales** : RN 05 et CW21 5 (parcours de 1^{er} degré).
- **Voies secondaires** : Rues à caractère résidentiel (ex : rue tounsi mohamed et rue secondaire s à caractère résidentiel, (parcours de 2^{ème} degré).
- **Voies tertiaires** : Les voies de dessertes facilitent le déplacement dans les quartiers (parcours de 3^{ème} degré).

2.2 Étude PARCELLAIRE

De manière générale, l'emplacement a possèdent une bonne desserte voire excellente car situés à proximité des gares et voies rapides. Le gabarit varie entre R+2 et R+5 à cause du couloir aérien. Des atouts essentiels pour envisager leur reconversion.



- VOIE PRICIPALES
- VOIE SECONDAIRES
- VOIES TERTIARES



Figure 123: Système parcellaire
Source : Google earth modifié par l'auteur

- SYSTEME PARCELLAIRE

Atouts

Mobilité mécanique importante et flux au niveau de RN05 et CW121 et Larbi Khaled

- La proximité du noyau central
- Terrain plat (réduction du coût de terrassement en construction)

Opportunités

Notre site est bien accessible.

- Développer l'économie de la ville en renforçant la vocation agricole tout en favorisant la mixité fonctionnelle.
- Intégrer la circulation douce (piste cyclable, parcours piétons et chemins verts).
- Réanimer les espaces publics et créer une biodiversité dans la mixité sociale.
- reconversion cette friche a développé
- Un système varié bien hiérarchiser des voies principale secondaire et tertiaire
- Favoriser le développement économique
- Redynamiser le centre-ville

Faiblesses

Présence des voies sans aboutissement.

- Absence d'infrastructure pour la circulation douce (piste cyclable, parcours piétons et chemins verts).
- autour des logements coloniaux
- (les habitations coloniales abandonnées)

Menaces

- Circulation et embouteillage aux niveaux des grands axes (RN05 et le boulevard Arbi Khaled CW121...etc).
- Manque des espaces aménagés et des aires de jeux.
- Manque d'animations collectives

Tableau 08: Synthèse de l'analyse de l'aire d'étude

IDEMARCHE D'INTERVENTION :

1. **Objectif** : reconversion de friche **a développé** pour améliorer la qualité de vie et répondre aux besoins des habitation et leur demandeur

–Notre d'intervention va accueillir un centre commercial avec une programme multifonctionnel

–L'implantation d'équipements hyper centraux générateurs d'emplois dans le tertiaire.

–L'amélioration du cadre de vie des différents quartiers par la création d'espaces libre et de loisirs (places, jardins...).

–L'amélioration du cadre bâti et des transports en commun.

–crée un pôle commercial communal

– Dynamiser le centre urbain, notamment au travers de la reconversion de nos friches industrielles et urbaines

Redynamiser le centre urbain

2.Proposition urbaine :

1/Récupération des friches

2/Structuration de réseau viaire

3/Structuration des espaces publics : Aménagement des espaces publics, des espaces de détente, espaces verts, commerces et loisir...etc...

4/Structuration fonctionnelle : Assurer la mixité fonctionnelle en intégrant les services de proximité, bureaux, équipements culturels... afin d'offrir un quartier autonome et en liaison direct avec la ville.

5/Réhabilitation des façades

3.Programmation urbaine

Centre commercial d'une surface de 1Ha

Parking

Aire de jeux

Espaces Loisir



II.SHEMA DE STRUCTURE PROPOSE



Etat actuelle

-  RN05
-  CW121
-  Rue tounsi mohamed
-  Vois secondaires

Proposition

-  Site d'intervention
-  Amélioration du parking
-  Créé aire de jeux

Figure 124: Système viaire de l'aire d'étude / Source : Google earth modifié par l'auteur

SYNTHESE

Le projet en question doit s'inscrire dans le cadre de développement de la ville de Rouïba à travers son aspect et urbanistique. Afin de mener à bien notre projet , nous avons suivis une méthodologie qui nous permettra d'élaborer un processus d'analyses a plusieurs échelles afin de comprendre et cerner la situation et diagnostiquer les problèmes **des friches** auxquelles la ville est confronté, et plus particulièrement notre aire d'intervention qui nécessite une restructuration de la centralité , , nous avons fixé des objectifs qui nous permettront d'améliorer la qualité de vie des habitants par la reconversion des friche urbaine , qui propose une nouvelle réponse urbanistique afin d'assurer la mixité fonctionnelle et apporté une réponse aux besoins de la population en équipements tout en prenant en compte les objectifs de développement de la commune. La création d'une opération d'aménagement en, mettant en valeur la récupération des friches dans une prospective de, mise en valeur des espaces publics. Nous avons essayé, a travers cette réflexion, de d'introduire une vision de développement durable de la ville de la Rouïba dans le métropolisation d'Alger.

Conclusion générale

La réhabilitation et reconversion des friches urbaine est un atout majeur pour les collectivités, la mise en place de ce projet reste toutefois compliquée. On est encore au stade de l'apprentissage, et il conviendra d'en faire un bilan dans les années à venir. Pour l'instant, il ressort des quelques études sur le sujet que la critique ne conteste pas la légitimité de la reconversion des friches en quartiers durables mais plutôt le statut de la mixité sociale dans les politiques chargées de la réaliser.

La réhabilitation des friches urbaines a permis aux collectivités d'appréhender leur territoire sous un nouveau regard. Avec la réhabilitation de friches urbaines, une nouvelle conception urbaine de la ville est apparue. En effet, l'urbanisation se veut plus compacte, plus respectueuse de l'environnement urbain de ses usagés. En effet, le contexte actuel oblige les collectivités à gérer leur foncier de façon plus raisonnable, en limitant l'expansion urbaine. Cependant, pour qu'un projet de réhabilitation soit une réussite des critères doit être respectés.

Le projet urbain doit s'inscrire dans une stratégie territoriale de long terme, doit posséder une plus-value du site et être innovant.

L'acceptation du projet est beaucoup plus simple lorsque le projet est innovant et coconstruit avec les habitants Participatif.

L'expertise du projet est également très importante, de plus la conception du projet doit être réunie autour d'un projet.

De mieux appréhender ce phénomène urbain dans son ensemble, Si la réhabilitation de friches urbaines s'avère être une aubaine pour les collectivités, son utilisation dans les stratégies urbaines reste complexe.

Recommandations

Pour une stratégie efficace et durable de reconquête des friches urbaine et leur mutation en quartier durable dans la ville de Rouïba, nous avons ainsi pu dégager un certain nombre de recommandations :

1. La recomposition urbaine de ce qui existait comme traces et tracés du tissu urbain dans une continuité homogène afin d'intégrer la nouvelle urbanisation dans le contexte existant.
2. La valorisation de l'identité locale et la mémoire des habitants par la réhabilitation de son patrimoine local.
3. Concertation avec les différents acteurs concernés (services techniques, les élus, associations, grand public...) en amont et au cours du projet, en vue de prendre en considération les préoccupations et attentes de tous les acteurs impliqués.
4. Participation citoyenne à la production et gestion de leur cadre de vie pour la réussite de la stratégie partagée et adoptée avec l'adhésion de tous.
5. La mise en place d'une équipe pluridisciplinaire chargé d'analyser la situation urbaine de la ville de Rouïba selon ses spécificités afin d'élaborer un plan d'action pour l'intégration du développement durable.
6. Effectuer une étude de diagnostic pour identifier les friches urbaines qui nécessite d'être conservé par la réhabilitation et la mise en valeur au lieu de leur démolition
7. La reconversion des friches est un des moyens viables et raisonnés de penser le développement à partir d'espaces déjà aménagés, viabilisés pour la plupart, inscrits dans des maillages et usages existants... et de lutter ainsi contre le phénomène **d'étalement urbain** et de ses effets directs ou indirects est la solution de développement et d'attractivité locale et territoriale et devienne une alternative crédible à l'utilisation d'espaces agricoles.
8. Nous pouvons affirmer que l'optique du renouvellement urbain durable par ces deux actions « la restructuration et la requalification urbaine » est applicable. Elle était pour nous la solution la plus adéquate en proposant une nouvelle structure urbaine qui prend en compte l'existant et proposer une nouvelle organisation urbaine cohérente pour améliorer conditions de vie de la population, ainsi que l'image de la ville qui contribuera à affirmer sa vocation spécifique, et de donner un exemple de référence pour les constructions à venir.

Effectuer une étude de diagnostic pour identifier les friches urbaines qui nécessite d'être conservé par la réhabilitation et la mise en valeur ainsi que leur développement.

Nous espérons que ce travail sera un point de départ pour d'autres projets dans notre vie professionnelle et qu'il sera un guide pour les futures promotions.

BIBLIOGRAPHIE

Articles

- **ADEME** 2011: AGENCE DE L'environnement et des maitrise de l'Energie et du développement durable conseil économique et environnement régional p. 5.
- **Amina Sellali** , “ Apprendre à projeter la ville, le territoire, le paysage ”, Transcription de la conférence du organisée à l'IFA, Paris.
- 19 mars 2002 Aymonino, M.Brussati, G.Fbbri, M.Lens, P.Levero, S.Lucianetti, A.Rossi - La citta di padova- Roma.1999.
- **Bonillo J. L.**, Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain, Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA, E.N.S.A. Marseille, (Mars 2011).
- **Christian Devillers**, Le projet urbain, et Pierre Riboulet, La ville comme œuvre, Paris, éd. Du Pavillon de l'arsenal.
- **Cyria Emelianoff**« Les villes européennes face au développement durable : une floraison d'initiatives sur fond de désengagement politique » maître de conférences à l'Université du Maine , GREGUM ESO, UMR 6590 CNRS.

- **Devillers, Ch.**, « Le projet urbain », in architecture : recherche et action, Actes du colloque des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais.
- **Des Congrès, Paris, ministère de l'Environnement et du cadre de vie**, CERA/ENSBA. Concernant cet auteur, voir également : Devillers, Ch., Pour un urbanisme de projet, mai 1983 ; et Conférences paris d'architectes, pavillon de l'arsenal 1994 .
- **DR Djellata. A** ,2015 cours « DD et PU » Master 2 architecture et projet urbain, institue d'architecture Blida.
- **F.choay**, l'urbanisme, utopies ou réalités : historienne des théories et des formes urbaines et architecturales.
- **Gerboin J-J les** friches urbaines et la dynamique du centre 1991
L'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN).
- **Guide** de reconversion des friches du Grand Amiénois – Propositions méthodologiques, Aduga, juil. 2013.

- **I.Cerda**, la théorie générale de l'urbanisation : ingénieur des Ponts, urbaniste, architecte, juriste, économiste, homme Politique
- **Jacques Mullender** in "Qui décide de la ville ? " dans " Qui fait la ville ?" de François Parfait, Edition Techniques et documentation, Paris 1978.

- **Journal officiel Alger** Loi 90-29, la loi 90-29 du 01 décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme,a créé de nouveaux instruments, art.31 Décret 91-177, art. 17,2b .
- **Marcel Roncayolo**, « ville et territoire », Edition Gallimard, Paris 1990, p 72, p 29
- **Antonio Cunha** enjeux de développement durable : transformation urbain, gestion par
- **Ophélie, PERRIN**. 2013, p 17.. Fiches urbaines et espaces en mutation : comment, par la mutation de ses espaces en friche, la ville parvient-elles à se reconstruire sur elle-même ? France. : s.n., 2013, p 17
- **REY, Emmanuel**. Février 2007. Des friches urbaines aux quartiers durables : définitions, enjeux et potentialités. Neuchâtel : Forum Ecoparc,

BIBLIOGRAPHIE

MEMOIRES :

- **AYRAULT Anaïs** Mémoire fin d'étude « La requalification et valorisation des friches industrielles
- **BOUDJADJA, Rafik**, La dimension environnementale dans le projet de régénération urbaine du quartier de Bardo à Constantine, Mémoire de Magister, EPAU d'Alger, 201
- **CHELLOU Louiza - MAROUF Soumia** Mémoire fin d'étude Renouveau Urbain Et Quartier Durable "Restructuration Et Requalification De La Zone Ouest De Rouïba" Projet Architectural : Centre Multifonctionnel comme outils de la redynamisation urbaine : Quel est le rôle de la requalification » université de tours.
- **DJELLATA A**, Planification urbaine et stratégie de reconquête des friches, Mémoire de magistère, EPAU d'Alger, 2006
- **POITOU-Charentes** Éléments de diagnostic sur le renouvellement urbain; thèse de master 2 sciences pour l'environnement littoral. Noémie Tomas
- **SIDI SALAH NASR.Z**, "la gouvernance urbaine, une démarche incontournable pour un habiter durable », mars 2010, p15.
- **SAIDOUNI Maouia**, "Éléments d'introduction à l'urbanisme", Edition casbah, Alger 2010, p

Dictionnaire :

- dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. 2005. P.910
- In le Roberte de la langue française ,2003 et Larousse en ligne ,2009
- Merlin P. et Choay F dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement 1988
- document "Algérie, Géographie physique", le commandant Niox Page 418
- Observatoire foncier - n°2 AUCAME Juin 2016
- rapport notre avenir a tous, rapport Brundtland, 1987

Documents réglementaires

- « PDAU d'Alger » 2016 Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

Site web

- www.siteressources.worldbank.org
- [www. Le développement durable en Algerie.com](http://www.Le.developpement.durable.en.Algerie.com)
- [https://cesser.région.centre,Fr/files/livre/sites/contributed/espace public/rapportées /2015/friches% 20 urbaines% 20cvdl% 20150709.pdf](https://cesser.région.centre,Fr/files/livre/sites/contributed/espace.public/rapportées/2015/friches%20urbaines%20cvdl%20150709.pdf)
- [https://www.ecoper.ch/fileadmin/useuploa/ ressources/forum07rey.PDF.](https://www.ecoper.ch/fileadmin/useuploa/ressources/forum07rey.PDF)
- [https://www.ouest —France.FR/Normandie/Alençon 61000/Les friche —commerciales —seront taxées 3304294.](https://www.ouest-France.FR/Normandie/Alençon.61000/Les.friche-commercialles-seront-taxées.3304294)
- [https://www.lemoniteur.fr/media /IMAGE/2011/01/27 x image 13411156.JPGpagespeed. ic](https://www.lemoniteur.fr/media/IMAGE/2011/01/27_x_image_13411156.JPGpagespeed.ic)
- [http://www.friches urbaine.](http://www.friches.urbaine)
- www.deloitte.fr Octobre 2012 Deloitte Conseil - Tous droits réservés - Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited Studio graphique Neuil..
- <http://www.carte-algerie.com/plan-8781-rouiba.html> /carte Algérie Plan et cartes des villes Algérienne.
- [http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/.](http://rp.urbanisme.equipement.gouv.fr/puca/)
- [http://www.urbanisme-puca. gouv.fr/IMG/pdf/puca_1334.pdf.](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/puca_1334.pdf)

Le centre commercial "Bleu Capelette"

1. Situation du Projet :

Le centre commercial "Bleu Capelette" est situé à quelques pas du magnifique Parc du 26^{ème} centenaire, dans la continuité du Palais de la glisse, au croisement de l'A50 et du boulevard Jean Moulin. Le centre commercial "Bleu capelette" bénéficie d'une accessibilité et d'une visibilité incontestée.

2. Accessibilité

Sorties directes autoroutes Est et Nord (A50, A55).

À 5 min de la place Castellane.

Dessertes multi-modes : bus avec connexions métro et tramway, vélo, liaisons à proximité d'une nouvelle ligne de tramway à l'étude entre la Blancarde et Sainte-Marguerite.



Situation du Projet



Accessibilité du Projet

3. Concept :

- Un aménagement intérieur à la fois convivial et moderne.
- Un univers conçu telle une promenade dans un jardin contemporain aux notes colorées et rafraîchissantes.

La terrasse en plein air du dernier niveau offrira le plus beau des tableaux. Une coupole de verre surplombant les autres niveaux.

- Toiture végétalisée. "Bleu Capelette" sera, en 2015, la nouvelle destination loisirs et shopping de choix des Marseillais



Le centre commercial "Bleu Capelette"

4. Les Accès :

4.1 Accès Sud



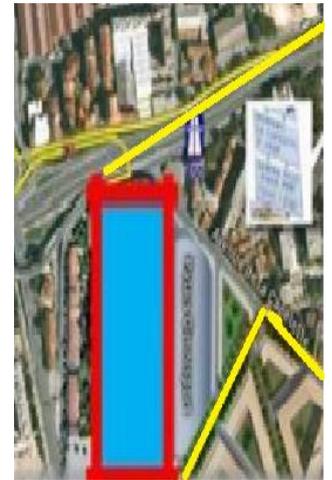
4.2 Accès Ouest



4.3 Accès Nord



4.4 Accès Est



5. Les différents niveaux du centre :



6. Programme du centre :

51 boutiques mode, loisirs, beauté ...

8 moyennes surfaces dont Auchan Gourmand
10 restaurants à thèmes.

Un cinéma multiplexe de 12 salles

7. Les parcours intérieurs :

BLEU CAPELETTE a une grande surface de circulation centrale animée par des espaces verts, des coins de détente sous un éclairage naturel étudié



8.L'accès :

L'accès est marqué par l'accordement des courbes douces extérieures qui attire la curiosité le souhait et la découverte. Les parcours intérieurs

**9.Intégration de la nature dans le centre :**

Faire entrer l'extérieur avec l'intégration de la nature dans le centre pour les gens à découvrir tous les coins et leur donner une sensation de relaxation.



10.Les aspects bioclimatiques au cœur du centre commercial bleu Caplette : Bleu Caplette vise le niveau Excellent de la certification BREEAM, premier référentiel mondial d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments en conception, construction et exploitation.



Toiture Végétalisées



Eclairage Naturel

11.Les Différentes vues du projet :

Vue de nuit



Vue de Jour



Vue Mail r1

Vue Mail r1

Vue Mail r1

Vue Mail r1

Synthèse :

1. Du côté Urbain :

– **Situation** : le centre doit être placé dans une zone lui garantissant le maximum de clientèle, que ce soit en centre-ville ou en périphérie.

– **L'environnement** : le centre commercial doit s'intégrer dans une zone entourée d'habitation et équipements de tous genres pour bien servir les besoins des habitants de la région.

– **Intégration** : Il faut être parfaitement intégré dans un contexte urbain et de même niveau des habitations et équipements qui l'entourent.

– **Relation fonctionnelle** : le centre doit avoir une relation forte et directe avec les habitations.

– **Accessibilité** : desservi par plusieurs rues.

– Le repérage : doit être repérable au cœur de la ville. Du côté Architectural :

– **La Composition plane** : simple et dynamique.

– **La Volumétrie** : architecture dominante avec des grandes baies vitrées et toiture transparente.

– **2. Côté fonctionnement** : assez riche du côté de sa fonction commerciale, sous une organisation de circulation simple et animée (espaces verts).

– Continuité visuelle.

– Fluidité des parcours intérieurs.

– Transparence de la toiture.

3. Du côté bioclimatique :

Il faut assurer le confort :

– **Confort thermique** : intégrant des systèmes de chauffage et de climatisation qui ne consomment pas trop d'énergie.

– **Confort visuel** : éclairage naturel

