

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



Master 2

ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN
MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

Intitulé du mémoire

Projet Urbain En Périphérie

**Renouvellement Urbain,
Restructuration De La Partie Sud
De La Ville De l'Arbaa**

Etudiant:

CHERIF Yahia

Encadreur :

Mr. Sedoud

Co-Encadreur :

Mme. BEN Hadid

2014-2015

Remerciement

Préambule

Tables des matières

CHAPITRE I : Chapitre Introductif

I. Introduction A La Thématique Générale Du Master :	2
II. Présentation Concise Du Cas D'étude :	5
2.1. PREAMBULE :	5
2.2. INTERET DU THEME SPECIFIQUE :	6
2.3. PRESENTATION DE LA VILLE D'ARBAA :	6
III. Présentation de la problématique :	7
3.1. PROBLEMATIQUE GENERALE :	8
3.2. PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE :	9
3.3. LES HYPOTHESES :	10
3.4. L'OBJECTIF DE L'ETUDE :	11
IV. Méthodologie de travail et les outils :	11
V. Conclusion :	12

CHAPITRE II : Etat De Connaissance De L'Art

I. Préambule :	14
II. Définitions et concepts :	14
2.1. L'ETALEMENT URBAIN :	14
2.2. PERIURBANISATION (RURBANISATION) :	15
2.3. L'ETALEMENT URBAIN ENTRE CAUSE ET CONSEQUENCE :	16
2.4. LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN :	18
2.4.1. Acteurs de lutte contre l'étalement urbain :	20
2.4.2. Principes de la lutte contre l'étalement urbain :	20
2.4.3. Les outils réglementaires de lutte contre l'étalement urbain :	21
2.5. VERS UNE DENSIFICATION URBAINE :	22
2.5.1. Pourquoi densifier :	22
2.5.2. Que signifie une densifier ?	22
2.5.3. Le projet dense :	23
2.5.4. Eléments de mesure de la densité :	24
2.6. LES FORMES URBAINES CONSEQUENCE DE LA DENSITE :	28
2.6.1. Forme urbaine facteurs de densité :	28
2.6.2. Rapport de densité et formes urbaine :	29
2.7. RENOUELEMENT URBAIN UNE INITIATIVE A LA VILLE MODULER :	31
2.7.1. Définition du renouvellement urbain :	31
2.7.2. Objectif du renouvellement urbain :	31
2.7.3. Actions du renouvellement urbain :	31
2.7.4. Les opérations classiques du renouvellement urbain :	32
2.7.5. Les leviers du renouvellement urbain :	32
2.8. ETUDE D'EXEMPLE : LE QUARTIER DES PLAINES A TRELAZE :	34

III. Conclusion :	43
CHAPITRE III : Cas D'étude	
I. Choix du cas d'étude :	45
II. Présentation de la ville de l'Arbaa :	45
2.1. EVOLUTION DU TERRITOIRE :	46
2.2. EVOLUTION HISTORIQUE :	48
2.3. STRUCTURE DE LA VILLE :	49
2.4. ETAT DE FAIT DE LA VILLE :	50
2.5. PROBLEMATIQUE GENERALE :	51
III. L'aire d'étude :	52
3.1. SITUATION :	52
3.2. CARACTERISTIQUE DE L'AIRES D'ETUDE :	52
3.3. POTENTIALITES EST CONTRAINTES :	54
IV. Schéma de stratégie urbaine :	55
4.1. DEMARCHE D'INTERVENTION :	55
4.2. CONCEPTUALISATION DE L'IDEE :	56
4.3. LA PROPOSITION OPERATIONNELLE ET ARCHITECTURALE :	56
V. Le projet architectural :	58
5.1. REFLEXION DU PROJET :	58
5.2. DESCRIPTION DES ACTIVITES :	59
VI. Dossier graphique :	61
VII. Conclusion générale :	65
VIII. Annexe	
IX. Bibliographie	

Remerciement

Tout d'abord nous remercions le bon dieu pour nous avoir guidés vers le bon chemin du savoir, et donné le courage et la volonté afin de pouvoir réaliser ce modeste travail. Ainsi que la modeste famille qui n'a pas osé nous laisser avec leur remarquable soutien.

Nous tenons à exprimer notre profonde gratitude à nos promoteurs :

Mr. Sedoud, Mme Ben Hadid et Mr Belila pour l'encadrement de ce mémoire, pour leur soutien, patience, et leurs précieux conseils et la confiance qu'ils nous ont accordé.

Nous respects au président et membres de jury qui nous font l'honneur d'accepter et de juger notre travail. Et d'apporter leur réflexion et leurs critiques.

Les travaux présentés dans ce mémoire ont été réalisés au sein des ateliers de l'institut d'architecture et d'urbanisme de Blida.

Nous remercions vivement tous les gens qui nous avoir facilité nos travaux et mettre à notre disposition les moyens nécessaires sans oublier :

Notre porteur de Master Mr Zerarrka et son équipe pédagogique pour son aide précieux durant la réalisation de ce projet.

Nos sincères remerciements vont également à tous les enseignants du département d'architecture de Blida et surtout le chef de département d'architecture.

Enfin nous remercions tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à la réalisation de ce travail.

Résumé :

Ce travail de recherche est une initiation à la thématique Renouvellement urbain au niveau de la périphérie de l'Arbaa ou nous allons opter pour une démarche précise afin de répondre à certain problème que l'actuel ville connue, ceci est structuré en trois chapitres :

En premier lieu, le travail consiste à faire le passage sur la ville de l'Arbaa ainsi dénoncer le phénomène étudié dans sa globalité et comment lutter contre l'étalement urbain dans un contexte favorisant l'actuelle assiette et donner des nouvelles alternatives.

En deuxième lieu, le travail prend en charge certaines définitions et concepts en faveur de la restructuration du cas d'étude.

En troisième lieu, nous conservons une composition traitant les points théoriques entamé dans la deuxième partie à travers une série des interventions en tenant compte l'aspect durable sous forme de conception urbaine et architecturale.

Summary :

This work is an initiation to a special theme Urban Renewing on a periphery of Arbaa where we will be dealing with a more precised measures in order to solve common problems that the actual city is living on, to further our work stated our theme if three main chapters :

Firstly, this work will consist on clarifying Arbaa city than instate a global vision on our problematic and how to neutralize the urban spread in a dictated manner in favor of the city mentioned previously by giving new prospective.

Secondly, we will be illustrating a related concepts and definitions favoring the restructuration process of the announced site.

Thirdly, this part is about conceptualizing the global idea in a series of acts culminating previously mentioned aspects in the first chapters by ensuring the visual sustaining concepts urbanely than architecturally.

Chapitre 1 : Chapitre Introductif

I. INTRODUCTION A LA THEMATIQUE GENERALE DU MASTER :	----- 2
II. PRESENTATION CONCISE DU CAS D'ETUDE :	----- 5
2.1. PREAMBULE :	-----5
2.2. INTERET DU THEME SPECIFIQUE :	-----6
2.3. PRESENTATION DE LA VILLE D'ARBAA :	-----6
III. PRESENTATION DE LA PROBLEMATIQUE :	----- 7
3.1. PROBLEMATIQUE GENERALE :	-----8
3.2. PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE :	-----9
3.3. LES HYPOTHESES :	----- 10
3.4. L'OBJECTIF DE L'ETUDE :	----- 11
IV. METHODOLOGIE DE TRAVAIL ET LES OUTILS :	----- 11
V. CONCLUSION :	----- 13

I. Introduction A La Thématique Générale Du Master :

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 recourait 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 pratiques nouvelles et des instruments nouveaux de projet ainsi que les nouveaux moyens de contrôle de l'urbanisation et de ses formes.

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

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

Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel »¹.

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).

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 : la ville considérée comme un espace stratifié, c'est-à-dire constitué de différents niveaux de projet correspondant à autant d'échelles spatiales (réseau voirie, îlot, unité parcellaire...) et de réalisations relevant chacune d'acteurs et de logiques spatiales différents.
- Le deuxième aborde les méthodes du projet urbain, et répond en écho aux qualités de la forme urbaine traditionnelle, l'idée de décomposition des temps et des acteurs de projets en fonction de deux échelles : celle de la définition du fragment urbain et celle de la conception de l'édifice.
- Le troisième s'attaque à la difficile question des logiques institutionnelles et procédurales. L'auteur se livre à une critique en règle de l'urbanisme opérationnel et pointe l'absence de vision spatiale, l'abstraction du règlement par rapport à la notion traditionnelle de règle ; une nuance qu'il illustre par l'évolution des notions d'alignement et de gabarit.

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

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, 1994.

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

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

architecturale et paysagère dans les démarches d'urbanisme, et, d'autre-part, situer la démarche du projet urbain entre continuité avec les données de la ville historique et référence à l'expérience de la modernité.

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

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

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

L'histoire des villes, quant à elle, nous enseigne la permanence des tracés (voieries, parcellaires...) et l'obsolescence parfois très rapide des tissus. Il convient donc à partir de la production courante d'aujourd'hui (types, programmes, financements et procédés constructifs habituels des maîtres d'œuvre moyens) de travailler dans une perspective nouvelle qui intègre dès l'origine une réflexion sur les évolutions et les transformations 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.... Construit la ville.

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

Au courant de l'année universitaire 2014/2015 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, on citera :

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

- Le Projet Urbain et le développement durable

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

II. Présentation Concise Du Cas D'étude :

2.1. Préambule :

À partir de la fin du Moyen Âge, la ville est définie comme une aire homogène et continue, avec un dedans et un dehors nettement différenciés par ses limites, ce qui correspond bien aux attributs du territoire, défini ici au sens géographique (Lévy 1999), et non pas dans le sens éthologique d'espace approprié⁵. Les anciens pôles sont devenus des portions de territoire.

La ville commence à prendre une nouvelle dimension suivant une certaine logique qui se réfère à son statut démographique ainsi qu'économique.

Elle est une succession de multitude actions : Cafés, petits commerces, transports mais aussi chantiers, grandes avenues, places, affiches et devantures composent une partition urbaine complexe qui invite chacun d'entre nous à habiter et vivre la ville.

Selon le terme de l'architecte et urbaniste français Christian de Portzamparc, lauréat du prix Pritzker 1994, une nouvelle échelle peut être attribuée à la ville dont elle est une combinaison de l'ancienne avec un retour au structure traditionnelle tout en préservant les acquis modernes ((la lumière, l'espace, les réseaux de circulation, etc.)).⁶

Avec la ville contemporaine, qui s'est affranchie des limites de la vieille ville médiévale, les mégalo-pôles sont devenues infinies et ont donc d'autant plus besoin de repères, à l'opposé des blocs et des objets urbains isolés de la ville moderne, tramée et sans continuité.

Il est bien temps de dire que la question de la ville n'est plus de composition ni des actions sur ses alternatives mais plutôt une gestion de ces deux derniers pour arriver à « une urbanité fonctionnelle ».

Il s'agit donc de retrouver le contour de la ville dans un son contexte territorial et ses indicateurs de développement économique afin d'offrir la possibilité à cette dernière d'exploiter ses potentialités internes.

« La ville milieu social d'espace commun ouvert à tous, s'est transformée par le capitalisme en champ ségrégatif de vitalité économique où tout se vend »⁷

⁵ Cette conception est couramment utilisée en histoire médiévale (Cursente et Mousnier 2005), bien qu'elle soit faiblement discriminante quand on travaille sur la dimension spatiale des sociétés : quel espace social n'est pas d'une manière ou d'une autre approprié ?

⁶ CHRISTIAN DE PORTZAMPARC – RÊVER LA VILLE, Sophie Trelcat, éditions moniteurs, avril 2007, 310p

⁷ LEFEVRE, Henri. Paris, 1970. Op. Cit.

2.2. Intérêt du thème spécifique :

Dans le cadre d'entamer un sujet de recherche adéquat à notre formation, il nous a paru que renouveler l'approche du thème urbain en l'abordant sous un angle nouveau permettant à ce dernier de se développer de façon plus précise.

Afin d'y arriver il nous a semblé qu'une ville telle que l'Arbaa possède les fondements nécessaires pour l'élaboration de la thématique renouvellement urbain « l'étalement urbain : question d'actualité » :

- La ville est exposée au phénomène de l'étalement urbain, en tant qu'une inquiétude et une crise urbaine.
- Une connaissance de tous les problèmes qui peuvent être une question d'aménagement ainsi qu'un objet de développement sur les différents secteurs de la ville.
- En tant qu'une agglomération du plateau metédjien, l'intervention sur cette dernière peut être une bonne réponse à la thématique renouvellement urbain ainsi que la problématique de l'étalement urbain tout en préservant les terres fertiles à la périphérie.
- Appréhendassions des contraintes que présente la ville de façon de tirer l'intérêt et d'inscrire notre projet comme un guide à la future urbanisation.

2.3. Présentation de la ville d'Arbaa :

a. La situation géographique :

La commune de L'arbaa ancienne nommée Merabaa est une composition d'un ensemble des terres fertiles datant de l'époque coloniale de 1849 est située au nord-est de la wilaya de Blida. Son chef-lieu est situé à 30 km de la Wilaya d'Alger et à 38 de la wilaya de Blida.

b. La situation territoriale :

L'arbaa se situe à l'Est de la plaine de la Mitidja, longeant le piedmont de l'Atlas Blideen.

La commune de L'arbaa est implantée sur une plaine et à une superficie totale de 85.25 km². Et elle est considérée comme un établissement de fond de vallée,

c. Ses limites :

- Nord :Alger
- Nord-ouest :Sidi Moussa
- Nord est :Meftah
- Ouest :Ouled Slama
- Est :Djebabra
- Sud :Ouled Slama,
- Sud-est :Souhane



Figure 1: Carte de localisation de l'arbaa (source : www.wilayadeblida.dz)

III. Présentation de la

problématique :

Un nouveau millénaire est entamé et avec lui une nouvelle vision de la ville, il est évident que, devant l'émergence des nouvelles technologies, des autoroutes, de l'information et de communication ainsi qu'une mondialisation des capitaux et des politiques, qui tendent peu à peu à régir le monde, les habitants de la ville ne peuvent qu'être les spectateurs de ces mutations profondes et rapides que subit la planète terre.

Toutes pensées, instructions voire manipulation, l'essence humaine dans une ville ainsi que sa ville subjective compris : Les distances, les différences ethniques et religieuses, les diversités locales et régionales et aussi les contraintes géographiques qui entravaient le chemin du développement des activités à l'échelle mondiale, qui se voient remplacées par une primauté du temps sur l'espace et par les nouvelles considérations dépassant l'aspect significatif de la ville elle-même.

D'un autre côté, l'apparition de nouvelles ségrégations et une fragmentation de la ville ont provoqués une ambiguïté de la notion du « territoire » et du « lieu » allant même jusqu'à atteindre « l'identité ».

Dans une ville ancienne, toutes les caractéristiques engendrant un rajout aux matérialités de la ville n'étaient qu'un champ d'exercice de pouvoir de conséquence de cette nouvelle conjoncture, perdant les notions d'entité, de rencontre et d'activité support à l'urbain.

Ceci n'était qu'un début d'une déception ainsi que l'annonce d'une mort de la ville, étant projeté des nouvelles émergences de métropolisation et une griffure des activités à l'extérieur du périmètre originel, de nombreuses fonctions nécessitant des masses aires d'expansion horizontale, la ville n'est plus qu'un fait urbain complexe et chiffré.

Cette tendance de l'étalement démesuré n'a eu lieu qu'au niveau des villes du tiers monde compris les villes Maghrébines en générale contrairement aux pays développés. Malheureusement, les conséquences ont donné lieu à des aspects néfastes nettement plus graves que pour les pays développés, car ces derniers ont eu une prise de conscience relativement hâtive de la situation. Les dysfonctionnements auxquels nous venons de faire référence s'englobent sur le désordre du tissu urbain, accompagné d'une dégradation de ce dernier ainsi qu'une naissance du phénomène friche urbaine ; dévalorisation des valeurs et fonction urbaine doté d'une propagation agressive due aux installations illicites à l'extrémité de la ville.

L'Algérie et compte tenu de son appartenance aux pays Maghrébins en voie de développement, se retrouve au centre de ces désordres. Face à la situation, devons-nous continuer l'expansion de nos villes, qui paraît tentaculaire et anarchique, tout en étant conscients des répercussions néfastes, ou bien faudrait-il trouver d'autres solutions ? Quelle alternative dans ce cas ?

L'option sera d'analyser les enjeux globaux de modélisation de la ville. Cela dit, et en vue de mieux comprendre et cerner la notion, connaître ses influences et son devenir dans un contexte algérien, nous avons optés pour l'étude d'un cas typique celui de la ville : Arbaa. Nous essayerons d'établir son état des lieux, l'évolution et les valeurs qui fondent la civilisation urbaine de cette ville, ainsi que les éventuels dysfonctionnements qui vont en contre sens avec les exigences et les aspirations auxquelles peut prétendre une qualité de vie contemporaine. Cette analyse permettra en réalité de vérifier si une alternative de renouvellement de la ville pourrait correspondre à un milieu tel que Arbraa.

3.1. Problématique générale :

Depuis l'indépendance les villes algériennes comme notamment la ville d'Arbaa, a connu une véritable expansion de ses quartiers périphériques, prolongeant vers un territoire externe avoisinantes à la ville ; c'est donc une colonisation urbaine à titre « étalement urbain ».

Il est vrai que l'accroissement du taux de la population urbaine (relativement important aux époques de la guerre de libération et après l'indépendance du fait de l'exode rural), l'apparition de nouveaux usages et fonctions, ainsi que la nécessité d'y répondre et les conséquences de la modernisation, ne peuvent qu'entraîner à l'étalement urbain, un phénomène devenu presque inévitable. Mais cette expansion périphérique à Arbaa semble avoir pris des dimensions disproportionnées et anarchiques avec une urbanisation qui paraît s'accomplir dans l'absence totale des règles de l'urbanisme et de l'architecture ; en plus d'une sensible diminution des chances pour les générations futures, surtout en matière de foncier.

A titre plus explicatif à citer, l'in-appropriation de la notion « production urbaines contemporaines » connu sous l'intitulé « Grands ensembles » qui deviennent de plus en plus évidentes avec des habitants qui subissent conséquences sur conséquences : exclusion, chômage, recours à des pratiques illégales de la construction, pollution... en bref une détérioration de leur qualité de vie, **c'est le territoire surdimensionné.**

Arrivés à ce stade, on se demande comment arrêter ou du moins contrôler l'étalement tentaculaire de la ville et la dégradation de son cadre de vie ?

Il est donc indispensable de comprendre en profondeur les raisons de cette anarchie qui s'installe jour après jour. L'objectif serait d'essayer d'y apporter les solutions adéquates et éventuellement établir des balises de contrôle afin d'éviter les dépassements qui s'avéreront être dangereux :

- Contrôle de consommation excessif des ressources naturelles.
- Donner une qualité de lien au cadre bâti ainsi que trouver les repères de la ville en voie d'extinction.

Ce qui nous mène à des postulants suivants :

- 1. Comment lutter contre l'étalement urbain dans un contexte favorisant la ville et son paysage urbain ?**
- 2. Qu'en est-il de l'alternative de la ville renouvelée ?**
- 3. Est-ce que la problématique de reconstruire la ville sur elle-même est un choix convenable à l'Arbaa ?**

3.2. Problématique spécifique :

Il est vrai qu'actuellement, les politiques appliquées et les tendances poursuivies, notamment en Algérie, s'acheminent vers un axe d'extension plutôt que de consolidation de l'existant et sa récupération, et ce malgré l'existence de réflexions et d'expériences réussies à l'échelle mondiale sur les recompositions et renouvellements en tant que solutions adéquates pour transformer la ville et ré-humaniser l'urbain.

Avant d'engager d'autre idée, il est préférable tout d'abord de cerner les contours de cette option, car reconstruire la ville sur elle-même n'est pas qu'un projet urbain, c'est aussi un projet social, économique, politique, ... Devant une telle complexité, on ne peut s'empêcher de se demander :

- **Quels est le niveau des difficultés et les risques dans une telle intervention ?**
- **Quels sont les obstacles à chevaucher et les enjeux concernés ? recycler la ville n'est qu'une démarche théorique est bien codifié, comment procéder à son niveau conceptuel et établir un rapport entre les deux ?**
- **Sont-ils dans un cas d'opérations partielles ou plutôt des interventions dans des zones précises ?**

Au temps actuel on se retrouve souvent dans l'intermédiaire du développement durable et consommation rationnelle de l'espace urbain tout en élaborant des stratégies et des projets urbains visant à donner une qualité à l'espace urbain.

Ces stratégies sont généralement nées d'une conscience urbaine face à la crise actuelle que subit la ville annuellement et qui s'inscrivent dans le domaine du développement urbain durable à une échelle de ville et de quartier.

De ce fait, les nouvelles politiques urbaines doivent coïncider avec les alternatives et essais de programmation, composition et de gestion de la ville.

Dans notre cas d'étude, la ville perd sa notion et son esprit qualitatif et quantitatif, elle ne se développe plus suivant la prémices ville mais plutôt en fonction du besoin de l'habitant (suivant la logique de « la ville est une machine à habiter » mais loin de son fonctionnement : lieu qui favorise la densification du bâti) au détriment de l'espace, c'est un glissement de la ville vers la périphérie avec l'apparition des nouveaux pôles autonomes mais aussi maigres, donc on se retrouve dans un vide urbain ou la notion de cohérence et captivité est absorbée par ce dernier.

Afin de soulever la meilleure solution, il faut tout d'abord inscrire les problèmes dans leurs contextes et sortir avec des modes opératoires favorisant en premier lieu le développement urbain de la ville, sachant que cette dernière est un lieu pollué et vétuste en terme du bâti.

Les actes dont on peut soulever sont :

1. **Comment arriver à une orientation qui articule l'ancienne urbanité avec les nouveaux pôles (centre historique et cité 5 juillet) ?**
2. **Quelle est la bonne alternative pour exercer le renouvellement d'une manière enrichissante au paysage urbain ?**
3. **Dans un processus d'aération de la ville, comment peut-on inscrire notre projet dans une démarche qui privilège le rapport espace urbain et bâti ?**
4. **Quelle est la bonne procédure à suivre afin de solutionner : La mobilité en premier lieu, l'intégration et la continuité de nos actions avec le reste de la ville en second lieu ?**

3.3. Les hypothèses :

Comme notre ville fait partie du plateau Matédjien, ainsi que le besoin que présente l'habitant, amènent les politiques à excéder sur l'utilisation du foncier pour servir l'utilité public qu'elle soit de nature équipement, habitat ou même une objet d'une nouvelle programmation à des directives spécifique, cela ne se fait qu'au détriment des terres résultant à la suite au phénomène « **Etalement urbain non-maitrisé** » ou « **un territoire urbain surdimensionné** ». (Rapprochement des établissements et une tentative échoué de lier la ville à celle de périphéries, dont la ville devient un pôle désordonné avec des fonctions absorbées par sa périphérie).

Dans le cadre de cette étude, nous nous fixerons à répondre aux nombreuses interrogations posées précédemment. Pour se faire, nous allons émettre des hypothèses en vue d'orienter le cheminement de nos idées, et que nous essayerons de vérifier (confirmer ou infirmer) à l'issue de ce travail :

Le phénomène connu doit être géré par une intervention qui s'intègre dans un contexte urbanistique qui a pour objectif de joindre les différents pôles tout en assurant une cohérence fonctionnelle en premier lieu ainsi qu'urbanistique et architecturale.

La ville d'avant était une descente vers les plaines selon un besoin prédéfinie et une consommation logistique des ressources, cette théorie envie notre cas d'étude n'y plus permit. C'est une tentative pour la ville de revenir vers les montagnes tout en accentuant ce système suivant une terminologie.

Cette hypothèse s'inscrit dans la théorie « Renouvellement urbain : Aération, maitrise d'espace et agencement des pôles.

3.4. L'objectif de l'étude :

- ✓ Comprendre, analyser puis maîtriser le phonème étalement à travers une série d'aménagement.
- ✓ Retrouver les rapports du système « La ville » en se basant sur notre aménagement qui tend à moduler les deux pôles dans un nouveau en préservant le foncier existant.
- ✓ Inscrire notre projet comme moteur de développement pour une future urbanisation à travers les interventions attribuées dans les domaines : développement durable, mobilité, aménagement et foncier urbain.
- ✓ Une tentative d'intégrer un projet urbain selon une tentative d'absorber l'étalement urbain et valoriser la ville périphérique.

IV. Méthodologie de travail et les outils :

Dans le but de mener à bien notre tâche, ainsi que vérifier nos hypothèses, nous procéderons par la répartition de notre travail en trois parties principales qui consistent en :

- **La démarche analytique**

Elle procède par décomposition du sujet.

On décompose un ensemble en ses éléments constitutifs, ses éléments essentiels, afin d'en saisir les rapports et de donner un schéma général de l'ensemble. Prenant exemple de :

- Analyse qualitative / quantitative : décomposer l'ensemble pour déterminer la nature et les proportions des constituants.
- Analyse iconographique : décomposer l'image en éléments séparés (pour en comprendre la structure sa structure, par exemple).

- **La démarche inductive**

Il s'agit d'une opération mentale qui consiste à passer des faits à la règle, c'est-à-dire des cas singuliers ou spéciaux aux propositions plus générales.

On procède par inférence et par analogie, c'est-à-dire par comparaison et extension aux phénomènes semblables à celui étudié.

La méthode inductive permet le passage de « l'observation à la loi » (J.S. Mill), c'est-à-dire d'autoriser la généralisation, tout en sachant que toute généralisation peut être faussée ou abusive.

- **La démarche objective**

Elle consiste à décrire de façon neutre et méthodique une réalité ou un phénomène, indépendamment des intérêts, des goûts ou des préjugés de celui qui effectue la description.

Cela signifie qu'il faut considérer l'objet d'étude comme existant hors de l'esprit, de façon autonome et indépendante.

Le fondement ultime de la méthode objective est la séparation stricte du sujet qui effectue la recherche et de l'objet sur lequel porte l'étude.

- **La démarche conceptuelle :**

Plus que tout autre créature artistique l'architecture est solidaire du milieu où il vit, de la société dont il exprime le caractère, et où il puise ses fondements et ses langage propre, qu'il travaille en conformité avec elle ou en opposition avec son temps.

A travers cette phase seront démontrés le bien-fondé des principes et concept utilisés dans l'élaboration de notre projet.

« Les fondements et les principes président à l'édification »

La partie architecturale consiste à recréer un espace de vie riche, à la fois fonctionnel et varié mais aussi à créer une image symbolique forte sur le site.

Le projet s'intègre dans un vaste paysage qui comprend essentiellement une couverture contraintes naturelles (la vue, l'aire, l'espace, environnement)

1- Première partie : Introductive :

Elle consistera en une étude et analyse de compréhension du thème de façon globale. Nous tenterons de cerner à travers cette étude la genèse et l'évolution de notre thème dans le temps et l'espace. Nous accorderons un intérêt particulier aux conceptualisations allouées à la notion, les différentes visions. De part cette étude théorique, nous essayerons de formuler une idée globale de la notion de reconstruction de la ville sur elle-même et des stratégies existantes.

2- Deuxième partie : Etat de connaissance en relation avec la thématique développée :

Nous avons intentionnellement choisi d'établir une définition des différentes notions de la thématique présenté ainsi qu'une analyse des exemples. Suite à l'analyse d'un cas spécifique et avant de formuler la moindre synthèse ou recommandations, il nous a paru plus adéquat d'avoir un aperçu sur les actions concrètes et les interventions menées ainsi que les études engagées dans le cadre de stratégies de villes renouvelées à travers le monde. Les outils qui nous permettront de faire cette analogie seront la collecte de données qui concernera les trois villes traitées, dont nous rassemblerons les points en commun et les convergences dans une synthèse d'ensemble. L'objectif sera d'exprimer une représentation riche et intégrale à la fois.

3- Troisième partie : Cas d'étude :

On a choisi à ce niveau, d'étudier un cas à savoir la ville d'Arbaa. Il s'agit en somme d'établir un état des lieux de la ville, mettre l'accent sur ses évolutions, ses mutations et ses inerties. Notre objectif étant de vérifier et essayer d'imaginer le devenir de notre notion, et l'application des stratégies à un contexte algérien. Cette phase sera finalisée par une élaboration des différents plans ainsi que des programmes significatifs à la thématique engagée.

Il s'agit donc de rassembler des informations et données actualisées, statistiques et recensements, que nous obtiendrons des instances concernées.

V. Conclusion :

Le développement des secteurs générateurs des fonctions de la ville ont minimisé l'état de cette dernière dans une enveloppe assez restreinte dont certains problèmes sont nés en vue ce développement.

Afin de solutionné ces derniers le projet urbain insiste à donner des solutions adéquates qui peuvent mettre en faveur les espaces de la ville ainsi propose des schémas qui se transforme en composition urbaine de développement corrélationnel des différents secteurs de la ville.

La ville de l'Arbaa s'est vue prendre de l'empileur et acquérir des nouvelles zones qui était autre fois périphérique. Donc notre travail se résume dans la concrétisation de ses zones dans un projet urbain souple et cohérent tout en assurant l'adaptation de ses rapports et principes avec le potentiel de développement de la ville provoquant des zones catalyseurs ainsi qu'une maîtrise du phénomène étalement urbain à travers une série des actions résumant tout principes de projet urbain.

La démarche de lutte contre l'étalement urbain se résume sur le plan théorique dans les concepts habituels du renouvellement urbain c'est à dire à travers le processus de revalorisation des centralités existante, qualification des structures de base pour un futur développement ainsi que la maîtrise de modèle typologique e insister sur des solutions optimales qui seront compatible avec tout attentes de développement.

Se soucier du problème du foncier et l'une des premières tentatives vers la lutte contre l'étalement urbain avec la mise en place d'un programme de développement « Géré avec modération, ne pas s'étaler ».

Développer la périphérie c'est subir un glissement des activités, quelles sont les alternatives de maîtrise de l'étalement urbain et ses modes d'adaptation à la ville ?

Chapitre 2 : Etat De Connaissance De l'Art

I. PREAMBULE :	14
II. DEFINITIONS ET CONCEPTS :	14
2.1. L'ETALEMENT URBAIN :	14
2.2. PERIURBANISATION (RURBANISATION) :	15
2.3. L'ETALEMENT URBAIN ENTRE CAUSE ET CONSEQUENCE :	16
2.4. LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN :	18
2.4.1. <i>Acteurs de lutte contre l'étalement urbain :</i>	20
2.4.2. <i>Principes de la lutte contre l'étalement urbain :</i>	20
2.4.3. <i>Les outils réglementaires de lutte contre l'étalement urbain :</i>	21
2.5. VERS UNE DENSIFICATION URBAINE :	22
2.5.1. <i>Pourquoi densifier :</i>	22
2.5.2. <i>Que signifie densifier ?</i>	22
2.5.3. <i>Le projet dense :</i>	23
2.5.4. <i>Éléments de mesure de la densité :</i>	24
2.6. LES FORMES URBAINES CONSEQUENCE DE LA DENSITE :	28
2.6.1. <i>Forme urbaine facteurs de densité :</i>	28
2.6.2. <i>Rapport de densité et formes urbaine :</i>	29
2.7. RENOUVELLEMENT URBAIN UNE INITIATIVE A LA VILLE MODULER :	31
2.7.1. <i>Définition du renouvellement urbain :</i>	31
2.7.2. <i>Objectif du renouvellement urbain :</i>	31
2.7.3. <i>Actions du renouvellement urbain :</i>	31
2.7.4. <i>Les opérations classiques du renouvellement urbain :</i>	32
2.7.5. <i>Les leviers du renouvellement urbain :</i>	32
2.8. ETUDE D'EXEMPLE : LE QUARTIER DES PLAINES A TRELAZE :	34
III. CONCLUSION :	43

I. Préambule :

L'étalement urbain s'impose aujourd'hui comme une préoccupation majeure pour les praticiens de la ville. Ce processus est à l'œuvre depuis une trentaine d'année en France, favorisé par le contexte politique et économique. Mais progressivement, l'étalement urbain s'est révélé être la cause de multiples externalités négatives, environnementales, économiques, sociales ou encore politiques. Aujourd'hui, l'étalement urbain se voit ainsi fortement contesté dans un contexte où le **développement durable** devient un principe fondateur de la pensée urbaine. L'objectif de maîtrise de l'étalement urbain fait désormais partie intégrante des politiques publiques. Malgré cela, les outils réglementaires et de planification ne semblent pas suffisants pour maîtriser un processus relevant essentiellement du marché privé.

La maîtrise de ce processus doit relever dans un premier temps d'une initiative publique. Ainsi, plusieurs outils fleurissent pour garantir une croissance urbaine plus soutenable, tout en répondant aux besoins en logements toujours inassouvis.

La transversalité de l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain nécessite une définition plus précise du sujet. Ainsi, le territoire d'étude est défini par les petites communes. Il s'agira plus particulièrement de s'intéresser à l'influence d'un renforcement des centralités de village sur le phénomène d'étalement urbain. Ainsi, celui-ci s'articulera autour de la problématique suivante :

- La reconquête des centralités villageoises constitue-t-elle une alternative crédible à l'étalement urbain ?

II. Définitions et concepts :

« Le développement des communes doit être organisé, sous la responsabilité des élus locaux, afin d'éviter l'étalement urbain anarchique »⁸

2.1. L'étalement urbain :

L'étalement est un phénomène métamorphique. Malgré ces ambiguïtés, le terme « d'étalement urbain » est et reste le plus communément utilisé à l'heure actuelle d'où la difficulté de cerner les limites de ce phénomène. L'étalement est une des formes de croissance urbaine. On peut le définir comme étant un phénomène d'artificialisation des sols, d'extension ou / et d'expansion des surfaces urbanisées représentant la capacité des agglomérations urbaines à grandir et progresser sur de larges zones. Ce

⁸ Stratégie nationale du développement durable, Extrait du séminaire, 3 juin 2003

phénomène remet en cause nos manières de faire et met à jour la perte de limites entre espace urbain et espace rural qui désormais sont interconnectés (par la mobilité, l'emploi...). Il est à l'origine de modification spatiale et sociétale dans l'espace rural. Il a profondément modifié l'idéologie que l'on se faisait de la campagne. C'est en partie pour cela qu'il est qualifié comme étant l'une des formes contemporaines du processus d'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). »⁹

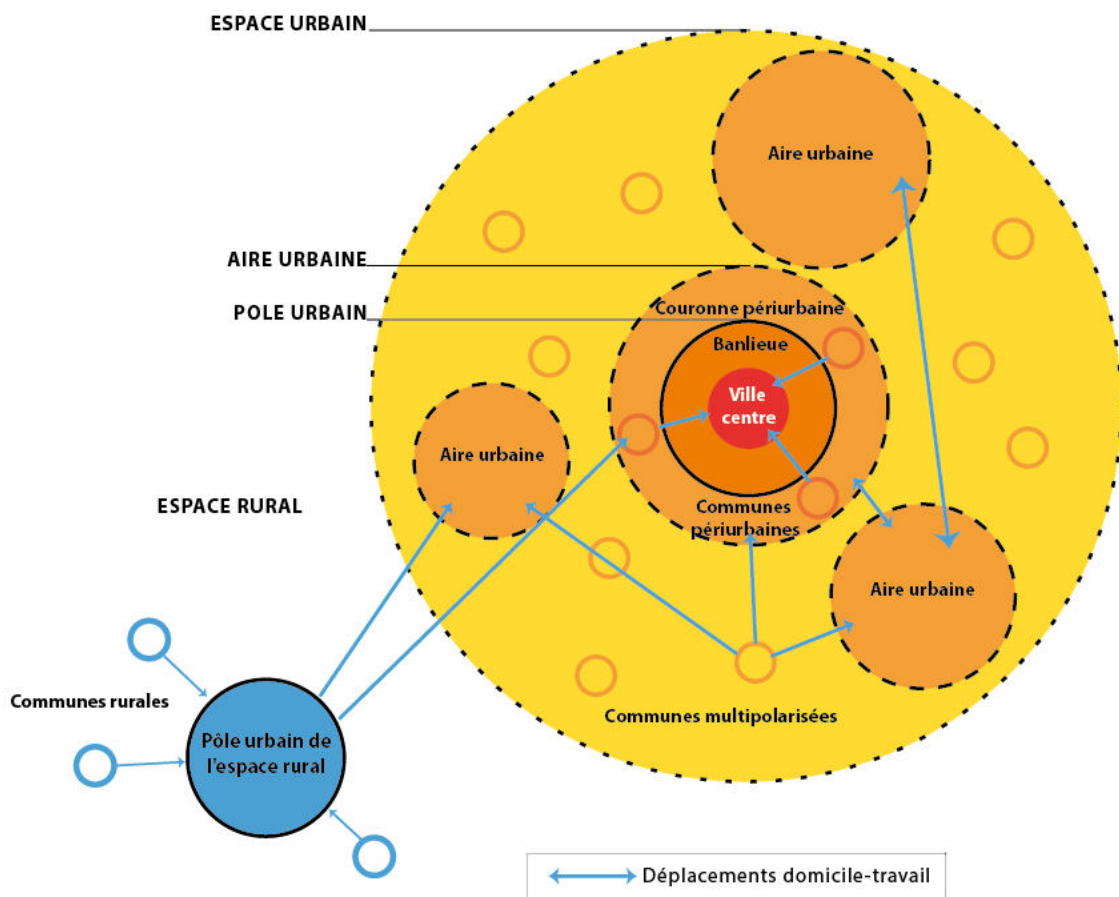


Figure 1 : Schéma du zonage des aires urbaines (A. Hothi, d'après Insee).

2.2. Périurbanisation (rurbanisation) :

Liée à la croissance urbaine et dépendante de la ville, la rurbanisation s'organise autour des noyaux de l'habitat rural, sans créer un nouveau tissu continu entre elle et la ville. Les territoires urbanisés forment une nouvelle étape de développement des banlieues. La population y exerce des activités liées à la ville, souvent en ville, elle y est venue par un mouvement de desserrement. La rurbanisation prend presque exclusivement la forme de constructions de maisons individuelles en périphérie des villages traditionnels. L'espace rural

⁹ Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement. 2005. p.910.

y est donc dominant en surface. Mais la majorité de la population exerce des activités et a un mode de vie urbain. Elle pose de nombreux problèmes :

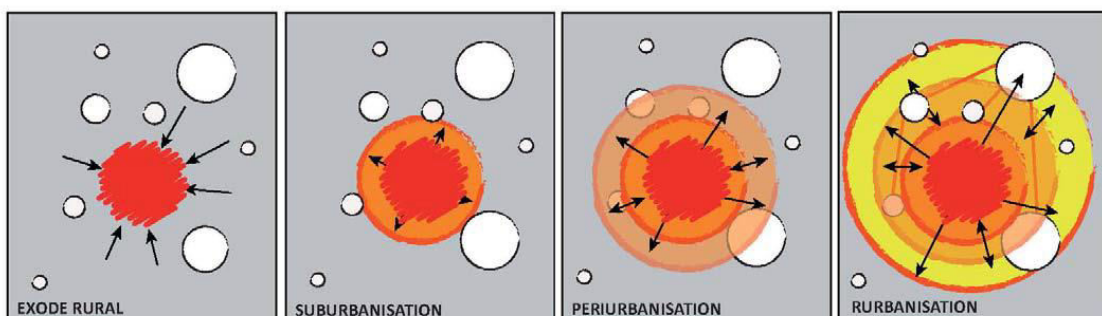
- Consommation de terrains agricoles.
- Paysages peu en rapport avec les territoires ruraux où ils s'inscrivent.
- Complexité de la planification d'équipements publics causée par la dispersion de la population, et surtout problèmes de circulation et de consommation énergétique du fait de la forte dépendance à la voiture qu'elle occasionne ».¹⁰

Selon l'AGAM, la périurbanisation désigne le qualificatif d'un phénomène général de localisation d'établissements humains (habitat, activités) hors des zones urbanisées mais vivant en relation étroite et quotidienne avec celles-ci. Paradoxalement, le périurbain est un sous ensemble du rural : on dit aussi « rurbain » (AGAM, 2005).

2.3. L'étalement urbain entre cause et conséquence :

Savoir de quels processus et de quelles formes urbaines historiques se compose l'étalement urbain à travers notamment les mécanismes politiques, les causes passées ainsi que son phasage est important pour mieux comprendre ce phénomène et pourquoi est-il si dur à maîtriser ou à contrer.

Passant dans le contexte d'un nouveau régime d'urbanisation ou un phénomène façonné par phasage dont on révèle ces quatre phases :



HISTOIRE DU PHASAGE DE L'ETALEMENT URBAIN

- 1- **L'Exode rural** : Prend son début lors du 19eme siècle arrivant au 20eme siècle avec la révolution industrielle, généralement il est caractérisé par un déplacement massif des populations de la campagne vers la ville. Ce phénomène fait naître une question socio politique qui mène vers des classes socioprofessionnelles.
- 2- **La Suburbanisation** : Considéré comme une première phase de l'étalement urbain elle se résume dans des lieux très encore de la ville dont sa population doit quotidiennement faire des déplacements vers les importants centres de la ville. Ce phénomène se résume dans la densification des centres anciens ainsi que l'extension de la périphérie des villes tout en détruisant les limites originales de la ville (explosion des fonctions vers la périphérie causant deux problèmes majeurs entre la différence sociale et celle fonctionnelle).
- 3- **La Périurbanisation** : Un intermédiaire entre suburbain et rurbain, consiste sur l'accroissement de la périphérie et un desserrement des fonctions ou « *l'interprétation urbain-rural est remplacé par la juxtaposition urbaine* ».

¹⁰ Idem, F. Choay, P. Merlin. (CAUE de la Haute-Garonne, 2009).

4- La Rurbanisation : une combinaison de deux mot « Rural » et « Urbain »¹¹ Apparu au 21eme siècle comme une dernière phase de l'étalement urbain. Cette phase selon L. Thomsin s'agit d'une modélisation ou plus proprement dit une imbrication des zones rurale avec des zones périphériques déjà urbanisée tout autour des noyaux de l'habitat rurale. Caractérisé par un accroissement de la ville dans un tissu rural de types village.

L'étalement urbain est lié au desserrement des ménages. En effet, le confort des logements s'est amélioré continuellement depuis 40 ans. Ce besoin de desserrement s'est accompagné d'une **croissance du nombre de ménages**, plus rapide que celle de la population. En effet, le nombre moyen de personne par ménage diminue continuellement depuis les années 1960, passant de 3,1 en 1968 à 2,3 en 2007 (Insee, RP1968 et 2007).

Ce phénomène de desserrement est lié à l'explosion de la cellule familiale (décohabitations, divorces, familles monoparentales), qui contribue à l'accroissement des besoins en logements.

Le tableau ci-dessous synthétise les moteurs de l'étalement urbain :

Tableau 1 : Causes de l'étalement urbain (d'après Robert Laugier, CRDALN, 2012)

Les moteurs de l'étalement urbain		
<p>Facteurs macroéconomiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Croissance économique • Mondialisation • Intégration européenne <p>Facteurs microéconomiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du niveau de vie • Coût du foncier croissant • Disponibilité de terres agricoles bon marché • Compétitivité territoriale 	<p>Facteurs démographiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Croissance Démographique • Desserrement des ménages <p>Préférences résidentielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plus de confort et de surfaces par personne • Préférences de logements individuels avec jardin <p>Transport :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Possession d'une automobile • Disponibilité des infrastructures routières • Coût faible du Carburant • Faible attractivité des transports publics 	<p>« Problèmes urbains » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pollution atmosphérique • Nuisance sonore • Logements de petites surfaces • Sentiment d'insécurité • Manque d'espaces verts • Etablissements scolaires considérés comme mal Fréquentés • Concentration des problèmes sociaux <p>Cadre réglementaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poids faible des documents de planification • Manque de coordination entre acteurs et documents cadre

¹¹ G. BAUER et JM. ROUX, *La rurbanisation ou la ville éparpillée qui reprend un rapport établi pour la DATAR, 1973.*

Il est vrai que l'étalement urbain n'est pas le fait d'une seule cause mais de nombreuses et variées aussi bien les unes que les autres et ont contribué à l'apparition des formes urbaines, les politiques publiques ont aussi participé à l'évolution de ces formes dans le temps.

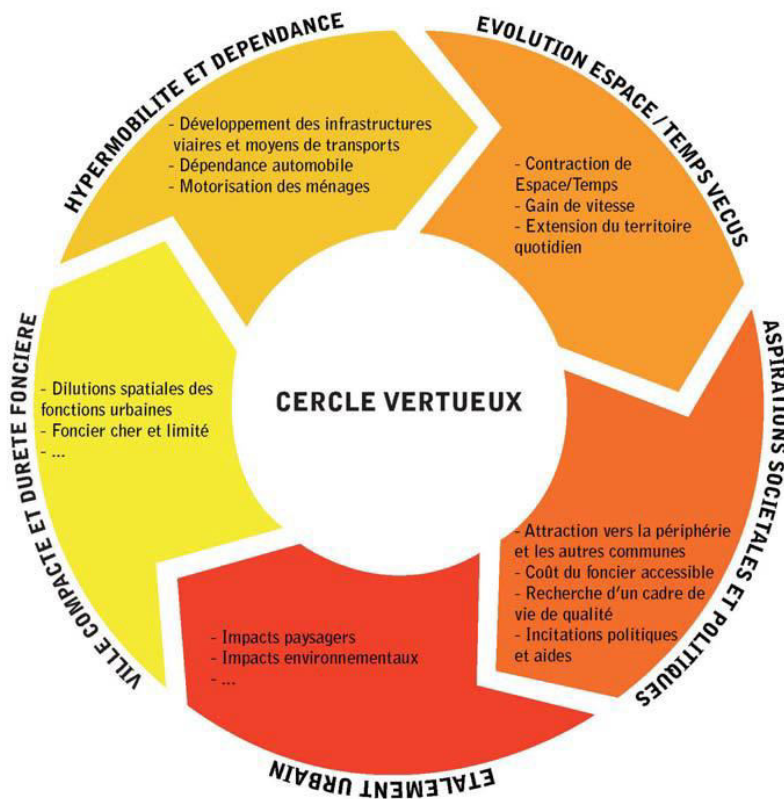


Figure 2 : Cercle vertueux de l'étalement urbain revisiter. (Auteur : M. AUGUSTIN)

2.4. Lutter contre l'étalement urbain :

Les besoins en logement et en mixité sociale sont répartis sur l'ensemble du territoire. Confrontés au prix du foncier les collectivités et les opérateurs du logement doivent parfois s'éloigner des centres-villes et construire en extension urbaine.

Une prise de conscience supranationale en matière de développement durable a progressivement placé l'étalement urbain au cœur de l'actualité territoriale. Depuis quelques années, une série de lois ont émergé, visant l'objectif général de lutte contre l'étalement urbain.

La législation a toujours cherché l'optimal de lutte contre ce phénomène, étant donné l'exemple des premières tentatives en Europe avec l'avènement de la SRU du décembre 2000 qui tend à mettre en cohérence entre les différentes actions en matière d'urbanisme, l'habitat et le déplacement, elle se base sur trois fondements :

- Le maintien de l'équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels et ruraux. Cet enjeu se traduit par les objectifs de maîtrise de la périurbanisation et de renouvellement urbain.
- La mixité fonctionnelle et sociale.
- La préservation de l'environnement au sens large (paysages, biodiversité, patrimoine, prévention des risques, etc.).

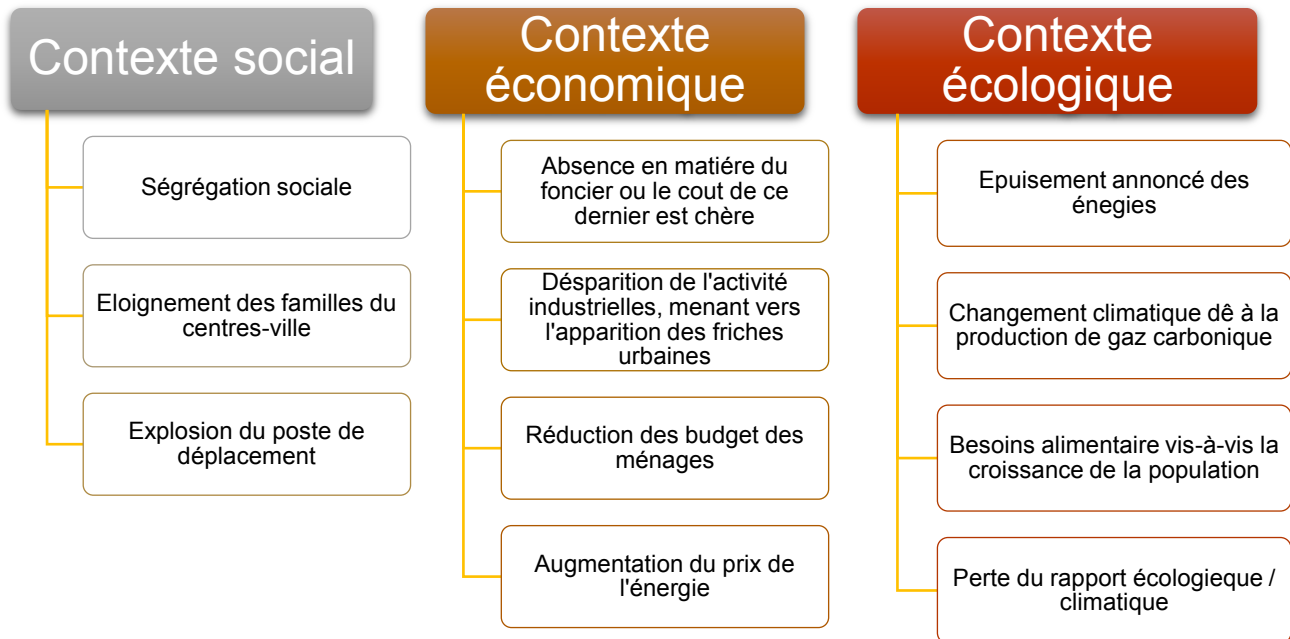


Figure 3 : Rappel du contexte de l'étalement urbain (Source : élaboration d'auteur)

L'initiative de lutte contre l'étalement urbain n'est qu'une question de révision des opérations ou les modes opératoires en matière d'urbanisme, quelle image optimale donner à la ville du demain face aux ressources de la planète ?

Cette infinitive était induite lors d'une réflexion à travers une programmation à la mise en œuvre du Grenelle « Grenelle1 », ainsi que le droit d'urbanisme qu'a pris en compte :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles.
- Etalement urbain et revitalisation des centres-villes.¹²

¹² Stéphanie Parent et FNCS d'HLM, Lutter contre l'étalement urbain : architecture et densité, ARECOOP, Septembre 2010

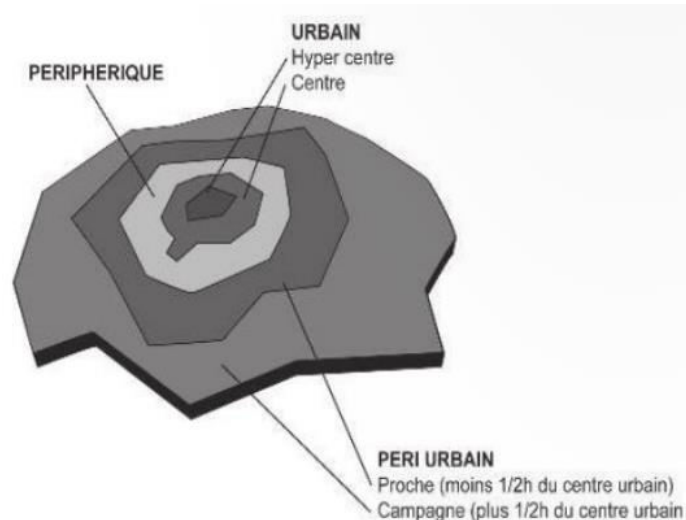


Figure 4 : Explication du phénomène de l'étalement urbain

2.4.1. Acteurs de lutte contre l'étalement urbain :

Avant toutes actions de lutte contre l'étalement urbain, il est nécessaire de savoir que ce dernier phénomène est à la fois un processus transversal engendrant une multitude des domaines d'aménagement (de l'urbanisme, l'habitat, la mobilité, etc.) ainsi que la connaissance de ses acteurs semble être importante afin de maîtriser ce dernier :

Une complexité en termes de responsabilité vise différents acteurs dont :

- Les différentes échelles territoriales.
- Les organismes de conseils (agences d'urbanisme et, observatoire...) les chambres consulaires (ex : chambre d'agriculture, industrie, commerce...) et les fédérations professionnelles.
- Les propriétaires fonciers, bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs, opérateurs fonciers.
- Les habitants et usagers.

L'implication de ces acteurs tout au long du projet est une condition de réussite. Il s'agit d'un moyen d'aboutir à un projet riche et partagé, qui tienne compte des points de vue de chacun.¹³

2.4.2. Principes de la lutte contre l'étalement urbain :

Lutter contre ce phénomène n'est qu'un processus de recherche d'un nouveau paradigme en matière d'urbanisme, c'est tout un circuit de maîtrise de la consommation des espaces, des ressources naturelles tout en s'appuyant sur des références d'urbanisme entre des politiques de protection de l'espace, foncier, et les travaux de densification des formes urbaines.

¹³ Alexandra Hothi-Fourez, Mémoire : La reconquête des centralités villageoises, une alternative à l'étalement urbain, Institut d'urbanisme et d'aménagement Régional, Aix Marseille université, 2012-2013

Améliorer la gouvernance

- Sensibilité des élus locaux en matière d'aménagement et enjeux de développement durable.
- La recherche des nouvelles méthodes de participations pour l'ensemble des projets.
- Modes d'actions moteurs pour les projets.

Renouvellement urbain

- Maîtrise du développement urbain et de l'espace à bâtir.
- Limitation des extensions urbaines et les politiques de zoning.
- Diversité du logement construit.
- La mixité dans toutes ses formes.

Densité des formes urbaines

- Revoir les cités pavillonnaires.
- Densification avec une qualité d'aménagement
- Renforcer l'attractivité des centres urbains comme périphériques

Figure 5: Principes de lutte contre l'étalement urbain (source élaboration d'auteur)

2.4.3. Les outils réglementaires de lutte contre l'étalement urbain :

Chaque phénomène est né d'une source, rien n'est venu de zéro dont cette dernière est l'organisation du développement urbain. Pour cela les documents en matière d'urbanisme sont utilisés afin de limiter les extensions urbaines ainsi que leurs modes d'implantation et enfin les travaux sur les centralités existantes.

En tant qu'un moyen majeur apparaissant comme outil de lutte contre l'étalement urbain, ces derniers semblent être le meilleur outil utilisé pour traduire à l'échelle opérationnelle les orientations des documents d'urbanisme.

- Un document d'urbanisme offre la possibilité de gestion de la frontière urbaine « Urban Growth Boundary »¹⁴, telle action n'est illustrée selon J. Cavailles qu'à travers les politiques de zonage (c'est un rapport entre zones urbanisées et zones inconstructibles).
- Un document de planification est un instrument de limitation d'offre foncière pour l'urbanisation. Ce travail s'agit de trouver des solutions de densification et de création d'une mixité, c'est la notion greffe urbaine.
- Les instruments souvent utilisés (PLU, PDAU etc...) doivent imposer une « densité minimale aux constructions situées à proximité des axes structurants de transports en commun ».

¹⁴ **Urban Growth Boundary** : Politique consistant généralement à travailler sur la frontière urbaine, elles se déploient à partir d'instruments visant à limiter l'extension de la tâche urbaine des villes en interdisant l'urbanisation au-delà d'une limite.

Un exemple de lutte contre l'étalement urbain était présenté par le SCOT de l'agglomération de Bayonne et du sud des Landes selon les 5 suivants axes :

- Offrir une continuité écologique.
- Périurbain préserver ainsi que ses aires agricoles.
- Un éloignement limité des populations à revenus moyens et faibles.
- Développement du transport commun et accentuer les déplacements.
- Réduction des coûts en matière des services publiques.
- Utiliser la trame agricole en tant qu'un moteur générant l'organisation de l'espace.
- Donner une nouvelle perspective au territoire à travers un programme de déplacement.
- Modéliser la forme urbaine.

2.5. Vers une densification urbaine :

Les tentatives de maîtrise de l'étalement urbain est mise en premier lieu dont lune de cette dernière on trouve la densification des centres-villes avec la diversité du programme d'aménagement en matière d'urbanisme d'espace et de l'habitat.

2.5.1. Pourquoi densifier :

A travers l'histoire la densification urbaine était une question de pouvoir politique dont la nécessité de lutter contre les problèmes de santé et d'hygiène, la mobilité interne, la tendance naturelle des constructions à s'entasser, mais d'un moment plus précisément au 19 voire 20^{ème} siècle ce phénomène était bouleversé ou la ville a pris un nouveau contexte dont l'apparition de la ville étalée et les terrains artificialisé.

La notion de ville déséquilibré avec tant énorme d'intervention vétuste tel que la forte présence de l'habitat individuelle ; cette dernière pour les élus à repenser l'aménagement et revoir la structure de la ville entre qualifier, diversifier et offrir une mixité aux usagers. C'est une démarche de reconstruire et tirer davantage les centres bourges tout en préservant l'identité de l'espace ainsi que sa qualité urbanistique et paysagère.

La densification est une tentative afin de réponde aux anomalies en vue la périurbanisation.

2.5.2. Que signifie densifier ?

Un coefficient de quantité entre l'espace bâti et une superficie donnée d'un terrain, à savoir que cette dernière et pluridisciplinaire et s'adapte et au rapport avec le site.

En matière de logement c'est le processus d'augmentation de nombre de logements sur un site.

La terminologie densification correspond à l'utilisation rationnelle des ressources naturelles disponible en matière du foncier, et favorise en premier

lieu la mobilité urbaine comme facteurs générant les déplacements avec la possibilité de créer des espaces urbains conviviale et adéquate aux besoins des usagers sans la volonté de créer des pressions à ces derniers.¹⁵

2.5.3. Le projet dense :

La densité prend une multitude de forme dont il est difficile de définir un projet dense toutes actions dépendent de la fonction attribuée et son mode d'utilisation.

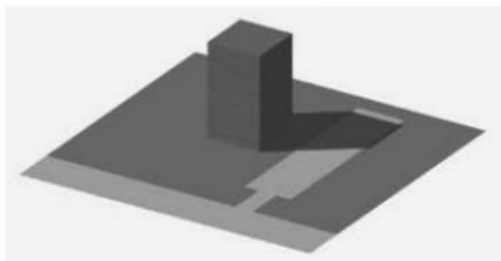
Ce terme a été souvent trouvé face à la mauvaise réputation que présente les opérations des grands ensembles comme celle avec un caractère de proximité et de mitoyenneté, surtout avec l'individualisme de la société ou certains principes sont refusés.

En réalité la différence entre les projets contemporains face aux barres des années 70 est la même, à savoir que « la densité est quasiment similaire ».

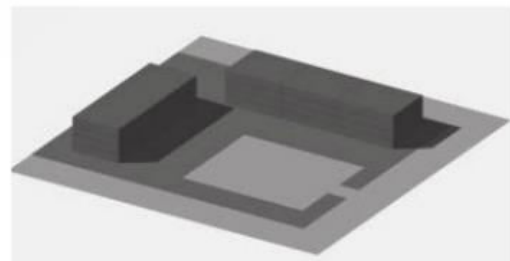
La densité humaine avec la concentration du bâti et du vide crée une certaine différence, (respectivement avec les lotissements contemporains et les tours et les barres).

Afin de justifier l'aspect respectif qualitatif et quantitatif de l'espace public il est nécessaire de revoir deux notions dont : **La densité humaine et la densité urbaine.**

A titre exemplaire les manipulations ci-dessus envisagées à donner des réponses primaires au phénomène étudié :



La tour, 50 lgts/ha, bâtiment haut, emprise au sol faible.



Collectif, 50 Lgts/ha, hauteur moyenne, emprise au sol moyenne.

¹⁵ Stéphanie Parent et FNCS d'HLM, Lutter contre l'étalement urbain : architecture et densité, ARECOOP, Septembre 2010, p10

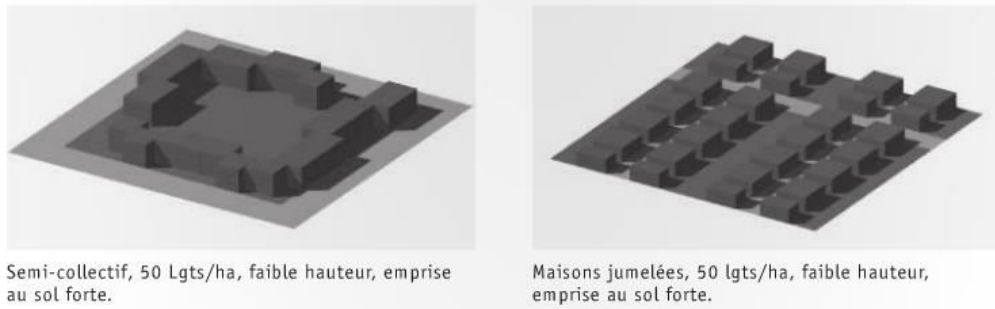
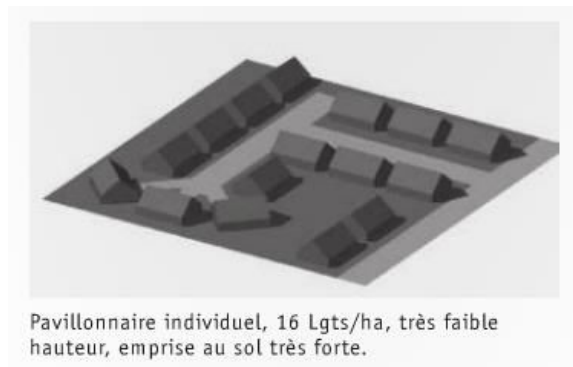


Figure 6 : Modélisation de l'action densification (Source : Lutter contre l'étalement urbain : Architecture et densité)



En tant qu'une actualité ainsi qu'une nécessité de développement de l'espace urbain et architecturale, **il semble qu'aujourd'hui travailler sur la densité signifie :**

- Répondre à l'évolution des modes de vie et d'habitat.
- Respecter l'intimité » de chacun dans son logement et ses espaces extérieurs, vivre « seul ensemble ».
- Qualifier les espaces communs et publics dans leurs conceptions, leurs agencements, leurs matériaux et leur entretien,
- Diminuer la dépendance à l'automobile en proposant des cheminements piétons et cycles, en s'installant à proximité des transports en commun et des services.
- Donner aux enfants, à l'adolescent, aux personnes âgées et globalement aux usagers sans voiture, la possibilité d'être mobile.
- Mettre en place une mixité d'usages.
- Se donner les moyens de concevoir et réaliser un programme agréable à vivre.
- Interroger les nouvelles formes urbaines.¹⁶

2.5.4. Eléments de mesure de la densité :

La notion densité est une donnée chiffrée permettant de trouver les rapports et d'analyser les différents programmes de construction, elle peut être

¹⁶ Stéphanie Parent et FNSC d'HLM, Lutter contre l'étalement urbain : architecture et densité, ARECOOP, Septembre 2010, p15

une donnée complexe centrée dans quelques éléments majeurs qui la définissent, dépendant des échelles concernées ainsi que les objectifs de cette dernière on distingue les suivants facteurs :

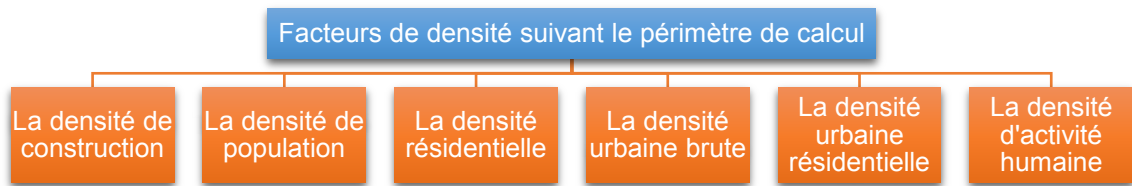
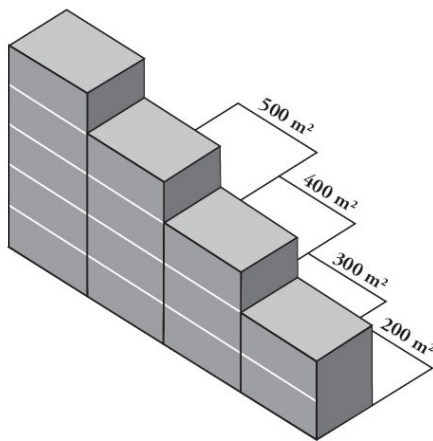


Figure 7 : Schéma des éléments de mesure de la densité (Source : Elaboration Auteur)

- Densité de construction** : mesurer par Le Coefficient d'Occupation du sol (COS) comme un élément réglementaire de définition du droit du bâtir donner par l'équation $COS = \frac{\text{Surface constructible}}{\text{Surface de parcelle}}$, ce dernier produit la forme urbaine sans l'imposer, il est donné par la commune et peut-être compléter par d'autres éléments te que hauteur les retraits, recul des constructions...



La taille et la formes des terrains à bâtir influence souvent les cos dont le résultat est généralement une multitude des formes urbaine très diversifier.

Figure 8 : Comment un Cos identique influence la forme urbaine. (Source : Lauréat Meganel Lefebvre.)

- Densité résidentielle urbaine / Bâtie** : c'est le nombre de mètres carré construite par hectare.

$$DB = \frac{\text{Emprise au sol au bâti} \times \text{hauteur moyenne}}{\text{Surface de l'îlot}}$$

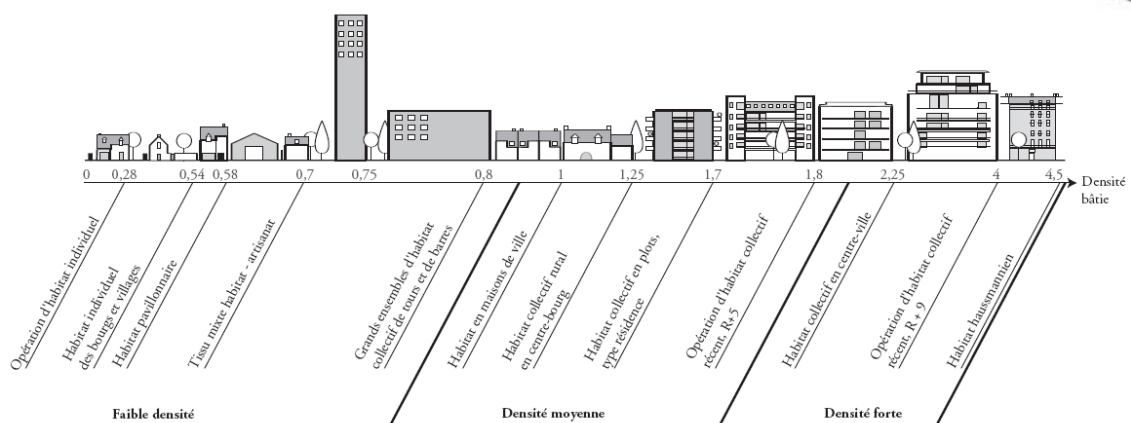
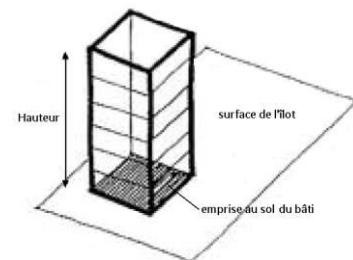


Figure 9 : On peut les classer selon des seuils de densité (faible, moyen ou fort) (source : Densité et formes urbaines)

- **Densité urbaine résidentielle** : Le facteur majeur de définition de la densité (c'est le nombre de logements à l'hectare : lgts/ha) tenant en compte tout terrain occupant une activité, voirie ou un logement de toute la ville. Elle est souvent appelée fausse face à la variété de l'usage du territoire dont s'additionne d'autres types de densité urbaine (activités, équipements, commerces...).

$$\text{Densité urbaine résidentielle} = \frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Surface (hectare)}}$$

- **Densité résidentielle / Habitants** : souvent trouvé densité de logements rapport généré entre le nombre de logements (parfois exprimer par le nombre de personne) et la surface d'assiette hors voirie publique. Elle offre la possibilité de connaître l'occupation des sols par le logement. L'efficacité du plan peut être vérifiée par cette dernière et son rapprochement à la réalité.

$$\text{Densité résidentielle} = \frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Surface de parcelle}}$$

- **Densité de population** : Défini par le nombre d'habitant à l'hectare.

$$\text{Densité de population} = \frac{\text{Nombre d'habitants}}{\text{Surface (kilomètres carrés ou hectares)}}$$

- **Densité nette** : Mesurer au niveau de la parcelle et engendre l'ensemble des surfaces de tous types d'affectations données. (Hors espace public)
- **Densité brute** : prend en compte la surface utilisée par les équipements publics (écoles, mairies...), la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré. La densité brute est très dépendante de l'échelle de référence ce qui rend les comparaisons difficiles.

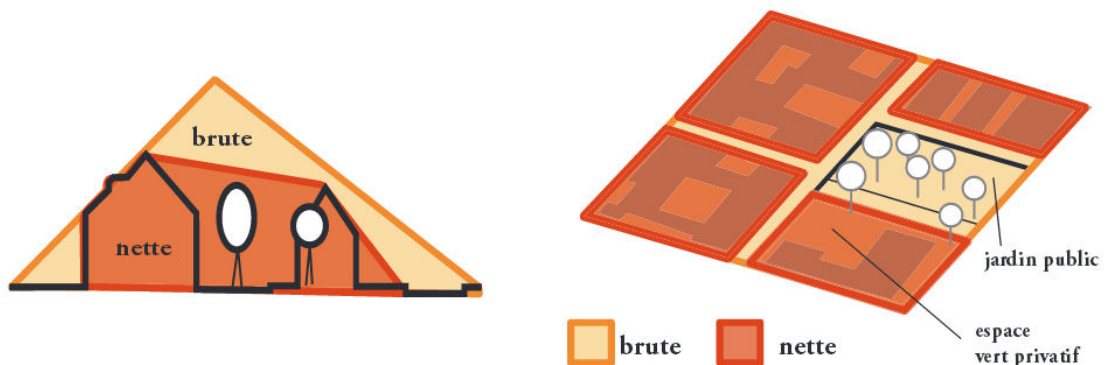


Figure 10 : Désignation de surface brute de nette (Source : : Lauréat Meganel Lefebvre.)

- **La densité d'activité humaine : (DAH)** c'est la somme emplois des habitants et des emplois sur une surface donné. Efficace pour mesurer les besoins en matière de transports.¹⁷

$$\text{Densité d'activité humaine} = \frac{\text{Nombre d'habitants} + \text{nombre d'emplois}}{\text{Surface (hectares)}}$$

¹⁷ Lefebvre Mégane, mémoire de fin de cycle master 2 sciences de l'immobilier, Densité et Formes Urbaines : vers une meilleure qualité de vie, université Paris Ouest Nanterre La défense, septembre 2013

Note 01 : *La densité nette et urbaine dépend de surface de référence choisie.*

Note 02 : *La densités de logements et de population à l'hectare permettent d'apprécier la capacité d'accueil des formes urbaines produites.*

2.5.5. L'opération dense :

La densité peut être mesurable mais ne peut dans aucun cas standardiser la forme urbaine, c'est la mesure de compacité du bâti.

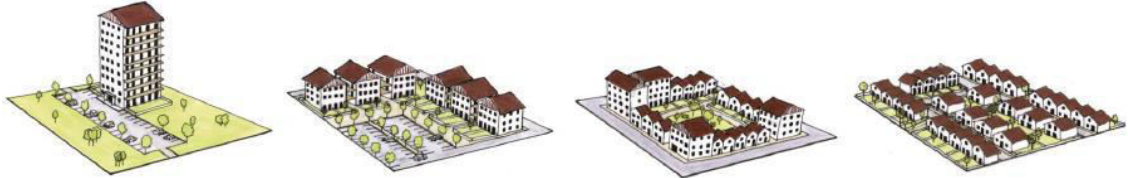


Figure 11 : Une même densité de logements, plusieurs formes urbaines (Agence d'urbanisme Atlantique et Méditerranée, 2011)

Il n'existe pas une réelle définition d'une opération de densité en tant qu'un projet guide moteur adéquate à un nombre des sites, L'opération dense est unique codifié selon son site et dans un contexte communal (s'adapte et en accord avec les besoins de la commune), définit souvent par « Une greffe urbaine », une celle opération réponds aux postulants suivants :

- Maitrise du foncier afin de construire un taux important de logements (rationalisation de l'espace à bâtir).
- Confort des occupants-habitants en offrant un espace convivial.
- Introduire la possibilité d'exercer la notion d'intimité par l'individu.

L'opération dense est souvent rejetée par les élus ainsi que les habitant, pour cela il est indispensable d'analyser et de répondre en même lieu aux questionnements de ces derniers :

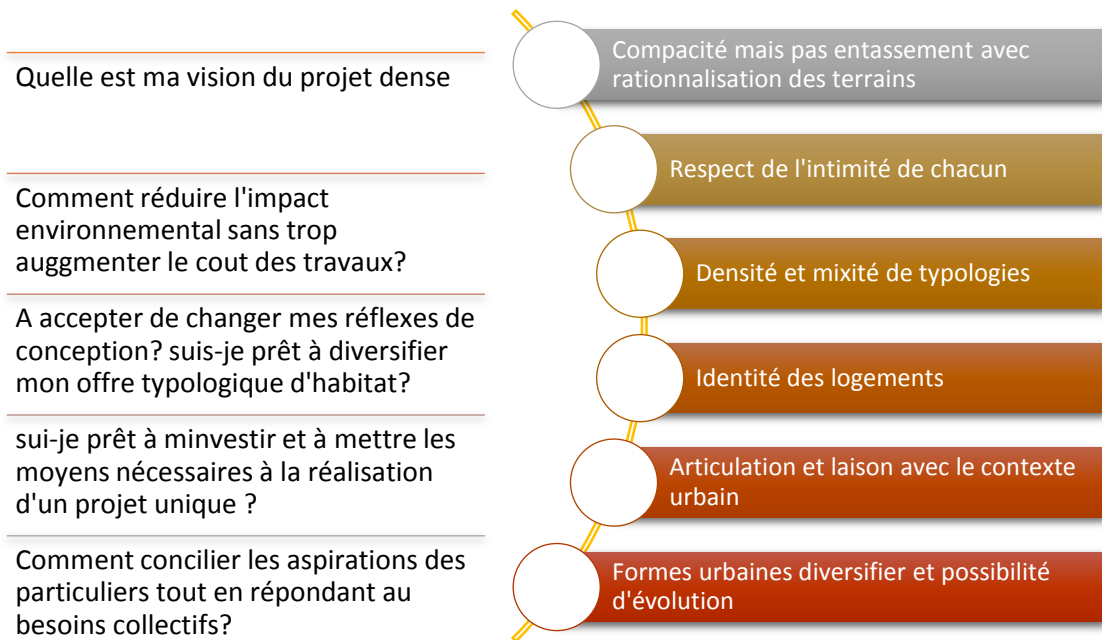


Figure 12 : Principes d'une opération douce réussit

2.6. Les formes urbaines conséquence de la densité :

2.6.1. Forme urbaine facteurs de densité :

« Donner forme à la ville, c'est lui imprimer une certaine composition, un jeu des vides et des pleins dans l'espace construit, c'est aussi créer des représentations qui en rendent compte ou qui idéalisent la forme. » .18

Le travail de densification semble être lié à celui de la forme urbaine, dont cette dernière s'articule avec un contexte d'une part avec les besoins de l'habitants et d'une autre part avec celle du territoire, elle est appelée comme une assiette des interactions.

L'intitulé « Forme urbaine » est souvent employé dans les domaines d'urbanisme, architecture, géographie et sociologie urbaine, il est défini selon son échelle d'application.

Le dictionnaire d'urbanisme donne la forme urbaine comme un organisme englobant différentes composantes pour former un ensemble homogène.

a. Les composantes de la formes urbaines :

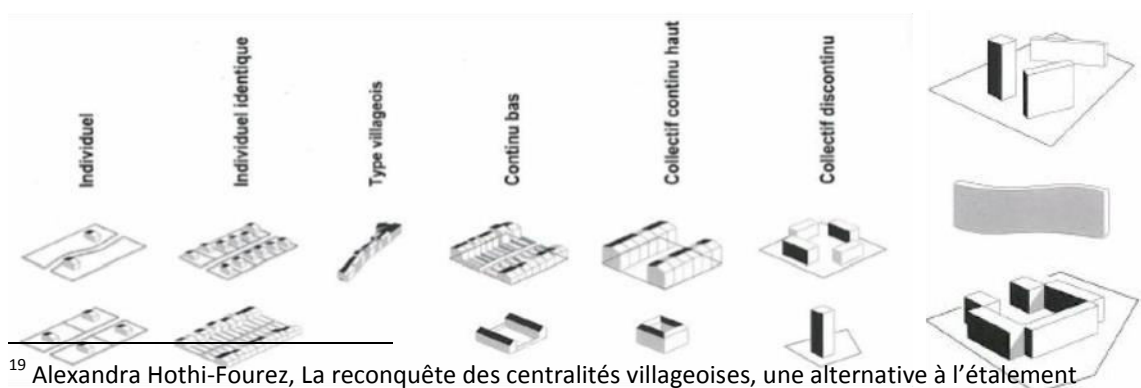
¹⁸ Denise Pumain, Dictionnaire de la ville et de l'urbain

Généralement elle contient :

- Des éléments :
 - ✓ Le parcellaire : Il tire origine du partage agricole, il résulte du découpage en lots et parcelles.
 - ✓ L'îlot : Une composante indispensable dans les villes européennes. Assemblage des parcelles englobé dans une structure viaire.
 - ✓ L'utilisation du sol : Des ensembles fonctionnels d'un caractère interchangeable qui détermine certaines formes et le parcellaire.
 - ✓ Le plan : squelette de la ville reconnue par son tracé viaire, les composantes de ce dernier sont trouvées généralement stables.
 - De structure ou tissu urbain :
 - ✓ Un mode qui met en relation les « éléments » suivant une logique plus ou moins dense.
 - De logique et de moyens :
 - ✓ Tous types de contexte (Environnemental, politique, économique, sociale ...).
- b. Catégorie de formes urbaine :**

En 2005 l'agence d'urbanisme de l'agglomération Marseillaise a donné des catégories d'habitat fréquemment percé dans le territoire :

- L'habitat individuel : Ensemble des maisons réparties sur des parcelle privée, sa disposition et forme est variable.
- L'habitat individuel identique : Disposant d'un plan types réalisé par un seul promoteur.
- L'habitat de type villageois : c'est l'habitat traditionnel des centres anciens et les villages.
- L'habitat continu bas : d'une disposition linéaire représentant la linéarité de la voirie prend l'aspect du collectif (regroupement de l'individuel) entre ses niveaux de 2 à 5, caractérise généralement les centres anciens et les faubourgs.
- L'habitat collectif continu haut : d'une hauteur remarquable qui dépasse les 5 niveaux situé le long de la voie et il est péricentrale.
- L'habitat collectif discontinu : varie entre des immeubles d'habitations de bas vers haut niveau et parfois avec la présence des grands ensembles isolés.¹⁹



¹⁹ Alexandra Hothi-Fourez, La reconquête des centralités villageoises, une alternative à l'étalement urbain, Université Aix Marseille, 2013-2013, p62,63

Figure 13 : Simulation du type d'habitat caractérisant la forme urbaine (source : Mémoire : La reconquête des centralités villageoises)

2.6.2. Rapport de densité et formes urbaine :

Fréquemment croisé dans la pensée « Densité » la terminologie tours ou grands ensembles, en effet une même densité à COS identique avec une tour est parfois obtenue avec un tissu d'habitat individuel, delà il est compréhensible que l'idéale et de chercher le module de la forme urbaine.


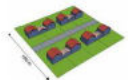
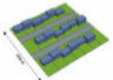



Type	Habitat individuel isolé	Habitat individuel groupé	Habitat individuel en bande	Habitat collectif peu dense	Ensemble d'habitat collectif	Ensemble d'habitat collectif dense
Schéma						
Logts/ha	Moins de 5	Environ 10	De 15 à 60	De 40 à 80	De 50 à 150	Plus de 150
Consommation foncière/ha	3 300 m ²	1 250 m ²	550 m ²	166 m ²	100 m ²	67 m ²
Hab./ha	Moins de 7	Moins de 20	De 30 à 140	De 90 à 180	De 115 à 345	Plus de 345

Tableau 2 : Exemple de typologie de forme urbaine (Source : Lauréat Meganel Lefebvre)

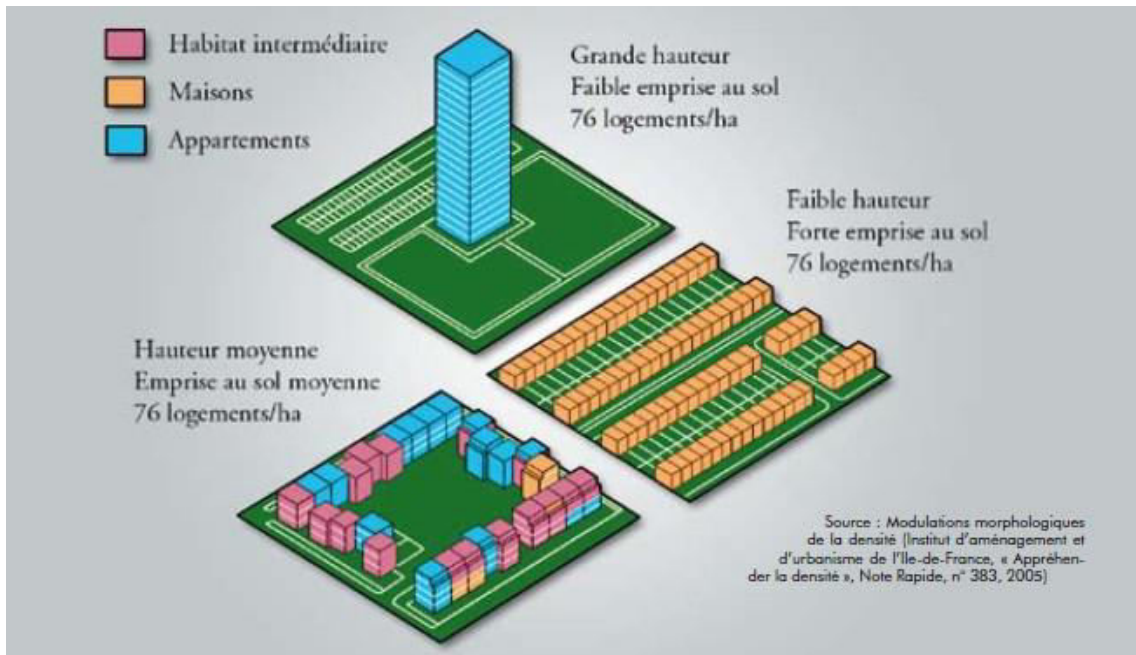


Figure 14 : Modulations morphologique de la densité (Source : Institut d'aménagement et d'urbanisme de l'île de France « Appréhender la densité, 2005)

En effet, une même densité exprimée par le rapport d'une même surface bâtie sur une même superficie de terrain peut aussi bien résulter d'un bâtiment d'un niveau et d'une certaine emprise au sol, que d'un bâtiment de deux niveaux sur la moitié de l'emprise au sol, ou de quatre niveaux sur le quart de l'emprise au sol.²⁰

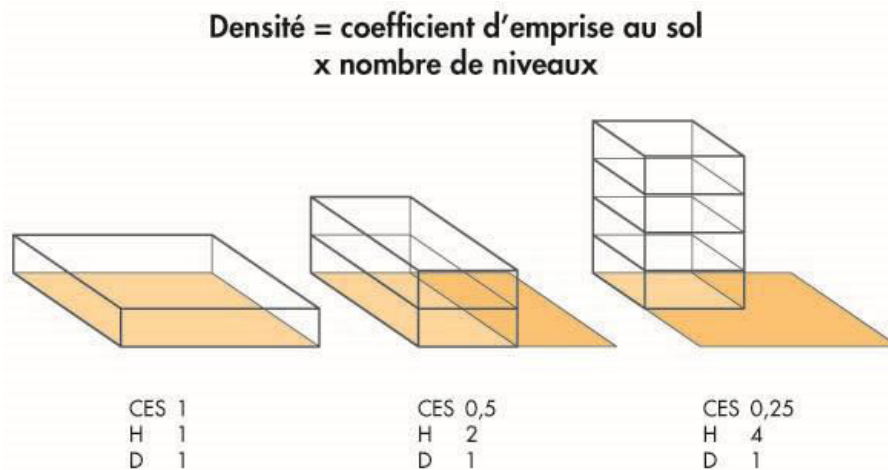


Figure 15 : Rapport de surface bâtie / surface de terrain pour une même densité (Source : Mémoire densité et formes urbaines, vers une meilleure qualité de vie)

Le terme forme reste large pour le codifié dans un contexte spécial, n'empêche que la densité joue un rôle significatif loin d'être absolu avec la présence d'autres intermédiaire. Les postulants ci-dessous saisit au mieux comment une telle opération est difficile à élaborer.

2.7. Renouvellement urbain une initiative à la ville moduler :

²⁰ Lauréat Meganel Lefebvre, Mémoire densité et formes urbaines, vers une meilleure qualité de vie, département de science de l'immobilier, septembre 2013

La ville est un mode de vie qui se transforme régulièrement, une cible au changement des facteurs et des ressources, elle se renouvelle sans cesse à savoir qu'une ville dont ses composantes ne varient pas suivant le facteur du temps est souvent considérée morte. Des nouvelles politiques tentent à rendre la ville un lieu support aux habitants ainsi qu'aux affections attribuées, générant fréquemment des tentatives qui s'inscrivent dans le développement durable ainsi que des réflexions à bien mettre en valeur le renouvellement urbain.

2.7.1. Définition du renouvellement urbain :

Un changement profond, au moyen de démolitions totale ou partielles de la morphologie urbaine d'un quartier sous différentes facettes et pouvant donc cumuler des interventions ayant un impact sur la trame foncière, la trame viaire et les déplacements, les formes architecturales, les fonctions, les services, la gestion, les caractéristiques de l'espace public.²¹

*« C'est un phénomène de mutation immobilière impliquant la structure urbaine initiale, il réclame des choix politiques de la part des pouvoirs publics concernés ainsi que la mise en place d'actions spécifiques ».*²²

2.7.2. Objectif du renouvellement urbain :

La volonté de construire la ville sur elle-même évoque des ambitions à la globalité de l'espace urbain (société, économie, environnement ...) parmi les objectifs du concept on cite :

- La modernisation du cadre bâti.
- Le développement économique.
- L'instauration d'une diversité morphologique.
- La diversification des fonctions urbaines par l'injection des activités manquantes dans les zones monofonctionnelles.
- La reconquête des friches urbaines.
- La cohésion sociale.

2.7.3. Actions du renouvellement urbain :

Les opérations urbaines engendrent un bouleversement ainsi qu'une complexité aux organismes de l'urbain dont le renouvellement urbain s'inscrit qu'une manière assurant la continuité de ces derniers de différentes échelles et suivant un fil de contexte varié.

²¹ Rhône-Alpes, les cahiers de l'habitat et du logement, Renouvellement urbain, p3

²² Piron.O, Renouvellement urbain, approche systématique, Actes du colloque national du GRIDAUH,2001, p213

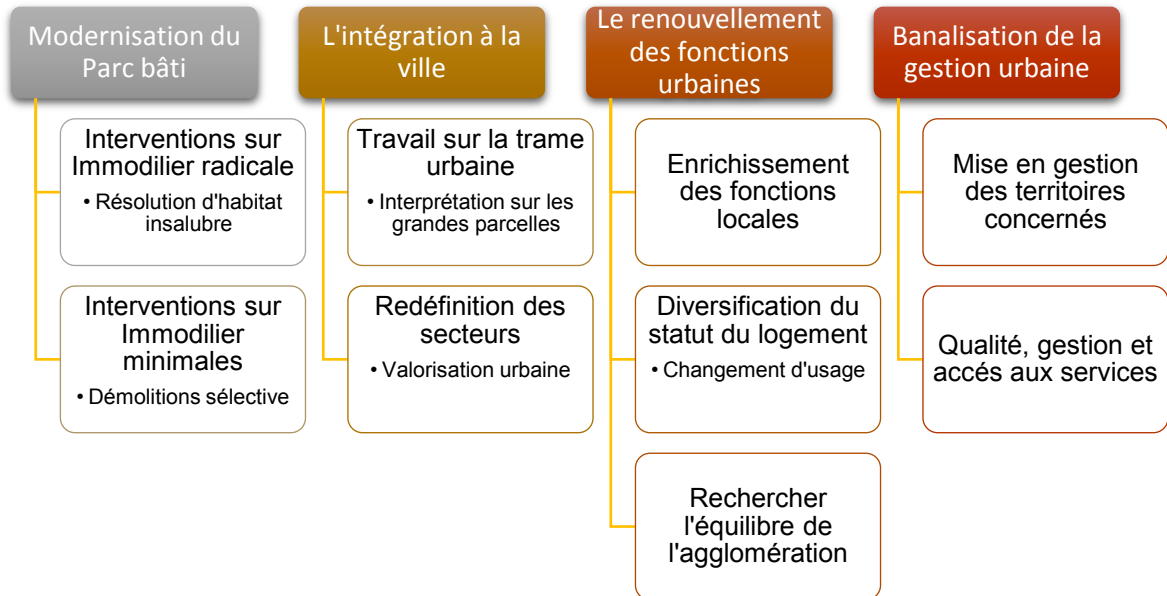


Figure 16 : Actions du renouvellement urbain (Source : d'auteur)

élaboration

2.7.4. Les opérations classiques du renouvellement urbain :

- La réhabilitation : intégrer les secteurs abandonnés à la ville à travers des interventions, non seulement conserver mais aussi conserver l'existant.
- La restauration : d'après M. Saïdouni²³ la restauration est « ce type d'intervention urbanistique se limite au cas de figure d'une entité à identité et /ou architecturale menacée, qui réclame des mesures de sauvegarde ».
- La rénovation : moduler un existant dans des nouvelles conditions (de fonctionnement, confort, hygiène ...), l'objectif principale est de reproduire les centres anciens, parfois ça nécessite des actions de démolition et de reconstruction.
- La restructuration : donner une nouvelle perspective à un quartier selon une redéfinition de la structure de ce dernier. Parfois trouver comme l'ensemble des dispositions pour intervenir dans certaines parties de la ville.²⁴

2.7.5. Les leviers du renouvellement urbain :

Le schéma ci-dessus présente les outils classés en fonction des objectifs et du mode d'intervention envisagés par la collectivité. Il permet ainsi d'identifier les outils les plus pertinents face à une situation donnée :

²³ Maouia Saïdouni, éléments à l'urbanisme, éditions Casbah, 2000, p130

²⁴ Zucchelli Alberto, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, édition. OPU, 1984 page 306

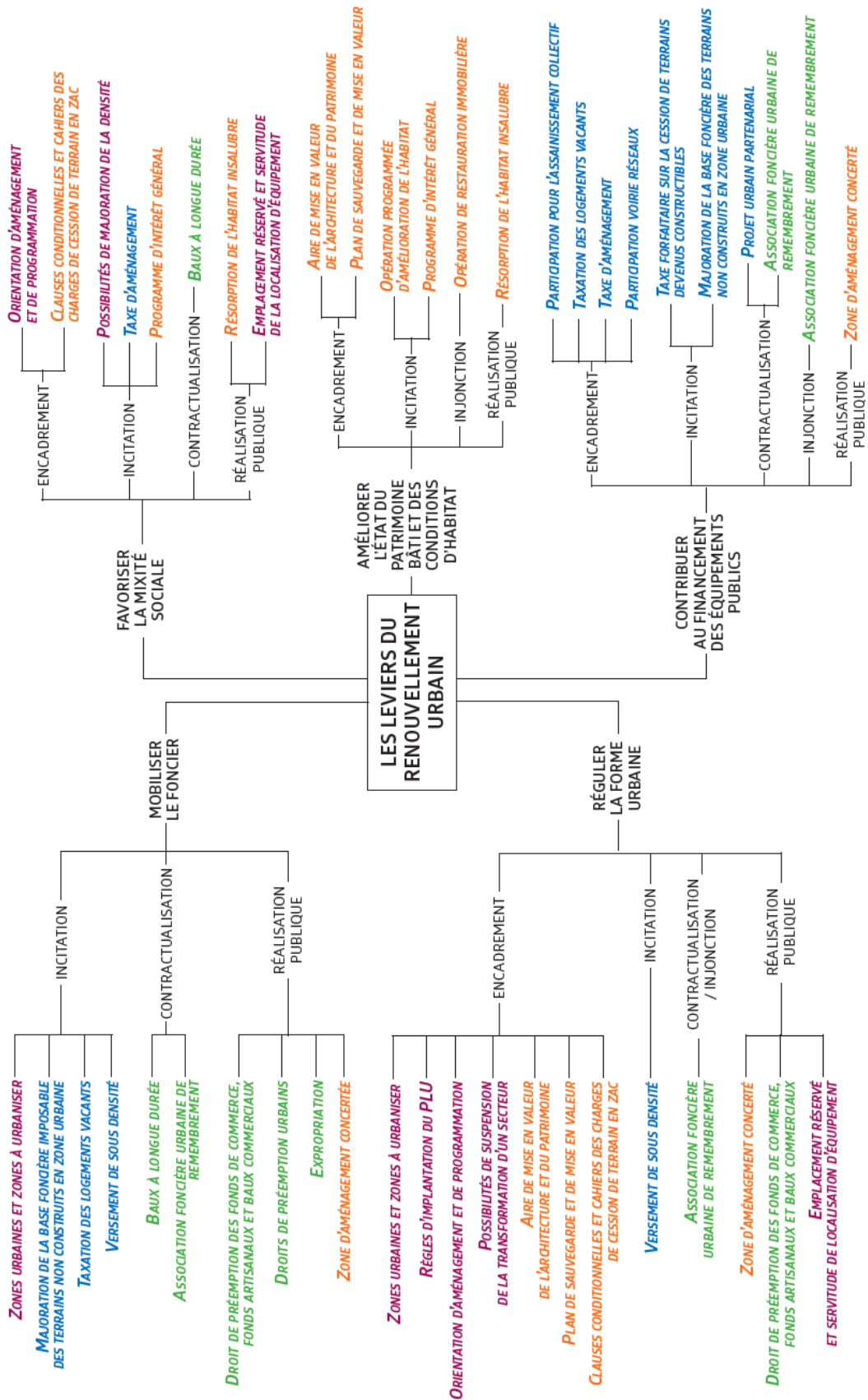


Figure 17: Schématisation des leviers du renouvellement urbain (source : outils réglementaires, formes, fiscaux, contractuels favorable au renouvellement urbain écologique des territoires ruraux)

2.8. Etude d'exemple : Le quartier des plaines à Trélazé :



La perception du projet ainsi que sa qualité semblent être importante dont le passage par des exemples est recommandable afin de tirer les principes d'élaboration convenable à notre projet.

Situation Trélazé :

Commune française faisant partie de la couronne d'Angers dans le département de Maine-et-Loire.

La ville du sud-est d'Angers s'est rapidement développée au 20ème siècle, elle comprend trois principaux quartiers : Le Bourg, Le Malaquais et Les Plaines.



Figure 18: Localisation de Trélazé (Source : Earth map)

Aperçu historique sur l'urbanisme contemporain à Angers :

Une ville moyenne tend à garder l'équilibre territoriale et offrir une échelle d'analyse récente. La ville est une imbrication des formes urbaines à caractéristique pose-guerre. C'est un laboratoire de multitudes d'opération en matière d'urbanisme.

- Première Zup française des années 50.
- Grands ensembles années 60.
- Exercice de mixité années 70.
- Intégration d'une ville nouvelle avec son paysage urbain aux années 80.
- Années 1950 raccourci de l'urbanisme contemporain.
- Aujourd'hui la ville est un sujet de développent durable et des interventions de rénovation et de renouvellement urbain.

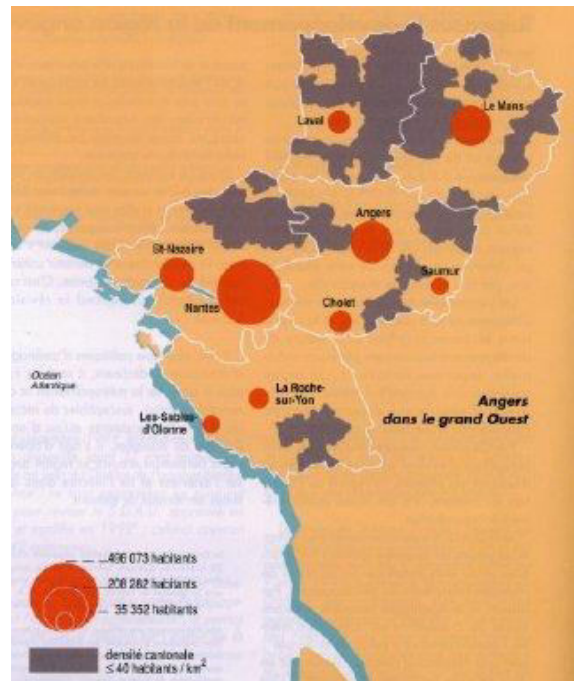


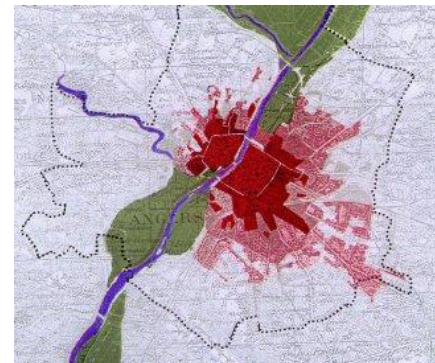
Figure 19: Angers dans le grand ouest, en région Pays de la Loire (Source : Planete-sciences.org)

Etant donné une ville universitaire prenant au fil du temps (notamment après la guerre mondiale) un aspect purement administratif à des liens géographiques aux villes de proximité telles que Nantes et la Bretagne.

Urbanisation en 1909 :

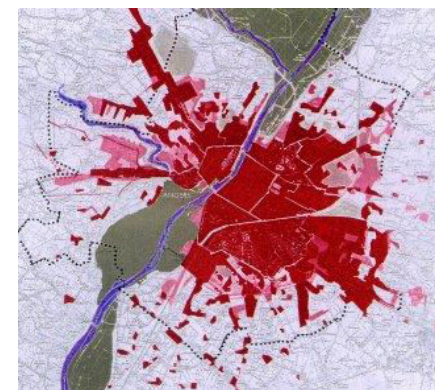
Remplacement des remparts par un grand boulevard.

Aménagement des gares et des berges, accompagné de premières opérations de rénovation urbaine.



Urbanisation en 1981 :

Intégration des villes périphériques à l'ensemble de la ville, et nouvelle structure viaire.



Urbanisation en 1997 :

Territoire saturé avec un individualisme majoritaire des parcelles urbaines et un fort développement des zones d'activité.



Pourquoi Quartier des plaines : Trélazé :

Le quartier Les Plaines-Petit Bois à Trélazé a été l'un des premiers bénéficiaires des engagements de l'ANRU (3e convention signée en France), avec la signature de la convention le 23 octobre 2004 ; c'est également l'un des programmes ANRU les plus avancés du territoire.



Figure 20: Trélazé, Quartier des plaines (source : www.anru.fr)

Le maitre d'ouvrage ANRU :

Agence nationale pour la rénovation urbaine, établissement public à caractère industriel et commercial, créée en 2003, tient en compte la systématisation et la mise en œuvre des opérations PNRU (Programme national de rénovation urbaine).²⁵

Cette dernière envisage :

- La réinsertion des quartiers dans la ville.
- Création de la mixité sociale.
- Diversification des fonctions en introduisant une mixité.

Quelques chiffres de l'opération

- Population communale : 12 200 habitants.
- Population du quartier : 5 900 habitants.
- Trois maîtres d'ouvrage : La ville de Trélazé, le Toit Angevin et le Val de Lore.

²⁵ Agence Nationale Pour La Rénovation Urbaine, www.anru.fr

- 42 opérations conventionnées 2004/2010.
- Coût global du projet conventionné : 44 765 000 €.

Objectifs de l'ORU : (Opérations du Renouvellement Urbain)

- L'ouverture du quartier sur la ville et l'intégration urbaine.
- Le renouvellement des équipements publics et la création de commerces.
- La mixité résidentielle et le renouvellement de la vie sociale.
- Recherche des partenariats et la participation citoyenne des habitants, Points ORU, concertation régulière...
- Inscrire le projet dans la démarche ANRU.
-

**OPERATION DE
RENOUVELLEMENT URBAIN**

VILLE DE TRELAZE

Quartier Plaines / Petit Bois

PLAN DE SITUATION

**Un projet urbain pour le
quartier Plaines / Petit Bois**

- Nouvelles places publiques (Picasso, Mendès France...)
- Espaces verts publics
- Avenue Pierre Mendès France
- Liaisons piétonnes et pistes cyclables
- Futurs équipements (salle de sports, écoles maternelle et élémentaire, centre de loisirs, centre commercial)
- Programmes immobiliers (maisons de ville et petits collectifs en location ou accession)
- Réhabilitation des immeubles existants (aménagement du stationnement, de l'éclairage...)



AGENCE ROUSSEAU / GESTIN - PARIS

Figure 21: Situation quartier plaines (source : Agence nationale de rénovation urbaine ANRU)

Le quartier d'habitat social des Plaines avec ses 1700 logements a été inscrit comme site prioritaire de la Rénovation Urbaine, car il présentait tous les éléments d'un dossier de convention, sa position périphérique et son histoire sociale (ville minière et ardoisière) ainsi que l'état avancé de la Rénovation Urbaine la différenciaient de la ville d'Angers ; des logements neufs en accession à la propriété étant déjà habités.

Etat de fait du quartier :

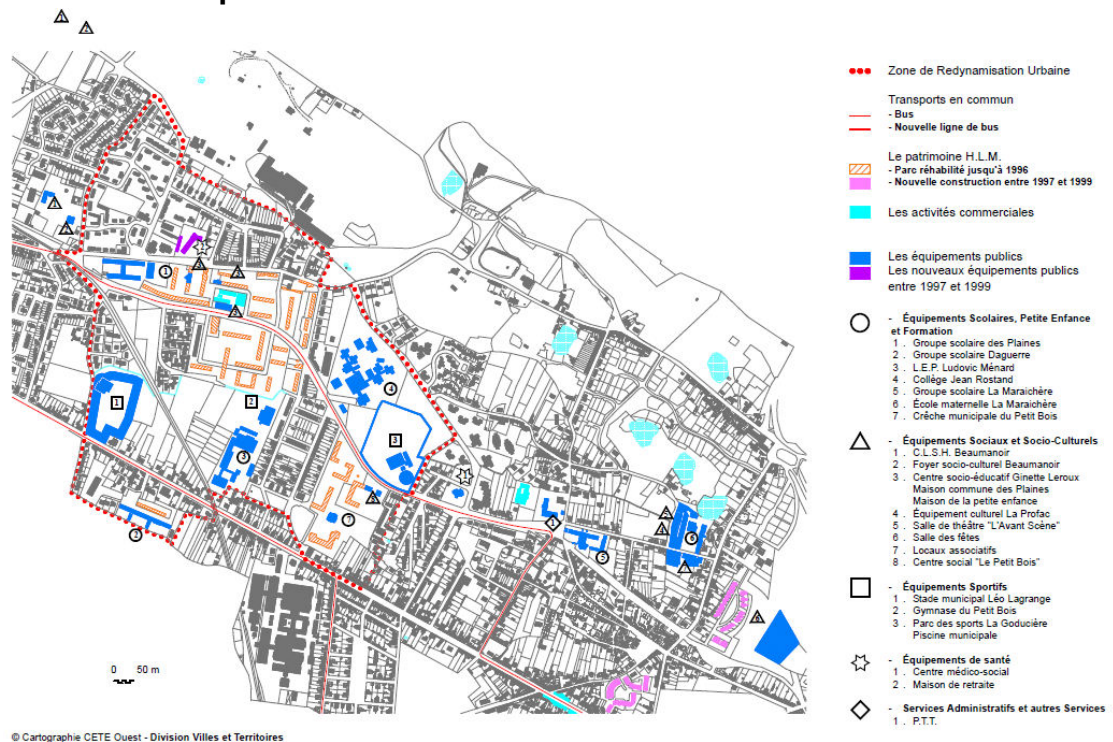


Figure 22: Etat de fait de la ville (Source : Revue DREAL N09, Pays de la Loire, octobre 2010)

Le quartier « Les plaines-Petit Bois » présente :

- Un parc sociale important mais vieillissant.
- Des équipements vétustes et peu d'activités.
- Deux secteurs de logements sociaux : le premier celui au centre du quartier comporte une vingtaine d'immeubles, le deuxième est constitué de barres d'immeubles et d'une tour avec une perception des espaces verts.
- Ponctuation du quartier avec des espaces publics, espaces verts et des équipements (centre commercial, centre sociale...).

Problèmes rencontrés dans le quartier :

N'empêche l'assiette d'intervention était souvent sujet des questionnements dont :

- Taux important de logements confrontés avec une absence de diversité des formes d'habitat.
- Contradiction du gabarit entre des immeubles de r+4 et autres r+12, sujet de diversité des statuts d'occupation.
- Contradiction des espaces extérieurs entre public et privé, un statut difficilement lisible.
- L'ensemble éducatif ainsi le rendement est remarquablement faible.

- Le quartier a été confronté par d'importantes interventions publiques au titre de la politique de la ville, mais ces derniers restent insignifiants face au nouveau statut de la ville.

Une sécession des interventions inscrit dans un développement durable, tendent à offrir une qualité urbaine ainsi qu'une participation sociale :

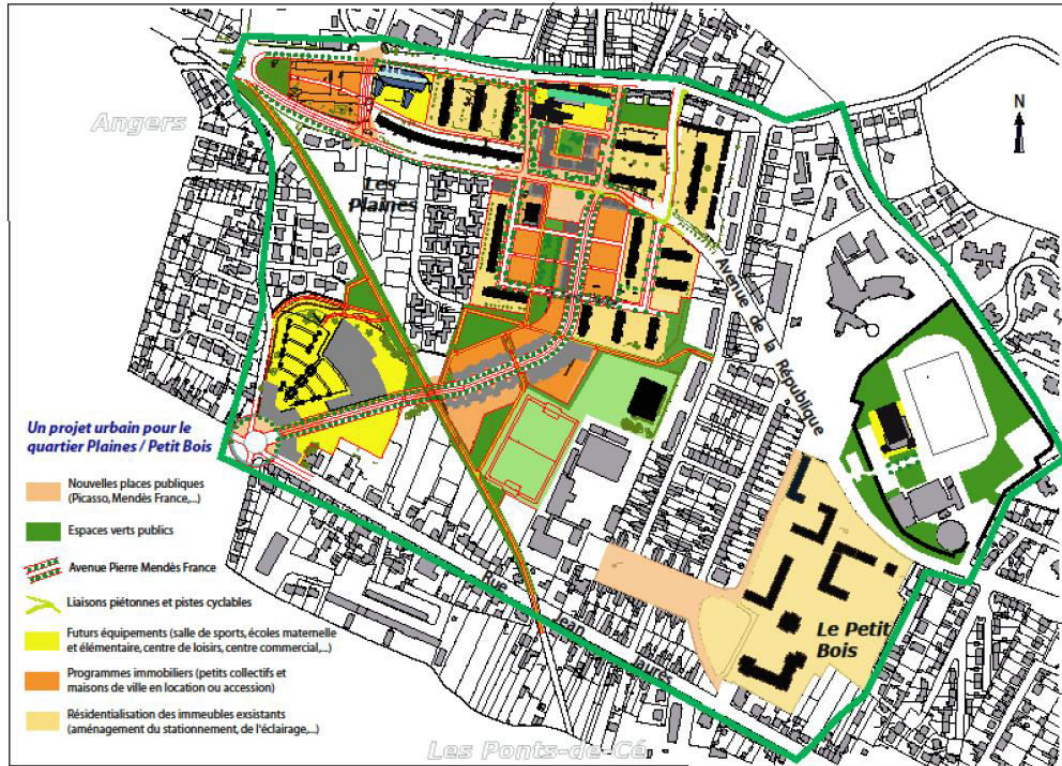


Figure 23: Plan du projet urbain du quartier (source : La ville événement Trélazé, Le quartier du grand Bellevue à Trélazé)

Les actions du projet :

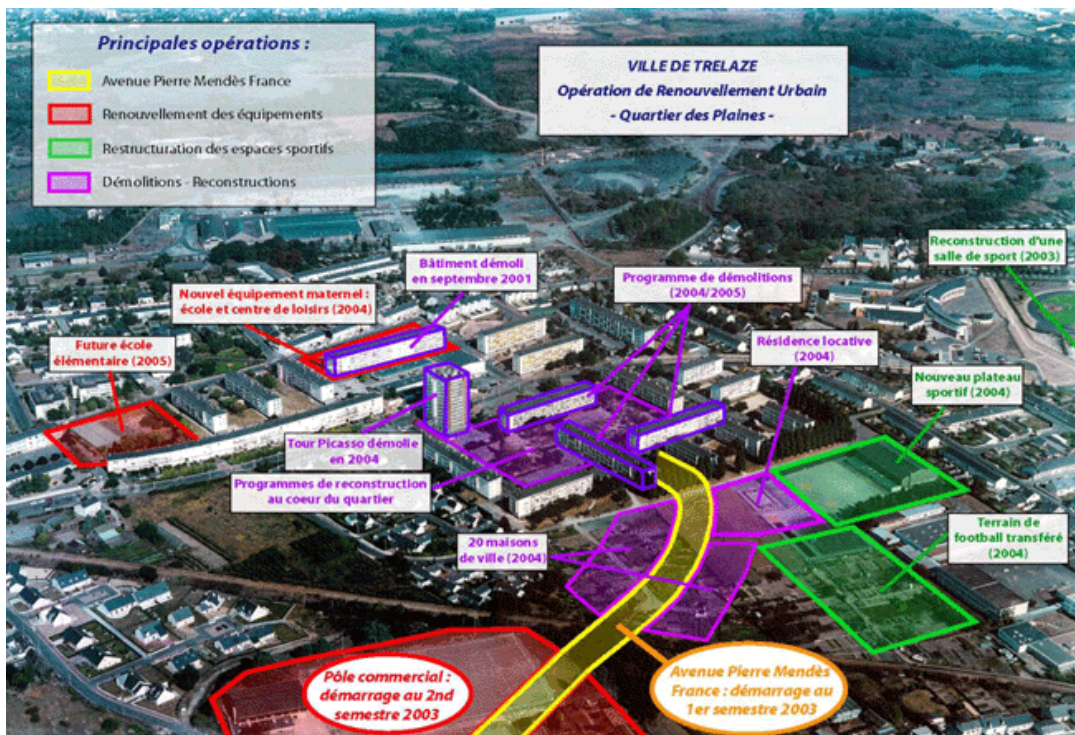


Figure 24: Principale opération à Trélazé

- **La reconstitution de l'offre locative sociale**

Elle a été menée par le Toit Angevin sur la commune de Trélazé ainsi que sur d'autres communes de l'agglomération (Angers et Bouchemaine) sous forme de petits immeubles collectifs, de lotissements pavillonnaires et de maisons de ville. Cette reconstitution a permis le relogement dans la commune tout en favorisant les parcours résidentiels.

Figure 25: Recentralisation et réhabilitation du quartier petit bois, diversification de formes urbaine, statut sociale



- **Démolition et réhabilitation**

La réhabilitation a concerné l'ensemble du parc locatif restant sur le secteur des Plaines, ainsi que le parc social du Petit Bois, avec une réhabilitation des parties communes et des façades pour le parc du Toit Angevin, complétée par une réhabilitation sur les logements pour le parc du Val de Loire. La démolition de logements sociaux a concerné 185 logements répartis sur cinq bâtiments appartenant au Toit Angevin, ou rachetés par ce dernier, pour ce qui concerne les logements privés de la tour Picasso.



- **La résidentialisation**

La résidentialisation s'est voulue très ouverte et végétalisée, suite à la consultation organisée avec les habitants. L'aménagement de l'espace public a permis de redonner une véritable fonction à chaque espace (usage sportif ou d'agrément, espaces de jeux, places publiques) et de réorganiser les voies d'accès aux habitations ainsi que le stationnement.



Figure 26: Espace public renouvelés

- **Équipements et locaux associatifs**

Les deux écoles (maternelle Gérard-Philippe et le groupe scolaire Paul-Fort) ont été détruites pour être reconstruites sur le quartier, afin d'enrayer le processus de désaffectation de ces équipements et pour prendre en compte l'intégration des familles des nouveaux logements. Un pôle Petite Enfance a été créé, à la place du centre

commercial qui a été démoli, associant la nouvelle école maternelle, un centre de loisirs maternel, une halte-garderie, une crèche et un centre PMI. Un pôle Santé accueille désormais la CPAM, une association de soins infirmiers et des bureaux de permanence. Un nouveau centre social et d'animation regroupe le centre social, le centre médico-social, un

pôle insertion-emploi, un pôle associatif et des permanences d'associations. Un

nouveau centre de loisirs a été reconstruit vers le centre bourg (accueil des 6-12 ans). Enfin, de nouveaux jardins familiaux ont été créés au nord du secteur des Plaines.



Figure 27: Ecole maternelle



Figure 29: Centre sociaux

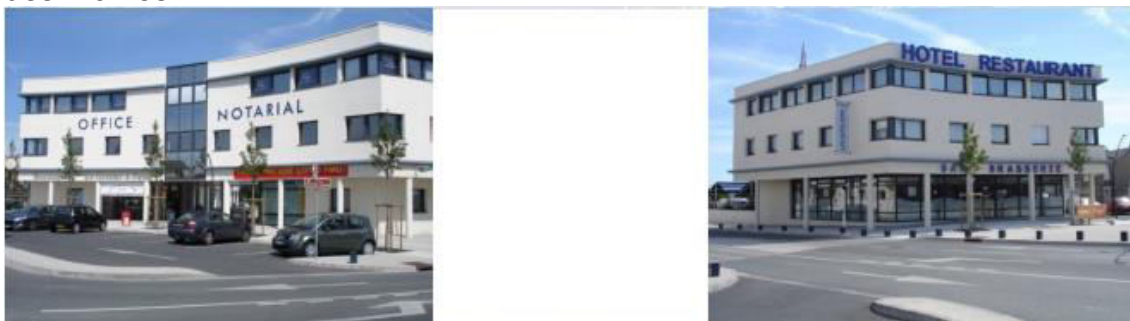


Figure 28: Equipement renouvelés (Office national - Hôtel)

En dehors des opérations financées par l'ANRU, un nouveau pôle commercial a été construit au sud de la nouvelle avenue Mendès-France, à la place du complexe sportif Léo-Lagrange, avec l'implantation d'un supermarché, d'un hôtel trois étoiles et d'un restaurant. À l'issue d'une démarche concertée avec les habitants, un nouveau centre sportif, avec un terrain de football a été recréé, à l'est de la voie nouvelle, pour remplacer l'ancien ensemble sportif Léo-Lagrange.



Figure 30: Futur pôle commercial et centre commercial

Synthèse des actions :

Figure 31: Le Maire d'Angers dévoile ses deux premiers projets pour le centre-ville et Saint Serge

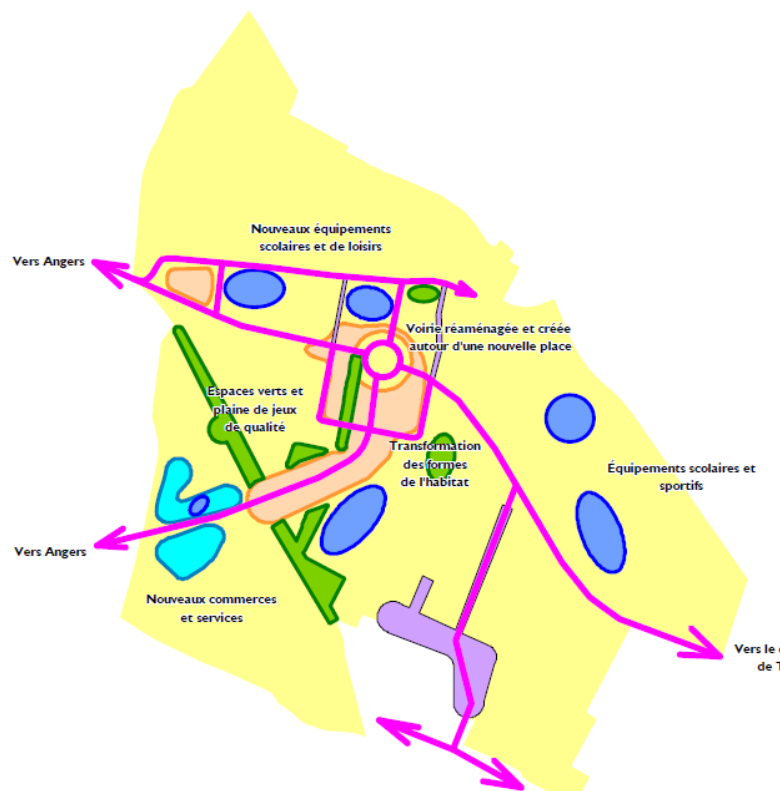


Figure 32: les principales transformations à l'œuvre dans le quartier les plaines- Petit-Bois (Source : Atlas des transformations)

Trélazé sélectionné comme un site pilote, troisième dans le statut de renouvellement urbain en France après les nouvelles politiques engagées avec les ANRU, faisant partie de 10 projets du plan stratégique local.

III. Conclusion :

Les postulats dénoncés dans la recherche bibliographique nous a mené à insister sur les moments forts de la structure de notre projet, il nous semble important de rappeler les passages par ses derniers compris : le phénomène étalement urbain, renouvellement urbain ainsi de suite la densification urbaine en tant que solution adéquate aux problèmes posés auparavant.

Notre travail s'agit d'une qualification de la périphérie de la ville de l'Arbaa à travers une série de développement mettant en faveur : l'amélioration de la qualité de la ville sur le plan urbain, sociale et économique. Afin de les mettre en place des solutions ont été suggérées qui prend en charge le phénomène dans sa globalité ainsi qu'une décomposition systématique pour le comprendre.

Notre site subit un développement le long de la périphérie et un sujet des activités incommodes dont la nécessité d'un renouvellement s'impose d'urgence afin consolider la périphérie avec tous ses espaces actuels.

« Adapter les principes du renouvellement dans un projet urbain et engendré les notions pour un futur développement ».

Chapitre 3 : Cas d'Etude

I. CHOIX DU CAS D'ETUDE :	45
II. PRESENTATION DE LA VILLE DE L'ARBAA :	45
2.1. EVOLUTION DU TERRITOIRE :	46
2.2. EVOLUTION HISTORIQUE :	48
2.3. STRUCTURE DE LA VILLE :	49
2.4. ETAT DE FAIT DE LA VILLE :	50
2.5. PROBLEMATIQUE GENERALE :	54
2.6. LES ACTIONS ET INTERVENTIONS DANS LA VILE DE L'ARABA :	54
III. L'AIRE D'ETUDE :	55
3.1. SITUATION :	55
3.2. CARACTERISTIQUE DE L'AIRE D'ETUDE :	55
3.3. POTENTIALITES EST CONTRAINTES :	57
IV. SCHEMA DE STRATEGIE URBAINE :	58
4.1. DEMARCHE D'INTERVENTION :	58
4.2. CONCEPTUALISATION DE L'IDEE :	60
4.3. LA PROPOSITION OPERATIONNELLE ET ARCHITECTURALE :	60
V. LE PROJET ARCHITECTURAL :	62
5.1. REFLEXION DE LA LOCALISATION :	62
5.2. DESCRIPTION DES ACTIVITES :	63
VI. DOSSIER GRAPHIQUE :	65
VII. CONCLUSION GENERALE :	71

I. Choix du cas d'étude :

Notre choix s'est portée sur les critères et notations tracés par le projet urbain ainsi que son mode d'adaptation en ferrant mesures avec l'intitulé des villes en périphérie, cette réflexion nous a mené aux suivants postulants :

- L'Arbaa en tant que ville de l'atlas Matédjien est souvent sujet du phénomène étalement urbain.
- La ségrégation des différentes structures de la ville l'expose comme un sujet de renouvellement ainsi que de développement urbain durable.
- Constitue dans un ancien temps un pôle d'échange moteur de la zone dont une nécessité de la requalifier.
- Une ville multidisciplinaire à potentiel délaissé qui la soulève en étant u objectif de développement et d'actualité du territoire.

II. Présentation de la ville de l'Arbaa :

a. Situation géographique :

La commune de L'Arbaa ancienne nommée Merabaa est une composition d'un ensemble des terres fertiles date de l'époque colonial de 1849 est située au nord-est de la wilaya de Blida. Son chef-lieu est situé à 30 km de la Wilaya d'Alger et à 38 de Blida.

b. Situation Territoriale :

L'Arbaa se situe à l'Est de la plaine de la Mitidja, longeant le piedmont de l'Atlas Blidéen.

La commune de L'Arbaa est implantée sur une plaine et à une superficie totale de 85.25 km². L'Arbaa est considéré comme une établissement de fond de vallée.

-Au nord par Sidi Moussa et El Harach.

-A l'est par la commune de Mefteh

-A l'ouest par la commune de Bougara et Ouled Selama

-Au sud par la commune de Tablât

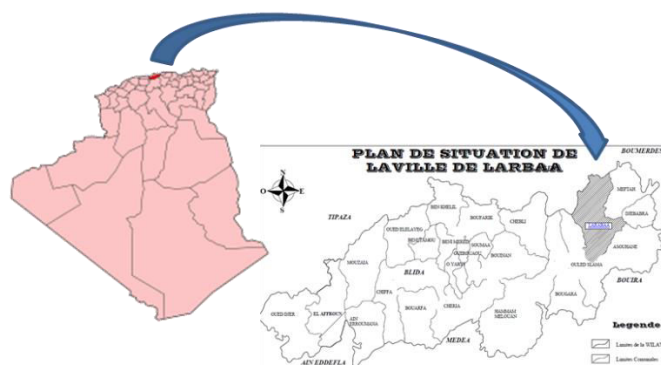





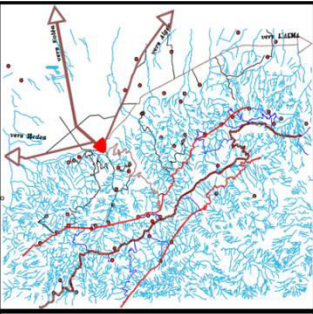
Figure 33 : Carte de la situation administratif de l'Arbaa (Source :)

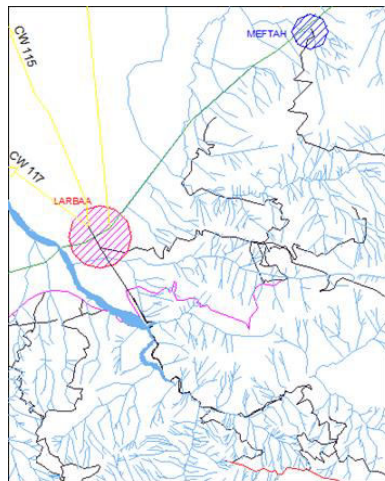
La commune de L'Arbaa est implantée sur une plaine et à une superficie totale de 85.25 km². L'Arbaa est considéré comme une établissement de fond de vallée,



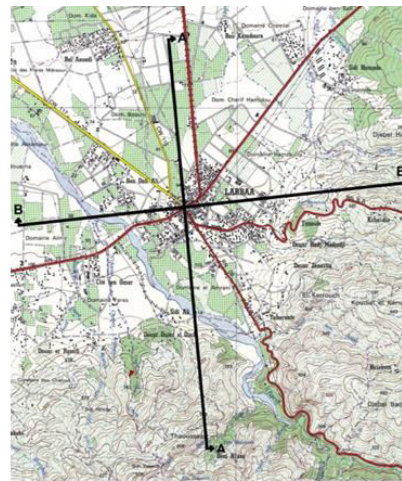
Figure 1: Coupe schématique du relief de l'Arbaa (Source : Google Earth)

2.1. Evolution du territoire :

<p>L'apparition d'un premier établissement , à l'aboutissement de chemin de crête (parcours de chréa), qu'il est le premier parcours structurant</p>	<p>L'apparition du parcours de crête secondaire qui se caractérise par la formation des agglomérations du haut promontoire</p>	<p>C'est l'étape de la formation des agglomérations de bas promontoires, ils sont liés entre elle par des parcours de contre-crête locaux</p>	<p>L'occupation de la plaine ou l'homme avait appris à faire l'agriculture irriguée .</p>
			
<p>1ère Phase.</p>	<p>2ème Phase.</p>	<p>3ème phase.</p>	<p>4ème Phase.</p>

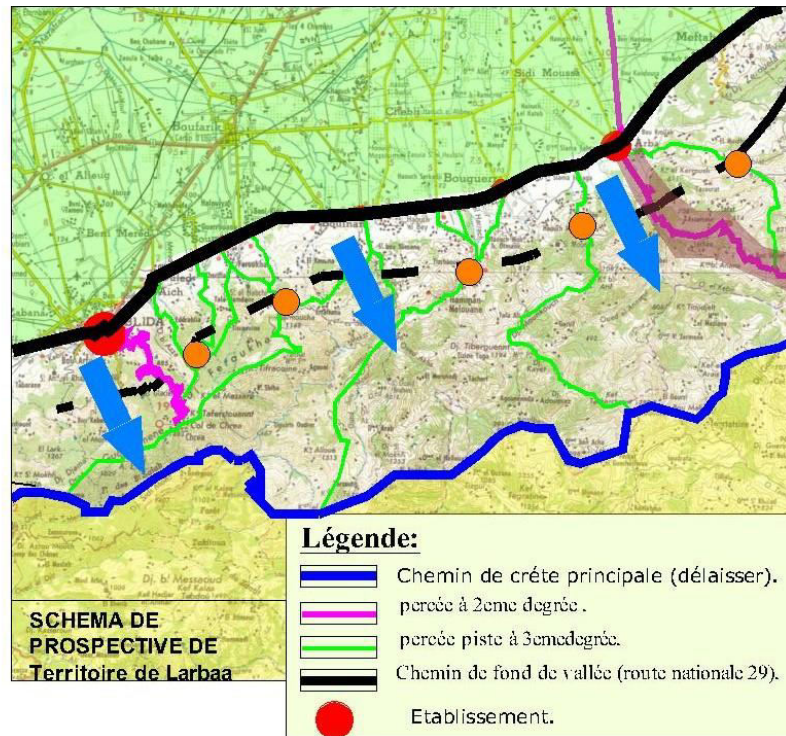


● EL ARBAA — OUED TEMPORAIRE — La crête principale
● MEFTAH — La contre vallée — La crête secondaire
— OUED PERMANENT — Parcours de plaine — La Contre crête



Carte géographique de l'aire de Larbaa, (INC)

Suivant notre constat global **Qu'en est-il de l'alternative de la ville renouvelée ? Est-ce que la problématique de reconstruire la ville sur elle-même serait de bonne mise à l'Arbaa ?**



Le phénomène étalement urbain convient relativement au processus de revenir vers la ville, cette dernière était dans un certain temps considéré pollué dont la nécessité de revenir vers la montagne.

La ville de l'Arbaa n'est plus dans une problématique de lotisation mais plutôt dans un processus de repensé et de revenir à la ville

- Loger les agglomérations de proximité afin de libérer le foncier de la ville et créer une aération au territoire
- Créer une chaîne des fonctions d'une part routières favorise le déplacement dans le territoire d'une autre part répondre à la problématique de l'étalement urbain

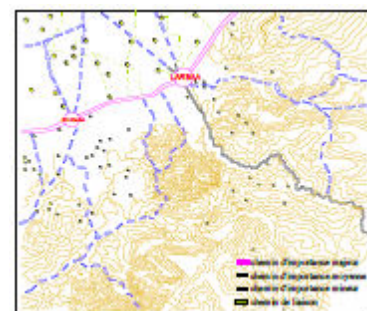
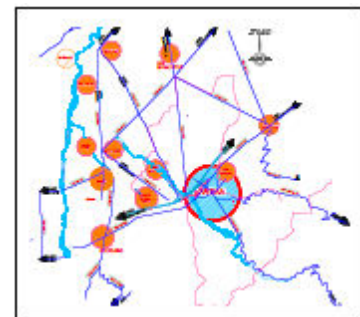
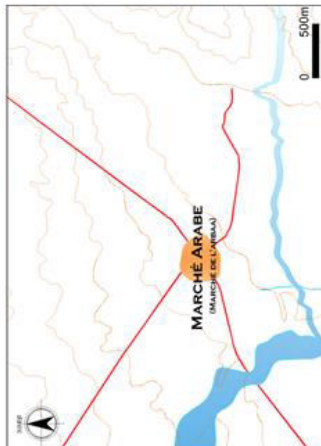


Figure 2: Schématisation Du processus de revenir vers les montagnes

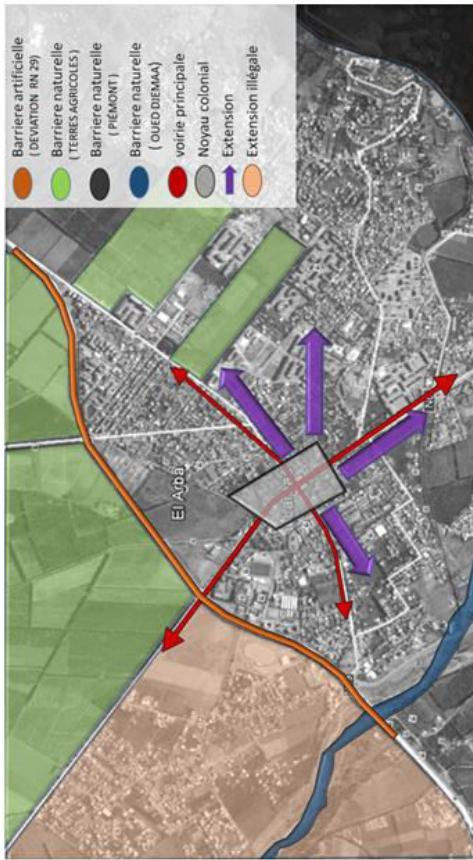
2.2. Evolution historique :

2- Présentation historique Larbaa:



Période précoloniale:
La ville a pris un caractère de commerciale durant les première installation au niveau des parcours structurant de territoire .

Période coloniale:
3 phases d'installation militaire, Civile extra-moros; cette période ce caractérise par le découpage de l'aire en système parcellaire ainsi qu'une densification de ce dernier.



Période postcoloniale:
2 phases: La première caractérisé par l'élaboration d'un plan directeur et la naissance des nouveaux quartiers à la périphérie des axes structurant, Une deuxième élevé sous le phénomène de développement anarchique Le centre-ville est délaissé, les extensions périphériques sont éparpillés, en zones, c'était la rupture totale entre deux tissus différents.

Période Actuelle:
Toute une nouvelle ville présenté par une stratification urbaine et une planification du piémont gardera toujours sont aspect directeur, avec l'apparition des nouvelles extensions (étalement urbain) avec une incohérence avec l'histoire.

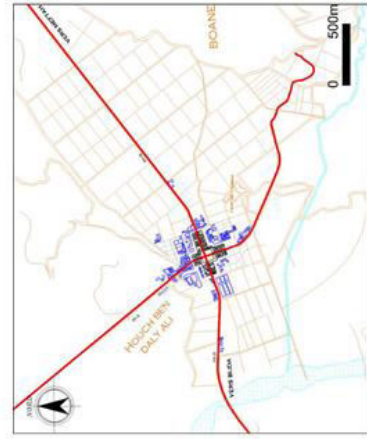
Carte: Période précoloniale



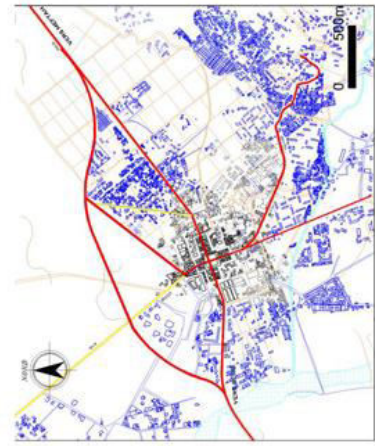
Carte: Période Coloniale Phase 1



Carte: Période Coloniale Phase 2



Carte: Période Coloniale Phase 3



Carte: Période Postcoloniale Phase 2

2.3. Structure de la ville :

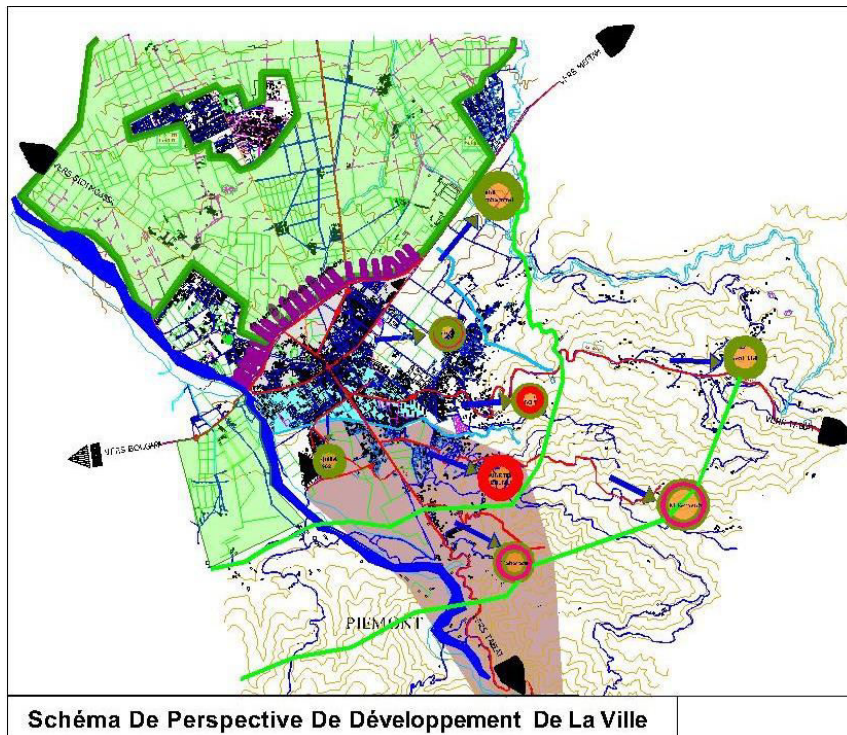


Figure 3: Perspective de développement de la ville (Source : Manipulation d'auteur sur PDAU)

Faisant partie de l'atlas Matédjien la ville de l'Arbaa est exposé au phénomène de construction au détriment des terres agricoles, dont il est recommandé de repenser l'utilisation de ses derniers, les établissements de proximité semblent souvent être la solution optimale qui peut contenir le problème et offrir des recommandations à la ville ; un passage du chemin de développement de la ville nous a semblé important afin de maîtriser le développement non contrôlé (anarchique) ainsi que déterminé les barrières de ce développement : (module de développement Noyau initiale 1 = 10a = 50a) :

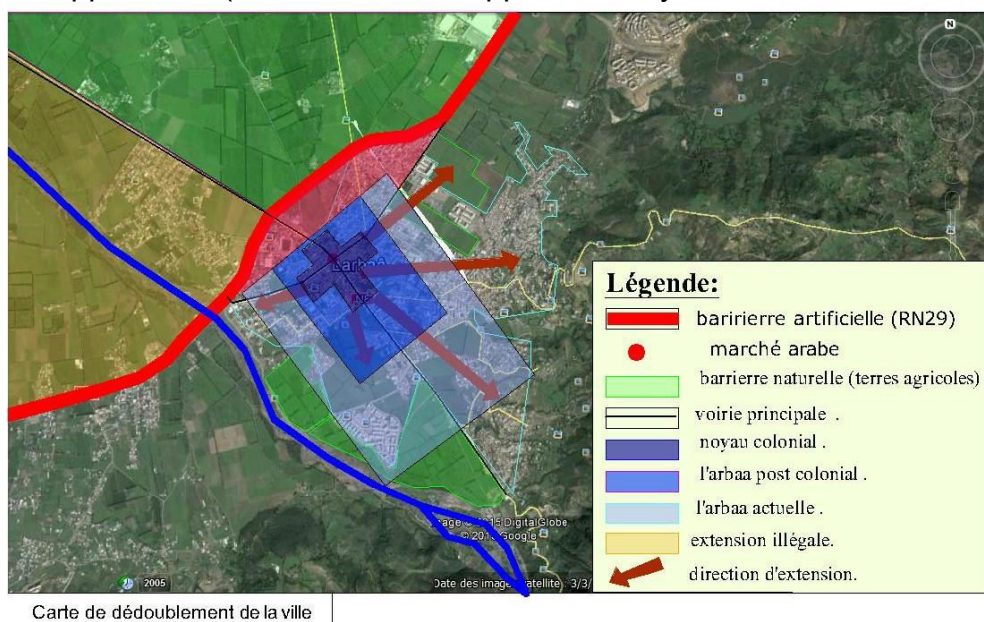


Figure 4: Carte de dédoublement de la ville et limites de croissance (source : Elaboration d'auteur)

2.4. Etat de fait de la ville :

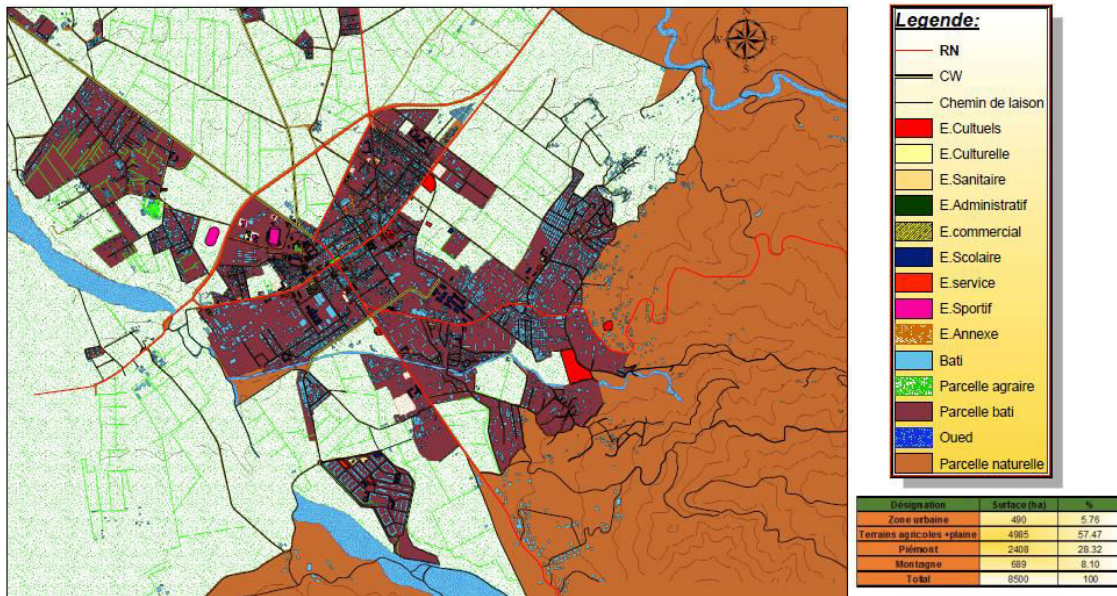


Figure 5: Structure de la ville de l'Arbaa (source : Manipulation sur support PDAU)

L'actuelle ville de l'Arbaa se présente sous forme d'une juxtaposition des différentes structures faisant de la ville une entité d'intervention parfaite qui peut répondre simultanément aux soucis de l'étalement urbain.

Structure viaire :



Figure 6: La structure viaire de la ville de l'Arbaa (Source Elaboration, d'ARC-GIS sur G.Earth)

L'Arbaa garde toujours ses grands axes de distribution (Sud nord Tablet Alger), (Est Ouest Blida Mefteh) :



Figure 7: Actuel système viaire de la ville

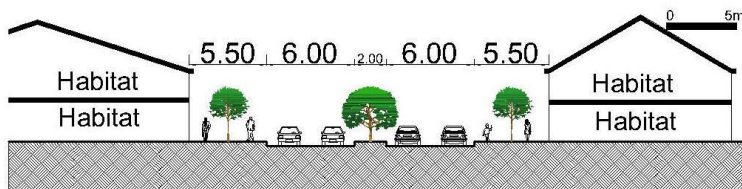
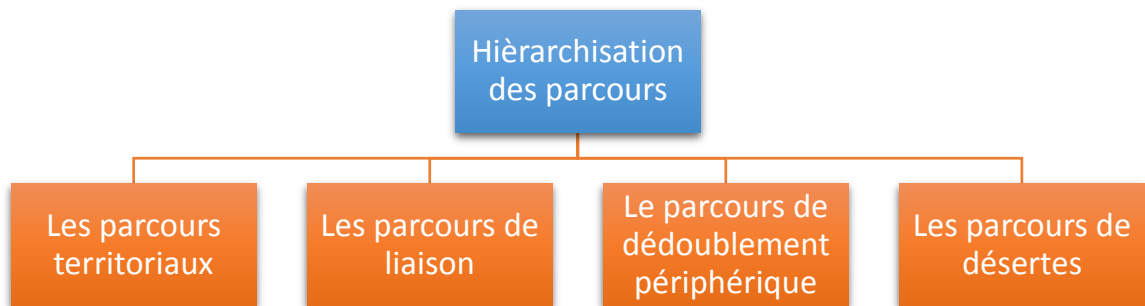


Figure 8: Profil sur le parcours de liaison

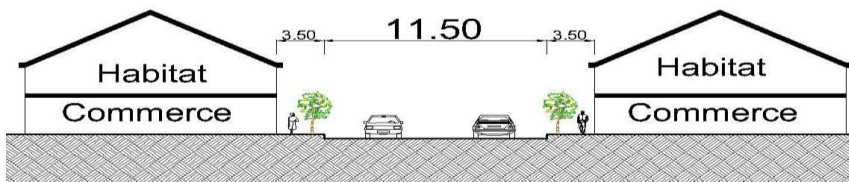


Figure 9: Profil sur la RN29.

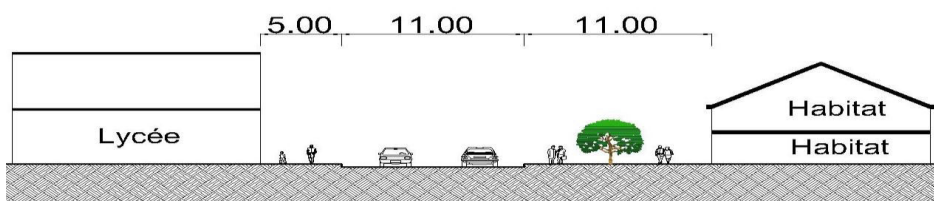


Figure 10: Profil sur le parcours de dédoublements.

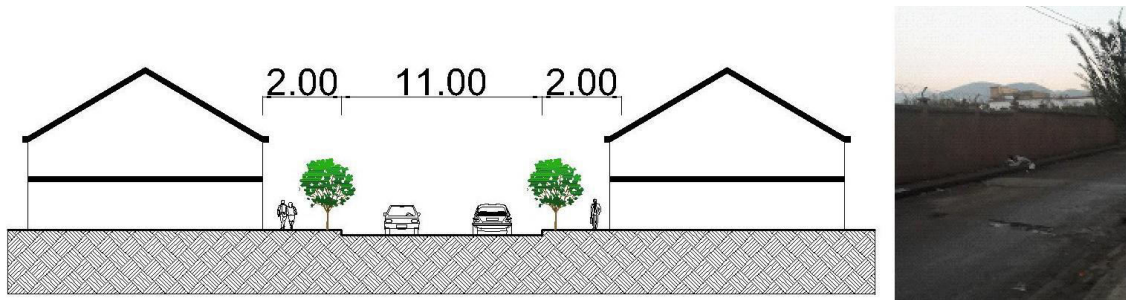


Figure 11: Profil sur le parcours de désertes

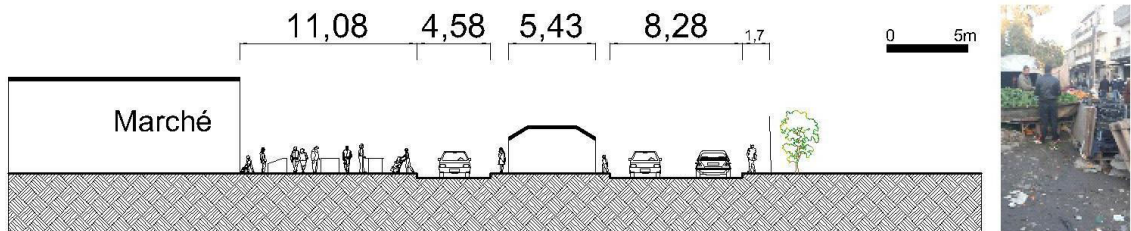


Figure 12: Profil sur le parcours de dédoublements

Structure parcellaire de la ville :

L'existant parcellaire de la ville nous instruit sur l'importance du foncier ainsi que le rapport trouvé entre la parcelle agraire et bâti, ce dernier nous oblige à trouver des solutions adéquate valorisant les deux sur un seul plan :

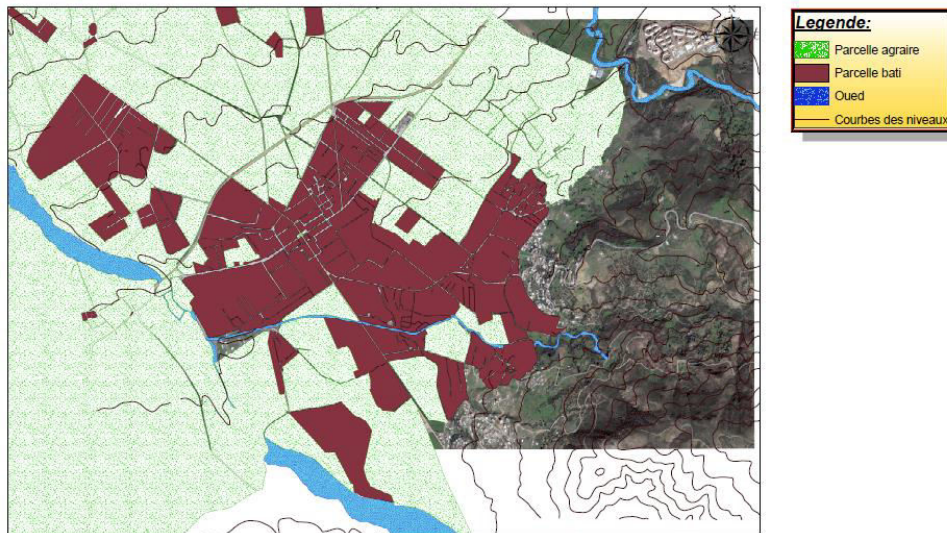


Figure 13: le système parcellaire de la ville (source : élaboration, sur Google Earth)

Structure Fonctionnelle de la ville :

L'actuel ville de l'Arbaa prend le caractère commercial ou le centre connu une densification de ce dernier oc contrairement à sa périphérie :

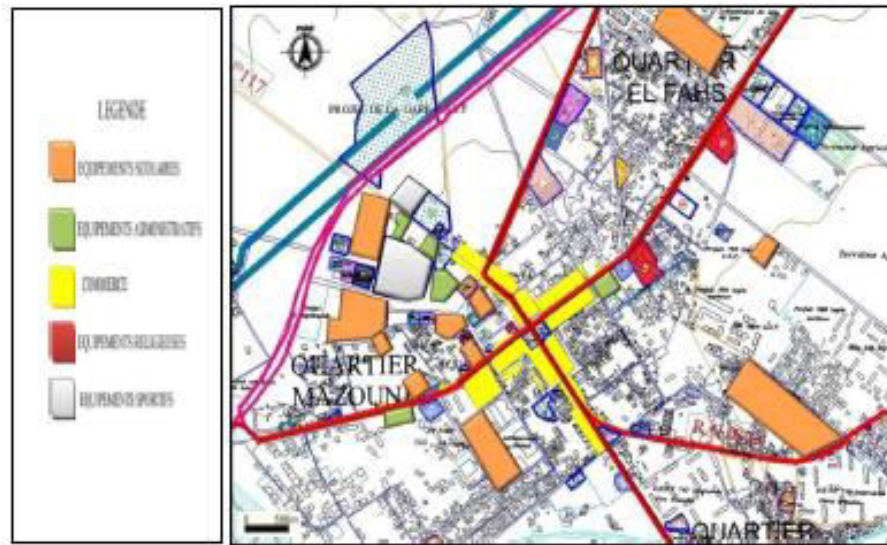
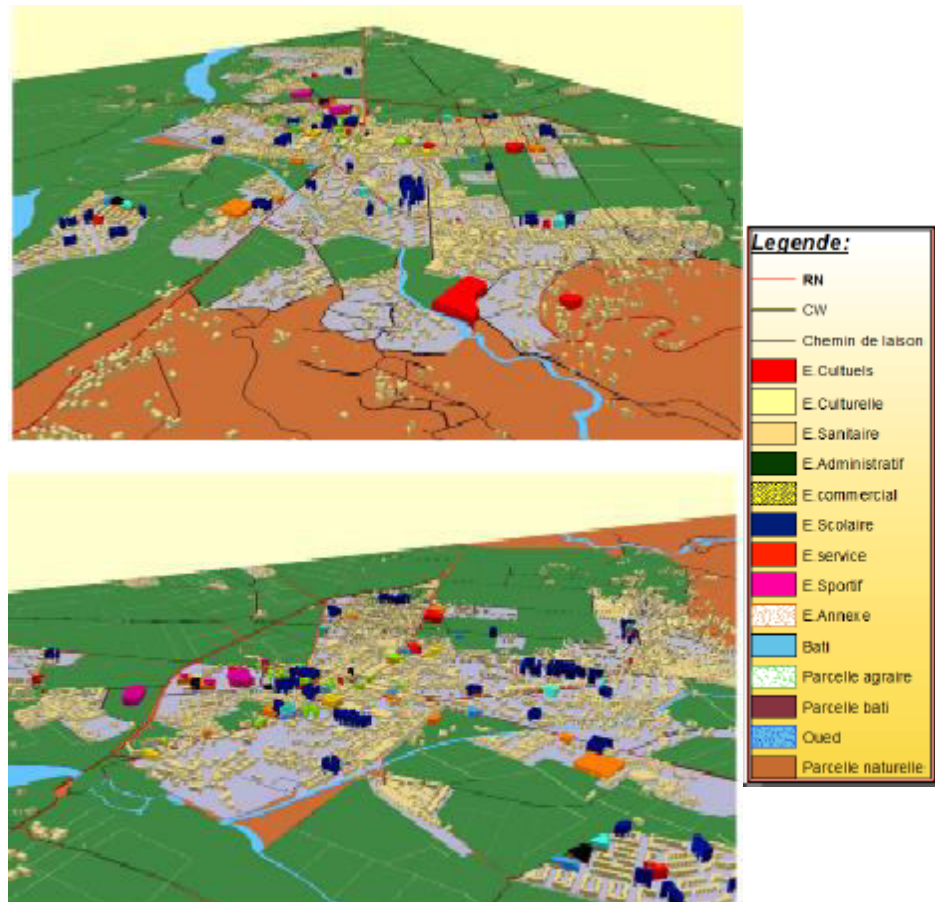


Figure 14: Distribution des équipements de la ville



2.5. Problématique générale :

A travers l'analyse diachronique et synchronique de la ville de l'Arbaa, on a soulevé un dysfonctionnement majeur qui se résume dans les postulants suivant :

- La ségrégation des zones d'habitats le long de la périphérie de la ville menant vers un déséquilibre total à la ville.
- Une juxtaposition des différents tissus qu'a engendré un problème de localisation des friches abandonnés en plein centre-ville dont ces derniers sont exposés au problème du fonciers.
- Présence des poches agricole à statut indiscernable
- Dégradation des différents secteurs ainsi que leurs équipements à titre exemplaire : l'espace public perd sa notion dans l'ensemble de la ville, ainsi que les équipements spécialisés sont insuffisants pour répondre aux enjeux globaux de la ville.
- Absence totale des projets catalyseurs, moteurs qui peuvent mettre la ville dans un nouveau plan de développement.

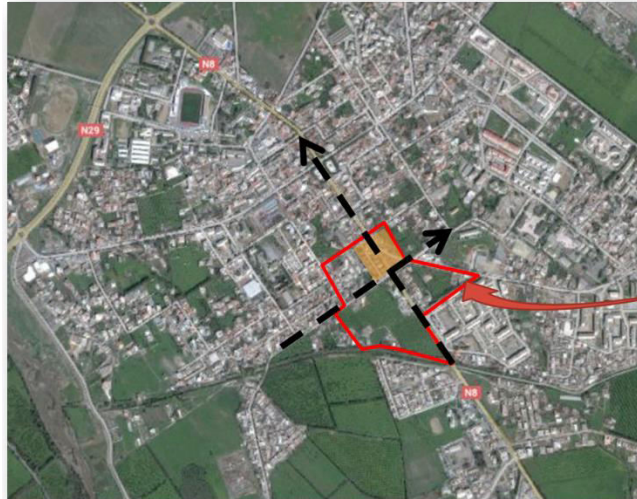
2.6. Les actions et interventions dans la vile de l'araba :

Il est souvent remarquable que toute actions que l'actuelle ville de l'Arbaa doit contenir sont en faveur de la société à caractère introduisant un bénéfice remarquable c'est évidemment un projet social :

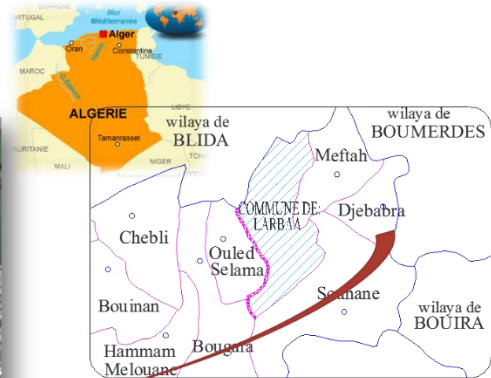
- Toue actions doit répondre aux objectifs de requalification des espaces insalubres de la ville.
- Intervention sur le cadre bâti à travers l'introduction de nouvelle typologie.
- Restructuration des espaces publics ainsi que re-invoquer l'aspect de base de la ville (connaitre la ville à travers ses espaces)
- L'attribution des équipements structurants qui peuvent participer à métropoliser la ville de l'Arbaa.
- Création d'une mixité urbaine puis identification des différentes centralités de la ville.
- Invocation d'un système de voirie à la fois durable et d'autre sollicitant à la ville.
- Renforcement du potentielles commerciales existant tout en ponctuant es espaces moteurs.
- Comme la ville est en voie de dégradation il est nécessaires revendiquer le système à travers le renouvellement urbain de ses espaces.

III. L'aire d'étude :

3.1. Situation :



Le site se situe dans la commue de Larbaa; sud du centre historique



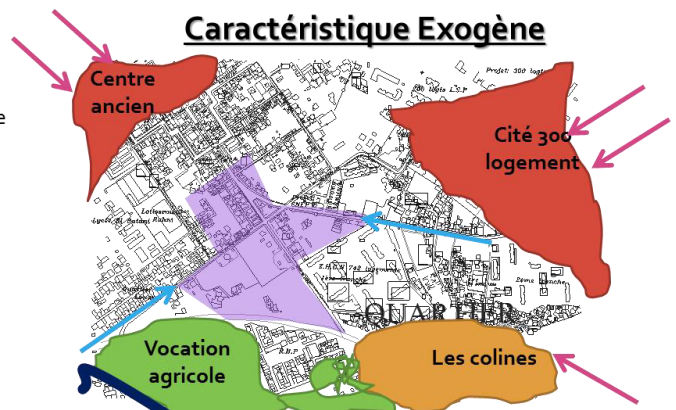
Sa localisation géographique a une influence très importante sur l'urbanisation, Coté Nord connaît la présence des équipements importants dont on cite : l'APC avec la placette en tant qu'un centre ancien, ainsi que le marché, la partie sud une extension des terres destinée à un aménagement, l'est et l'ouest une pertinence qui prend le caractère commercial en même temps administratives (Il est important de mentionné les poches agricoles privés qui peuvent servir comme une aération naturelle au site)

Malgré ces différents projets, on remarque un aspect anarchique

3.2. Caractéristique de l'aire d'étude :

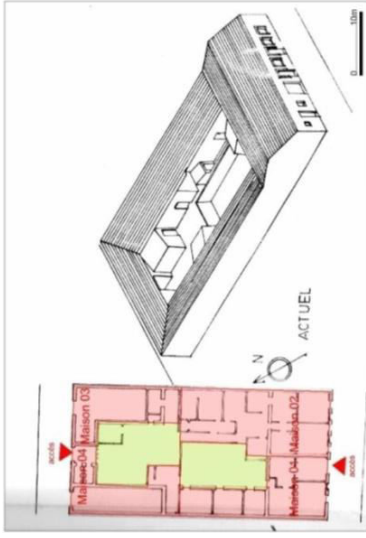
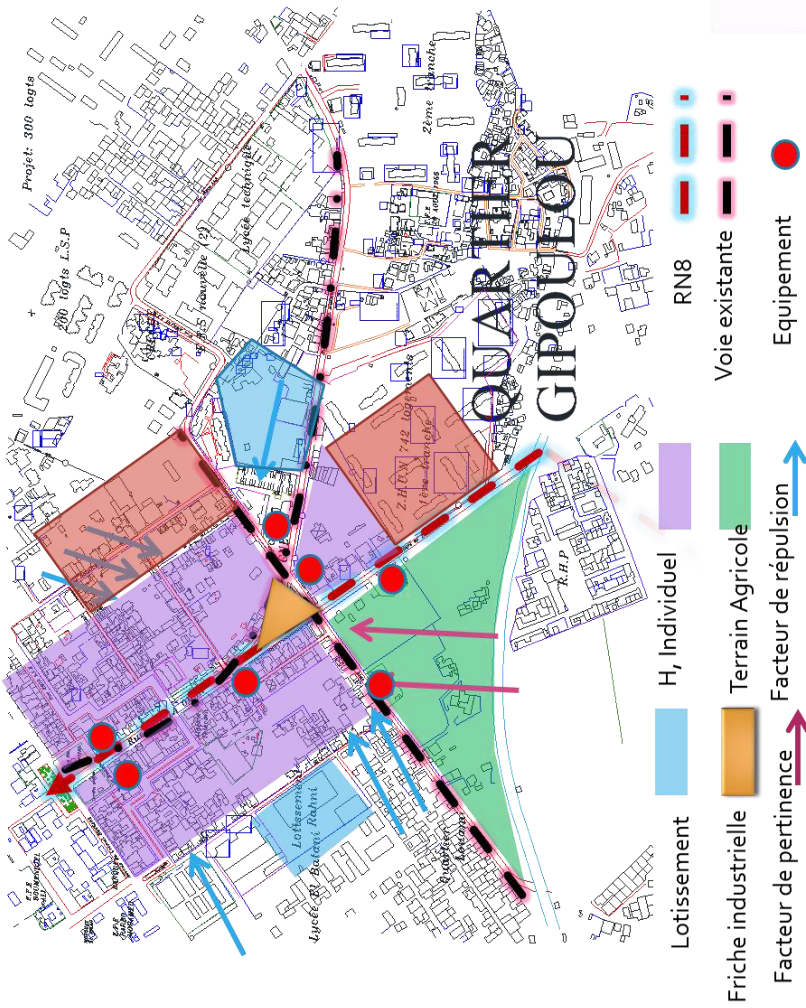


P, d'étude
 Facteur de répulsion →
 Facteur de pertinence →

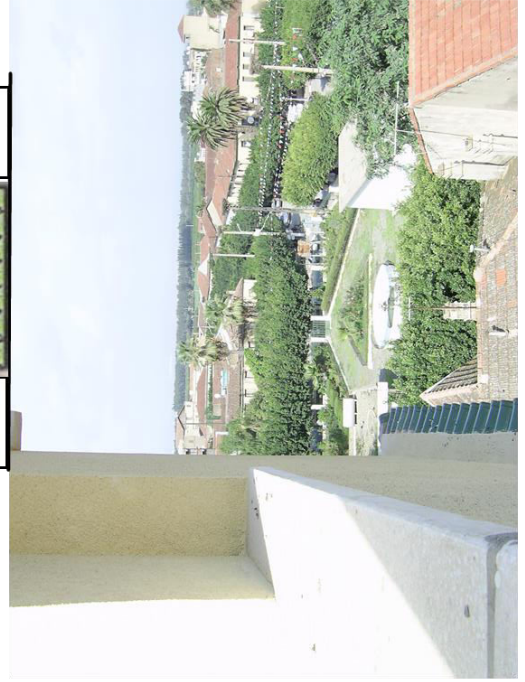
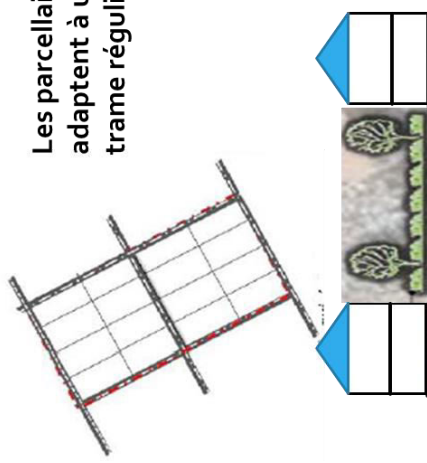


La perception de l'espace de notre site est marqué par une richesse au niveau des entités paysagère importantes.

Caractéristique indogène



Les parcelles
adaptent à une
trame régulière



Comment tirer profils des entités paysagères afin d'aménager les terrains vacants dans notre zone d'étude?

Il est difficile de définir typologiquement notre aire d'étude dont le caractère Moderne-coloniale résume tout type de bâti avec un pourcentage de 60% moderne et 40% coloniale.

3.3. Potentialités est contraintes :

Potentialités :

- Une liaison entre le centre historique et les établissements de la périphérie.
- Localisation entre deux pole important : le centre-ville et la cité 5 juillet dont l'intervention jouera le rôle de jonction
- Comporte une assiette importante des terrains non exploités qui peuvent solutionner quelque problème de la ville.
- Une pertinence assez remarquable entre un alignement des activités commerciales le long de la RN ainsi qu'une richesse naturelle héritée des cours d'eau (Oued Djamaa).

Contraintes :

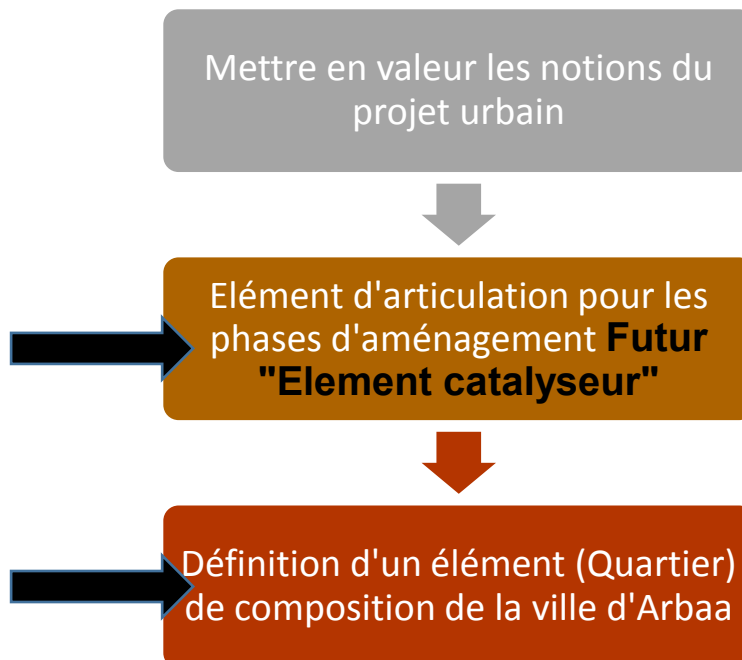
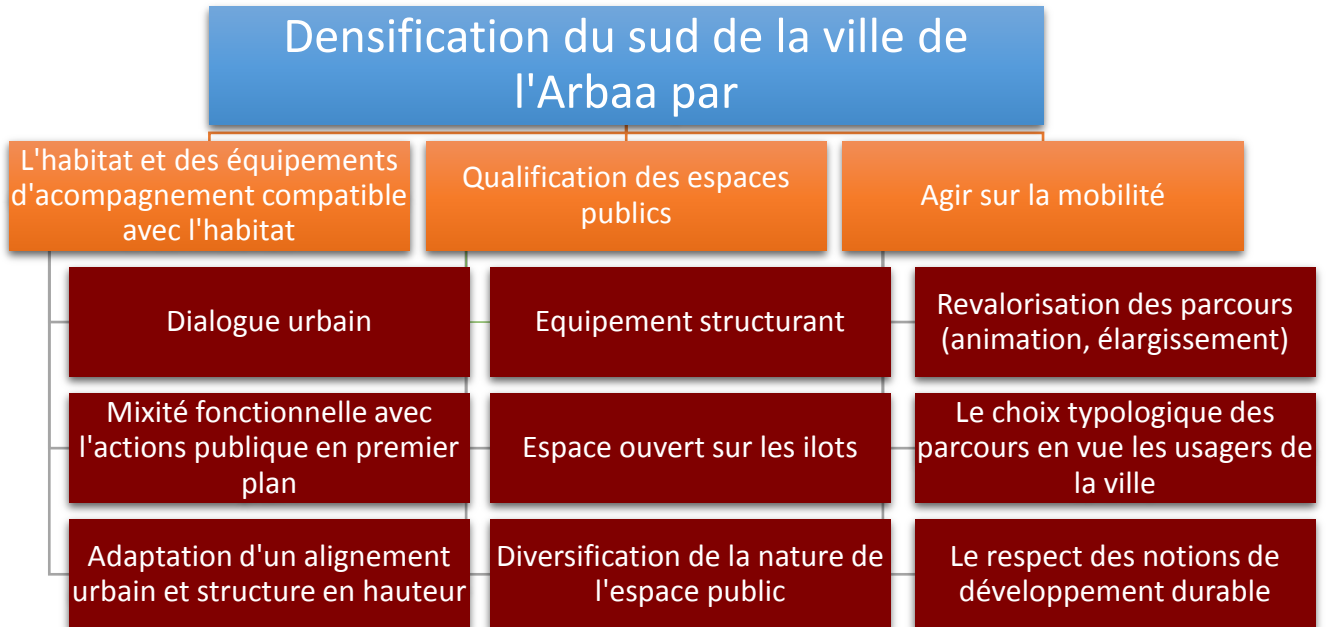
- Absence d'une cohésion urbaine dû à la rupture entre le centre et les cités périphériques qui remet en question les solutions de développement.
- La difficulté au niveau du plan de circulation expose notre aire d'étude à un état inquiétant.
- La différence typologique face aux nouvelles constructions et en vue la sollicitation du foncier.

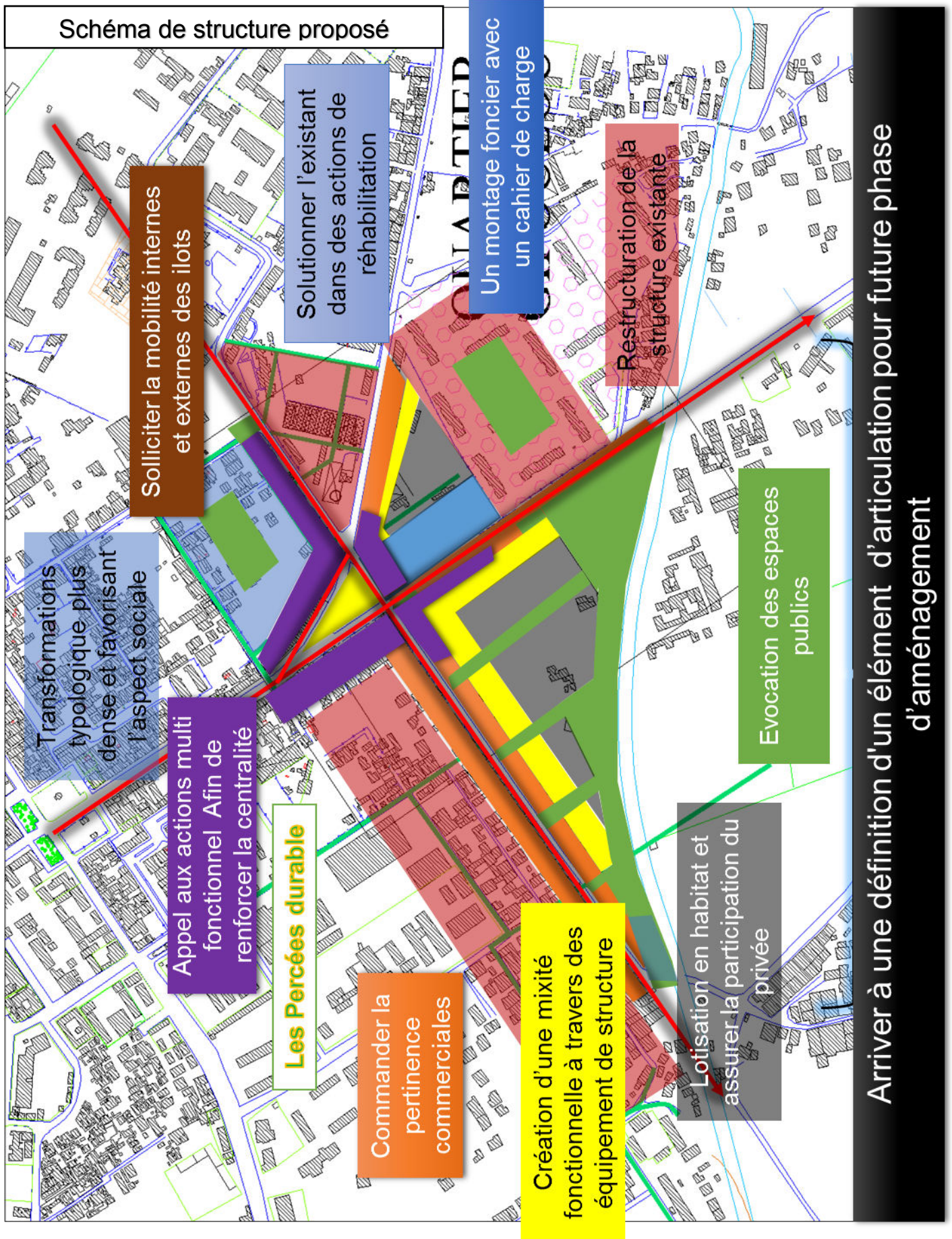
Questions	Enjeux	Objectifs	Actions
Comment tirer profits des entités paysagères afin d'aménager les terrains vacants dans notre zone d'étude?	Valorisation des paysages	Rendre la zone en relation et en continuité avec l'environnement immédiat	Assurer l'ouverture visuelle avec les entités paysagères (perspectives ouvertes) Aménager la zone avec une composition qui fait appel aux entités
Comment minimiser la ségrégation socio spatiale entre les deux rives et réduire les nuisances?	Amélioration de la qualité de l'environnement	Limiter le recours à la voiture particulière Développer le réseau de TC et le mode doux	Transformer la RN en un boulevard paysager
Comment tirer profits de l'accessibilité et de la connectivité de la zone pour assurer la liaison à l'intérieur de la ville ?	Maintenir et le renforcement de l'attractivité pour faciliter les déplacements	Développer la zone en infrastructure routière Faciliter les déplacements et la mobilité	Les trajets courts pour encourager les piétons et les cyclistes
Comment minimiser l'étalement urbain rapide et l'exploitation abusive du foncier de l'habitat ?	Maîtrise de l'urbanisation	Combattre l'évolution de l'habitat Favoriser une politique spécifique à la zone Augmenter la densité	Disposition des obligations et des normes de construction spécifiques aux caractéristiques de la zone Densité assez importante pour assurer une vie collective riche
Comment valoriser la richesse de l'environnement immédiat tout en tirant profit de l'existence de l'infrastructure routière nécessaire	Préservation de la qualité du bâti	Améliorer le paysage et la qualité visuelle Intégrer la zone avec son environnement	Notion d'éco quartier durable

IV. Schéma de stratégie urbaine :

4.1. Démarche D'intervention :

Notre Intervention passera par les étapes suivantes :





4.2. Conceptualisation de l'idée :

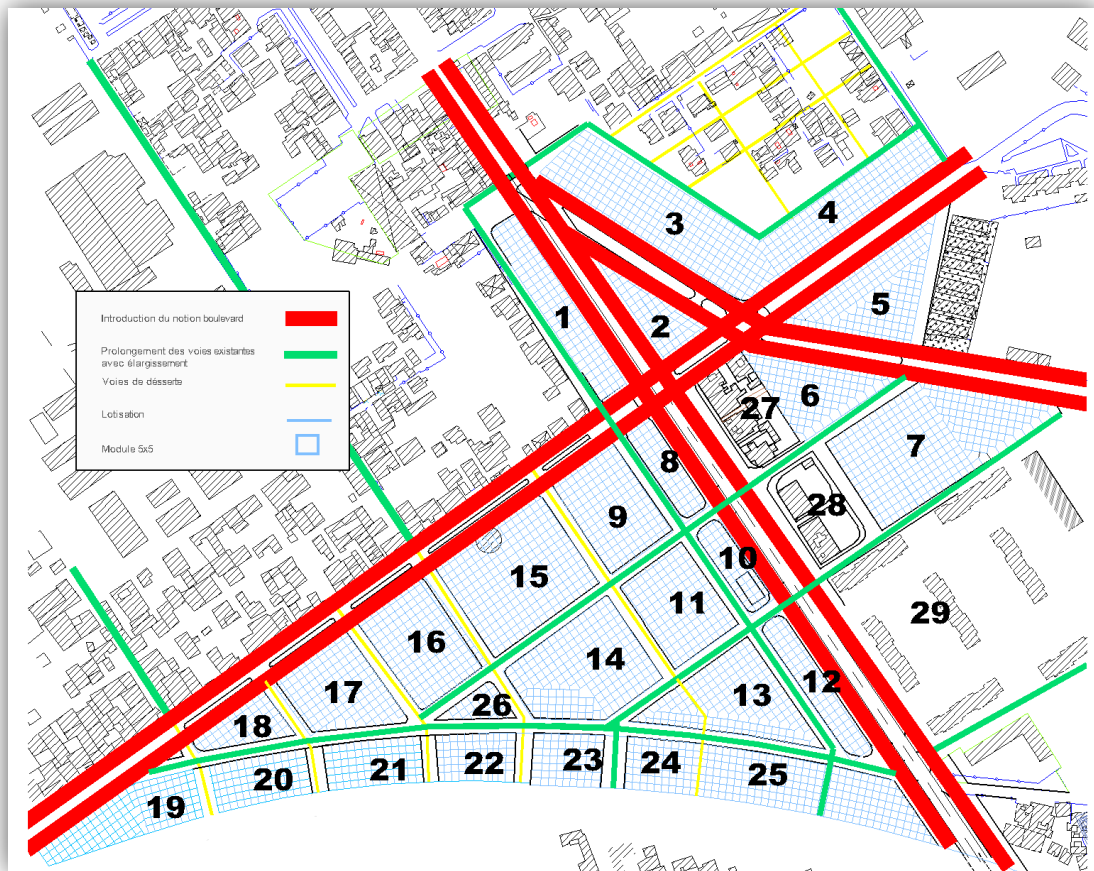


Figure 15: Découpage parcellaire selon un processus de lotisation

4.3. La Proposition Opérationnelle et Architecturale :

Afin d'établir un plan adéquat à la thématique d'aménagement il nous a semblé très intéressant de suivre la suivante démarche :

- Processus de parcellisation : Cette démarche a pour objectif de définir les grandes parcelles demeurant d'un système viaire dont notre logique sur ce dernier est comme suit :
 - Elargissement de la notion boulevard durable ainsi que le moyen doux au niveau des grands parcours de distribution compris RN.
 - Un découpage modulaire assurant une même dimension des ilots
 - Prolongement des voix existante afin d'assurer une continuité urbaine avec les anciens ilots.
 - Création des dissertes inter-ilots comme un moyen de translation entre ilots.
- Processus de Re-parcellisation : S'agit d'une identification des ilots dans une dimension codifié aide à la maîtrise de l'aménagement
- Processus de lotisation : Définition du module d'occupation de la parcelle suivant la pertinence donnée par la vois.
- Processus de Re-lotisation : Attribution des fonctions capable à réussir les concepts du projet urbain.

Ilot	Surface m ²	Négociation des fonctions	Ilot	Surface m ²	Négociation des fonctions
1	2978	Habitat mixte	15	6471	Complexe d'affaire
2	1770	Centre socio-culturel	16	4134	Complexe hospitalier
3	6461	Centre multifonctionnel	17	3743	Habitat mixte
4	4025	Habitat participatif	18	1603	Annexe administratif
5	4418	Complexe éducatif	19	3445	Habitat individuel groupé
6	2701	Habitat intégré	20	2030	Parc urbain
7	7922	Habitat collectif	21	2000	Parc urbain
8	1420	Habitat mixte	22	1670	Parc urbain
9	3743	Complexe d'attractivité	23	1670	Parc urbain
10	1305	Habitat mixte	24	1780	Parc urbain
11	3507	Centre. Loisir scientifique	25	5180	Parc urbain
12	1792	Habitat mixte	26	700	Parc urbain
13	4538	Parc urbain	27	2820	Individuel Restru
14	5276	Habitat	28	2680	Individuel Restru

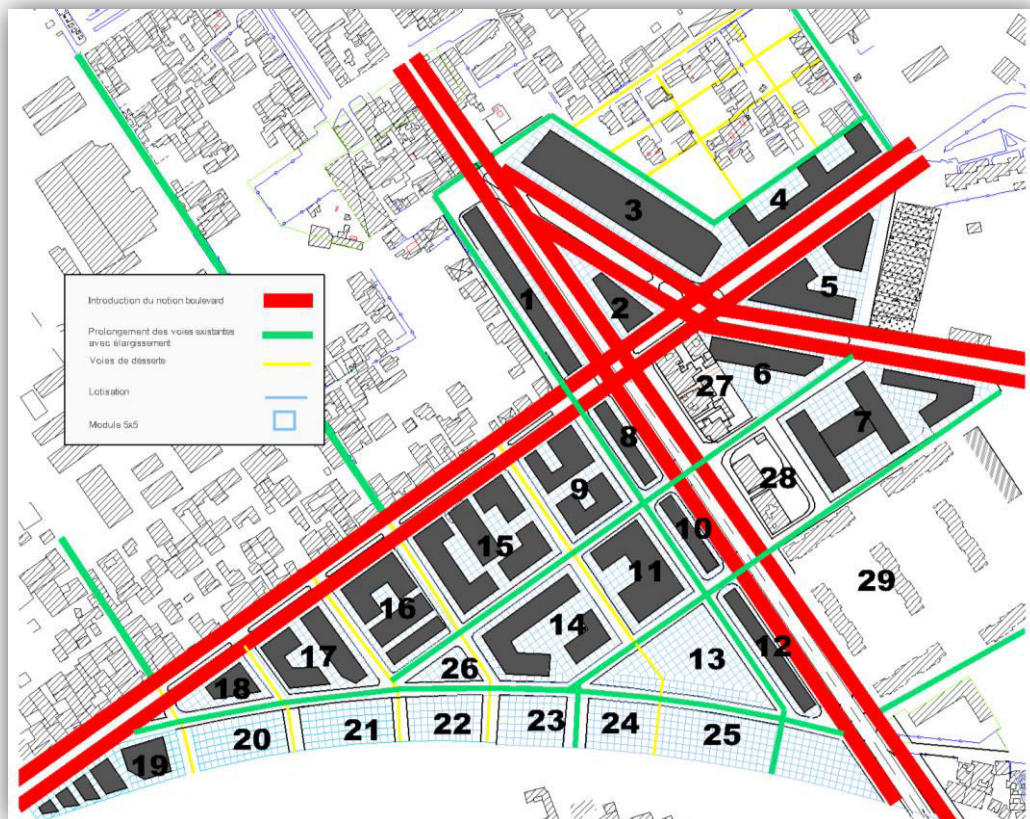
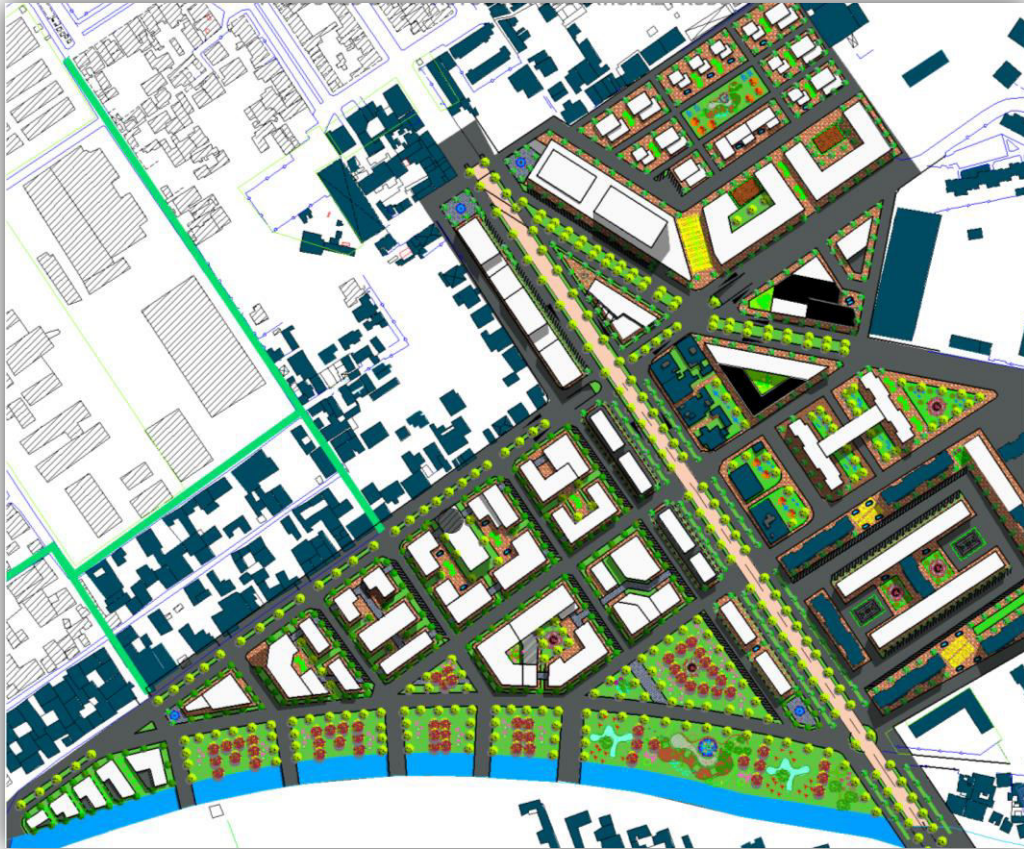


Figure 16: Indication d'occupation du sol processus de densification



V. Le projet architectural :

L'une des notions de base de notre projet urbain c'est le renouvellement urbain et l'alternative de densification, le centre multifonctionnel semble être une notion très précise afin de répondre aux besoins cités auparavant.

5.1. Réflexion De La Localisation :

a. La Situation :

Une localisation assez stratégique ou le site présente un potentiel riche à développer ou l'intersection des chemins territoriale de première nécessité se fait à ce niveau avec une structure souple entre nœud et friches urbaines ainsi que les structure de base que présente le site comme équipement qui peuvent participer à la richesse du programme de l'équipement projeté.

b. Implantation :

Doté d'une surface de 6117 m² et inscrit dans un tissu urbain diversifier entre coloniale type et moderne, aussi une assiette axiale qui part du sud vers le centre donne à possibilité au projet d'être un lien direct entre les 2 pôles, comme le projet prendra la forme linéaire afin de répondre au mieux à la thématique densification.

c. Accessibilité :

Une accessibilité directe sur la RN qui renforce l'emplacement de notre projet, aussi à la fortification de ses entrées principales.

d. Gabarit :

Afin d'assurer un dialogue urbain et une continuité du skyline urbain l'étude faites auparavant nous a mené à choisir une différenciation des niveaux entre un gabarit de R+3 (communiquer avec l'existant) et R+9 (les nouvelles constructions collectives du dos de notre équipement).

e. Notion de transparence :

Un site qui partage ses limites avec l'ensemble du nœud créer et les places publiques estimer à être souvent fréquenter, il nous a semblé important d'assurer ce lien avec un aspect assez fort et compatible avec les fonctions afin de négocier ce lien.

f. Interrelation fonctionnelle :

A travers un programme développé assurant la diversité et la continuité des fonctions projeté afin d'animé l'équipement, et tirer l'autonomie de ce dernier.

5.2. Description des activités :

C'est le lieu de convergence de ses usagers et cette idée fera de lui le meilleur choix de projet qui concrétisera les objectifs fixés dans le thème.

Contenant :

- Des espaces commerciaux du style Mall, collabore directement avec l'urbain afin de renforcé la nouvelle centralité que domine l'équipement.
- Des boutiques spécialisées et services communs dans les différents domaines publics.
- Un groupement des bureaux destinés au activités libéral afin de donner des opportunités au secteur privé de participer à la richesse du projet.
- Entité professionnelle comportant un groupement des entreprises stimulantes donnant direct sur les points fort du site.
- Des logements afin d'ajouter l'aspect participatif.

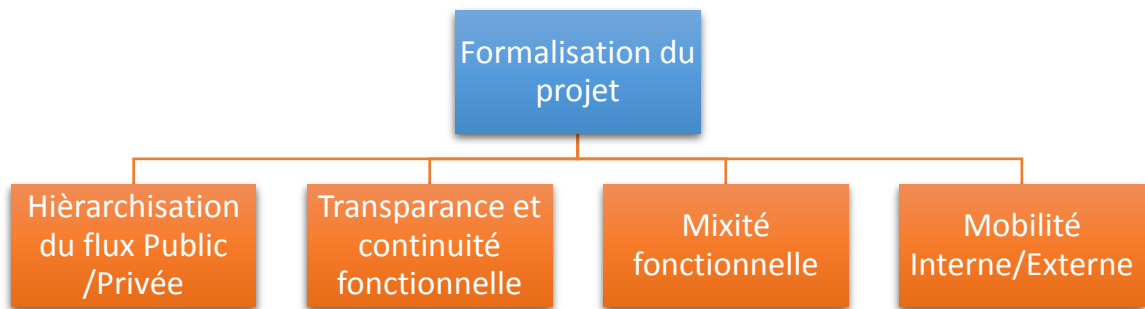
a. La gestion du projet :

Marqué par une structure autonome qui sert comme une gestion de l'équipement divisé entre un service administratifs (spécialisé à la vente des bureaux et les services communs de l'équipement) et technique. (Les service de maintenance et gestion technique ; compris les différents alimentations).

b. Le logement et la détente :

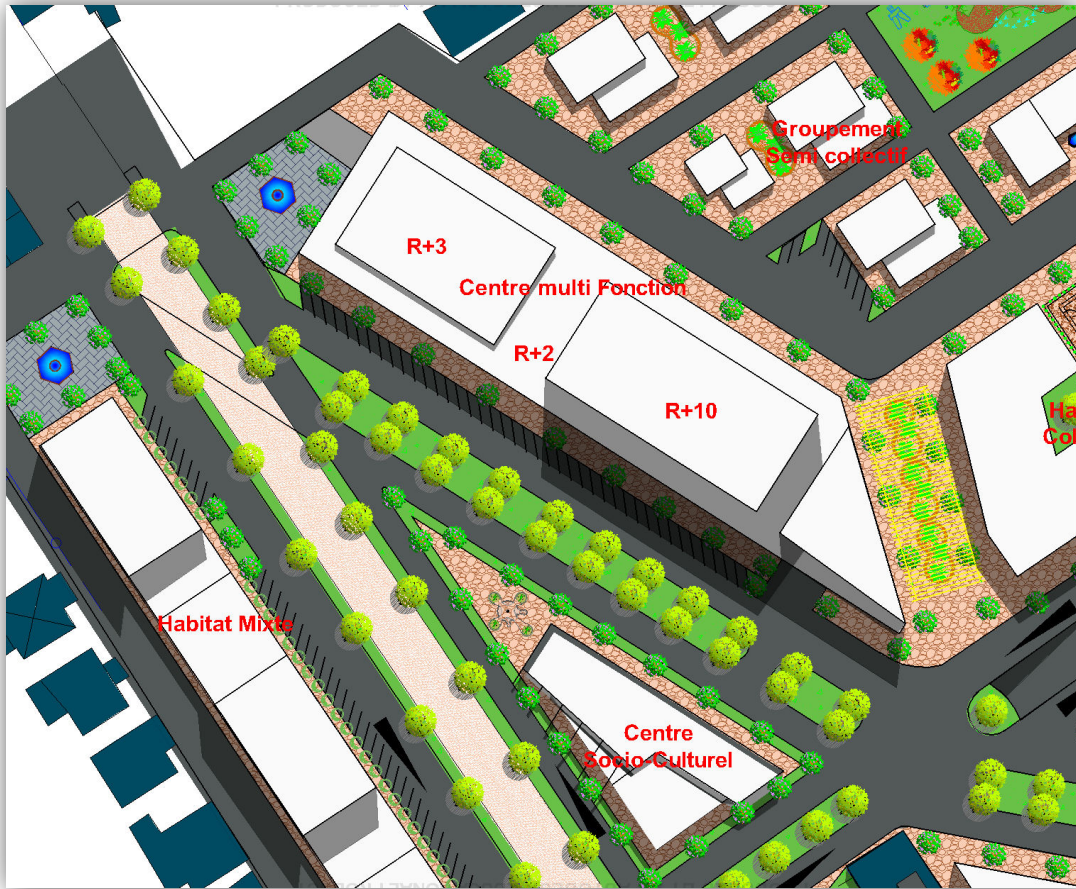
Il est important de mentionné la nature juridique du foncier qui est privée dont il nous a semblé très important d'en faire partie de notre projet avec un

programme destinés au logement ainsi aux espaces de détente (cafétéria, restaurant ...) à louer.

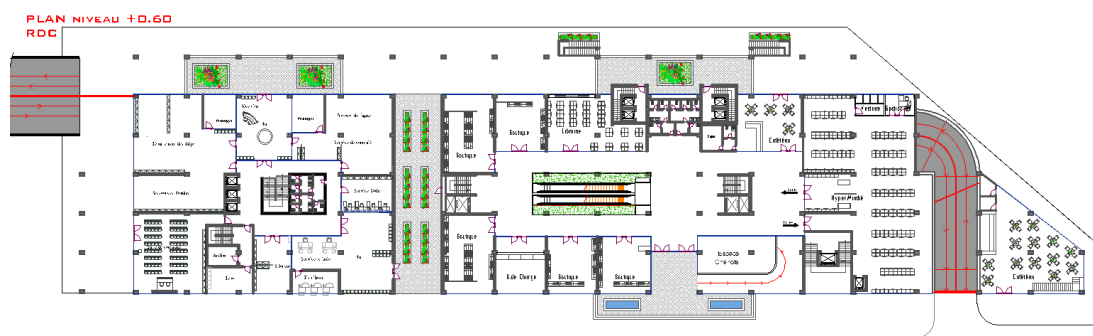


VI. Dossier graphique :

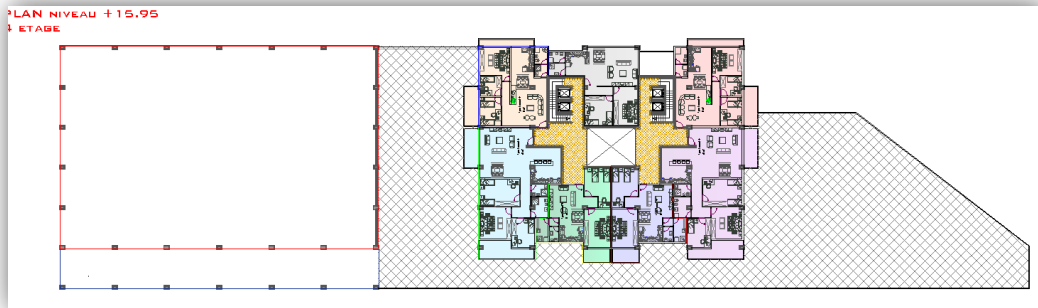
Plan de masse :



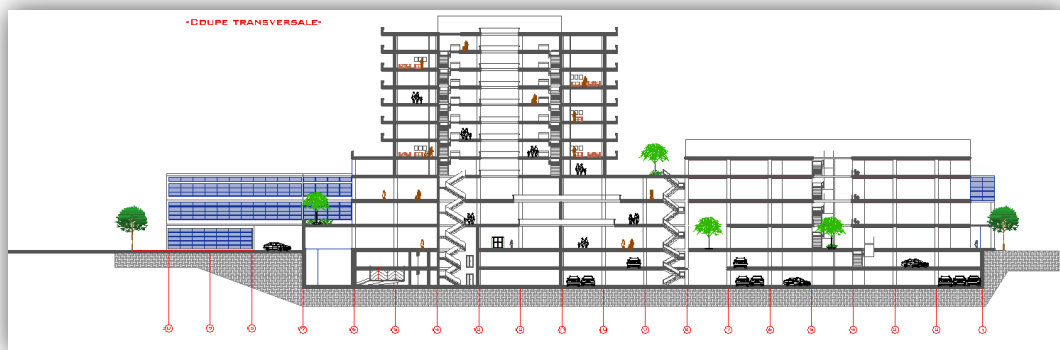
Plan RDC :



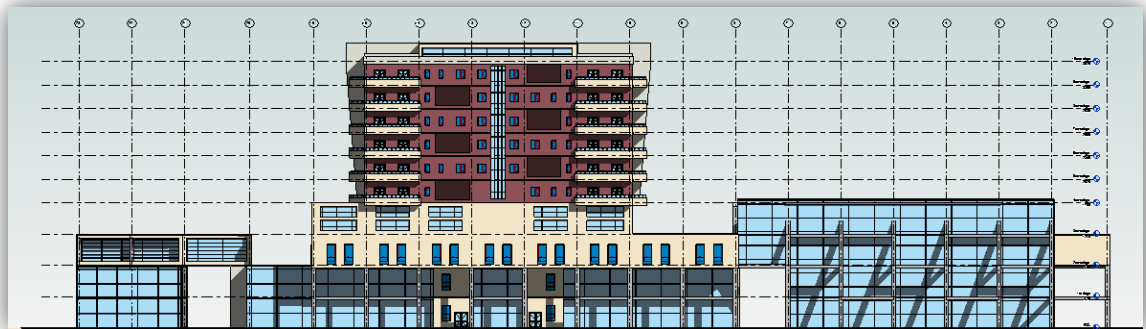
Plan 4eme étage (Habitation) :



Coupe transversale :



Plan façade : Principale (RN 08)



Plan façade : Nord (Quartier restructuré)



Plan façade : (Sur le centre historique)



Plan façade : (Sur le Nœud urbain créé)

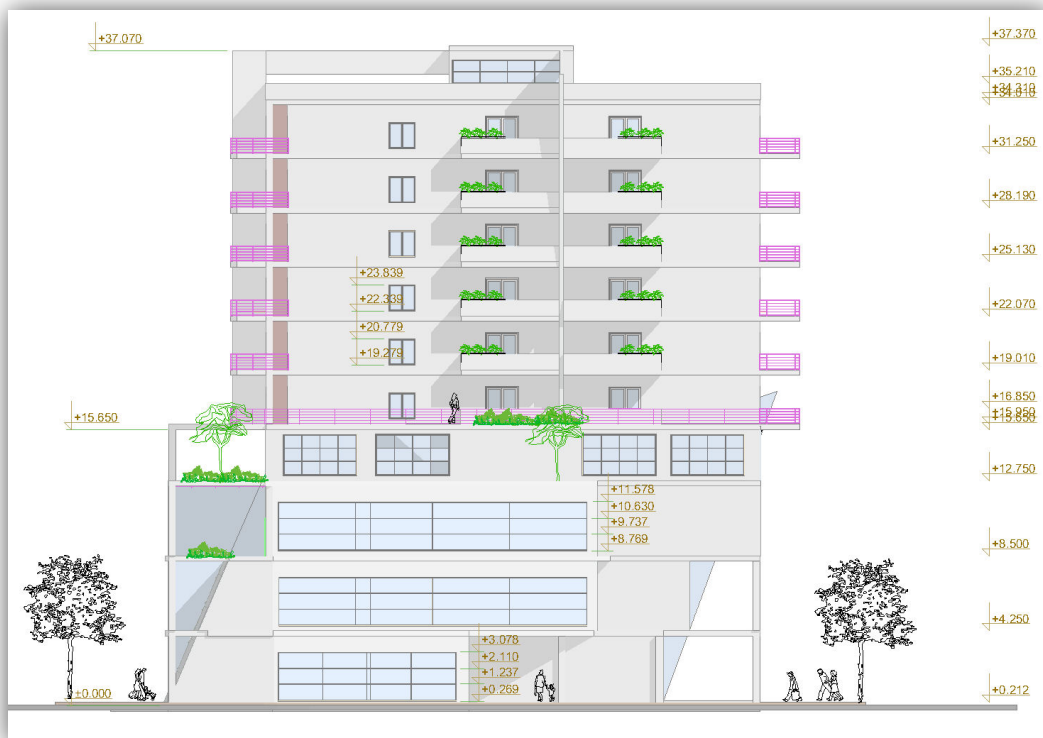




Figure 17: Vue aérienne sur la structure proposée



Figure 18: Vue aérienne sur la structure proposée



Figure 19: Modélisation de l'équipement, dialogue urbain

VII. Conclusion générale :

La volonté de la ville a se développé promet les différentes activités à se diversifier du coup la ville prend des nouveaux aspects par rapport le tissu urbain, la mobilité ainsi que les questions de développement durable.

Différents constats d'amélioration de qualité la qualité des contextes de développement de la ville mène cette dernière en état de questionnement envers le danger « développer c'est étaler, maîtriser c'est lutter ».

La réflexion durable à travers le processus du projet urbain durable dans une aire défavorisée tel est l'enjeux de notre démarche. C'est-à-dire intervenir au niveau des ressources foncières « atteindre une réflexion économique ».

Le cas de la ville de l'Araba est très intéressant et stratégique dont l'intervention sur ce dernier répond à une échelle partielle ainsi que globale au phénomène étudié auparavant, ou le flou de la composition que l'actuelle ville présente doit être griffé dans un nouveau programme apte à l'accueillir.

Il est à noter que le travail entamé reste assez vaste et exposé au nouvelles méthodes et démarche de développement, à savoir que le concept densification est une réponse aux actuels problèmes et qui nécessite de nouveaux outils d'adaptation et de mise en forme, ceci nous semble un objet faible aux futures recherches ou la question majeure sera, **la densification a toujours mis en premier plan la qualification de la parcelle à bâtir, mais une fois densifier quelle est l'approche préservant celle-ci pour futur composition ?**

Les ouvrages :

1. **CANIGGIA Gianfranco**, MALFROY Sylvain, L'Approche morphologique de la ville et du territoire, Ed : ETH-Z, 1986, 399 p.
2. **LE COLONEL C.TRUMLET**.Récit selon la légende de l'histoire de Larbaa.
3. **SAïdouni Maouia**, Eléments d'introduction à l'urbanisme : Histoire, méthodologie, réglementation, Ed : Casbah, Alger, 2000, 130-136 p.
4. **Zucchelli Alberto**, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine, édition. OPU, 1984 page 306
5. **SYLVAIN, MALFROY**. L'approche typo morphologique de la ville et du territoire.
6. **Bonillo J. L.**, L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin, 1995, n° 118.
7. **CHRISTIAN DE PORTZAMPARC – RÊVER LA VILLE**, Sophie Trelcat, éditions moniteurs, avril 2007,310p.
8. **Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement**. 2005. p.910.
9. **Denise Pumain**, Dictionnaire de la ville et de l'urbain.
10. **Piron.O**, Renouvellement urbain, approche systématique, Actes du colloque national du GRIDAUH,2001, ...p.

Thèses et mémoires :

1. **Alexandra Hothi-Fourez**, Mémoire pour l'obtention du magistère, La reconquête des centralités villageoises, une alternative à l'étalement urbain, Institut d'urbanisme et d'aménagement Régional, Aix Marseille université, 2012-2013.
2. **Lauréat Meganel Lefebvre**, Mémoire de master recherche, Densité et formes urbaines, vers une meilleure qualité de vie, département de science de l'immobilier, septembre 2013.
3. Mémoire Master 2 Sciences Pour l'Environnement, Spécialité Géographie appliquée à la gestion de l'environnement, Littoral Éléments de diagnostic sur le renouvellement urbain en Poitou-Charentes, 2011-2012.
4. **Benameur Amina Hadia**, Mémoire en vue de l'obtention du diplôme de magistère, La résidentialisation : une alternative au manque d'urbanité

des grands ensembles, pour une approche de renouvellement urbain ;
Cas de la ZHUN de Bab Ezzouar, 2010.

5. **Boudjabi Naouel Hanen**, Mémoire pour l'obtention du diplôme de magister option : urbanisme, Les stratégies de la reconstruction de la ville sur la ville : cas d'étude Constantine, 2005.
6. **Boudra Messaoud**, pour l'obtention du diplôme de magistère en urbanisme option : ville et projet urbain, Renouvellement du centre original de la ville de Guelma par la démarche du projet urbain.
7. **Sophie de Graeve Boulday** Mémoire de master II Professionnel - DYNATERP - Paysages et Médiation – Année 2008/2009.
8. **Lahlouh Manel**, Mémoire de magistère en architecture : Le projet urbain comme stratégie de modernisation pour le métropolisation de Constantine.2011-2012.

Revue :

1. **Stéphanie Parent et FNCS d'HLM**, Lutter contre l'étalement urbain : architecture et densité, ARECOOP, Septembre 2010.
2. **Rhône-Alpes**, les cahiers de l'habitat et du logement, Renouvellement urbain.
1. **Melissa Augustin**. Nouvelles ruralités et étalement urbain : stratégies de développement de revitalisation des centres bourgs ruraux ou comment cerner le phénomène d'étalement ? Sciences de l'Homme et Société. 2014.
2. **G. BAUER et JM. ROUX**, *La rurbanisation ou la ville éparpillée qui reprend un rapport établi pour la DATAR, 1973.*
3. **Robert Laugier**, l'étalement urbain en France, février 2012.
4. **Alexandra Hothi-Fourez**, La reconquête des centralités villageoises,
5. **Ministère d'aménagement et de développement**, Service intermodalité, aménagement et logement, Atlas des transformations des quartiers bénéficiaires du programme de rénovation urbaine en (Maine et Loire) Trélazé : les planes-Petit bois. Collection 09, octobre 2010.
6. Stratégie nationale du développement durable, Extrait du séminaire, 3 juin 2003.

7. **Agence d'urbanisme Atlantique et Méditerranée**, Densité et formes urbaine 2011.
8. **Agence d'urbanisme Rhône Avignon Vaucluse**, Densités et formes urbaines, Illustrer et faciliter la mise en œuvre du Scot BVA, octobre 2012.
9. Une alternative à l'étalement urbain, Université Aix Marseille, 2013-2013.
10. Outils réglementaires, formes, fiscaux, contractuels favorable au renouvellement urbain écologique des territoires ruraux.

Webographie :

1. Planete-sciences.org.
2. www.anru.fr.
3. Revue DREAL N09, Pays de la Loire, octobre 2010.
4. <http://laugier.robert.free.fr>.
5. Agence Nationale Pour La Rénovation Urbaine, www.anru.fr.
6. <http://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01112666>.

Les Documents cartographiques :

1. PDAU 2012.
2. Cadastre -avant 1862.
3. Carte d'état-major.
4. Carte Satellite.

FIGURE 1 : SCHEMA DU ZONAGE DES AIRES URBAINES (A. HOTH, D'APRES INSEE).	15
FIGURE 2 : CERCLE VERTUEUX DE L'ETALEMENT URBAIN REVISITER. (AUTEUR : M. AUGUSTIN)	18
FIGURE 3 : RAPPEL DU CONTEXTE DE L'ETALEMENT URBAIN (SOURCE : ELABORATION D'AUTEUR)	19
FIGURE 4 : EXPLICATION DU PHENOMENE DE L'ETALEMENT URBAIN	20
FIGURE 5:PRINCIPES DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN (SOURCE ELABORATION D'AUTEUR)	21
FIGURE 6 : MODELISATION DE L'ACTION DENSIFICATION (SOURCE : LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN : ARCHITECTURE ET DENSITE)	23
FIGURE 7 : SCHEMA DES ELEMENTS DE MESURE DE LA DENSITE (SOURCE : ELABORATION AUTEUR)	24
FIGURE 8 : COMMENT UN COS IDENTIQUE INFLUENCE LA FORME URBAINE. (SOURCE : LAUREAT MEGANEL LEFEBVRE.)	25
FIGURE 9 : ON PEUT LES CLASSER SELON DES SEUILS DE DENSITE (FAIBLE, MOYEN OU FORT) (SOURCE : DENSITE ET FORMES URBAINES)	25
FIGURE 10 : DESIGNATION DE SURFACE BRUTE DE NETTE (SOURCE : : LAUREAT MEGANEL LEFEBVRE.)	26
FIGURE 11 : UNE MEME DENSITE DE LOGEMENTS, PLUSIEURS FORMES URBAINES (AGENCE D'URBANISME ATLANTIQUE ET MEDITERRANEE, 2011)	27
FIGURE 12 : PRINCIPES D'UNE OPERATION DOUCE REUSSIT	27
FIGURE 13 : SIMULATION DU TYPE D'HABITAT CARACTERISANT LA FORME URBAINE (SOURCE : MEMOIRE : LA RECONQUETE DES CENTRALITES VILLAGEOISES)	29
FIGURE 14 : MODULATIONS MORPHOLOGIQUE DE LA DENSITE (SOURCE : INSTITUT D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DE L'ILE DE FRANCE « APPREHENDER LA DENSITE, 2005)	30
FIGURE 15 : RAPPORT DE SURFACE BATIE / SURFACE DE TERRAIN POUR UNE MEME DENSITE (SOURCE : MEMOIRE DENSITE ET FORMES URBAINES, VERS UNE MEILLEURE QUALITE DE VIE)	30
FIGURE 16 : ACTIONS DU RENOUVELLEMENT URBAIN (SOURCE : ELABORATION D'AUTEUR)	32
FIGURE 17: SCHEMATISATION DES LEVIERS DU RENOUVELLEMENT URBAIN (SOURCE : OUTILS REGLEMENTAIRES, FORMES, FISCAUX, CONTRACTUELS FAVORABLE AU RENOUVELLEMENT URBAIN ECOLOGIQUE DES TERRITOIRES RURAUX)	33
FIGURE 18: LOCALISATION DE TRELAZE (SOURCE : EARTH MAP)	34
FIGURE 19: ANGERS DANS LE GRAND OUEST, EN REGION PAYS DE LA LOIRE (SOURCE : PLANETE-SCIENCES.ORG)	35
FIGURE 20: TRELAZE, QUARTIER DES PLAINES (SOURCE : WWW.ANRU.FR)	36
FIGURE 21: SITUATION QUARTIER PLAINES (SOURCE : AGENCE NATIONALE DE RENOVATION URBAINE ANRU)	37
FIGURE 22: ETAT DE FAIT DE LA VILLE (SOURCE : REVUE DREAL N09, PAYS DE LA LOIRE, OCTOBRE 2010)	38
FIGURE 23: PLAN DU PROJET URBAIN DU QUARTIER (SOURCE : LA VILLE EVENEMENT TRELAZE, LE QUARTIER DU GRAND BELLEVUE A TRELAZE)	39
FIGURE 24: PRINCIPALE OPERATION A TRELAZE	39
FIGURE 25: RECENTRALISATION ET REHABILITATION DU QUARTIER PETIT BOIS, DIVERSIFICATION DE FORMES URBAINE, STATUT SOCIALE	40

FIGURE 26: ESPACE PUBLIC RENOUVELES _____	41
FIGURE 28: ECOLE MATERNELLE _____	41
FIGURE 27: EQUIPEMENT RENOUVELES (OFFICE NATIONAL - HOTEL) _____	41
FIGURE 29: CENTRE SOCIAUX _____	41
FIGURE 30: FUTUR POLE COMMERCIAL ET CENTRE COMMERCIAL _____	42
FIGURE 31: LE MAIRE D'ANGERS DEVOILE SES DEUX PREMIERS PROJETS POUR LE CENTRE-VILLE ET SAINT SERGE _____	42
FIGURE 32: LES PRINCIPALES TRANSFORMATIONS A L'ŒUVRE DANS LE QUARTIER LES PLAINES- PETIT-BOIS (SOURCE : ATLAS DES TRANSFORMATIONS _____	42
FIGURE 33: CARTE DE LA SITUATION ADMINISTRATIF DE L'ARBAA (SOURCE :) _____	45
FIGURE 34: COUPE SCHEMATIQUE DU RELIEF DE L'ARBAA (SOURCE : GOOGLE EARTH) _____	45
FIGURE 35: SCHEMATISATION DU PROCESSUS DE REVENIR VERS LES MONTAGNES	47
FIGURE 36: PERSPECTIVE DE DEVELOPPEMENT DE LA VILLE (SOURCE : MANIPULATION D'AUTEUR SUR PDAU) _____	49
FIGURE 37: CARTE DE DEDOUBLEMENT DE LA VILLE (SOURCE : ELABORATION D'AUTEUR) _____	49
FIGURE 38: STRUCTURE DE LA VILLE DE L'ARBAA (SOURCE: MANIPULATION SUR SUPPORT PDAU) _____	50
FIGURE 38: LA STRUCTURE VIAIRE DE LA VILLE DE L'ARBAA (SOURCE ELABORATION, D'ARC-GIS SUR G.EARTH) _____	50
FIGURE 39: LE SYSTEME PARCELLAIRE DE LA VILLE (SOURCE: ELABORATION, SUR GOOGLE EARTH) _____	51
FIGURE 40: DECOUPAGE PARCELLAIRE SELON UN PROCESSUS DE LOTISATION _____	56
FIGURE 41: INDICATION D'OCCUPATION DU SOL PROCESSUS DE DENSIFICATION _____	58