

4.720.1.268.1

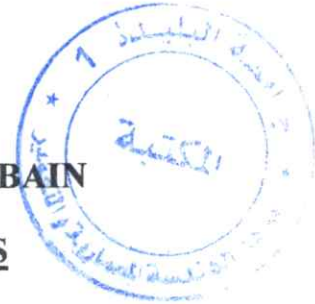
Université de Blida 1

Institut d'Architecture et d'urbanisme

Master 2

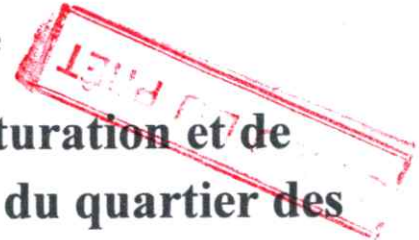
ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN

MEMOIRE DE FIN D'ETUDES



Intitulé du mémoire

**Projet urbain durable de restructuration et de
reconquête des friches industrielles du quartier des
Abattoirs, Ruisseau, Alger.**



Etudiante :

1 - DJOUZI Tinhinane

2- SAIDI Fatma

Encadreur:

Mr.Dr. Architecte M.ZERARKA

Co-Encadreur:

Mme. A. DJELLATA

2014-2015

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : PARTIE INTRODUCTIVE

- Introduction à la thématique générale du master « ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN ».....
- 1. Introduction.....
- 2. problématique générale.....
- 3. problématique spécifique.....
- 4. Présentation succincte de l'aire d'étude.....
- 5. Hypothèses de recherche.....
- 6. Objectifs.....
- 7. Approche méthodologique.....
- 8. Conclusion.....

CHAPITRE 2 : CADRE THEORIQUE DE LA RECHERCHE

LE PROJET URBAIN ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE COMME CADRE DE RECONQUETE DE FRICHES URBAINES.

- 1. Evaluation des préoccupations d'aménagement.
 - 1.1. Le projet urbain comme une nouvelle stratégie alternative de planification urbaine.
 - 1.1.1. Contexte d'émergence.....
 - 1.1.2. Notion de projet urbain.....
 - 1.1.3. Le cas de Bologne.....
 - 1.1.4. Spécificités de la pratique du "Projet Urbain" en France.....
 - 1.1.5. Acteurs du projet urbain.....
 - 1.1.6. Echelles du projet urbain.....
 - 1.1.7. Champs d'application du Projet Urbain.....
 - 1.1.8. Caractéristiques du projet urbain.....
 - 1.1.9. Conclusion.....
- 2. Les perspectives du projet urbain en Algérie.
 - 2.1.L'expérience Algérienne : le Grand Projet Urbain d'Alger (GPU).....
 - 2.2.Le plan stratégique d'Alger à l'horizon 2030.....
- 3. Le développement durable et le développement urbain durable.
 - 3.1.Contexte mondial du développement durable (historique et définition).....
 - 3.2.Les trois dimensions du développement durable.....
 - 3.3.Le passage du développement durable (DD) au développement urbain durable (DUD).....
 - 3.4.Implications du développement urbain durable.....
 - 3.5.Le projet urbain comme outil de concrétisation des principes du développement urbain durable.....
 - 3.6.Mesures pour un développement urbain durable applicable au projet urbain durable.....
 - 3.7.Le rôle capital des espaces publics.....

4. La politique du renouvellement urbain et ses objectifs.	
4.1.Définition et contexte d'émergence.....	
4.2.Actions du renouvellement urbain (RU).....	
5. Friches urbaines comme champs d'intervention du renouvellement urbain.	
5.1.Définition et origine des fiches.....	
5.2.Les différents facteurs générateurs de friches urbaines.....	
5.3.Caractéristiques des friches urbaines.....	
5.4.Types de friches urbaines.....	
5.5.Interventions sur les friches urbaines et procédures de reconquête.....	
6. Conditions de conservation des bâtiments en friches urbaines.....	
7. Reconquête des friches urbaine.....	
8. Elaboration du projet urbain de reconquête des friches urbaines (PURF).....	
9. Conclusion.....	

CHAPITRE 3: CAS D'ETUDE.

1. Présentation du site d'intervention (quartier des Abattoirs)	
1.1.Présentation du site d'intervention.....	
1.2.Lecture et interprétation des actions d'aménagement prévues pour le site des abattoirs.....	
1.3.Analyse thématique.....	
1.4.Conclusion.....	
2. Diagnostic du quartier.	
2.1.Diagnostic du périmètre d'intervention « quartier des Abattoirs » faisant partie intégrante de l'unité Hamma Hussein-Dey.	
2.1.1. Analyse historique.....	
2.1.2. Analyse morphologique du quartier des Abattoirs.....	
2.1.3. Enjeux d'intervention.....	
3. Identification et diagnostic de la friche étudiée (Abattoir d'Alger), son état et ses caractéristiques.	
3.1.Présentation de l'Abattoir d'Alger.....	
3.2.Diagnostic de la friche des Abattoirs, son état et ses caractéristiques.....	
4. Elaboration du schéma de structure liant la friche au quartier.....	
5. Elaboration du schéma de d'aménagement liant la friche au quartier.....	
I. Phase architecturale.....	

1. Genèse du projet.....
2. Elaboration et analyse du programme.....
3. Répartition et affectation des espaces et leurs distributions.....
4. Parti architectural (forme et volumétrie du projet) et composition des façades de ce dernier.....
5. Actions durables d'aménagement.....

DOSSIER GRAPHIQUE :

1. Elaboration du schéma d'aménagement liant la friche au quartier.
2. La grille de fonction projetée au niveau du quartier réaménagé.
3. Composition urbaine (3D de l'ensemble).
4. Plan de masse.
5. Différents plans du projet architectural
6. Différente façades du projet architecturale.

REMERCIEMENTS

Mes remerciements s'adressent en premier lieu au "dieu" le tout puissant qui m'a donnée le courage, la volonté et la force pour accomplir ce modeste travail. Merci de m'avoir éclairée le chemin de la réussite.

Ils s'adressent également à mes deux encadreurs Mr.Zerarka et Mme Djellata pour leur supervision, leur attention portée à mon travail et leur soutien et accompagnement tout le long de l'année. Ils ont encadré ce travail avec une grande rigueur scientifique.

Mes très spéciaux remerciements reviennent à ma famille et mes ami(e)s pour leurs encouragements et leur compréhension tout au long de mon parcours universitaire. Enfin je m'adresse mes meilleurs et chaleureux remerciements à toute personne qui m'a aidée de près ou de loin dans la réalisation de ce travail, sans oublier bien sûr nos collègues de la promotion.

Introduction à la thématique générale du master

‘**ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN**’ La problématique générale du master ‘Architecture et Projet Urbain’ s’inscrit dans le cadre des études concernant le contrôle des transformations de la forme urbaine, au sein de l’approche morphologique 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 affecté par des structures multiples) pour définir et orienter leur aménagement : les forces naturelles qui ont assuré par le passé le développement organique des villes seront mises en évidence pour constituer le cadre nécessaire à la compréhension des rapports qu’entretiennent ces villes avec leur territoire.

S’appuyant sur le considérable capital de connaissances produit et accumulé au cours du temps par la recherche urbaine, la recherche urbanistique investit actuellement, d’une manière particulière, le domaine des pratiques nouvelles et des instruments nouveaux de projet ainsi que les nouveaux moyens de contrôle de l’urbanisation et de ses formes. Dans ce vaste domaine (de contrôle de l’urbanisation et de ses formes), le master ‘Architecture et Projet Urbain’ soulève tout particulièrement la problématique spécifique de la capacité des instruments d’urbanisme normatifs et réglementaires en vigueur à formuler et produire des réponses urbaines adéquates aux transformations que connaissent les villes dans leurs centres et périphéries.

Les pratiques de l’urbanisme opérationnel (à finalité strictement programmatique et fonctionnaliste) nécessitent une attitude critique de la part des intervenants sur la ville : c’est le projet urbain qui constituera l’apport spécifique de l’architecte dans la pratique plurielle de l’aménagement de la ville, correspondant à une nouvelle manière de penser l’urbanisme. Le projet urbain devient alors un élément de réponse possible pour la reconquête de la fabrication 2 de la ville face à la crise de l’objet architectural et à la crise de l’urbanisme, devenu trop réglementaire.

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

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur-

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)

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 viaire, îlot, unité parcellaire...) et de réalisations relevant chacune d'acteurs et de logiques spatiales différents.

- Le deuxième aborde les **méthodes du projet urbain**, et reprend 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 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

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

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

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

passage entre analyse et projet : la continuité historique devant permettre d'assurer la 'conformation' du projet à (et dans) son milieu.

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

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

Cette tentative d'actualiser les mécanismes et les techniques qui ont permis de produire les villes, débouche ici sur des indications très pragmatiques et pratiques (tracés, trames, dimensionnements, découpage, terminologie...).

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

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

Au courant de l'année universitaire 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.

Dr. Arch. M. Zerarka Porteur du master

'Architecture et Projet Urbain' Mai 2015

1. INTRODUCTION

Depuis des décennies, le nombre d'agglomérations qui se sont engagées dans une dynamique de métropolisation ne cesse d'augmenter, le fait métropolitain aurait tendance à produire des effets en chaîne insoupçonnés sur les dynamiques territoriales (tendances démographiques, polarisation économique, les formes de spécialisation sociale et de dégradation environnementale des espaces urbanisés...) sans que les acteurs territoriaux aient suffisamment envisagé leurs enjeux sociaux et environnementaux dans l'espace et le temps.

Dans ce cadre, le concept de **développement durable** s'est imposé comme un nouvel impératif de l'action publique urbaine et métropolitaine, touchant ainsi les conceptions et les pratiques de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Architectes, urbanistes, enseignants, chercheurs, tous préoccupés par la difficile problématique de **l'aménagement durable d'une métropole**. Il s'agit en effet d'assurer à l'ensemble des habitants plus de bien être, de meilleures conditions de logement et des équipements collectifs plus performants. Il s'impose aussi dans une perspective raisonnée de **développement durable**, de prévenir les risques naturels, d'entretenir et de préserver les divers patrimoines bâtis et ce qu'il reste des espaces naturels ou agricoles ... Pour ce faire il faut s'atteler à une double tâche : **organiser un étalement incontournable** mais aussi gérer **un renouvellement spatial et fonctionnel de la ville**. « Place à l'imagination. »

Dans la compétition engagée entre les grandes **agglomérations du pourtour méditerranéen**, Alger veut affirmer son rang de métropole nationale et jouer pleinement son rôle dans les échanges nord-sud.

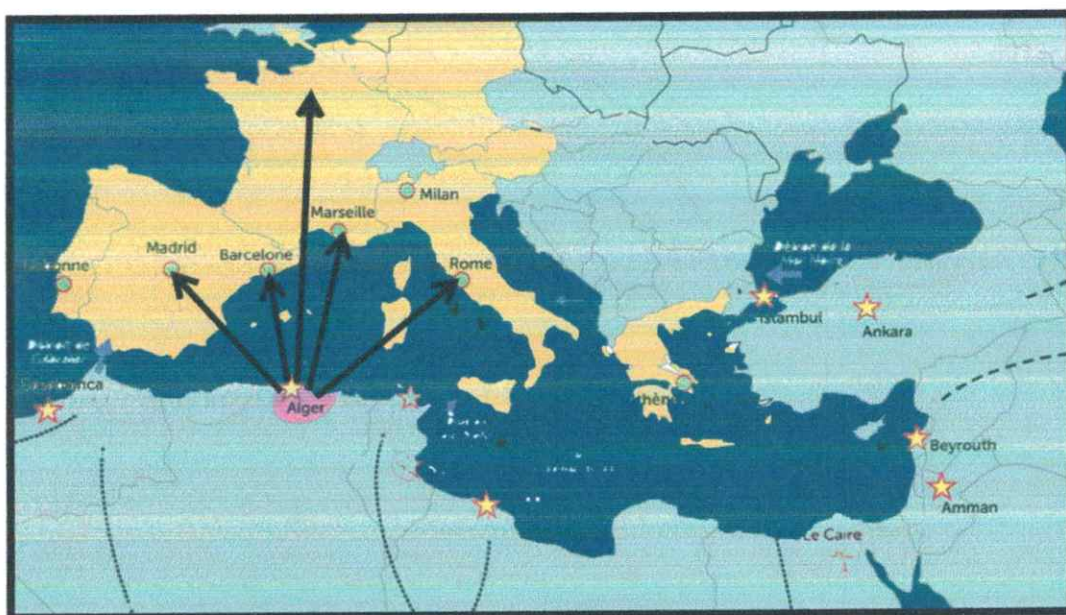


Fig.1. Alger et les métropoles en Méditerranée

(Source : Google, 2015)

Depuis l'indépendance les pouvoirs publics n'ont cessé d'élaborer des projets de modernisation et de renforcement de la centralité d'Alger, de nouveaux instruments d'urbanisme et des stratégies d'actions tentent difficilement de prendre en charge une conjoncture complexe. L'urbanisation d'une ville comme **Alger** est à considérer comme un travail permanent et continu qui mérite qu'on lui accorde une attention particulière.

L'une de ces stratégies majeures est « **le plan stratégique d'Alger à l'horizon 2030** ». Les grands principes, qu'il s'agira de mettre en lumière, sont entre-autres : densification, régénération de la ville sur la ville, reconquête des terrains en friche, coordination entre le développement urbain et les transports collectifs. Malgré tous ces détails, il semble que personne ne sache exactement **comment mettre en œuvre ces principes ?** Pour se faire, les échanges d'expériences avec le monde extérieur se révèlent à cet égard nécessaires en vue d'enrichir les approches d'aménagement urbain et d'en tirer profit pour orienter l'action d'urbanisation dans le sens d'un **développement durable** qui concrétisera réellement de bons rapports entre l'économie et le bien être humain.

2. PROBLEMATIQUE GENERALE

La ville d'Alger est un modèle de ville qui présente un large éventail de configurations morphologiques et typologiques. C'est une ville jouissant de plusieurs atouts, « *Une situation géographique d'excellence, une richesse historique irréfutable, un charme patrimonial et architectural et une dynamique de croissance économique et financière, associée à l'importance de ses ressources naturelles et de ses marchés.* »⁵. Ces potentialités actuelles peuvent générer un caractère de qualité supérieure susceptible de lui procurer un caractère métropolitain.

Actuellement, la ville d'Alger évolue sans tenir compte de son contexte et de ses spécificités. Cette évolution incontrôlée la met face à un défi technologique, au poids démographique et à une crise économique et sociale profonde. Ces handicaps sont aggravés par le déclin et le dysfonctionnement des espaces centraux, à l'intérieur de l'agglomération elle-même.

La recherche d'un statut de métropole pour la ville d'Alger exige une nouvelle vision de la ville et le développement de nouveaux outils et processus de planification et d'aménagement de son espace comparativement aux autres villes méditerranéennes, étant donné que les instruments traditionnels de planification sont des outils inappropriés pour guider une stratégie de cette échelle.

Dans cette perspective le **plan stratégique d'Alger à l'horizon 2030**, souhaite de mettre en lumière différentes politiques volontaristes pour le développement spatial de la ville d'Alger, ce processus trouvera son prolongement dans une série d'actions et de programmes qui misent notamment sur une transformation urbaine et une architecture de qualité lui conférant ainsi l'image d'une ville du 21^{ème} siècle.

⁵Revue vies de villes, hors-série n° 3

Si l'on tient compte en outre de la réalité d'un Alger, ville existante qui exige une organisation centrale urbaine pouvant agir en tant que métropole et ville contemporaine aussi bien qu'une structure urbaine qui soit une ossature de la ville, il faudrait la doter **d'activités autonomes**, nécessaires à sa renaissance, lui donnant ainsi une large flexibilité pour réagir au **processus de modernisation**.

La baie d'Alger regorge de lieux potentiels pour d'éventuelles interventions de qualité offrant ainsi de nombreuses possibilités de **densifier la ville sur elle-même**, en y projetant un programme ambitieux, d'équipements urbains majeurs capables d'apporter des réponses aux problèmes d'échelle, de densité, d'animation, de polyvalence et des possibilités d'amélioration de la ville au sens large, permettant ainsi de réparer le tissu urbain et de **reconstruire des morceaux de ville de qualité**.

Comme le souligne la direction de l'urbanisme de la Wilaya d'Alger : *« le projet d'aménagement de la baie d'Alger s'inscrit dans cette logique ; il en est la façade et la vitrine, le moteur des transformations et de l'embellissement. Il engage la revalorisation du centre historique, accompagne les mutations industrielles et portuaires, requalifie le port, restructure les grandes infrastructures de transport et les friches, rouvre l'espace urbain sur la mer et aménage de nouveaux territoires ou se dessine le visage du nouvel Alger. »*⁶

Le plan stratégique d'Alger à l'horizon 2030, espère renforcer la position de la ville et conforter son rôle de carrefour au sein du Maghreb et de la Méditerranée. Alors quelle **urgence** représente la mise en œuvre efficace d'une **politique de développement durable** ? Quelles sont **les mesures** de développement urbain durable **projetées à Alger** ? Quels sont **les moyens** mis à sa disposition pour y parvenir ? A quelle **échelle** les interventions doivent-elles s'opérer ? Quel **type d'intervention urbaine** peut participer à cet objectif ? Comment assurer un développement cohérent de la ville, en contrepartie de **l'extension et du gaspillage foncier** ?

3. PROMBLEMATIQUE SPECIFIQUE

Dans le contexte actuel d'urbanisation où la ville prend de l'extension à une vitesse accélérée, les terrains à bâtir sont plus que jamais un bien précieux, les surfaces urbanisées augmentent de près d'un mètre carré à chaque seconde. Cette évolution se traduit par la dégradation des paysages urbains et des agglomérations qui n'arrivent pas à se cantonner elles-mêmes. Pour contrecarrer ce phénomène **d'étalement urbain** de **nouvelles politiques** visant une régénération et une densification à l'intérieur du tissu bâti, en valorisant **le potentiel constructible sous-utilisé**.

Un nouvel enjeu nommé **friche** est apparu, ce dernier constitue l'héritage du déclin de certaines activités industrielles dans la ville, le départ et la désaffectation de ces dernières

⁶DE SEDE –MARCEAU, 2005, citée par KOUZIMINE & al, 2007, p.431.

ont laissé place à des poches marquées par une importante dimension foncière, qui représentent sans aucun doute une opportunité inestimable de régénération de la ville.

Fournier Odile, définit la friche comme « *une image désolante du passé industriel prospère de la ville* », et précise aussi que, par glissement sémantique le terme de friche désigne maintenant « *les terrains abandonnés par l'industrie, par des activités devenues obsolètes et témoigne d'une mutation économique et sociale et une perturbation des mécanismes de gestion de l'espace urbain.* »

La reconquête des friches urbaines s'inscrit dans la tendance du **Renouveau de la ville sur elle-même** « *ce principe correspond parfaitement au concept du développement durable : il s'agit de remettre en état plutôt que de démolir, de réutiliser les friches plutôt que de pousser à la croissance urbaine en périphérie et de renforcer par tous les moyens possibles la cohésion sociale* »⁷. Il faut penser ces friches en termes d'outil de concrétisation des objectifs du développement durable, en s'inscrivant dans le concept d'une ville durable.

Comme de nombreuses autres villes, **Alger** a misé elle aussi sur le potentiel des anciennes friches industrielles, qui se trouvent le long de la baie ; plus précisément au niveau des **quartiers péricentaux Est d'Alger** pour développer les nouveaux quartiers de la ville, en se réappropriant comme lieu de prime importance un tissu qui fut délaissé pendant des décennies.



Fig.2. Quartiers péricentaux Est-d 'Alger

(Source : Photo satellite, 2015.)

La situation privilégiée de ces quartiers, leur accessibilité et leurs autres atouts paysagers, sont à enjeux forts, dépassant leurs caractéristiques locales. Ils incarnent les lieux stratégiques où se joue l'avenir de la capitale algéroise.

⁷ Maxime Michaux, article « comment valoriser un site obsolète », le jeudi 18 avril 2013.

Le phénomène de glissement de la centralité met dans l'obligation ces quartiers périphériques à rejeter l'activité industrielle dans une nouvelle périphérie, en vue de recevoir des fonctions et des activités plus adaptées aux nouvelles ambitions auxquelles aspire la ville.

Ces friches, que ce soient d'anciens sites industriels (usines, entrepôts, halles, hangars), sites d'activité économique abandonnés (dépôts), des ilots désaffectés nés de la démolition d'immeubles vétustes ou autre, se caractérisent par une identité locale très forte traduisant l'ancrage et l'attachement de leurs habitants.

Et un patrimoine non négligeable, témoignant des activités qui s'y déroulaient autrefois ainsi que des techniques constructives de l'architecture industrielle.

Ils sont le symbole d'une mémoire collective, d'un vécu et d'une urbanité populaire très animée, demandant à être revalorisés et réintégrés dans le nouveau tissu qui s'apprête à accueillir des activités tertiaires, correspondant à leur nouveau statut.

Alors quel serait le devenir de ces terrains et bâtiments ? Comment les **réintégrer** dans le **tissu existant** ? Quelles **actions d'aménagement** doit-on entreprendre pour la **reconquête** de ces espaces ?

Qui doit en devenir **propriétaire** ? Quelles **stratégies et procédures** pourraient-elles prendre en charge tous ces espaces malgré leurs spécificités ? Quels **acteurs** devraient être associés ? Quelle **étude** devrait être réalisée ? Quand verrons-nous enfin ces sites des lieux de richesse, **une alternative à l'étalement, une possibilité au lieu d'un obstacle** ?

4. PRESENTATION SUCCINCTE DE L'AIRE D'ETUDE

L'aire d'étude que nous souhaiterions développer se situe dans la plaine littorale de la baie d'Alger, s'étendant depuis El Hamma à l'Est de l'hyper centre, jusqu'à Hussein dey à l'ouest.

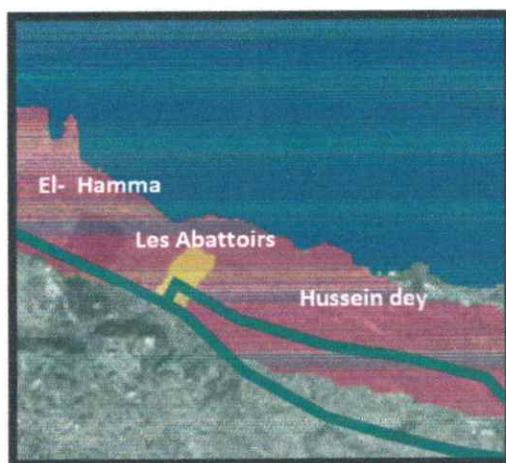


Fig.3. pôle Hamma, Hussein-dey

(Source : Photo satellite, 2015.)

Cette dernière occupe une situation privilégiée et centrale au niveau de la façade maritime de la capitale, continuum tant fonctionnel que structural qui est appelé à jouer un rôle très important dans la structuration de la centralité de la ville d'Alger.

Entité prioritaire en termes d'intervention urbaine étant donné qu'elle s'insère dans l'aire métropolitaine et cela par rapport aux critères suivants :

- ✓ Situation privilégiée au niveau de l'hyper centre.
- ✓ Bonne accessibilité par rapport aux voies importantes (H.Ben Bouali –M.Belouizded) d'une part, et d'une autre, par la mise en service actuelle d'infrastructures de grande envergure (métro et tramway) ainsi que la gare ferroviaire et la rocade RN 11.
- ✓ Richesse des ressources foncières, la zone abrite des activités industrielles qui peuvent être délocalisées offrant ainsi un potentiel foncier important pour une éventuelle intervention.
- ✓ Valeurs urbaines et architecturales (patrimoine, vécu, identité).
- ✓ Présence de plusieurs équipements prestigieux: Riad El Fath (Mémorial des Martyrs), le Palais de la Culture, la Cour d'Alger.

5. HYPOTHESE

Le phénomène de la désindustrialisation dû à l'effondrement des industries traditionnelles ainsi que le changement de l'économie dans les années 1970 ont engendré de fortes et profondes mutations spatio-fonctionnelles suscitant l'apparition d'une multitude de friches urbaines.

Qu'elles soient : militaires, ferroviaires, sanitaires, commerciales, industrielles ou de toute autre nature. Ces dernières offrent des opportunités favorables qui ne demandent qu'à être consommées. Sinon l'éventualité d'un risque dommageable futur est prévisible, de les voir menacer la cohérence de la structure urbaine, l'environnement naturel et le paysage urbain.

L'élaboration et la mise en œuvre de mesures visant la reconversion de ces terrains , offrant ainsi des occasions de revitaliser les villes, d'améliorer l'environnement immédiat de la population qui vit à proximité, de mettre à disposition des surfaces pour des usages provisoires et d'accroître l'attrait économique de ces sites.

Ce type d'intervention propose d'engager **un projet d'aménagement à proprement parler**, du fait des **risques qu'elles présentent** que ce soit en matière de pollution, de déchets, de fragilité des écosystèmes ou de dégradation du niveau de vie. Cependant les instruments d'urbanisme dont nous disposons actuellement en Algérie sont incapables de contourner cette problématique de reconquête des friches urbaines, étant donné qu'ils l'abordent d'une manière ponctuelle et isolée.

Il y a donc une nécessité de mise en place de nouvelles **stratégies de planification** et de revitalisation en vue de **la résorption et l'aménagement des friches**. Nous pouvons donc avancer l'hypothèse de la nécessité de se servir d'un autre outil que pourrait être le **projet**

urbain à travers lequel on pourra aboutir à une réelle politique urbaine de préservation et de gestion durable du territoire urbain, dont le résultat sera sans conteste une limitation de l'étalement urbain et une meilleure qualité de cohésion du tissu urbain.

6. OBJECTIFS

Notre souci primordial est d'ouvrir le débat sur la problématique des friches urbaines, non pas pour faire un constat figé mais pour au contraire poser toutes les questions liées aux friches, élaborer une stratégie urbaine de reconquête de ces friches, ceci ne pourra se faire que si un travail de simulation est effectué.

Dans cette optique l'objectif de notre travail serait l'élaboration dans le cas du **quartier des abattoirs** d'une stratégie opérationnelle de **reconversion et de reconquête des friches industrielles** suite à la désaffectation du site, par la revitalisation et la restructuration de tout le quartier, dont le point central sera la reconquête et la préservation du site des anciens abattoirs d'Alger, ces actions aspirent une diversification et une requalification visant à conforter la structure spatiale du quartier des abattoirs à travers un développement durable, intégrant la dimension environnementale.

7. APPROCHE METHODOLOGIQUE

Ce travail se veut déclencheur d'une réflexion sur l'établissement d'une stratégie de reconquête des friches urbaines, intégrée à une application effectuée au niveau du quartier des abattoirs, c'est un quartier de taille moyenne situé sur l'axe **tripoli –Alger**. Ce quartier à forte tradition industrielle renferme toute une histoire industrielle et d'activités à son échelle dont notre étude se servira.

Afin de répondre à la problématique et aux questions soulevées, de confirmer ou d'infirmer l'hypothèse prédéfinie, et concrétiser nos objectifs de travail, nous avons opté pour la méthodologie suivante.

La première tâche sera d'introduire de la manière la plus explicite, la thématique générale propre au master « **projet urbain** », puis la thématique spécifique choisie qui est « **le développement urbain durable** ». Les deux thématiques sont présentées de manière à les lier afin d'aboutir à une solution propre à notre cas d'étude.

La présentation du cas d'étude, qui est **le territoire de la baie d'Alger**, nous permettra de poser un certain nombre de questionnements généraux et spécifiques à notre cas d'étude et thème de recherche qui sont **les friches**.

Le chapitre 2, présente l'état des connaissances, autour des concepts de recherche abordés, on situera en premier lieu le projet urbain comme notion et stratégie d'intervention urbaine, le projet urbain et la politique du développement urbain durable, la problématique

des friches urbaines dans la politique du développement urbain durable et celle de renouvellement urbain et enfin, le projet urbain durable et la reconquête des friches urbaines. Mais au-delà d'une simple définition ; nous essaierons d'analyser et de situer chaque concept dans un corpus théorique par rapport au contexte de son apparition , ses enjeux , ses caractéristiques.... Tout en mettant l'accent sur son évolution actuelle.

Cette **étude théorique** sera suivie par une **étude analytique** :

Au niveau du chapitre 3, nous approfondirons notre étude par l'analyse **d'une friche industrielle concrète, celle du quartier des abattoirs** et des différentes opérations mises en place pour l'amélioration de son environnement dans le cadre du **plan stratégique d'Alger à l'horizon 2030**.

Cette analyse sera guidée par une série de questions qui concernent les actions locales entreprises sur cette friche .Est-ce que les mesures prises en compte par le plan stratégique d'Alger répondent –elles à une stratégie planifiée et globale de reconquête des friches au niveau du quartier des abattoirs ? Que propose le plan stratégique à leur égard ? Recherche –il vraiment à résoudre les véritables problèmes des friches? Afin de répondre à ces questions, nous procéderons par comparaison, entre les actions locales du plan stratégique et celles du modèle du Projet Urbain de reconquête des friches en Europe à travers une étude analogique.

Cette dernière se manifeste à travers l'étude de quelques expériences internationales concrètes, utilisant le **projet urbain dans la reconquête des friches urbaines**. Ce point permettra d'exposer la manière dont on aborde cette problématique sur la scène internationale et les différentes facettes de la procédure d'élaboration du projet urbain de reconquête des friches urbaines.

L'évaluation des résultats de ces expériences réelles, constituera non seulement une source d'inspiration, mais également un support théorique fondamental, pour une étude comparative, ce qui nous permettra par la suite de mieux diagnostiquer notre site d'intervention afin d'en tirer les enjeux urbains et les actions à effectuer , dont la finalité sera de proposer un schéma de structure s'insérant à la zone , ce dernier se traduit en un schéma d'aménagement global répondant aux exigences du quartier et aux différents problèmes soulevés

Dans notre recherche les points essentiels de notre travail sont :

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

8. CONCLUSION

A travers le monde les friches font l'objet d'études et de plans de reconversion d'une grande rigueur, comme **alternative à l'étalement urbain** effréné que connaissent toutes les villes du monde, leur réintégration dans le processus urbain, laisse entrevoir une multitude de solutions visant la recherche d'un développement homogène et harmonieux des villes et territoires urbanisés.

Ces espaces offrent des potentialités énormes, pouvant participer à la recherche d'un équilibre social et urbain et d'atteindre une qualité urbaine tant recherchée (améliorer le cadre et la qualité de vie des habitants). Ces friches doivent être pensées en tant qu'ensemble d'organisation du tissu urbain et non comme un lieu ponctuel qui ne contribue qu'à la fragmentation de ce dernier.

Il est donc plus que urgent d'identifier ces espaces, leur histoire, leur situation, de concevoir les démarches, les procédures administratives et financières en vue de leur réinsertion dans la dynamique urbaine, **L'instauration d'un instrument de gestion** capable de prendre en charge ces espaces en marge de l'urbain, de les réaffirmer en lieux de centralité et d'attraction et d'en faire des lieux de recomposition et de revitalisation des tissus **paraît donc indispensable ...Sinon urgente.**

Chapitre 2

Cadre théorique de la recherche

1. EVALUATION DES PREOCCUPATIONS D'AMENAGEMENT

1.1. Le projet urbain comme une nouvelle stratégie alternative de planification urbaine :

1.1.1 Contexte d'émergence :

Comment on est arrivé à la notion du projet urbain en tant que démarche de réflexion globale sur la ville ?

«... il se crée de nouveaux moyens d'approche de la ville existante, de nouvelles stratégies de planification et sûrement de nouveaux instruments de gestion urbaine, qui ont comme point commun le diagnostic de la crise du plan urbain traditionnel, et l'ouverture de la discussion en ce qui concerne l'importance et la portée du projet urbain»⁸

L'urbanisme sortait quelque peu disqualifier de la période de planification spatiale fonctionnaliste et « **technocratique** », des années **1950-1960**, des Trente Glorieuses. Les outils d'urbanisme traditionnels s'avèrent encore incapables de produire un tissu, la ville continue d'être pensée par catégories fonctionnelles, par programmes séparés et par quantités de bâtiments à édifier.

Ainsi la ville s'étend sans que soient créés de nouveaux espaces publics et sans que soit repensée l'organisation de l'ensemble. Cette situation n'est guère plus satisfaisante, il suffit de parcourir les réalisations de l'urbanisme officiel de la plupart des villes pour s'en convaincre, la crise théorique de la forme urbaine est générale et les qualités indéniables de telle ou telle opération ne constituent que des contre-exemples face au désastre généralisé.

La question aujourd'hui ne peut plus être résolue d'une manière quasi naturelle, trop de ruptures sont intervenues dans les théories et les pratiques de l'urbanisme et la réflexion doit être reprise à la base.

L'enjeu est clair :

Sommes-nous encore capables de contribuer modestement au **développement urbain des villes** et à proposer aux habitants **un cadre susceptible de s'adapter aux changements de mode de vie et aux modifications économiques** ? Où verrons-nous se perpétuer **les dysfonctionnements et les problèmes issus de l'urbanisme moderne** ?

Les villes, fruits d'une longue expérience, ont souvent résolu par tâtonnement ou par habitude un grand nombre de problèmes auxquels nous sommes confrontés aujourd'hui. En d'autres termes que nous avons encore à tirer les leçons de cette expérience, et que face aux échecs de l'urbanisme moderne il est plus que temps de s'en inspirer.

De là, il y a eu lieu d'élargir le champs de la réflexion notamment sur la nécessité de l'élaboration de nouvelles stratégies d'intervention urbaine qui prennent en charge la question de la mutation de l'espace urbain moderne, avec une conviction que la forme

⁸ www.Nancy.archi.fr/consultation/bibliogr/confexpo/mardis/Europan.html. YorgosSimeoforidis, thème Europan 4 : construire la ville sur la ville, transformation de sites urbains contemporains.

urbaine constitue aujourd'hui un enjeu qui dépasse le domaine strict des techniciens pour intéresser les aspects économiques, culturels et sociaux .

« Il faut repenser la ville et l'urbanisme du 21ème siècle avec des nouveaux outils d'intervention susceptibles de contrecarrer les discriminations et les ségrégations sociales, spatiales, culturelles, qui organisent les inégalités, les cloisonnements, les repliements, les ghettos...etc. »⁹

Cette nouvelle approche se matérialise particulièrement dans **la notion de Projet Urbain** qui se propose de requalifier les espaces urbains, atteints par les changements sociaux et économiques et par le ralentissement de l'économie à partir du milieu des années 1970, démonétisés par les excès du zoning et les dangers des quartiers difficiles ou des grands ensembles. Il voulait aussi requalifier le travail de l'urbaniste, la dignité de son intervention et d'abord le rôle de l'urbanisme dans le développement.

A l'époque des fortes croissances, il devait en quelque sorte accompagner et envisager la prise en charge des problématiques naissantes marquées essentiellement par le phénomène de la **Globalisation (Mondialisation)** apparu dans les **années70**, qui se manifeste à travers le développement de l'économie, le mouvement de population (phénomène de métropolisation) et le changement des modes de vie.

Cependant, plus qu'un phénomène économique ou politique, le processus de globalisation a entraîné des mutations profondes sur l'espace urbain, la ville et la manière de la production et de la gestion urbaine, nous pourrions en citer :

- L'étalement urbain.
- La spécialisation fonctionnelle du sol et la ségrégation sociale.
- La gouvernance métropolitaine.
- Et enfin, le **métabolisme métropolitain (la crise écologique)**.

En effet, le phénomène de la globalisation redéfinit les rôles des acteurs publics, privés et citoyens, en matière de production urbaine, selon de nouvelles approches flexibles et ouvertes aux différentes opportunités urbaines. Intervenir sur l'espace urbain c'est d'abord inventer des démarches spécifiques, **en restaurant la notion de projet urbain, en fonction de ces nouveaux paramètres.**

Le schéma ci-dessous, élucide l'évolution des principaux courants de pensée sur la ville allant de l'apparition de l'urbanisme jusqu'à celle du projet urbain.

⁹ Jean-Claude Gayssot, ministre de l'équipement, « Vivre la ville », in revue d'urbanisme, n°308, octobre 1999, p44.

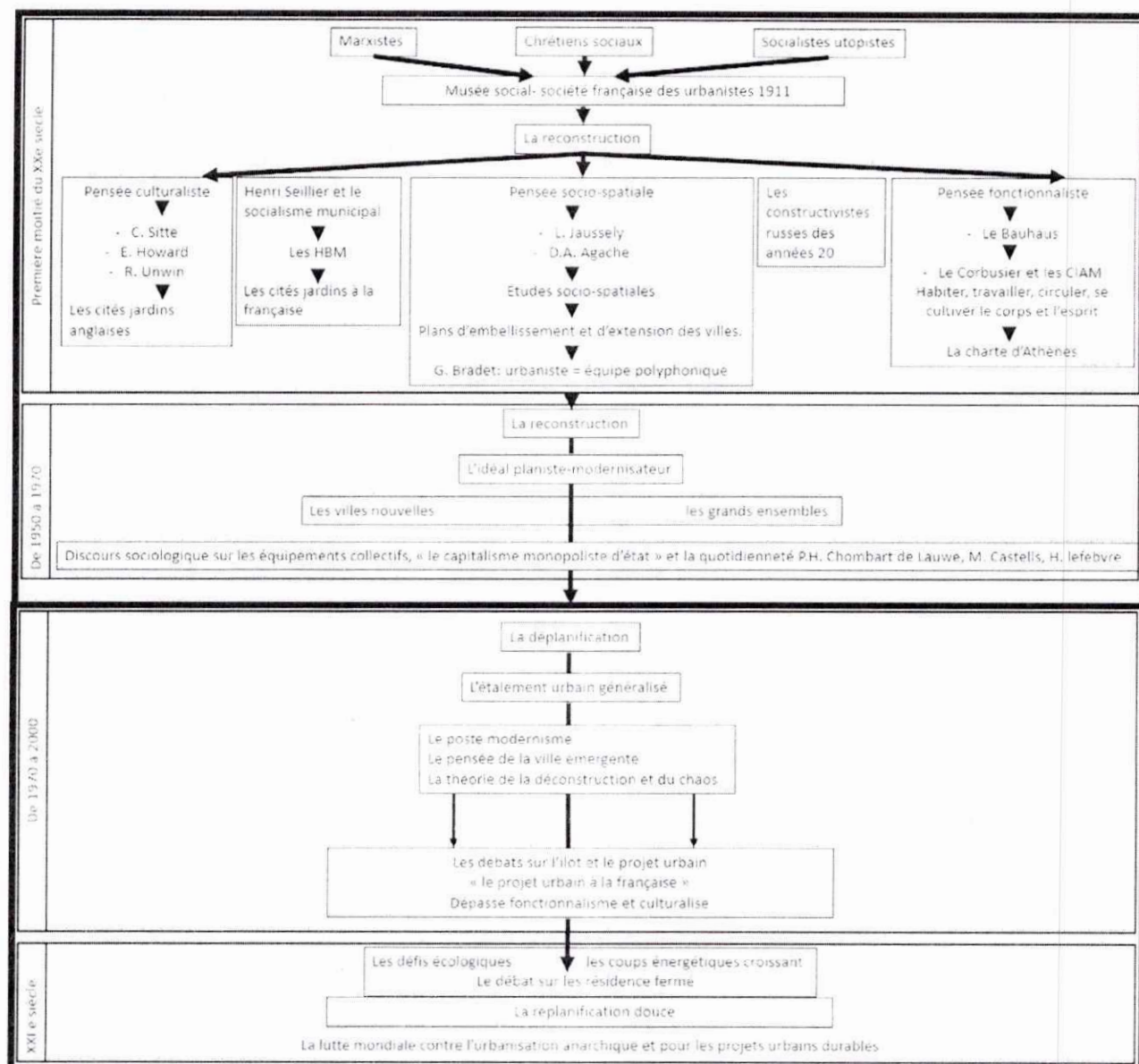


Fig.4. principaux courants de pensée sur la ville. De 1900 à nos jours ou l'urbanisme fut son apparition

(Source : Philippe Verdier, Le projet urbain participatif, apprendre à faire la ville avec ses habitants, 2009.)

1.1.2 Notion de Projet Urbain :

Elle prend place dans un débat qui s'est développé en France depuis plus d'une trentaine d'années à partir des travaux menés en Italie, ce débat touchait également l'Espagne, l'Amérique latine, l'Europe du Nord et plus tardivement les pays Anglo-Saxons.

Son histoire commence sans doute à Venise dans les années cinquante quand S.Muratori engage un travail d'ensemble sur la ville et procède à une première définition des outils de l'analyse urbaine avec les notions de croissance , de typologie et de morphologie couronnées par les travaux de quelques historiens , l'essentiel du courant italien : (Carlo Aymonino , Aldo Rossi ,Canniggia , Gordio Grassi ...etc.) qui mêlent analyse de la ville ancienne et relecture du mouvement moderne . Quelques expériences ont marqué ce passage vers la fin des années 1960 : le travail sur les villes moyennes de Toscane et l'expérience de Bologne, etc.

1.1.3. Le cas de Bologne :

L'opération de Bologne présente les caractéristiques du projet urbain : elle correspond à une démarche de réflexion globale et collective sur la ville qui s'effectue préalablement à l'élaboration du principal document d'urbanisme réglementaire (en Italie le PRG : Plan Régulateur Général).

La démarche se fondait sur une vision de *Recupero urbano* et considérait que le processus de planification devait tenir compte de la ville existante dans sa globalité (tant du point de vue des échelles que de ses tissus urbain et social), ainsi que de l'opinion de ses habitants. Fait nouveau, la structure urbaine est appréhendée comme le fruit d'un processus historique, de la négociation de ce qui existait déjà et ce qui allait se construire.

Le projet visait la qualité urbaine au sens de création et de recomposition de «paysages urbains» avec un souci d'amélioration des conditions de vie pour tous, par deux types d'actions :

- La réhabilitation/restauration dans le centre.
- La requalification urbaine dans les périphéries.

La nécessaire reconstruction d'un savoir sur la ville, sur l'architecture et sur leurs rapports n'est pas le seul fait de l'Italie. En France, où le relais s'établit entre une planification technocratique démonétisée et de nouvelles formes d'intervention de la collectivité, le traitement difficile du quartier des **Halles** a amorcé le débat .Dans la littérature urbanistique française, c'est Ch.Devillers qui a mené une réflexion globale pour la fixation des concepts de typologie et de morphologie en France. **Devillers** a déclenché un véritable débat sur le projet urbain **dès la fin des années 1970**.

Il plaide pour l'adoption d'un urbanisme de projet contre une logique de programme rigide. Il se réfère en particulier à la méthode de l'urbanisme opérationnel, dont la zone d'aménagement concertée (**ZAC**) est l'expression la plus significative.

Cette démarche de projet urbain, offre l'occasion à Ch .Devillers d'effectuer une critique plus large sur la manière dont on produit l'espace en France ...B.Huet, H.Raymond contribuent à l'enrichissement de cette approche qui associe choix spatiaux et comportements sociaux. Les écrits de Ph .Panerai et J.Castex vont dans le même sens.

« L'urbanisme français a souvent suscité un intérêt international tant par la vitalité du débat conceptuel, les acquis d'une recherche publique dynamique que par des réalisations expérimentales »¹⁰

Cette approche passe par des personnes, des conférences, des articles et des livres, mais aussi par des réalisations. Devillers a donné une démonstration dans sa pratique professionnelle de la logique du projet urbain avec la recomposition du quartier Saint-Saëns à Saint-Etienne en collaboration avec P.Chemetov entre (1979 et 1982). D'autres actions ont été engagées, dès la moitié des années 1980, sur les espaces publics (pour Paris, on peut citer les réaménagements de la place Stalingrad et des Champs – Elysées effectués par B.Huet) qui deviennent aussi un thème porteur des politiques de cette période.

Bernard Huet, en rappelant cette opération écrit : *« Ici on démystifie les interventions basées sur une planification centralisée et technocratique, et l'on démontre calmement, par les faits, comment inventer et utiliser des outils et des méthodes nouveaux pour opérer efficacement au seul profit des habitants. A Bologne même les architectes deviennent modestes. »*

Des projets plus spécifiques, de reconquête urbaine (canal de Roubaix, toujours par Devillers), de liaison inter-quartiers (Tramways de Nantes ou de Strasbourg appelés aussi « lien de ville ». Il s'agit certes de projets qui diffèrent par leur type, par leur taille, etc. Mais qui ont en commun le fait d'intégrer la même logique qui est celle du projet urbain.

« La pensée urbaine en France a été toujours en dialogue avec les mouvements d'idées novatrices et nouvelles, dans le monde. »¹¹

En effet, la politique urbaine française est en permanence renouvelée, notamment aujourd'hui avec l'articulation des trois lois : Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Voynet et Chevènement. (Voir détail des définitions des lois, **annexe1**).

Ces dernières, dessinent un nouveau paysage de l'urbanisme en France, en introduisant la pratique du projet urbain en tant que levier de la planification. En essayant d'apporter à chaque fois les réponses adéquates aux problèmes posés.

1.1.4. Spécificités de la pratique du 'Projet Urbain' en France : (Voir détail **annexe2**).

1.1.5. Acteurs du projet urbain :

Il intègre un éventail varié d'acteurs (spécialistes) :

- Acteurs publics, privés et citoyens :

Cette catégorie se caractérise par la création de partenariat, des financements croisés, mais aussi à travers des lieux de concertation et de négociation. Nous pouvons en citer : (Le maire et les élus locaux, l'aménageur, les propriétaires, les usagers...etc.)

¹⁰ Ariella Masboungi, Projets Urbains en France, Ed : le moniteur, Paris 2002, P : 11

¹¹ Thierry Paquot, jalon pour l'histoire de l'urbanisme en France, in Projets Urbains en France.

- Acteurs professionnels et d'ingénierie :

L'aire de projet intègre dans la conception d'aménagement, la pluralité des spécialités allant des maîtres d'œuvres, ces derniers peuvent être de différents profils : architectes, urbanistes, paysagistes, sociologues, économistes....

- Les nouveaux métiers :

Le retour à la concertation avec les habitants a donné naissance à de nouveaux métiers parmi lesquels, ceux de stratégie et de manager et plein d'autres qui sont liés à la communication.

1.1.6. Echelles du projet urbain :

Le projet urbain se manifeste en différentes interventions et s'applique à différentes échelles de la planification. La notion d'échelle permet le traitement graduel des données d'une manière hiérarchique, l'articulation des degrés d'échelle partant de la ville à la parcelle est schématisée comme suit :

1. Le projet urbain global (à l'échelle de l'agglomération) : sous forme de POS, il intègre les décisions stratégiques des communes, et la réglementation des aménagements de ces derniers.
2. Le projet urbain local (à l'échelle de la ville) : est le cadre spatial de référence des études et des réflexions engagées sur le devenir de la ville, regroupant les différentes actions à engager au niveau local.
3. Le projet d'architecture (à l'échelle du quartier, projet de proximité 'bâtiment') : échelle finale de la procédure d'aménagement, il définit les objectifs et les besoins que doit satisfaire l'ouvrage (contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique).

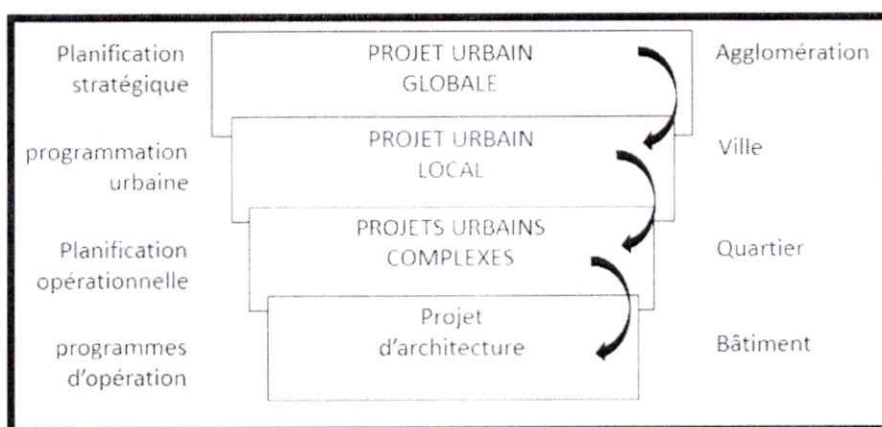


Fig.5. Les échelles du projet urbain.

(Source : Patrizia Ignalina, Que sais-je? Le projet urbain, presses universitaires de France, 2001. Page 38)

1.1.7. Champs d'application du Projet Urbain :

Selon l'urbaniste italien, Cagnardi Augusto, « *le Projet Urbain, peut être lu en superposition de quatre couches : la ville à ne pas construire, la ville à sauvegarder, la ville à améliorer et la ville à transformer.* »

Ainsi, un Projet Urbain peut concerner des **dimensions d'espace très différentes** :

La rénovation, la requalification, la réhabilitation d'un quartier en péril, le réaménagement urbain, le développement urbain et social, Il porte sur des tissus constitués qu'il doit permettre de valoriser, en particulier à travers la prise en compte de l'espace public qui constitue le lien, la connexion aussi bien avec l'histoire qu'avec les espaces de la ville en leur donnant du sens, **étant un élément constitutif de la ville.**

Le PU englobe tout de même des thèmes différents et variés : allant de la création de nouvelles centralités, la restructuration lourde d'un quartier en crise, à la mise en valeur des centres historiques patrimoniaux, la recomposition de voies rapides, en boulevards urbains, la création de nouveaux quartiers, généralement gagnés sur des friches urbaines rétablissant des liens avec les tissus périphériques et fabriquant la ville sur la ville, et enfin le renouvellement urbain des quartiers hérités du mouvement moderne.

1.1.8. Caractéristiques du projet urbain :

- Première caractéristique : *le projet urbain est évolutif et porte sur le temps long :*

Le projet urbain **se distingue radicalement du projet architectural** : il ne vise pas à l'achèvement de l'œuvre, mais engage un processus évolutif et long Le projet urbain **s'inscrit dans la longue durée**, (plusieurs décennies) et propose « un futur souple » ouvert aux changements.

« Le projet urbain n'est pas contenu dans un dessin fini. La ville achevée n'a pas de sens. Ce qui compte c'est d'engager les changements, de les rendre possibles (...) Ainsi la pratique des différentes dimensions du projet urbain s'inscrit dans des démarches progressives, ouvertes, jouant sur le temps de la ville, à l'opposé de la conception architecturale, qui vise à l'achèvement de l'œuvre »¹²

Le projet urbain n'est pas posé sur une table rase : il inclut l'héritage du passé, il est par définition tourné vers le futur, donc vers le changement, que ce changement soit politique, technique ou lié aux évolutions de l'environnement

« ...le projet urbain ne relève pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche. Il est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces, du substrat, ..., des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après. »¹³

¹² Atelier François Grether ; Aillons en ville, E.S.A ; production 2004.

¹³ Christian Devillers, le Projet Urbain, P : 83.

Faire un projet urbain, c'est donc déterminé à la fois

Ce qui va devoir rester comme fondement d'un nouvel espace de vie : les grandes lignes du paysage ; les principaux tracés, les îlots, les points de repère, certains détails constitutifs de l'identité des lieux, bref, l'ossature du parti d'aménagement.

.....Et **ce qui va nécessairement pouvoir changer** pour faire face aux évolutions inévitables qui se produiront dans la longue durée : (changement des programmes, des normes ; des points de vue des habitants et des utilisateurs des lieux, des politiques et des décideurs divers) qui vont succéder sur 5,10, 15 ans

- Deuxième caractéristique : *le projet urbain est unique et local ...*

Le projet urbain porte sur un lieu unique : dans un espace façonné par les logiques globales de l'économie mondialisée, un bon projet urbain doit apporter le sentiment rassurant qu'on habite «**quelque part et nulle part ailleurs**», et pas dans une «**ville produit**» interchangeable avec n'importe quelle autre.

L'acte de projeter un lieu dans son caractère unique est donc un acte de création aussi noble et aussi **créatif** qu'un projet architectural, bien qu'il doive se penser dans la durée et pouvoir évoluer. Ce caractère de projet unique pour un lieu unique suppose une démarche programmatique et technique, mais aussi une démarche artistique, une réflexion approfondie sur le paysage, une réflexion sur le sens des espaces à créer pour les habitants, les visiteurs, les gens qui vont travailler là, etc.

- Troisième caractéristique : *le projet urbain « absorbe » et traduit les aspirations des habitants ...*

La création de **lieux appropriables** suppose que l'on traduise en termes de projet les aspirations des habitants : c'est-à-dire que quelqu'un aide les individus , les familles , les groupes sociaux (jeunes et vieux , riches et pauvres , de toutes origines) concernés à accoucher de leurs «projet d'habiter», projets qui peuvent n'émerger que lentement , au travers d'une **démarche itérative de participation montante** au cours de laquelle les individus et les groupes concernés vont se débarrasser de leurs conditionnements initiaux , pourvu qu'on en permette l'expression : des sensibilités aux vrais débats de fonds à l'instar des problématiques sociétales globales (ex. délinquance , mixité sociale , logements des personnes âgées ..)(Voir plus de détails ,**annexe 3**).

Le projet urbain doit **construire** une demande sociale basée sur un consensus de **négociation, de concertation et sur des arbitrages clairs !**

La phase d'accouchement du projet partagé consiste, (tout en avançant sur la dimension créative) à faire en sorte que chaque partenaire retrouve dans les esquisses, scénarios ou hypothèses de programme ; quelque chose de ce qu'il a amené au départ ...sans que l'unité du projet disparaisse, et en conservant un vrai parti d'aménagement, afin d'arriver à un consensus négocié qui ne soit pas un « consensus mou » ,au travers la notion d'esquisses d'intention , traduisant des visions diverses ; avant que n'apparaisse le « **plan -guide** » image d'un parti d'aménagement clair ,après négociation et arbitrages éventuels .

- Quatrième caractéristique : le projet urbain est fonctionnel, faisable et durable ...
 - Le projet urbain assure les fonctionnalités fondamentales :
 - En termes de réseaux : assainissement, fluides, voiries, accès vers les centralités, les équipements, les emplois....
 - En termes de marché du logement : il intègre les données d'agglomération relatives aux principaux manques à combler répertoriés.
 - Le projet urbain intègre les coûts de fonctionnements dans la durée :
 - Le respect des critères de durabilité sur toutes les thématiques environnementales (air, eau, énergies, déchets, déplacements, bruits, etc.) implique souvent des surcoûts d'investissements initiaux.

- Cinquième caractéristique : l'élaboration du projet : une démarche collective et itérativequi associe social et spatial à chaque étape ...

Démarche itérative ? Démarche consistant à refaire un projet plusieurs fois, en introduisant à chaque fois les acquis de l'étape, et les éléments nouveaux qui sont intervenus depuis. Il ne s'agit donc pas d'une démarche au hasard par essais et erreurs, mais **d'une démarche progressive et pragmatique**. Cette démarche permet des remises en cause , des ajustements , mais **avec la volonté constante de valoriser les acquis** au travers des changements inévitables de concepteurs et de programmes , au travers des interventions et avis des multiples partenaires que compte nécessairement une opération logue et complexe .

Une telle démarche implique l'existence d'un **coordonnateur** ...

Dont la mission principale soit d'assurer cette progression en position **de confiance indépendante** par rapport au maître d'ouvrage , confiance des élus face à un professionnel confirmé qui doit pouvoir donner des avis en toute indépendance , voir si cela est justifié , remettre en cause la commande initiale ...

La démarche doit associer social et spatial à chaque étape de la progression ...ce qui signifie que la mission d'assistance au maître d'ouvrage (A.M.O) du coordinateur – et bien sur ses compétences – doivent recouvrir ces deux aspects.

1.1.9. CONCLUSION

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

Le Projet Urbain est née essentiellement du désir « *de mieux faire la ville, pour mieux vivre ensemble demain* »¹⁴ rompant avec la logique sectorielle, et avec le court terme.

Le concept de projet urbain est une véritable stratégie qui est en train de se mettre en place, se définissant comme un processus évolutif et global articulant à la fois démarche et dessin, commande politique, acteurs privés et publics, usagers et habitants, professionnels de la conception et de la conduite d'opérations. C'est un outil pertinent et opératoire, pour la planification urbaine, portant en lui des valeurs stratégiques, capables de relever les défis et répondre aux attentes de la société et de la ville moderne

L'Algérie a pris conscience de la nécessité du renouvellement de l'approche urbaine algérienne et de l'efficacité de la démarche du projet urbain comme une nouvelle politique d'aménagement de la ville. Quelques tentatives en disent long, comme l'établissement du grand projet urbain d'Alger (GPU) intégrant les nouvelles préoccupations et les perspectives du projet urbain.

2. LES PERSPECTIVES DU PROJET URBAIN EN ALGERIE

2.1. L'expérience Algérienne : le Grand Projet Urbain d'Alger :

Depuis le plan de Constantine en 1958, on recommande pour la ville d'Alger l'équilibre de son développement et une décentralisation sociale. Mais dans la pratique, la capitale algérienne continue à drainer la majorité des investissements. Alger concentre donc ; de nombreuses activités et fonctions, mais elle ne réunit toujours pas tous les moyens pour jouer le rôle de capitale internationale, qui représente son enjeu principal pour les temps à venir.

Alger doit renforcer son positionnement international et conforter son rôle de carrefour au sein du Maghreb et de la Méditerranée. Elle doit accueillir diverses fonctions de haut niveau, mais aussi entreprendre des actions radicales sur son cadre urbain propre et métropolitain, pour être capable d'offrir un cadre adéquat à la mesure de ses ambitions.

Dans cette optique, l'Algérie a lancé toute une série d'études concernant les grands projets d'aménagement urbain, par lesquels les autorités comptent dynamiser le développement d'autres secteurs de l'économie nationale, notamment le haut tertiaire, le commerce, les finances, la formation des sciences et les technologies ; le tourisme et les loisirsCes aspirations se matérialisaient dans le cadre du grand projet urbain d'Alger qui visait notamment à développer une stratégie de reconquête et de développement urbain de la capitale algéroiseCe dernier portait sur 6 axes majeurs qui sont les suivants :

1. *la promotion de la fonction métropolitaine* de la capitale, à la faveur des opérations ciblées au niveau des espaces centraux de l'agglomération par des activités et équipements de rayonnement international.

2. *la valorisation des quartiers* les plus défavorisés.

¹⁴ François Delarue, Projets Urbains en France. P : 188.

3. *la relance de l'économie urbaine* par la promotion de l'emploi et l'ouverture du centre d'Alger aux centres décisionnels nationaux et internationaux.

4. *le renforcement des infrastructures* de circulation et des réseaux stratégiques.

5. *la préservation de l'environnement* et la généralisation de l'hygiène et de la prévention.

6. *la modernisation des institutions* et des moyens d'administration de la métropole.

Malgré ses ambitions ; son caractère stratégique, et les différents enjeux d'ouverture, de durabilité et de recherche d'une qualité urbaine meilleure. Le GPU d'Alger n'a pas pu être réalisé. Cette expérience reste révélatrice de la prise de conscience sur la nécessité du renouvellement de l'approche urbaine algérienne, qui doit intégrer les nouveaux défis, les réalités de positionnement, du rôle de la qualité urbaine dans le développement des villes algériennes, et de la recherche d'une gestion stratégique....

2.2. Le plan stratégique d'Alger à l'horizon 2030 :

Toujours dans la même perspective, les projets de modernisation de la ville d'Alger ont été réactivés dans les années 2000, les projets font même l'objet de première priorité surtout qu'Alger ne saurait qu'être une capitale digne de son nom Afin d'accompagner et favoriser sa transformation, les autorités engagent **un plan stratégique d'aménagement et de développement** organisant la transformation et la valorisation territoriale d'Alger visant à rétablir et à reconquérir tous les espaces de centralité de la ville afin d'en faire une ville attractive.

Le futur Alger, un Alger qui se veut une référence en Méditerranée et dans le monde, repose sur six piliers du plan stratégique d'Alger à l'horizon 2030 (Voir plus de détails, **annexe 4**). Ces piliers se matérialisent en 82 projets structurants, qui correspondent à des propositions concrètes d'interventions qui donnent corps au modèle territorial préconisé dans le PDAU d'Alger, visant essentiellement à :

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

- La reconquête des espaces littoraux à travers la stabilisation du trait de côte, la réhabilitation du cordon dunaire, la consolidation des zones de falaises et la restauration des grandes plages sableuses.
- La réduction des risques naturels et technologiques à travers la mise en œuvre de nouveaux principes d'aménagement.

La pratique du projet urbain pourra apporter un plus dans le processus de concrétisation des ambitions du plan stratégique d'Alger, en intégrant les notions et principes du projet urbain, étant donné qu'il se définit comme projet intermédiaire entre la planification et l'architecture, visant à représenter les qualités concrètes de l'espace, à intégrer l'ensemble des acteurs urbains, à mettre en œuvre des stratégies flexibles, faites de va et vient de manière globale, spatialement et fonctionnellement, négociée et échelonnée dans le temps.

On remarque tout de même que, le plan stratégique d'Alger s'appuie largement sur les principes du **développement durable (DD)** pour proposer un aménagement de l'espace national équilibré, équitable, socle d'une économie urbaine et rurale efficace basée sur un capital naturel protégé dans l'espace et le temps.

Il semble donc le premier pas sur le chemin de l'élaboration du projet de ville intégré dans la démarche de développement durable est celui de la formation. Connaître le contexte dans lequel évolue la ville, comprendre les enjeux de l'urbain, saisir les méthodes et les procédures qui ont réussi ailleurs pour en tirer le meilleur et les enrichir au contact de ses propres expériences, tel est le premier défi du développement urbain durable en Algérie aujourd'hui.

La partie qui suit a donc pour objectif de rassembler des connaissances plutôt ciblées à travers la littérature étrangère liée au sujet, afin de rendre plus accessible la démarche de **développement urbain durable** et en particulier **son principal outil, le projet urbain** à tous ceux qui ont l'avenir de la ville algérienne au cœur.

3. LE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LE DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE

3.1. Contexte mondial du développement durable (historique et définition) :

Le développement durable n'est pas une préoccupation récente, ses racines sont bien antérieures au terme lui-même qui ne date que de 1987. Des exemples d'intégration des principes de gestion territoriale et urbaine respectant le rapport nature/société depuis l'Antiquité (Moyen Orient, Europe, Afrique du Nord) en passant par le Moyen Age, la Renaissance et le Baroque sont nombreux, y compris en Algérie.

Au XIXe siècle, la course à la croissance économique et la révolution industrielle en occident précipitent le processus d'urbanisations et multiplient en même temps les déséquilibres environnementaux et les inégalités sociales, faisant resurgir progressivement des réactions de : géographes, aménageurs, écologistes et même des économistes, provisoirement interrompues face à la nécessité de reconstruction après les dommages causés par les deux guerres mondiales.

Ainsi, pour palier à cette crise globale ; une réelle prise de conscience des limites physiques et environnementales de la ville, ainsi que de l'état de malaise et de mal de vivre de la population en ville, ont fait naître une nouvelle politique dont le principal but vise à changer la ville, la renouveler et la modifier durablement afin d'améliorer la qualité de vie.

La première prise en compte de l'environnement et de la notion de développement durable remonte à 1972, suite à la première Conférence des Nations Unies sur l'Environnement, appelée aussi Conférence de Stockholm. Le terme de développement durable est apparu comme concept opératoire dans le Rapport Brundtland, *Notre avenir à tous*

1987 « *un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.* ». Pour être reconnu comme nécessaire lors du sommet de la terre, Rio en 1992. Le Sommet de Rio met en place un programme d'action pour le XXI^e siècle, appelé Agenda 21 ou Action 21.

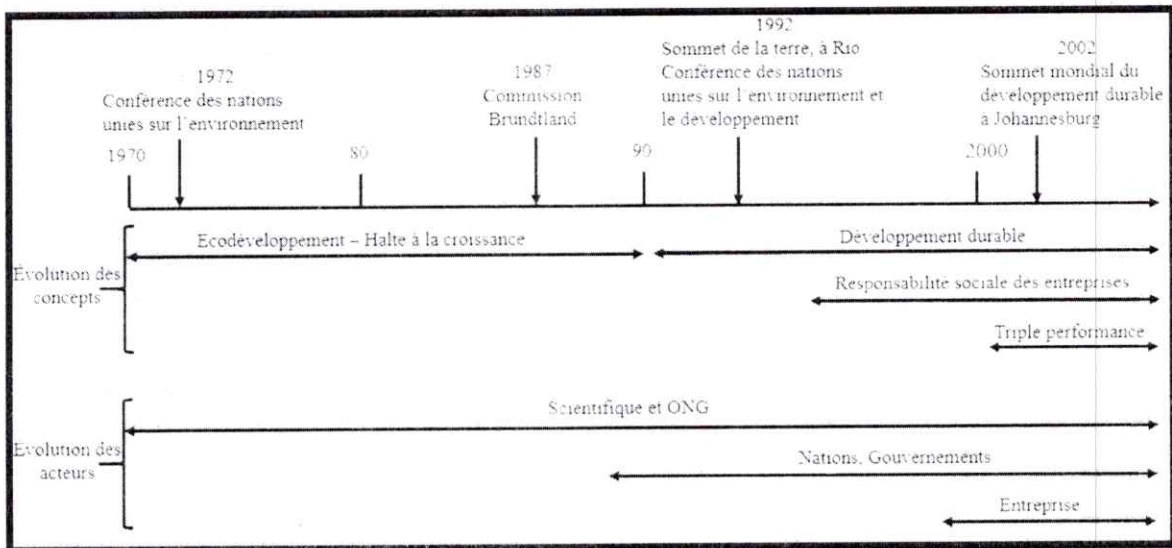


Fig.6. Le développement durable: historique et évolution

(Source : Qu'est-ce que le développement durable ?, Karen Delchet , 2004, Collection « A savoir » P.10)

3.2. Les trois dimensions du développement durable :

Basé sur l'interaction de trois milieux interdépendants et indissociables (l'environnement, la société et l'économie). Toute la philosophie et l'enjeu du développement durable sont dans cette recherche d'équité et d'équilibre entre conservation et développement liant les trois milieux précédents avec un dénominateur commun : le bien-être et la survie dans les meilleures conditions de l'être humain.

- Actions sur l'environnement : préserver, améliorer et valoriser l'environnement et les ressources naturelles sur le long terme, en maintenant les grands équilibres écologiques, en réduisant les risques et en prévenant les impacts environnementaux.
- Actions sur le social : satisfaire les besoins humains et répondre à un objectif d'équité sociale, en favorisant la participation de tous les groupes sociaux sur les questions de santé, logement, consommation, éducation, emploi, culture
- Actions sur l'économie : développer la croissance et l'efficacité économique, à travers des modes de production et de consommation durable.

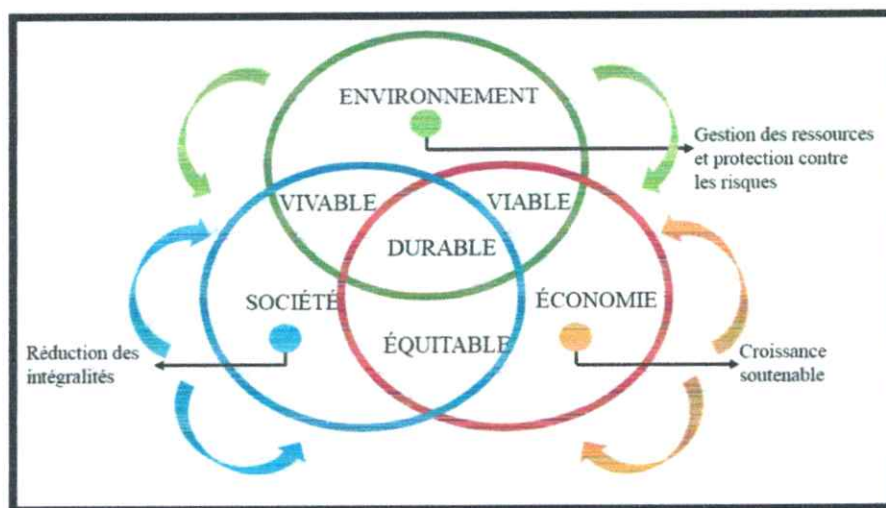


Fig.7. Trois dimensions du développement durable.

(Source: d'après VEYRET, 2005, p 22)

3.3. Le passage du développement durable (DD) au développement urbain durable (DUD) :

De la simple aspiration au **développement durable** (DD), nous passons à celle de **développement urbain durable** (DUD), pour constater que c'est bien la ville, cœur de tous les progrès qui détient les clés de réussite. Cela nous ouvre des perspectives nouvelles pour l'approche conceptuelle de l'urbain et pour des expériences de son application concrète.

Selon Béatrice Bochet et Antonio da Cunha de l'Observatoire Universitaire de la Ville et du Développement Durable,

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

Depuis que le Sommet des villes, organisé en 1996 à Istanbul par l'ONU a reconnu explicitement que les villes constituent l'un des enjeux majeurs pour l'avenir de la planète, tous les arguments sont bons pour culpabiliser la ville, ses concepteurs, ses promoteurs, ses gestionnaires et même ses usagers. Or, la prise de conscience ne suffit pas, il faut encore préparer **les outils et les moyens** pour affronter les défis. Ne dit-on pas **« la ville est partout**

où est l'urbaniste ? ». Les premières résolutions en faveur d'un développement durable urbain des villes voient le jour, les états s'engagent à concrétiser deux objectifs :

- Un logement confortable pour tous.
- Le développement d'établissement humains viables (l'environnement, le droit de l'homme, le développement social ...).

3.4. Implications du développement urbain durable :

Une ville doit permettre la satisfaction des besoins de tous ses habitants et favoriser la cohésion sociale :

- Adoption de la mixité sociale : la ville compétitive et attractive nécessite la concentration d'activités économiques.
- Préservation de l'environnement et des écosystèmes : la ville se caractérise par une concentration de bâti (valeur patrimoniale) et appelle à l'innovation dans le domaine architectural, pour maîtriser la dépense d'énergie.
- Revitalisation des centres, maîtrise de l'énergie, déchets, eau.
- Freiner, stopper le phénomène de l'étalement urbain et revenir vers les terrains déjà urbanisés (renouveler les zones délabrées ou marginalisées, utiliser les friches pour réduire l'étalement urbain).
- Préserver l'héritage culturel, promouvoir des méthodes durables de construction et de gestion des bâtiments.

3.5. Le projet urbain comme outil de concrétisation des principes du développement urbain durable :

Qu'est-ce que le Projet Urbain Durable ? A quel moment un projet urbain est-il qualifié de durable ?

Le développement durable est difficile à traduire dans les projets urbains. En effet, le concept reposant sur plusieurs piliers (environnemental, social et économique) « *l'attachement à une caractéristique de durabilité ne suffira pas à qualifier un projet de durable.* » (Plottu, 2007).

Les objectifs du développement urbain durable produisent une relecture des enjeux urbains, cette relecture se traduit par l'adoption de tous les acteurs du projet urbain des principes du développement urbain durable lors de toutes les étapes du projet.

3.6. Mesures pour un développement urbain durable applicable au projet urbain durable :

➤ Mesures pour le lien social :

Concevoir un projet urbain qui renforce la cohésion sociale par : l'équité, l'intégration sociale et la vie locale (renforcement des associations locales, ateliers d'échange, commerces et services de proximité ...).

➤ Mesures pour l'environnement :

- Optimiser la consommation énergétique des bâtiments : réaliser des bâtiments économes en énergie, encourager la rénovation écologique des bâtiments, gestion énergétique à l'échelle du quartier, sensibiliser les habitants à la protection de l'environnement ...).
- Réduire les transports individuels motorisés : développer les transports publics, favoriser la mobilité douce (tramway, piste cyclable), encourager le covoiturage
- Améliorer la gestion de l'eau et favoriser la biodiversité (récupérer une partie des eaux pluviales, réaliser des toitures et façades végétalisées, promouvoir la biodiversité à travers l'aménagement des espaces verts, jardin....
- Optimiser le cycle des matériaux et limiter les déchets : construction écologiques, utilisation des matériaux locaux, la gestion des déchets domestiques....

➤ Mesure pour la viabilité économique :

- Financer l'équipement et assurer la viabilité à long terme (les partenariats public – privé, la mise à disposition d'un terrain par la collectivité).
- Créer des logements et emplois (favoriser la mixité sociale ; promouvoir les emplois locaux).
- Agencer les fonctions urbaines (mixité, centralité et réseaux).

3.7. Le rôle capital des espaces publics :

« C'est par leur intermédiaire que se vit le plaisir ou le déplaisir d'être en vie. Pour rendre la ville agréable, il faut redonner aux espaces publics leur fonction structurante et dépasser le statut interstitiel indéfini qui est trop souvent le leur » Dind 2011.

Que ce soient des espaces publics (exposés calmes ; minéraux, végétaux ; fermés ouverts ou, collectifs privés, temporaires permanents, ex-times intimes) ils ont tous un rôle central dans une ville durable .Accueillant une diversité de pratiques sociales et apportant une variété d'impressions visuelles sonores ou olfactives, ils sont les vecteurs de l'urbanité.

La complexité de ce système relationnel (**DUD et PUD**), qui impose la prise en compte des échelles temporelles et spatiales, appelle donc à une réflexion sérieuse, impliquant des politiques plus localisées et plus restrictives à différentes échelles et concernant différentes problématiques, parmi lesquelles, nous pouvons citer le **renouvellement urbain** dans l'objectif de reconquête de la ville, de ses espaces, ainsi que l'amélioration du vécu de ses habitants.

4. LA POLITIQUE DU RENOUVELLEMENT URBAIN :

4.1. Définition et contexte d'émergence :

Le renouvellement urbain est un concept développé par des architectes, urbanistes et aménageurs dans les années 1980, dans la continuité de la démarche du développement durable et la logique de « Refaire la ville sur la ville » qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières.

Comme le souligne Serge RENONDIE¹⁵ il existe trois définitions du renouvellement :

- La première consiste en un remplacement des choses, soit un réapprovisionnement.
- La deuxième est celle de « la remise en vigueur dans les mêmes conditions ».
- La dernière plus adaptée aux actes urbanistiques, signifie quant à elle un nouveau ou une transformation.

L'objectif de cette pensée est de définir des schémas viables, vivables et équitables qui répondent, dans la durée aux contraintes sociales, économiques et écologiques des activités humaines aujourd'hui dans des quartiers stigmatisés. Cette volonté de développement ne doit pas se restreindre à des portions de villes nouvelles, mais s'axer essentiellement sur un tissu urbain existant fragile pour le dynamiser, le mettre en cohérence avec les quartiers limitrophes et impulser le concept de ville durable...En d'autres termes favoriser la densification à l'étalement urbain.

4.2. Actions du renouvellement urbain (RU) :

Les opérations du renouvellement urbain interviennent sur des sites et situations souvent locales et spécifiques qui peuvent varier d'un contexte à l'autre, mais leurs objectifs restent les mêmes. Nous en citons deux catégories la reconquête des friches et la requalification des grands ensembles.

- La reconquête des friches urbaines :

En plus de leur potentiel foncier capable de ralentir le processus d'étalement urbain sur les terres agricoles. Ces friches se situent généralement au centre de l'agglomération ou à la transition entre centre et périphérie, leur proximité de quartiers sociaux ou en difficulté fait d'elles un moteur de changement, leur réintégration dans le processus de développement urbain représente un enjeu majeur des politiques de renouvellement urbain. Les principes d'actions qui s'y rapportent sont essentiellement la possibilité de diversification des fonctions urbaines et une mixité sociale.

- La requalification des grands ensembles :

Quartiers périphériques des **années soixante**, destinés souvent au secteur d'habitat et au logement social, apparaissaient alors comme l'apogée de "**la modernité**". Déconnectés des villes, ces ensembles se sont dégradés rapidement causant ainsi de nombreux problèmes de ségrégation et de fragmentation sociale.

Les interventions consistent donc, en général, à assurer, non seulement, la continuité et la diversité du milieu urbain périphérique, mais elles aspirent également à rehausser la valeur économique et foncière de ces espaces, afin de les rendre plus conviviaux et mieux adaptés à la vie et à la sécurité de leurs habitants.

Cette transformation lourde implique, notamment, des opérations de démolition et l'émergence d'une offre nouvelle de logements sociaux. La rénovation des quartiers ne se

¹⁵ D'après le dictionnaire « Petit Robert » in, RENAUNDIE Serge, Urbanisme, mars 2000, hors série, 13. p 11-12.

limite pas à une intervention sur le bâti, elle vise également à retrouver un équilibre de la vie de cité, qui a été rompu.

L'espace des grands ensembles, doit désormais faire profit d'une politique de renouvellement et de mixité urbaine, fonctionnelle et sociale à travers l'amélioration de la gestion des services et des équipements (entretien des immeubles et des espaces extérieurs, gardiennage, services urbains...). Différentes opérations récemment entreprises ont donné naissance à des projets de renouvellement d'une grande réussite.

5. FRICHES URBAINE COMME CHAMPS D'INTERVENTION DU RENOUVELLEMENT URBAIN

Les friches urbaines constituent de véritables opportunités spatiales en milieu urbain, s'inscrivant et répondant pleinement à la politique et aux objectifs du renouvellement urbain par leur situation privilégiée et possibilité de leur insertion dans le tissu urbain, les nombreuses possibilités liées à leurs récupérations font d'elles le principal fond d'intervention du renouvellement urbain.

5.1. Définition et origine des friches :

L'origine du terme « **friche** » provient du monde agricole, où le terme désignait la terre non cultivée dans un cycle de jachère. Par extension, le terme désigne aujourd'hui toute chose inutilisée depuis un certain temps, dont le potentiel n'a pas été développé.

Le déclin industriel, la délocalisation d'industries et le changement du système productif dans les années 1970, ont suscité l'apparition de dents creuses dans les villes, de nombreux lieux, symbole d'une ère industrielle, marchande ou militaire, se retrouveront abandonnés et inutilisés du fait de fermeture des usines et des casernes ainsi que la désaffectation d'entreprises industrielles. Ces espaces déstructurés sont identifiés par le terme **friches urbaines**.

Pour Patrice de la BROISE : « *la friche est tout à la fois un avant et un après, annonciatrice d'une intervention humaine possible et stigmaté d'une expérience révolue. Les friches sont ces sortes de limbes, entre nature et culture, entre ruine mortifiante et espoir d'une renaissance* ». ¹⁶

Jean Michel ROUX définit les friches urbaines comme étant : « *des zone où l'on observe une baisse significative des utilisations du sol (par des entreprises , des habitants , des équipements) , avec des phénomènes de vacance , et une diminution des investissements immobiliers , des dépenses d'entretiens et de maintenance* ». ¹⁷

¹⁶ DE LA BROISE, Patrice, <http://archive-sic.cesd.cnrs.fr>.

¹⁷ ROUX Jean Michel, « Reconstruire la ville sur la ville », P112.

De nos jours, le terme **friches urbaines** est une appellation à plusieurs cas de figure regroupant d'une part, des sites vierges, avec ou sans ouvrages, dans un bon état ou à l'état d'incertitude et de délabrement, de vacance ou de sous-utilisation, leurs conférant le statut de lieux abandonnés et d'autre part de vrais patrimoines historiques (industriels, militaires, portuaires, commerciales, de transport et hospitaliers) ou de toute autre nature. Chacune se forme selon des processus et touches des territoires différents.

5.2. Les différents facteurs générateurs de friches urbaines :

- Par rapport au contexte économique :

Les territoires présentant une grande concentration d'activités et donc de sites industriels, tendanciellement plus exposés aux mutations de l'économie, risquent de générer plus de friches, surtout dans le contexte actuel de ralentissement économique. Ces sites peuvent aussi être exposés aux risques de délocalisation.

L'apparition de ces friches est due souvent à :

- Abandon d'une activité ou disparition de branches entières de l'industrie.
 - Fusion et vente d'entreprises.
 - Evolution des moyens de production et donc augmentation du rendement sur des surfaces plus petites.
 - Faillite d'une entreprise.
 - Démolition suite à des catastrophes
- D'autres raisons liées aux caractéristiques du territoire en question :
 - Les difficultés d'accessibilité au lieu, au quartier ou à la zone d'activité, au site en général restent une contrainte forte pour le maintien des activités.
 - L'obsolescence d'une zone d'activité, qui n'arrive plus à attirer les activités pour lesquelles, elle était destinée au départ lors de sa création.
 - La pollution du terrain dont le coût de traitement peut rebuter certains acquéreurs potentiels

5.3. Caractéristiques des friches urbaines :

Selon Djellata (2006), Les friches urbaines se définissent par les caractéristiques communes suivantes :

A-Caractéristiques générales :

- Historique.
- Type de friche.
- Affectation initiale (première fonction du site).
- Affectation transitoires (il arrive que des sites en friche après avoir arrêté leur activité primaire soient utilisés temporairement pour des activités de dépôts ou de stockage, le temps qu'un projet ou qu'une fonction définitive leur soit affectée.

B-Caractéristiques spatiales :

- Situation par rapport à la ville et au quartier.
- Surface totale et surface bâtie.
- Nombre de bâtiments et surface construite totale (SHOB).
- Etat des ouvrages, qualité architecturale et type d'occupation.
- Accessibilité.
- Type de flux (mécanique, cyclable, piétons).
- Axes de composition, dominantes et repères, perspectives intéressantes.

C-Caractéristiques environnementales, naturelles et paysagères :

- Topographie, géologie et hydrographie du site.
- Pollution (sol ou sous-sol de la friche).
- Trame paysagère.

D- Caractéristiques techniques de la friche :

- Servitudes existantes et leur état.
- Accessibilité de la friche.
- Etat des ouvrages et constructions existante (structure, installation et état du sol).
- Exposition aux risques majeurs (naturels et technologiques).

E- caractéristiques juridico-politiques :

- Statut foncier et propriétaire (la friche).
- Instruments de gestion en vigueur (PDAU, POS).
- Institutions de décisions (montage institutionnel, administratif).

5.4. Types de friches urbaines :

➤ Friches portuaires :

Résultantes de l'écoulement de l'industrie navale .Ces friches sont spécifiques aux villes maritimes ou portuaires, caractérisées par la présence de chantiers navals. Elles sont généralement implantées sur les ponts et occupant de vastes espaces en plus des docks et des entrepôts sur les quais.

➤ Friches militaires :

Correspondent à des espaces et bâtiments délaissés suite au départ de l'armée , à l'instar des casernes, hôpitaux, bases aériennes, terrains d'entraînement, des bases de fortification édifiées en période de guerre, des terrains nus non équipés pour l'urbanisation, ou alors des terrains ponctués par la présence de bâtiments à l'état de ruine.

➤ Friches ferroviaires et commerciales :

Ces friches , anciennes emprises ferroviaires , sont liées à certaines activités de dépôts ou de service utilisant de grands locaux de stockage , d'entreposage , de magasinage ou d'entretien des locomotives .

Les friches commerciales : sont souvent la résultante de la fermeture de petits centres commerciaux de proximité qui ne génèrent plus assez de bénéfices pour se maintenir sur place, notamment en raison de la baisse de revenu des habitants, ou d'une baisse de fréquentation.

➤ Les friches résidentielles :

Souvent situées en milieu urbain dense (quartiers résidentiels ou centre tertiaires) .Résultantes de la démolition de certains bâtiments vétustes, de la résorption d'habitat précaire ou suite à des catastrophes naturelles telle, le séisme.

Notre intervention porte tout particulier sur la friche industrielle d'où la définition de cette dernière :

D'après France DUMENSIL et Claudie OUELLET « *les friches industrielles sont décrites comme étant des anciens sites industriels usines ou terrains associés à des usines, tels des entrepôts ou des décharges-qui sont maintenant abandonnés ou sous utilisés* ». ¹⁸

Les friches, au sens industriel, sont donc directement liées à des termes comme chômage, ruine, histoire difficile (histoire des usines, des ouvriers ...). Elles sont ainsi le témoin de l'ère industrielle et donc la mémoire du secteur secondaire à son apogée dans une époque où l'économie de secteur tertiaire était dominante. Elles sont situées en milieu urbain avec facilités d'accès et de distribution. Les friches industrielles sont les plus répandues dans le milieu urbain et celle qui font l'objet des plus grandes opérations de reconquête.

¹⁸ DUMESNIL France et OUELLET Claudie , « La réhabilitation des friches industrielles : un pas vers la ville viable », in VertigO-la revue en sciences de l'environnement sur le web vol 3 n 02 ,octobre 2002 : www.vertigo.uqam.ca/vol3n02/art7vol3n2/f_dumesnil_c_ouellet.html.

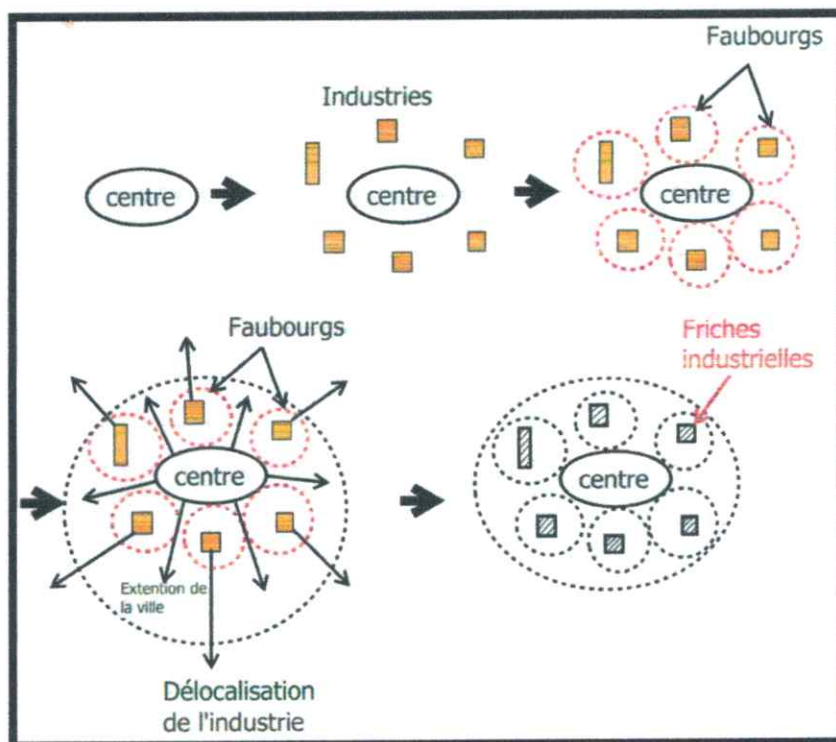


Fig.8. Processus de désindustrialisation des villes (la migration de l'industrie des centres vers les périphéries)

(Source : schéma élaboré par les auteurs)

5.5. Interventions sur les friches urbaines et procédures de reconquêtes :

Il existe différentes pratiques d'intervention sur le tissu urbain, notamment de la perception des friches et des problèmes qu'elles posent. Plusieurs critères entrent dans le choix des actions à adopter pour le projet.

- **Réaménagement** : processus visant à assainir et aménager un terrain en friche pour le transformer en un nouveau lieu de plus grande valeur et utilité.
- **Restructuration** : aménagement d'une nouvelle structure, comme la restructuration du centre d'une ville, en donnant une nouvelle organisation spatiale et fonctionnelle aux friches et aux constructions qui s'y trouvent.
- **Régénération** : « *la régénération urbaine un concept restreint que celui du renouvellement urbain. En effet elle s'attache plus particulièrement à la reconquête des friches, souvent situées à proximités du centre –ville. Elle prend son origine dans la désindustrialisation et le passage à une base économique urbaine plus tertiaire qu'industrielle. En liant avec le renouvellement urbain et le développement durable, il s'agit avant tout de faire en sorte que l'espace concerné puisse s'intégrer*

dans la ville et se développer durablement. Il n'est plus question non plus de raser l'existant pour faire du neuf »¹⁹

La **restauration**, la **réhabilitation** et la **reconversion** s'appliquent à des bâtiments; la première implique un retour à l'état d'origine, la seconde une modernisation sans changement de fonction, la dernière une modernisation avec changement de fonction (Kellerhals et Mathey, 1992). Si la restauration concerne généralement un seul bâtiment qui, par sa valeur historique ou architecturale, mérite d'être conservé, la réhabilitation et la reconversion peuvent également concerner un ensemble de bâtiments.

La réhabilitation est alors « *un ensemble de travaux visant à transformer un local, un immeuble ou un quartier en leur rendant des caractéristiques qui les rendent propres au logement d'un ménage dans des conditions satisfaisantes de confort et d'habitabilité* » (Merlin et Choay, 1996). Quant à la reconversion des friches industrielles, expression courante, elle signifie l'amélioration et le changement d'affectation d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments à usage industriel.

Lorsque les bâtiments sont jugés sans valeur particulière et voués à la destruction, on parle alors de **rénovation**; ce terme est aujourd'hui connoté négativement. Ce type d'intervention urbanistique, très pratiqué dans les années 1950-1960, consiste en « *l'élimination de tissus habités, incontestablement vivants, mais jugés incompatibles avec les idées d'une certaine modernité et, de surcroît, générateurs d'appréciables profits financiers.* » (Chaline, 1999).

6. CONDITION DE CONSERVATION DES BATIMENT EN FRICHES URBAINES²⁰ :

Comme déjà énoncé, les friches peuvent contenir des constructions ou non. Dans le cas où celles-ci sont présentes, leur réutilisation est soumise à un certain nombre de critères.

Les différentes actions que nécessite la régénération d'une friche, se trouvent souvent grevées d'un coût supérieur à celui d'une construction neuve. Dans ce cas se pose le choix de conserver ces bâtiments ou alors de les raser et de reconstruire.

Nous pouvons énumérer trois critères qui permettent de faire ce choix :

1- Critères qualitatifs :

Si les Constructions existantes dans les friches, de par leur position ou aspect architectural présentent un intérêt historique qui reflète une phase de la création de la ville ou de son développement ou alors une phase de l'histoire de l'architecture et de ses techniques constructives, apportant une composition unique, cela mène à une réflexion en vue de la conservation du bâtiment même si sa réhabilitation engendrerait des surcoûts.

¹⁹

²⁰ Stratégie de reconquête des friches urbaines, cas de la ville de Boufarik par A.Djellata. EPAU (Ecole Polytechnique d'Architecture et d'urbanisme, Alger, Algérie), 2006. P 41-42.

2- Critères techniques :

Ces critères sont généralement décisifs nécessitant une analyse poussée et détaillée des lieux à reconvertir. Elles sont généralement d'ordre structurel :

- Capacité des fondations et de la structure porteuse à être utilisée.
- Eléments de second œuvre à récupérer.
- Capacité d'adaptation aux nouvelles règles anti-incendie et de sécurité.

Ainsi l'estimation ayant trait à la solidité et à la capacité de reconversion des bâtiments anciens influe majoritairement sur le choix de conservation et de composition avec ces dernières.

3- Critères fonctionnels :

Le choix du programme fonctionnel influe fortement sur les possibilités de réutilisation des bâtiments existants. Ces bâtiments aux trames structurelles spécifiques, posent souvent des problèmes d'adaptation et de mise en place de nouvelles fonctions.

Un bâtiment au plafond très haut et aux trames trop rigides semble d'ores et déjà difficile à reconvertir en logements, qui sont soumis à des critères techniques et normes de surface liés aux règles de financement de logements. Ou au contraire des bâtiments occupant des espaces de centralité nécessitent un programme fonctionnel spécifique de grande surface et hauteur poseront quant à eux des problèmes de trame insuffisante.

La Réhabilitation ou la reconversion d'une friche urbaine obéit aux lois financières.

Après expertise si les coûts de reconversion et d'achat de la friche sont inférieurs ou égaux aux prix de démolition-reconstruction, l'opération de reconversion a toutes les chances de réussir, car il faut prendre en considération un certain nombre de surcoûts dus au :

Renforcement de la structure porteuse, les travaux de second œuvre, l'adaptation des circuits techniques aux règles récentes, les subdivisions internes pour s'adapter au programme fonctionnel, le réaménagement externe pour assurer la liaison avec les quartiers.

Ainsi l'évaluation des coûts d'intervention est spécifique à chaque friche et à chaque bâtiment suivant le programme envisagé.

7. RECONQUETE DES FRICHES URBAINES:

Est une tâche complexe qui procède par la mise en synergie de compétences de nombreux acteurs. Le partenariat est la réussite de la reconquête de toute friche urbaine. L'élaboration d'un projet préalable est nécessaire et définit les tâches à accomplir à savoir:

- Définir les alternatives de reconquête.
- Mobiliser et gérer les équipes pluridisciplinaires (économiste, urbaniste, aménageur architecte, paysagiste, spécialiste en environnement,...)
- Réaliser une analyse d'opportunités ou de risques par des études de marché et des études techniques (probable dépollution, aménagement,...).

- Rechercher et optimiser des financements.
- Analyser et choisir une structure juridique stable de portage de projet.

Il nous apparaît à présent clair que la démarche de reconquête des friches urbaines est une démarche hautement stratégique et précise, qui nécessite des procédures et actions spécifiques qui ne peuvent s'intégrer que dans le cadre d'une démarche globale du projet urbain.

Sa logique évolutive, son cadre de concertation et son adaptabilité aux différentes actions d'aménagement font de lui l'outil de mise en œuvre de la stratégie de reconquête des friches urbaines par excellence.

8. ELABORATION DU PROJET URBAIN DE RECONQUÊTE DES FRICHES URBAINES (PURF) :

Le projet urbain de reconquête d'une friche présente des particularités à prendre en considération en relation avec le caractère spécifique et la charge historique et fonctionnelle du site. Sa mise en œuvre répond cependant à la démarche globale du projet urbain (voir **figure 9**), nécessitant une adaptation, les travaux de **Djellata (2006)**, présente un processus logique et chronologique d'un projet urbain de reconquête d'une friche urbaine adapté à un contexte local (Boufarik, Algérie). **Le schéma A**, présente ce processus.

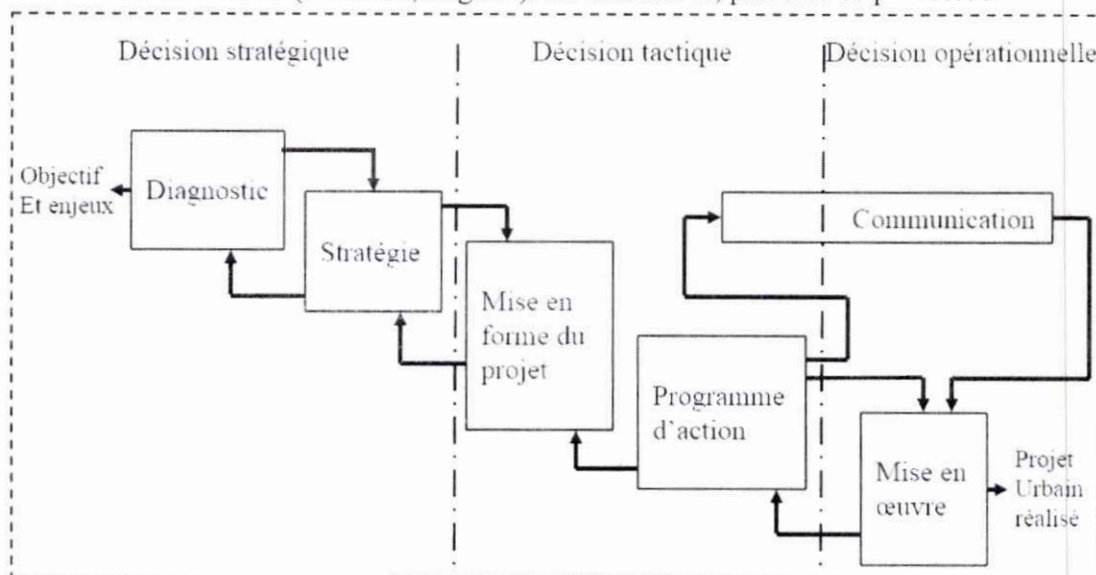


Fig.9. Chronologie du projet urbain

(Source : MR LAOUAR, C TAHON, C BOULEMIA, « Méthodologie de conception et de mise en œuvre d'un système d'information urbain », deuxième rencontres ADRET.)

Le développement destiné à éclairer le processus de chaque étape chronologique du **PURF** est présenté en **annexe 5**.

- ❖ Schéma récapitulatif du déroulement du projet urbain de reconquête des friches PURF : Voir **Schéma A**

9. CONCLUSION

Après avoir retracé l'évolution chronologique du PU, ses caractéristiques et particularités, ainsi que son intérêt pour le processus de reconquête des friches urbaines (**PURF**), nous souhaiterons en ce qui suit appréhender cette procédure de reconquête des friches urbaines à travers une simulation concrète adaptée au cas du quartier des abattoirs.

Le chapitre 3 du mémoire essaye d'analyser les actions entreprises dans le cadre d'opérations d'amélioration urbaine locales et les enjeux portés par le plan stratégique d'Alger concernant notre site d'intervention ceci va nous permettre de porter un regard critique sur les mesures qu'il entreprend au niveau de cette zone et qui sera suivi d'une étude d'exemples étrangers concrets, d'expériences variées utilisant le Projet Urbain, comme moteur de requalification urbaine et de reconquête des friches urbaines .

Les expériences étudiées s'exercent à différentes échelles de planification, et essayent d'entourer des problématiques similaires à notre cas d'étude. Ceci va nous aider à en tirer le maximum d'enseignements qui seront des points de levier pour notre intervention urbaine.

Dès lors nous procéderons à une analyse du site d'intervention (analyse morphologie) afin de ressortir avec un diagnostic général de notre périmètre d'intervention, ce qui nous permettra de définir les enjeux urbains et par la suite les concepts et les principes de notre intervention.

Chapitre 3

Cas d'étude

1. PRESENTATION DU SITE D'INTERVENTION (QUARTIER DES ABATTOIRS)

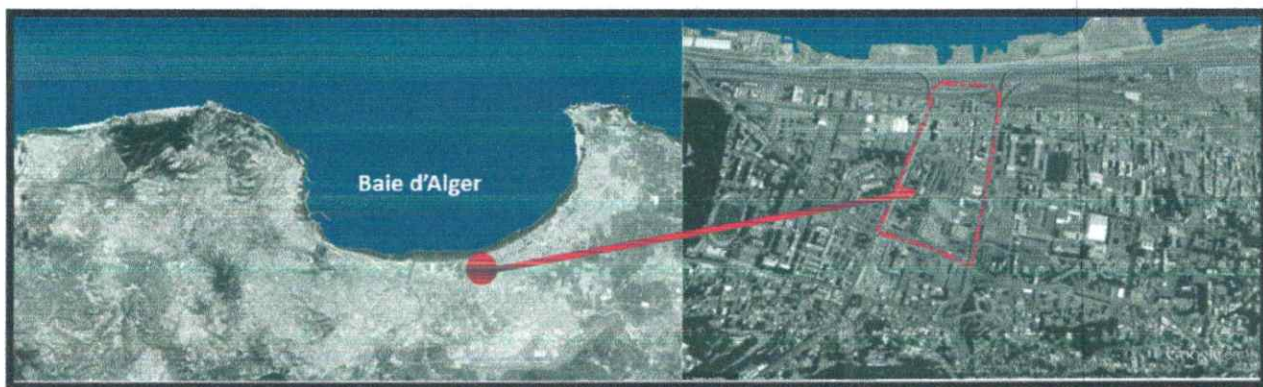


Fig.10. Situation du quartier des abattoirs

(Source : photo satellite 2015)

1.1. Présentation du site d'intervention :

Le quartier des abattoirs est en majorité un site industriel classé comme « **friche** », qui se prête au **renouvellement urbain**, disposant d'espaces mutables orientés vers une délocalisation et de réserves foncières qui permettent une réorganisation urbaine en profondeur Cela nous a conduites à le désigner dans l'intention d'y effectuer une éventuelle intervention urbaine .

En rappelant plus haut (dans le chapitre 2) les objectifs de la politique de **développement durable** et celle de **renouvellement urbain** et leur outil de concrétisation qui est le **projet urbain durable**, il nous apparait clair que le quartier des abattoirs possède des potentialités indéniables de transformation et de renouvellement de son périmètre urbain.

De tradition coloniale, ce quartier qui occupe une position stratégique dans l'aire de centralité de la ville d'Alger , regroupant aujourd'hui un certain nombre de sites à l'abandon , qu'on peut considérer comme étant en friche, il est donc plus qu'évident que la reconquête des friches ainsi que la requalification du quartier est aujourd'hui la seule option possible pour le développement durable de la ville , les terres agricoles étant exclues de l'urbanisation .

Alors, que propose le plan stratégique d'Alger au niveau de notre site d'intervention en vue de la résorption et la réintégration des friches dans la dynamique urbaine ? Quelles sont les mesures qui ont été mises en place, afin de répondre aux préoccupations du développement urbain durable ?



Fig.12. Le nouveau siège de parlement

(Source : revue vies des villes, hors-série, numéro 3)

Le projet du siège de parlement (structure emblématique) proposé pour le quartier des abattoirs et approuvé par le PDAU d'Alger, n'est qu'une opération de destruction totale

autrement dit **table rase de 15 hectares** du tissu urbain, qui va à l'encontre des principes du développement durable qui incite à la conservation du patrimoine bâti et à la composition avec l'existant.

On remarque que cette structure encombrante (hors échelle) est en nette opposition par rapport au contexte local du quartier, à son paysage urbain, son vécu, son patrimoine bâti, sa mémoire industrielle et populaire. Ce type de projet va engendrer la production d'espaces artificiels, stériles (ex-nihilo), causant ainsi des changements drastiques à l'intérieur de la ville, en détruisant son âme et par conséquent nier l'ampleur de l'histoire qu'elle possède, qui risque d'être perdue et ne pas être transmise de manière juste et épurée aux générations futures.

La volonté d'y implanter des fonctions de haut niveau à l'échelle de la capitale et d'affirmer son statut global dans la ville est légitime.

Cependant bien qu'en étant en friche, ce quartier se caractérisait par une forte animation urbaine due à l'existence des restaurants en relation avec les abattoirs, qui ont donné leur nom au quartier, en outre les bâtiments des abattoirs construits en 1929, dont l'âme reste intacte présentent un intérêt architectural très important et regorgent de détails architecturaux très originels et une valeur patrimoniale très remarquable aussi bien sur le plan visuel que sur le plan formel et structurel, à intégrer au futur projet.

Ces bâtiments méritent d'être ravivés et dotés d'un second souffle, d'une seconde vie en leur donnant une fonction moderne pour assurer leur survie, afin de persister encore et être ici pour les générations futures, pourtant ces valeurs sont méconnues et les décideurs n'y voient qu'un potentiel foncier à récupérer.

Cette situation critique nous a amenées à nous poser diverses questions parmi lesquelles :

Est-ce que la table rase pourrait être une solution adéquate pour la reconquête des friches ?

Peut-on répondre à la volonté politique en atténuant la vocation tertiaire imposée, en dotant le quartier d'équipements de haut niveau à l'échelle de la ville tout en s'inscrivant dans la mémoire du lieu ?

En vue de répondre à ces questions ci, nous allons essayer d'esquisser une série de réponses à ces dernières, en analysant quelques exemples étrangers dans le but de s'apercevoir de la manière dont on traite la problématique de la reconquête des friches sur la scène internationale. Nous allons donc tenter d'illustrer cela à travers une étude comparative de différents projets de reconquête des friches qui touchent essentiellement deux types d'intervention urbaines :

- Reconversion des bâtiments existants avec restructurations des lieux.
- Reconversion des bâtiments existants avec réaménagement des lieux.

1.3. Analyse thématique :

1. Reconversion des bâtiments existants avec restructurations des lieux.

En ciblant un certain nombre de données : Types de friche /Contexte du projet/ Enjeux du projet/ Cibles de durabilité / Programme. Les exemples choisis pour la comparaison relèvent de situations urbaines très diverses, mais soulèvent des problématiques communes. La comparaison porte sur trois sites, qui sont les suivants :

1. **Nancy grand cœur : l'émergence d'un quartier durable.**
2. **quartier Masséna-Nord.**
3. **ZAC de la cartoucherie, un nouvel éco-quartier dans Toulouse.**

Voir tableau **A**.

2. Reconversion des bâtiments existants avec réaménagement des lieux.

Voir tableau **B**.

1.4. Conclusion :

En conclusion de l'analyse analogique, certains points liés aux particularités des projets analysés nous semblent être pertinents du fait des critères qu'ils ciblent :

- En termes d'étendu : les tailles des projets analysés précédemment sont variables allant de 12 à 33 ha, ceci se définit par la diversité du contexte urbain ainsi que la nature des friches, ce qui donne lieu à des situations de projets particulières et variées.
- Quant à la vocation et le cachet fonctionnel des projets de reconquête des friches, ils prennent souvent l'allure d'un espace multifonctionnel regroupant des pôles d'habitat et d'activités ponctués d'espaces publics, ainsi la mixité fonctionnelle est adoptée pour une meilleure intégration de ces lieux vu leur état premier (souvent des lieux constituant des coupures dans le tissu urbain).
- Dans le but de s'inscrire dans la démarche du **DUD**, ces friches sont pensées en termes d'outils de concrétisation des concepts du développement urbain durable. Ces quartiers ont reçu le label d'**éco-quartier** du fait de l'intégration des critères du **DUD** dans le projet passant par une recherche d'optimisation entre des critères d'ordre environnemental, socioculturel et économique, cités au-préalable dans le tableau ci-dessus.
- La reconnaissance et la valorisation du patrimoine bâti :
respecter l'histoire signifie bien souvent ne pas toucher aux lieux de mémoire, les préserver tels quels : dans les 3 projets nous décelons cette qualité majeure de l'importance capitale qu'on attribue à la mémoire collective et comment on essaye à tout prix de la conserver à travers le maintien et la reconversion des bâtiments en friches souvent en lieu d'art et de culture, ces derniers représentent des vestiges d'un passé souvent occulté et souvent lié à une période de l'histoire de l'humanité (histoire des usines, des ouvriers) suite à la crise industrielle survenue dans les années 1960-1970....) ils sont des **témoignages tangibles** qui permettent de renseigner sur cette histoire et tracer un itinéraire de mémoire dans les régions et pays qui ont été touchés par cet événement historique.

❖ Concepts retenus pour le projet :

- ✓ Entretien, préserver le patrimoine bâti et conserver la mémoire collective des lieux.
- ✓ S'intégrer dans la ville existante et le territoire qui l'entoure
- ✓ Développer les mobilités durables et alternatives (développement des transports en commun, mobilités douces (vélos, marche à pied), mise en place d'un service de covoiturage...)
- ✓ Renforcer la nature en ville.
- ✓ Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale à toutes les échelles :
 - Mêler les fonctions pour créer un quartier de ville vivant.
 - Proposer des logements pour tous et de tous types participant au « vivre ensemble » et à la mixité sociale.

2. DIAGNOSTIC DU QUARTIER

2.1. Diagnostic du périmètre d'intervention « quartier des abattoirs » faisant partie intégrante de l'unité Hamma Hussein-Dey : (Voir figure 2 et 3, p 4-5 du chapitre 1).

2.1.1. Analyse historique :

A- La période précoloniale :

L'unité urbaine (Hamma – Hussein Dey) s'est formée suivant la structure territoriale d'Alger, elle est intimement liée au premier noyau élémentaire de la ville d'Alger, qui s'est prolongé à travers le parcours (Bab el Oued – Bab Azzoun) constituant le cardo romain.

L'aire d'étude était à cette époque :

Occupée par une structure territoriale d'est en ouest, délimitée par deux axes :

1. L'axe Alger-Constantine qui est le prolongement de l'axe territorial cité au préalable, l'actuelle rue (Hassiba ben Bouali – Tripoli) .
2. L'axe Alger-Laghouat, l'actuelle rue Mohamed Belouizdad, cette dernière sépareit l'agglomération en deux parties topographiquement distinctes, la plaine et l'escarpement.

Ordonnée par un parcellaire agraire rectiligne avec des formes régulières, perpendiculaire à l'aqueduc qui traversait le Hamma .

Occupée par des terres agricoles qui alimentaient tout l'algérois, sur ces terres agricoles, on note l'existence de quelques maisons de campagne appartenant à des riches habitants de la Casbah, en outre la maison du Dey érigée en 1821.

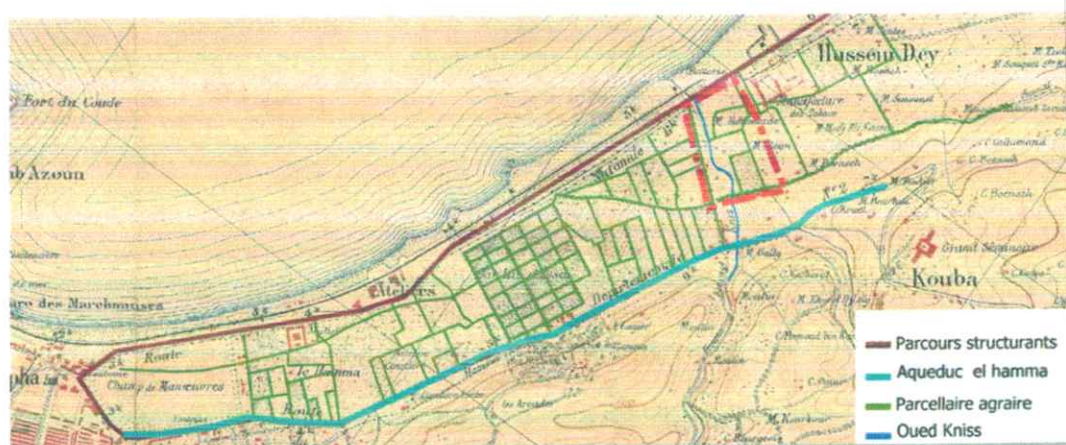


Fig.13. Parcellaire agraire

(Source : Entité Hamma, Hussein Dey 1873, Les Glycines)



Fig.14. Formation de la structure territoriale du quartier des abattoirs

(Source : élaboré par les auteurs)

❖ 1830-1846 :

Cette période est caractérisée par le début des travaux d'aménagement du jardin d'essai en 1832, ainsi que l'établissement de l'Arsenal, structure militaire implantée sur l'emplacement d'une ancienne batterie turque. Ces deux éléments vont constituer des limites de croissance. Entre ces dernières il y avait création de nouvelles parcelles.

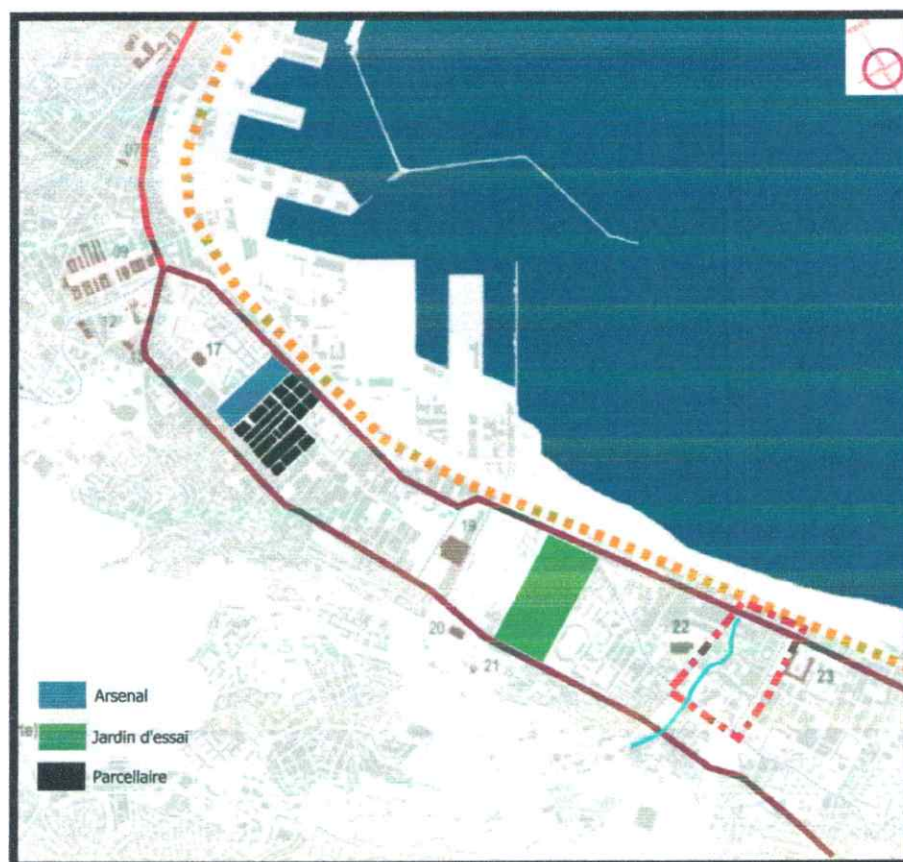


Fig.15. Processus historique de formation et de transformation du quartier des abattoirs (1830-1846)

(Source : élaboré par les auteurs)

❖ 1846- 1900 :

Cette zone est destinée à être le **réceptacle des activités industrielles**, de par sa proximité du **port et la ligne de chemin de fer** mise en place en 1887.

Après la réalisation du chemin de fer, les deux axes (Tripoli et la Belouizdad) sont reliés par la rue des fusillés et la rue Fernane Hanafi, d'où l'apparition des **entrepôts** tout le long de ces deux axes.

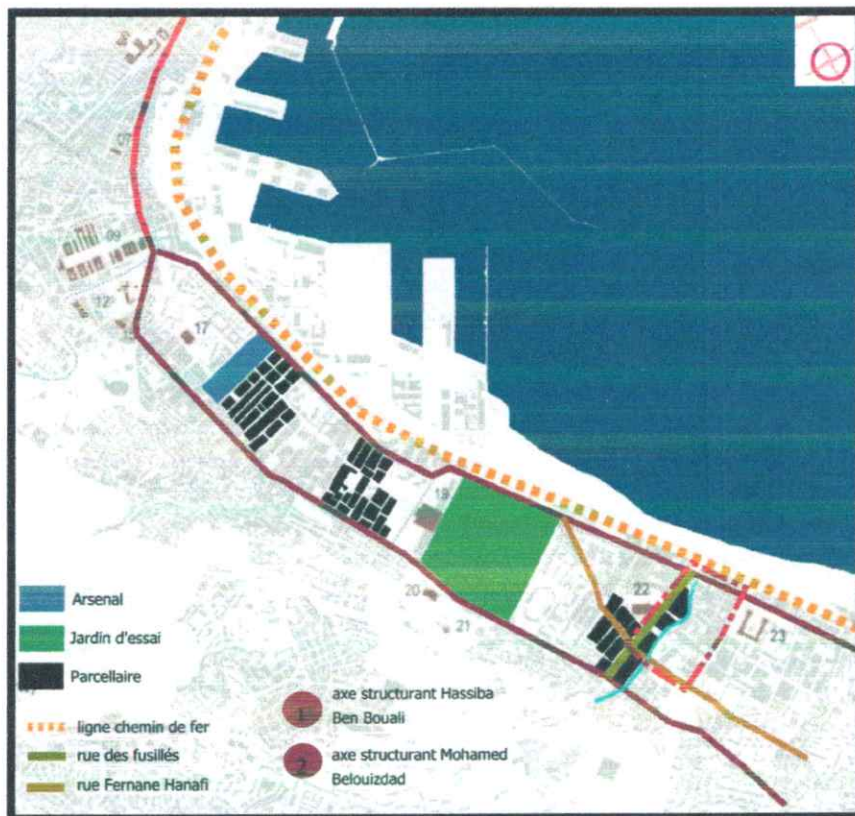


Fig.16. Processus historique de formation et de transformation du quartier des abattoirs (1846- 1900)

(Source : élaboré par les auteurs)

❖ 1900 – 1967 :

- On assiste à la **densification totale** de la zone, cette dernière a entamé sa mutation vers le **résidentiel** à partir des années 1920.
- Connexion de la rue des Fusillés du 17 mai 1957 avec l’Autoroute Est
- La réalisation de la rue d’Oued Knis.



Fig.17. Processus historique de formation et de transformation du quartier des abattoirs (1900 – 1967)

(Source : élaboré par les auteurs)

B- Après l'indépendance :

Décolonisation, la zone a subi une mutation sociale et fonctionnelle très remarquable.

Désindustrialisation, délocalisation des activités industrielles et démolition des anciens bâtiments, hangars et ateliers, ce quartier a entamé son état de **FRICHE**.



Fig.18. Etat actuel du quartier des Abattoirs.

(Source : Photo satellite, 2015.)

2.1.2. Analyse morphologique du quartier des Abattoirs :

L'analyse morphologique appréhende les formes urbaines à travers les rapports qui les structurent, et non comme le résultat de facteurs extérieurs. Autrement dit, c'est une façon de considérer les formes urbaines non point comme une conséquence mais comme une cohérence.

Le propos de ce type d'analyse est de permettre d'appréhender la place et le rôle exact de tel ou tel composant du tissu urbain, d'en apprécier le côté banal ou exceptionnel, le côté signifiant ou insignifiant. **La suppression ou la construction d'un seul bâtiment peut perturber la cohérence générale du système**, il importe donc de savoir dans quelles conditions il est possible **d'ajouter** des éléments à la forme urbaine ou **d'en retrancher sans trahir sa personnalité**, dans quelles limites il est possible de faire **évoluer le visage d'un quartier sans le défigurer**.

Mais l'intérêt de ce type d'analyse est surtout d'explicitier les relations entre les différents niveaux d'organisation du tissu urbain, de dégager les rapports contradictoires ou convergents qui s'établissent entre les formes des rues, des bâtiments et des parcelles. Les éléments de la ville ne sont pas simplement ajoutés les uns aux autres, ils sont intégrés les uns aux autres.

La méthode que nous proposons vise, en revanche à décomposer le tissu urbain en systèmes ; un système étant défini par la manière dont sont organisées les relations entre les composants de même nature morphologique.²¹

Un système d'étend donc à l'ensemble de la ville. On peut distinguer quatre systèmes :

1. Le système parcellaire.
2. Le système viaire.
3. Le système bâti.
4. Le système des espaces libres.

1. Système parcellaire :

- Analyse des parcelles:

Bien souvent la forme de la parcelle s'éloigne du simple rectangle

²¹ Méthode d'analyse morphologique des tissus urbains traditionnels, UNESCO.

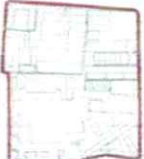
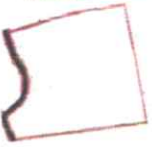


	Géométrie	Dimension	forme
Grande parcelle		311* 256	<u>La parcelle trapézoïdale:</u> _on peut considérer que la trapèze est issu de la déformation d'une trame rectangulaire: dans notre cas ce sera l'adaptation du rectangle de la parcelle à la courbure de la rue (nous verrons plus loin qu'il s'agira alors d'un exemple d'interdépendance géométrique entre trame viaire et trame parcellaire.
		224*196	
Parcelle moyenne		209*92	Parcelle en lanière déformée
Petite parcelle		70*45	Parcellaire rectangulaire non déformée

Tableau 3 : types et dimensions des parcelles.

2. Système viaire :

- La ligne de chemin de fer mise en place en 1887
- Après la réalisation du chemin de fer; les deux axes (Tripoli et la Belouizdad) sont reliés par la rue des fusillés et la rue Fernane Hanafi,



Fig.19.l'évolution de la structure viaire à travers le temps.

- La réalisation de l'axe Merbouche, et la rue de oued Knis.
- La réalisation de la route Moutonnaire RN11, une voie parallèle à la voie Tripoli.
- Connexion de la rue des Fusillés du 17 mai 1957 avec l'Autoroute Est.



Fig.20. l'évolution de la structure viaire à travers le temps..

2.1. Etat de fait



Fig.21..

2.2. Le système en résille :

Le système en résille est caractérisé par le fait qu'un grand nombre de chemin conduisent d'un point à un autre. Dans ce système on voit clairement apparaître de véritables ilots, c'est-à-dire des portions du territoire urbain isolées de tout coté par des rues de nature à peu près équivalentes.

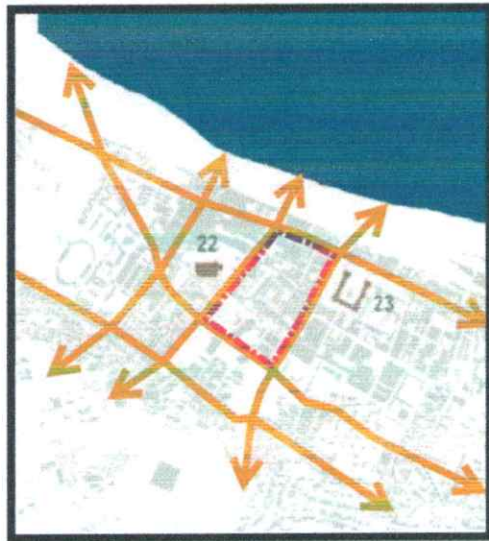


Fig.22.Schéma qui illustre le système en résille.

2.3.Synthèse:

La continuité du système viaire datant de l'époque coloniale structurant la ville et l'extension vers l'est génère une entité urbaine très bien irriguée.

La ligne de chemin de fer contribue largement à la rupture entre l'entité urbaine et la mer et représente un goulot d'étranglement gênant la fluidité des différents flux piétons.

3. Système bâti :

3.1.Occupation :

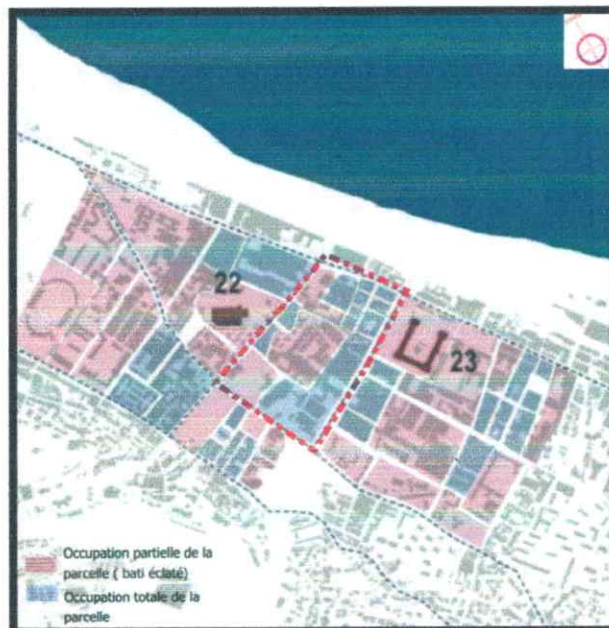


Fig.23. Occupation du bâti

3.2. Identité :

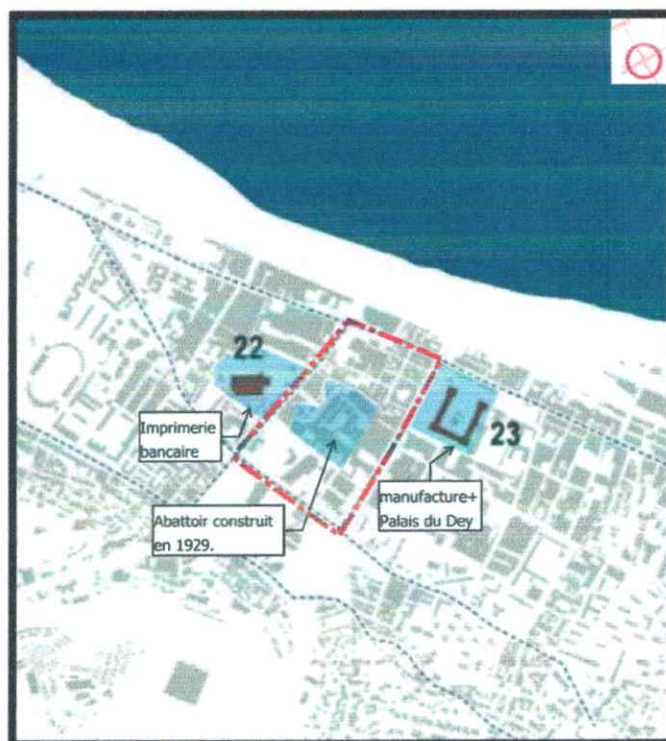


Fig.24. Identité du lieu

3.3. État du bâti:

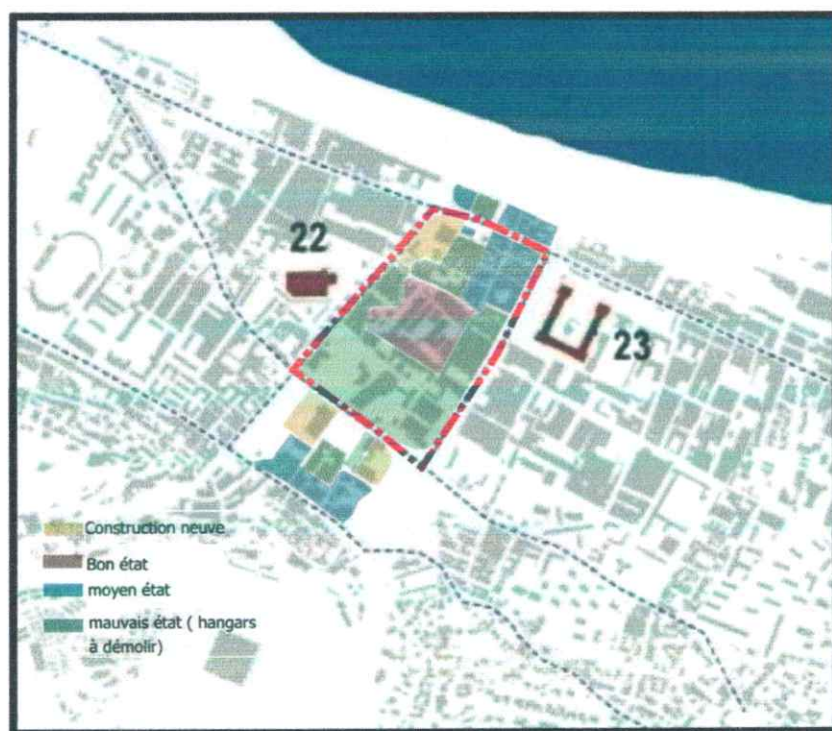


Fig.25. Etat du bâti

3.4. Type de bâti:

- Le bâti linéaire:
 - ✓ Bâtiment juxtaposés de manière à former une ligne continue
 - ✓ Les bâtiments sont perçus comme un ensemble.
 - ✓ Perception hiérarchisée et progressive.



Fig.26. Le bâti linéaire

- Le bâti planaire:
 - ✓ Les bâtiments accolés les uns aux autres de tous les côtés de manière à former une masse continue uniquement interrompue par les rues.
 - ✓ Continuité du bâti sur plusieurs directions.



Fig.27. le bâti planaire

3.5. Synthèse :

On remarque que notre site d'intervention contient un certain nombre de bâtiments que l'on peut qualifier de monuments historiques de par leur valeur architecturale et patrimoniale très remarquable, nous pouvons en citer : le Palais du Dey, l'imprimerie bancaire et l'abattoir de Ruisseau construits à la période coloniale. Qui sont des points de repère dans le paysage urbain, constituant l'identité du lieu et jouant un rôle historique majeur dans le développement de notre site d'intervention.

a- Un bâti en bon état :

La structure et l'enveloppe ne présente aucun dommage ou dégât.

b- Un bâti en moyen état :

La structure est épargnée mais l'édifice souffre d'insanité (ne répond pas aux normes d'hygiène).

c- Un bâti en mauvais état:

La structure est défoncée et l'enveloppe dégradée. Le bâti ne répond plus aux normes d'hygiène et de sécurité.

4. Système des espaces libres :

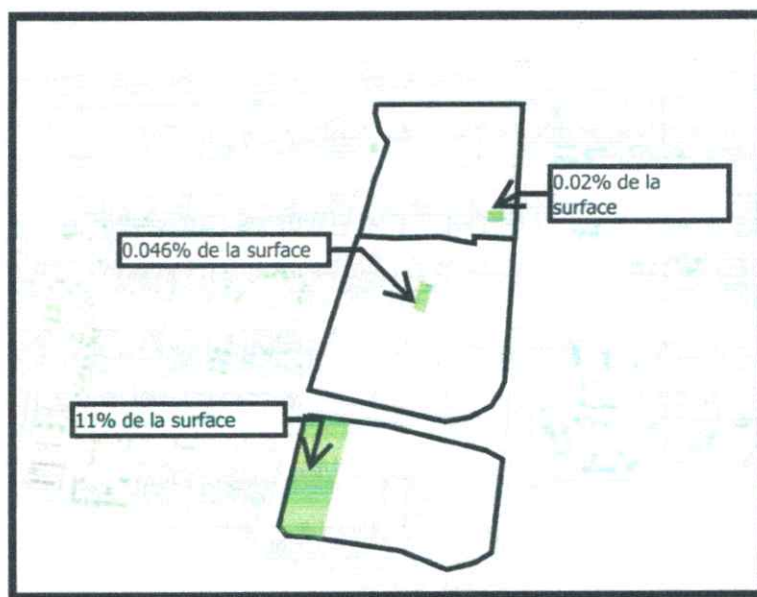


Fig.28. les espaces libres du quartier

4.1. Synthèse :

On remarque qu'il y a un manque flagrant d'espaces verts au sein du quartier, ce qui rend le quartier pauvre et marginal.

2.1.3. Enjeux d'intervention :

❖ Enjeux spatiaux et fonctionnels :

Suite à l'observation du foncier et du cadre bâti, l'on a pu remarquer une utilisation irrationnelle du foncier, dans certaines parties du quartier à travers une occupation éparse mais aussi à travers des assiettes construites, de grandes emprises à l'état d'abandon ou de sous-utilisation (entrepôts, hangars, abattoir occupant de grandes surfaces et constituant de grandes poches dès lors ils posent le problème d'accessibilité dans cette zone).

▪ Enjeu 1 :

- ✓ Récupération des assiettes foncière pour le renouvellement urbain de la ville
- ✓ D'un point de vue aménagement spatial, il est nécessaire de mettre en place une division de la friche afin de mettre en liaison les différentes parties du quartier.

Il faut dire que le quartier possède, une valeur non seulement architecturale, technique mais aussi historique à l'instar de l'abattoir d'Alger qui constitue le lieu de repère pour tous les habitants du quartier comme pour les étrangers.

▪ Enjeu 2 :

- ✓ Valorisation, conservation du patrimoine bâti et préservation de l'identité des lieux.
- ✓ Le tissu résidentiel colonial présente un état de dégradation et de vétusté alarmant non seulement d'un point de vue sécuritaire mais aussi esthétique.

▪ Enjeu 3 :

- ✓ réhabilitation et confortement des immeubles anciens de valeur Patrimoniale.
- ✓ Le réseau viaire de la ville est de manière générale assez cohérent, le quartier est très bien desservi de l'extérieur autrement dit à partir des entités environnantes, mais présente malgré tous des coupures franches réduisant le niveau d'accessibilité au sein du quartier lui-même.

▪ Enjeu 4:

- ✓ La structure viaire nécessite restructuration. Il serait donc nécessaire de le décloisonner et de l'ouvrir afin de lui assurer un rôle de centralité.
- ✓ Améliorer la liaison à l'intérieur du site et renforcer le réseau viaire par des parcours piétons.
- ✓ La répartition des équipements dans la ville présente un manque, étant donné que le centre dispose de tous les équipements alors que les zones alentours à forte démographie en sont dépourvues, il faut noter également que les équipements d'accompagnement d'ordre culturel sont insuffisants pour la ville.

- ✓ Ces espaces déstructurés (friches) permettraient au quartier et à la ville de combler le manque flagrant en équipement d'accompagnement, de lieux de loisirs, d'activités ...

- Enjeu 5 :

- ✓ Rééquilibrage fonctionnel de la ville et complément en équipements.

- ❖ Enjeux sociaux :

Le quartier manque de structure culturelle, d'espaces de loisirs, de détente ou de verdure ce qui rend la vie sociale très pauvre, sans aucune action ou manifestation culturelle ou sportive d'envergure, les habitants sont souvent coupés de toute vie communautaire.

- Enjeux 6:

- ✓ Améliorer la qualité de vie à travers des actions culturelles artistiques et sportives.
- ✓ Projection d'espaces de loisir de détente et de jeux pour les enfants au niveau du quartier.

- ❖ Enjeux économique :

Le quartier possède des fonctions strictement résidentielles et industrielles, ce qui le rend peu dynamique et attractif, réduisant ses échanges avec le reste de la ville

- Enjeu 7:

- ✓ Diversification des activités existantes, renforcement de la mixité urbaine.

- ❖ Enjeux environnementaux :

L'existence de certaines activités polluantes dans le quartier ainsi que le trafic routier sans oublier la gare ferroviaire augment le niveau de pollution à l'intérieur du quartier lui-même.

- Enjeu 8 :

Délocalisation ou mise aux normes des activités polluantes et création des barrières sonores pour la réduction du bruit provenant de la ligne de chemin de fer.

Synthèse des enjeux urbains (voir schéma C et D).

3. IDENTIFICATION ET DIAGNOSTIC DE LA FRICHE ETUDIEE (ABATTOIR D'ALGER), SON ETAT ET SES CARACTERISTIQUE :

3.1. Présentation de l'Abattoir d'Alger :

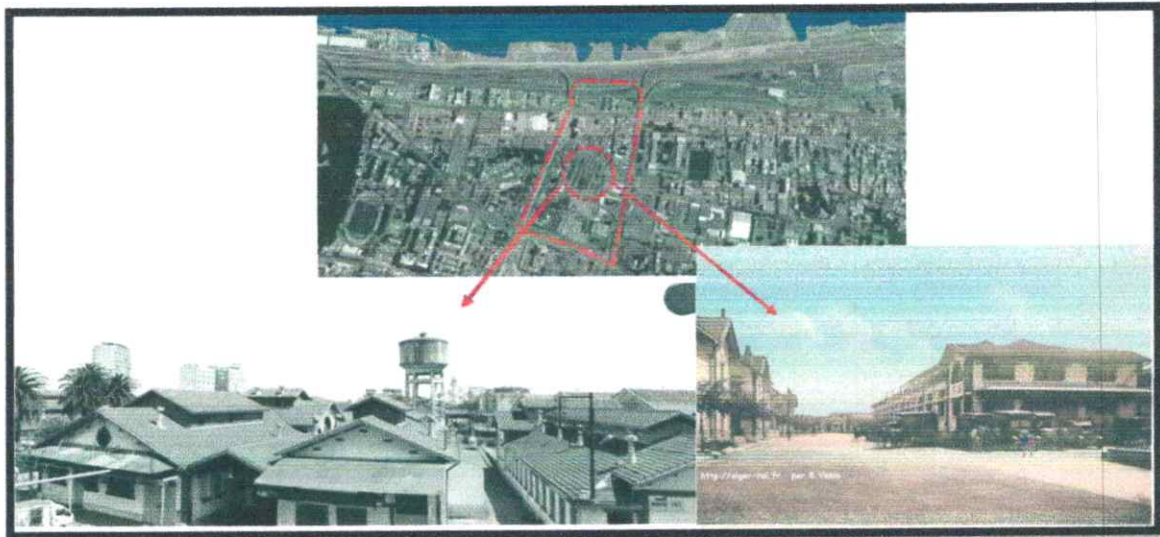


Fig.29. situation de la friche

L'Abattoir d'Alger, monument historique témoin de la période industrielle de l'Algérie construit à l'époque coloniale en 1929, encore partiellement en activité, situé à la rue des Fusillés, à quelques encablures du cœur de la capitale, l'abattoir du Ruisseau, beaucoup plus connu sous ce nom, s'étend sur 24 000 m² avec une capacité totale de 480 bovins et plus de 5000 ovins par jour.

Le site renferme 3 salles d'abattage, s'étendant chacune sur une superficie de 3250 m² ainsi que des écuries de près de 3764 m², d'une capacité de 300 bovins et de 6000 ovins, un ensemble frigorifique, constitué d'un rez-de-chaussée et d'un étage de 1068 m² avec un volume de 4127m³.

Trois cents tonnes de viande peuvent y être stockées. Le reste est constitué d'ateliers de désossage et de transformation, le tout comptabilisant 28 locaux, dont un hangar pour la vente de cuir, des salles de boyauderie, de lavage des panses ...etc.

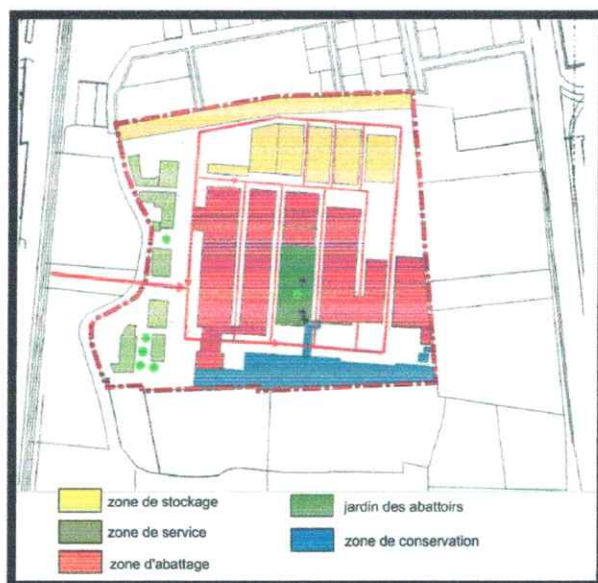


Fig.30. schéma d'organisation spatiale de la friche

3.2. Diagnostic de la friche des Abattoirs, son état et ses caractéristiques :

➤ Situation stratégique :

Cette friche occupe une place privilégiée dans la structure du quartier et de la ville, possédant un caractère de centralité qui n'est pas exploité à sa juste valeur.

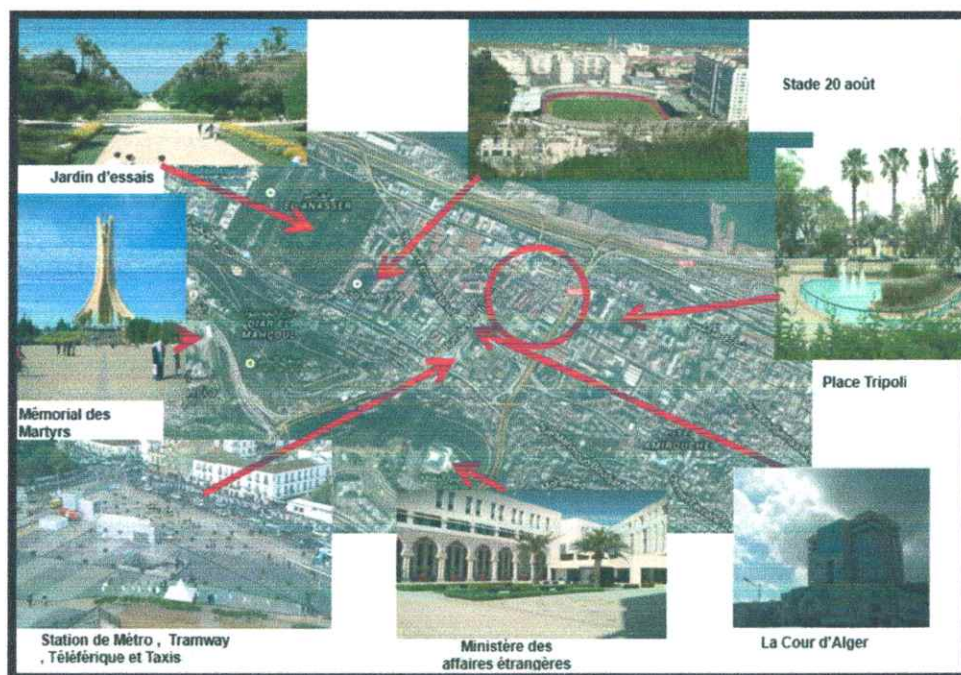


Fig.31. les infrastructures les plus importantes autour de la friche des abattoirs

- Aucune liaison entre la friche et le quartier : La friche à son état actuel est fermée sur le quartier, il serait donc nécessaire de l'ouvrir, afin de lui assurer un rôle de centralité.

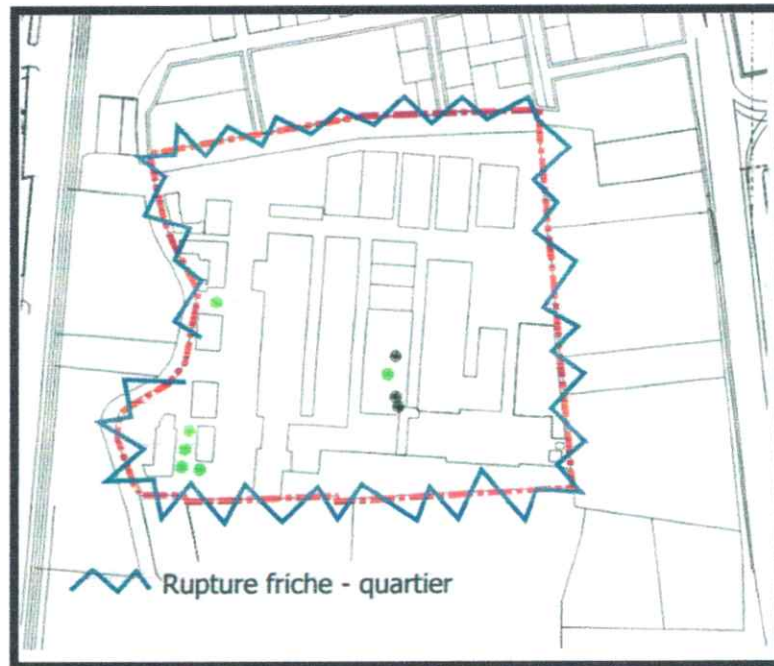


Fig.32. Rupture friche – quartier

- L'accessibilité et le réseau de desserte à l'intérieur de la friche elle-même présentent de grandes possibilités de réaménagement (intégrer et ouvrir le site sur le quartier et la ville).

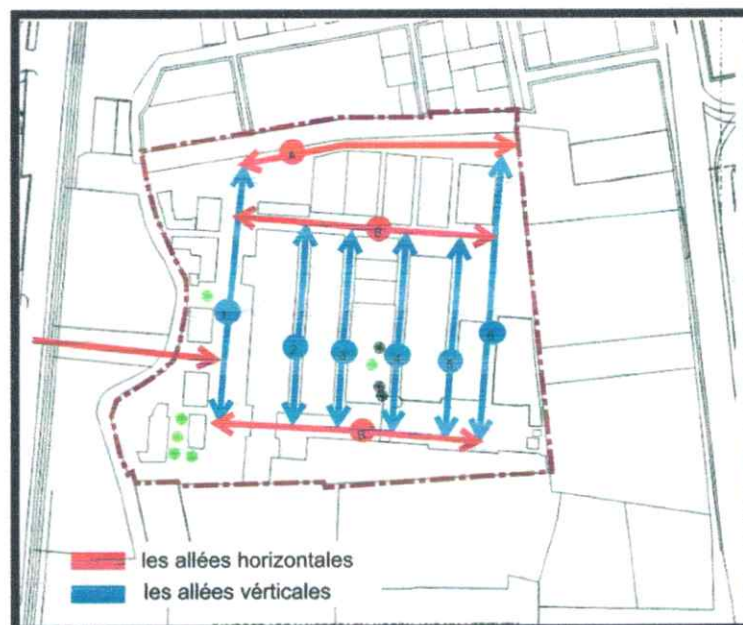


Fig.33. l'accessibilité à l'intérieur de la friche

- Possédant des caractéristiques techniques et architecturales à valeur patrimoniale, son gabarit et sa technique constructive font d'elle un espace non seulement symbolique mais aussi de mémoire.
- La friche possède des bâtiments à forte valeur historique et de témoignage, et d'autres qui sont Selon les Conditions de conservation des bâtiments en friches urbaines citées au- préalable dans le chapitre 2 jugés sans valeur particulière et par contre -coup sont voués à la destruction).

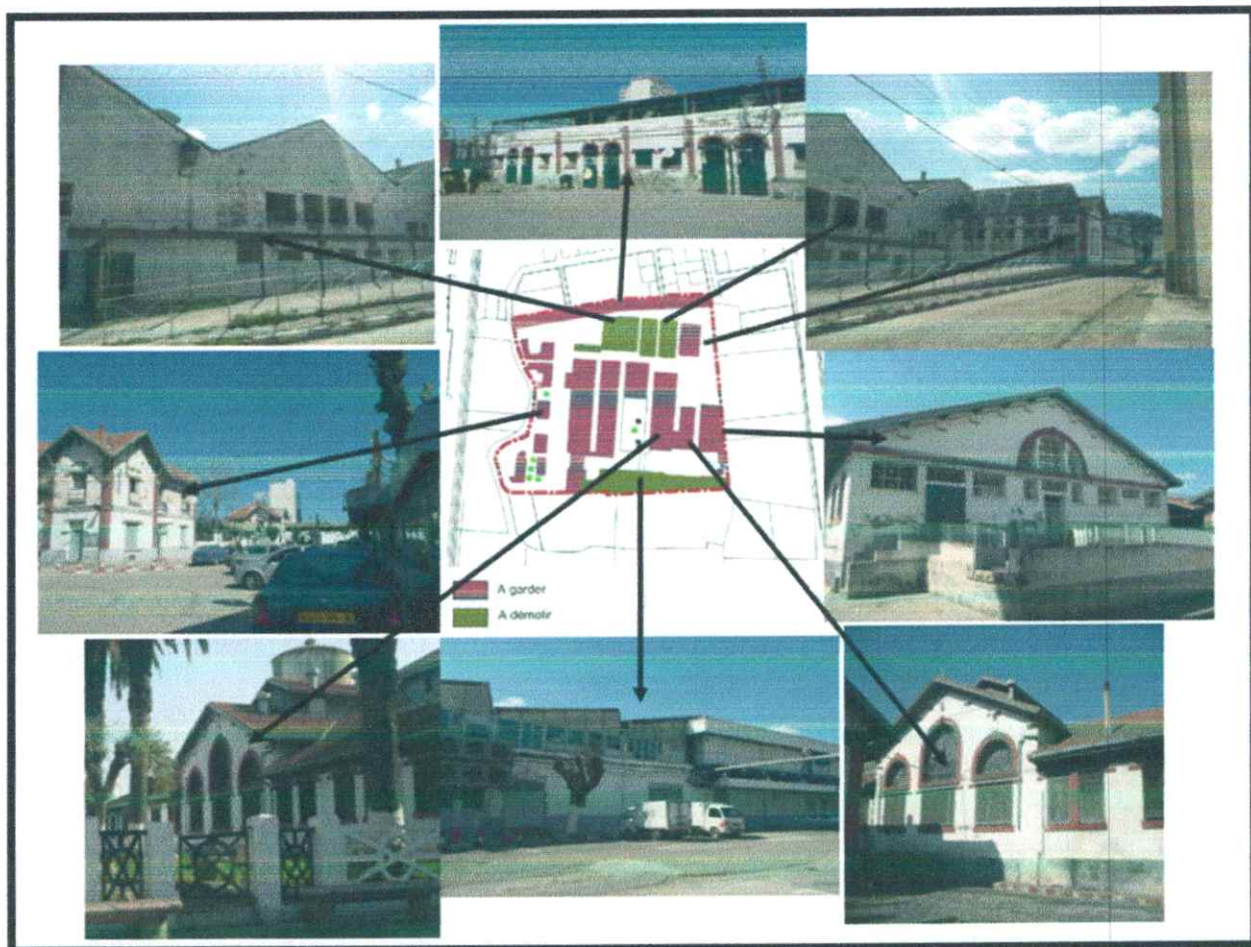


Fig.34. Bâtiments à sauvegarder et à démolir

4. ELABORATION DU SCHEMA DE STRUCTURE LIANT LA FRICHE AU QUARTIER

4.1. Concepts : (voir schéma E).

5. ELABORATION DU SCHEMA D'AMENAGEMENT LIANT LA FRICHE AU QUARTIER

(Voir le dossier graphique, page 1)

I. Phase architecturale :

Le projet architectural est l'étape finale de tout processus de production de l'espace urbain et de sa programmation, c'est une concrétisation des principes et d'objectifs préétablis.

Développement de deux sortes de projets architecturaux :

- Situation 1 : projection d'un ensemble d'immeubles multifonctionnels.
- Situation 2: reconversion de l'abattoir d'Alger en centre d'animation.

Leur situation par rapport à leur environnement immédiat (plan de masse.. voir le dossier graphique page 2)

❖ Situation 1 :

1. Genèse du projet :

1.1. L'impact de l'urbain sur la composition formelle du projet :

Dans une première partie, nous allons procéder à l'adoption d'un ensemble de systèmes et de concepts liés à l'urbain et au thème « immeuble multifonctionnel». A partir de là, nous procédons à la formalisation du projet en se basant sur ces concepts.

1.1.1. Idéation :

A partir de notre étude urbaine et thématique nous avons dégagé un ensemble d'orientations et de recommandations qui nous permettent d'émettre certaines idées sous forme de concepts qui servent de matrice de base dans l'élaboration et la mise en forme de notre projet.

1.1.2. L'Urbain :

Notre projet joue le rôle d'un élément de repère donnant sur l'abattoir et de renforcement de la place proposée passant par sa position ,sa taille, et son dégradé pour une meilleure intégration du projet dans son contexte urbain.

1.1.3. Alignement urbain :

Il est strictement exigé sur la place publique proposée et les 3 axes (allée de l'abattoir prolongée 1, allée C, et enfin par rapport la promenade proposée dans la continuité du jardin des abattoirs.

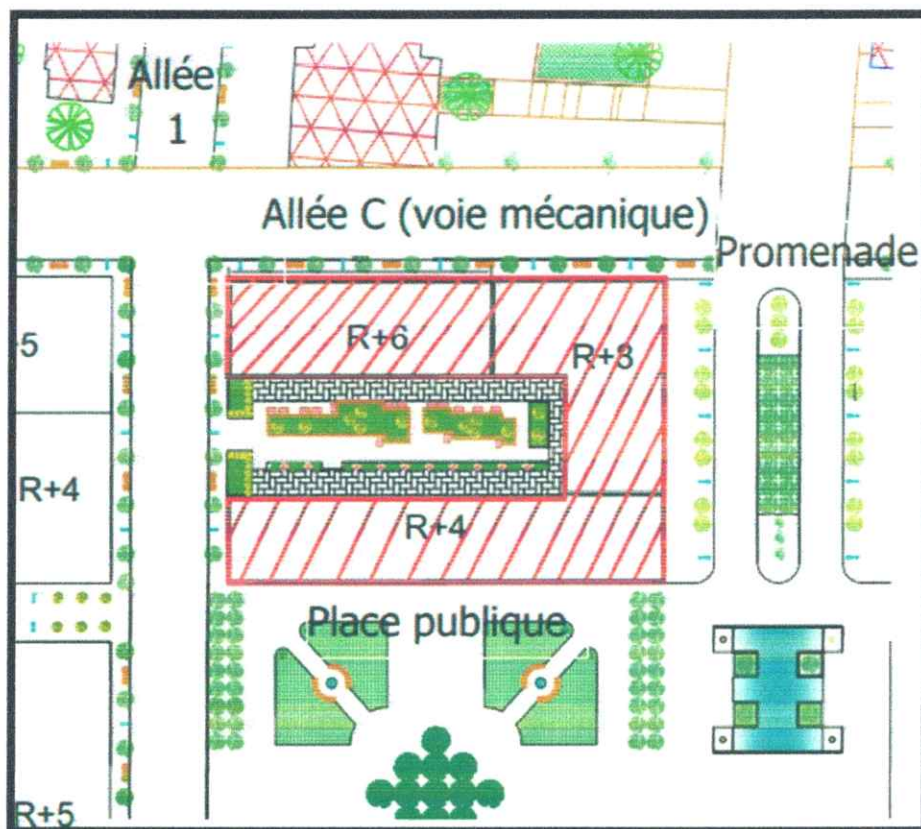


Fig.35. Occupation du bâti

2. Elaboration et analyse du programme :

2.1. Programme quantitatif :

2.1.1. Activités résidentielles :

Les logements haut standing constituent 45% de la surface totale du projet, ils varient de type F₂, F₃, F₄ et F₅ (en duplex).

2.1.2. Commerce :

- ✓ Les boutiques (telles que les boutiques de vente de vêtements et de chaussures, des salons de coiffure et des agences), les surfaces varient de 25 m² à 30 m²

2.1.3. Activités tertiaires:

Nous avons 2 types de bureaux :

- ✓ Les petits bureaux : ce sont des bureaux individuels (cabinets médicaux, cabinets d'avocats.. etc) leur surface est de 70 m au carré .
- ✓ -Les grands bureaux : sont des bureaux paysagers avec de grande salle de travail collectif.

Au sous-sol, se trouve, un parking sur deux niveaux, de 78 places.

2.1.4. Les liaisons verticales : Elles sont divisées en 2 :

- ✓ Celles de l'espace commercial et des bureaux, elles sont faites par le biais des escaliers et des ascenseurs placés du côté de la place, de la promenade et de la rue mécanique secondaire
- ✓ Celles des logements sont plutôt faites par le biais des escaliers placés au niveau de l'esplanade (à l'intérieur de l'ilot) et qui sont séparés des escaliers présentés ci-dessus.

2.2. Etude qualitative :

Pour rentabiliser l'occupation du sol, la totalité de la parcelle est occupée par un socle qui se développe sur les trois côtés de la parcelle et qui se constitue d'un seul niveau (RDC) abritant l'ensemble d'activités commerciales, liées à la consommation, la détente, le loisir et les services, et deux niveaux sous-sol réservés au parking et aux locaux techniques.

A partir du 1^{er} niveau, c'est la naissance de 3 entités distinctes.

- ✓ **La première entité** se développe en 5 niveaux (2 niveaux de bureaux et 2 niveaux de logements).
- ✓ **La deuxième entité** : c'est une tour de 8 niveaux pour rentabiliser le foncier, abritant des logements haut standing.
- ✓ **La troisième entité** est constituée de 5 niveaux de bureaux.

3. Répartition et affectation des espaces et leurs distributions : (voir les différents plans en pièce jointe :

(Voir le dossier graphique, page)

4. Parti architectural (forme et volumétrie du projet) et composition des façades de ce dernier : (voir les différentes façades en pièce jointe (le dossier graphique page).

5. Actions durables d'aménagement :

❖ Choix des matériaux :

▪ Le bois :

L'installation de brise-soleil sur une façade répond aux exigences actuelles en termes d'apport de lumière naturelle, de confort intérieur, d'économies d'énergie et d'esthétisme. Le bois s'inscrit complètement dans la démarche écologique étant un matériau renouvelable.

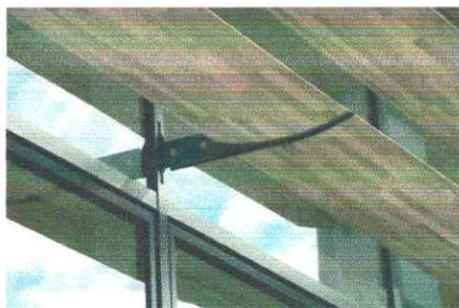


Fig.36. Bardage en bois.
(Source : Google image)

▪ Le verre :

Dans l'architecture actuelle, le verre est devenu lui-même paroi et même façade. Il doit donc en assumer toutes les fonctions telles que la protection contre le froid, la chaleur, l'eau, le vent, l'excès de lumière, et parfois même la transparence, le bruit, le feu, les rayonnements nocifs, le vandalisme, l'effraction, etc. et ce de manière économique, durable et esthétique.

Le verre est 100% recyclable et s'inscrit également dans une démarche écologique et dans le respect de l'environnement.

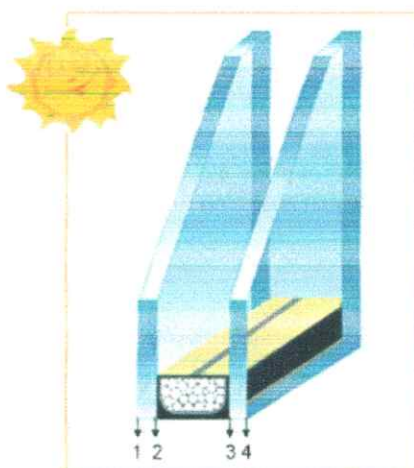


Fig.37. Double vitrage
(Source : Google image)

- La brique silico-calcaire est un matériau durable et écologique :

La chaux, le sable et l'eau : ces trois **matières premières naturelles** forment la base des blocs de construction en silico-calcaire. De plus, ces blocs présentent quelques **avantages** très intéressants. C'est que le **silico-calcaire** est un matériau ininflammable et très durable, offre une bonne isolation acoustique, contribue à la régulation de l'humidité dans un bâtiment (le silico-calcaire peut **accumuler la chaleur** et ensuite la libérer de façon à ce qu'il fasse toujours chaud en hiver et agréablement frais en été).

En outre les **blocs silico-calcaires** sont disponibles en différents types : des blocs à maçonner, des blocs à coller, et des blocs à chanfreins, qui ont un **champ d'application très large** dans la construction et la rénovation.

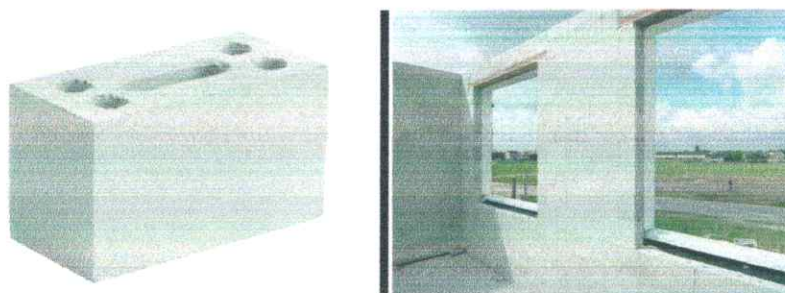


Fig.38. La brique silico-calcaire
(Source : Google image)

6. Mixité fonctionnelle (mixité horizontale et verticale) :

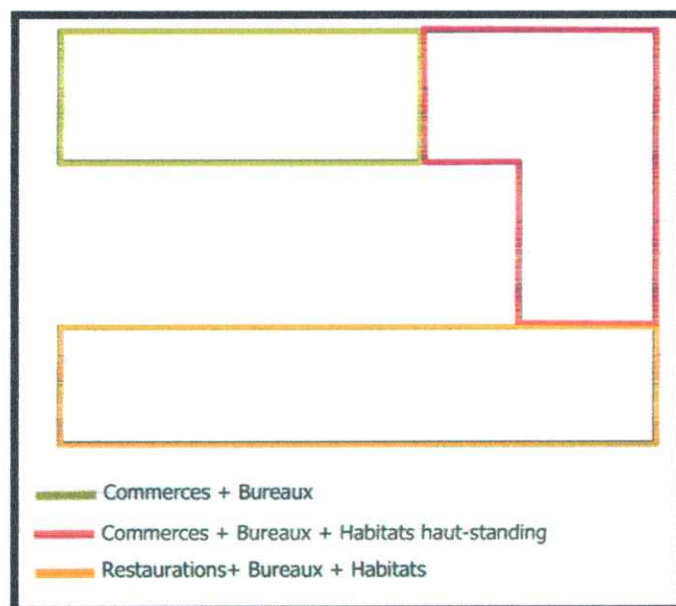
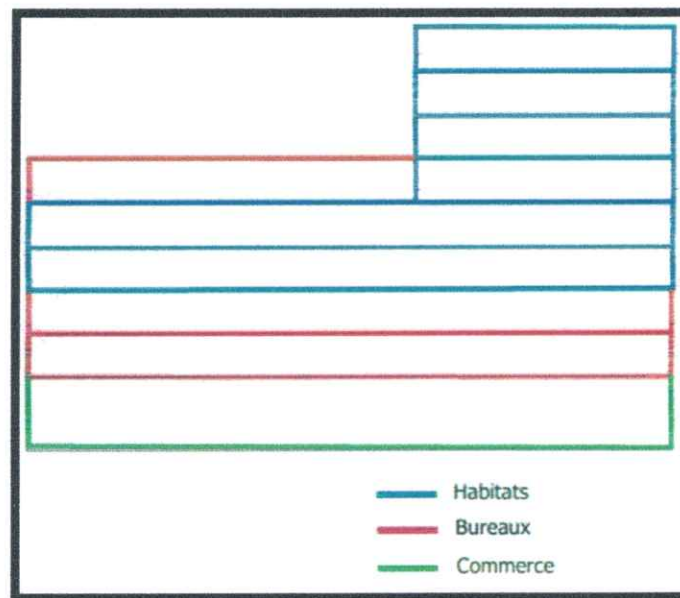


Fig.39. Double vitrage



- Récupérer une partie des eaux pluviales, réaliser des toitures végétalisées, mise en place des panneaux photovoltaïques.

Promouvoir la biodiversité à travers l'aménagement des espaces verts, jardin à l'intérieur de l'îlot.

❖ Situation 2 :

Reconversion de l'abattoir d'Alger en centre d'animation, nous avons développé ce dernier en termes de démarche en illustrant et explicitant les différentes étapes à suivre dans le processus de la reconversion d'une friche (voir schéma A)

Plan de réaménagement de l'espace de l'abattoir d'Alger, voir le dossier graphique.

Page ().

Annexes

❖ Annexe 1 :

Définition des trois lois²² : Loi Chevènement, loi Voynet et la loi solidarité et renouvellement urbain **SRU**. Ces dernières ont été mises en place en 1999 et 2000.

Ces lois et leurs nouveaux outils composent un dispositif cohérent. Même si elles ont été écrites séparément, avec des soucis spécifiques, elles ont été pensées dans une logique commune.

C'est dans cet ordre d'esprit que :

- **La loi Chevènement** : elle simplifie et généralise les structures intercommunales en trois types de regroupements à compétences fortes ; communautés urbaines, d'agglomérations, de communes ; définis en fonction du nombre d'habitants.
- **La loi Voynet** : « Elle donne corps au concept « projet de territoire », préparé à l'échelle des agglomérations ou à celle des payas, débouchant sur une contractualisation avec l'état qui mobilise des financements »²³
- **La loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU)** : approuvée au mois de décembre 2000, faisant suite à la loi sur l'intercommunalité et la loi d'orientation pour l'aménagement durable. Cette loi vise une approche globale et cohérente de la réalité urbaine, en y remédiant à une vision sectorielle antérieure de l'espace urbain.

Ce projet s'inscrit dans la continuité d'autres textes adoptés par le parlement. Notamment la loi contre l'exclusion, votée en juillet 1998 et les deux lois précédemment citées. Ainsi la loi SRU apporte des réformes importantes dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports. Dans sa partie qui concerne la planification urbaine, elle réforme les documents d'urbanisme, les rendant stratégiques et non pas seulement réglementaires. Ainsi elle met en place de nouveaux instruments de planification dont l'essentiel : le schéma de Cohérence territoriale **SCT** et les **Plans Local d'Urbanisme PLU**.

Ces plans auront à définir un '**plan d'aménagement et de développement durable de la commune**'. Le PLU autant que le SCT se fondent sur les mêmes objectifs et principes de la loi solidarité et renouvellement urbain, c.à.d. **la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale dans l'habitat**, et le **respect de l'environnement** à travers la maîtrise de l'expansion urbaine.

Dans ce sens les communes sont invitées à construire un véritable « **projet d'urbanisme** » allant plus loin que la seule utilisation des sols et portant sur la totalité de leur territoire.

²² Sihem BOUCHERIT, L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles. (Un passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique), (université Mentouri –Constantine, facultés des sciences de la terre, de géographie et de l'aménagement de territoire, département d'Architecture et d'urbanisme), 2003. p173.

²³ Jean Frébault, Trois lois fondatrices d'un renouveau des démarches territoriales, in projets urbains en France.

C'est dans cet ordre d'esprit que se met en place une réforme rigoureuse de l'outil urbain en France, permettant le passage d'une notion ambiguë **de renouvellement urbain à une opération concrète de Projet d'Aménagement Urbain.**

Dans ce sens les trois lois introduisent une révolution qui tient en quelques mots : **projet, cohérence, cohésion social, développement durable.**

❖ Annexe 2 :

Spécificités de la pratique du 'Projet Urbain ' en France²⁴ :

Malgré la diversité des actions entreprises en France, des constantes sont repérables dans cette somme de Projets Urbains :

- **Les sites d'interventions :** ils concernent fréquemment des friches, notamment portuaires, industrielles et ferroviaires, les délaissés, les restructurations routières qui génèrent des terrains à bâtir.
- **Les programmes :** ils s'orientent le plus souvent autour de l'habitat et l'espace public avec des accents variés sur les équipements, les activités, sur les grandes actions phares. On notera le rôle du programme de "prestige", tel la Bibliothèque de France ou le grand Stade à Saint-Denis. Ces programmes servent de levier, donnant un ton et sa vitalité à l'opération. Le programme levier est parfois moins important mais presque toujours culturel, la culture étant aujourd'hui l'une des caractéristiques majeures du projet urbain.
- **Les conditions de l'existence et de la réalisation des projets :** elle est très liée avec la qualité des hommes, en premier lieu celle des élus, entreprenant et visionnaires, et celle de concepteurs de talents impliqués dans la durée. La qualité de la "maîtrise d'ouvrage" est essentielle pour la conduite efficace des projets et la gestion des partenaires.
- **La concertation :** c'est le point de passage obligé de la mise en œuvre des projets, voire de leurs existences. La prise de conscience sociale du rôle de l'habitant devient réelle.
- **La durée :** elle est inhérente par nature au projet urbain : de dix à vingt ans, rarement moins ; la création de la Défense aux portes de Paris, la revitalisation de l'Est de Paris, ou l'île de Nantes peuvent compter sur plusieurs décennies.
- **Le rôle prééminent des infrastructures de transport :** considérés comme levier, notamment des politiques de tramway, qui montre une capacité à dépasser les logiques sectorielles autour de la notion de projet, une ambition, à la fois politique et conceptuelle.
- **La place de l'architecture contemporaine :** et la réinvention de la notion d'ordonnancement dans un regard moderne. Dans ce sens le rapport au patrimoine a

²⁴ Sihem BOUCHERIT, L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles. (Un passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique), (université Mentouri -Constantine, facultés des sciences de la terre, de géographie et de l'aménagement de territoire, département d'Architecture et d'urbanisme), 2003. p175.

beaucoup évolué en une génération, moins conflictuel car mieux pris en compte par les aménageurs.

- **L'importance du paysage** : notamment dans revalorisation et le traitement d'espaces extérieurs. Ces derniers témoignent d'une qualité de vie urbaine recherchée, par l'introduction de nouveaux usages, de nouvelles formes ou ambiances.
- **Les échanges internationaux** : ils se confirment avec la présence de nombreux concepteurs étrangers comme Rem Koolhaas, Manuel de Solà-Morales ou Renzo Piano.
- **Le partenariat** : l'urbanisme français et le projet urbain sont choses éminemment publiques, en France même si le partenariat Public avec le privé est la règle.

❖ **Annexe 3 :**

Qu'est-ce qu'un « projet d'habiter » ? C'est la capacité à inscrire dans l'espace un mode de vie qui vous corresponde, dans lequel on puisse se reconnaître, comme individu comme famille ; comme groupe social ? L'habiter renvoie à plusieurs échelles de territoire : on habite son logement, son petit territoire de voisinage, mais, aussi, son quartier et sa ville. C'est ce que l'on appelle « l'idée de projet partagé »..... Est l'idée que des groupes sociaux différents peuvent partager (et non pas se partager) un même territoire, sur la base d'un projet qu'ils se sont tous approprié, même si cette appropriation n'exclut pas contradictions et arbitrages.

❖ **Annexe 4 :** Plan stratégique²⁵

1. La configuration d'Alger de demain (ville emblématique) : Alger entant que métropole :

Alger doit renforcer son positionnement international et jouer un rôle de carrefour au sein du Maghreb et de la méditerranée occidentale. Elle doit profiter de sa position stratégique et renforcer les échanges avec les pays voisins, dans une perspective d'affirmation et de différenciation.



Fig.1. Alger, ville emblématique

(Source : PDAU d'Alger, Rapport d'orientation 2009).

²⁵ PDAU d'Alger, Rapport d'orientation, 2009.

Dans cette optique L'Algérie lance à partir de 2006 toute une série d'études concernant les grands projets d'aménagement urbain, par lesquels les autorités comptent dynamiser le développement d'autres secteurs de l'économie nationale ; notamment le haut tertiaire, le commerce, les finances, la formation, les sciences et les technologies, le tourisme et les loisirs.

Afin d'accompagner et favoriser sa transformation, les autorités engagent un plan stratégique d'aménagement et de développement organisant la transformation et la valorisation territoriale d'Alger visant à rétablir et à reconquérir tous les espaces de centralité d'Alger en envisageant de grands travaux d'infrastructure, d'équipements et d'embellissement de la ville afin d'en faire une ville attractive.

2. Vision et ambitions du plan stratégique d'Alger, les projets transformant Alger :

La vision stratégique définit une aspiration holistique et positive pour Alger. En effet, il s'agit d'une vision particulière du modèle de développement territorial projeté sur 20 ans pour la Wilaya d'Alger, et qui prend appui sur la concrétisation d'un ensemble de projets et d'opérations d'intervention urbanistique étalés sur des étapes temporelles de développement et de consolidation stratégiques.

Cette vision de l'aménagement du territoire revêt, à sa base, un dessin stratégique consolidé par un ensemble de sept ambitions qui, dans le cadre politique, visent à configurer l'Alger de demain.

Positionnement	Socio-économique	Occupation du territoire	Environnement	Mobilité	Risque	Gouvernance
Alger, ville emblématique	Alger, moteur du développement tertiaire de l'Algérie.	Alger, ville belle qui maîtrise son étalement	Alger, éco-métropole de la Méditerranée et ville jardin	Alger, ville des mobilités et des proximités	Alger, ville sûre	Alger, ville, empreinte de bonne gouvernance

Quartes étapes séquentielles furent définies, qui visent, sur 20 ans, à donner corps aux ambitions prédéfinies pour la projection du territoire de la Wilaya d'Alger, que ce soit dans le contexte national algérien ou dans le contexte international de l'espace méditerranéen du Maghreb.

2009 - 2014	2015 - 2019	2020 - 2024	2025 - 2029
Le cinquantenaire de l'indépendance. L'étape de l'embellissement.	Le grand événement international. L'étape de l'aménagement de la baie.	L'éco-métropole de la Méditerranée. L'étape de la requalification de la périphérie.	Alger, ville monde. L'étape de la consolidation.

La concrétisation de ces projets, au cours de ces quatre périodes, permettra de mettre en marche un processus de développement urbain puissant et cohérent ainsi que de concrétiser des ambitions définies pour la capitale.

3. Projets structurants : les six piliers du master plan :

Le futur Alger, un Alger qui se veut une référence en Méditerranée et dans le monde, repose sur six piliers du Master plan du PDAU d'Alger. Ces piliers se matérialisent en 82 projets structurants qui correspondent à des propositions concrètes d'intervention qui donnent corps au modèle territorial préconisé dans le Master Plan.

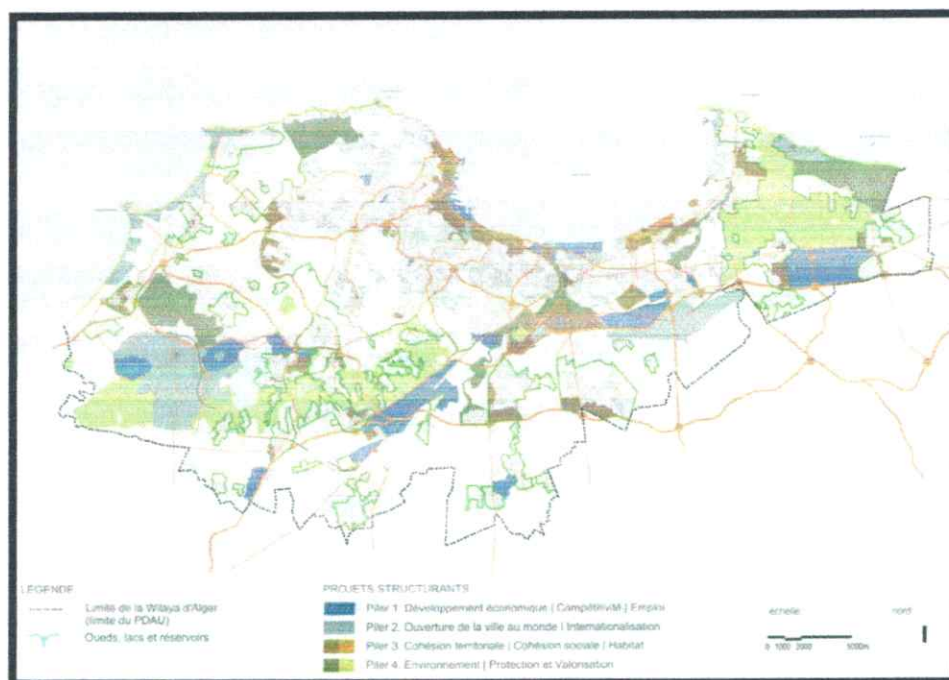


Fig.2. Projets structurants

(Source : Parque EXPO, 2011).

4. Présentation d'un panel de projets structurants en cours de réalisation le long de la baie d'Alger :



Fig.3. Place des martyrs et terrasses du port

(Source : Arte Charpentier/ Wilaya d'Alger, 2011).

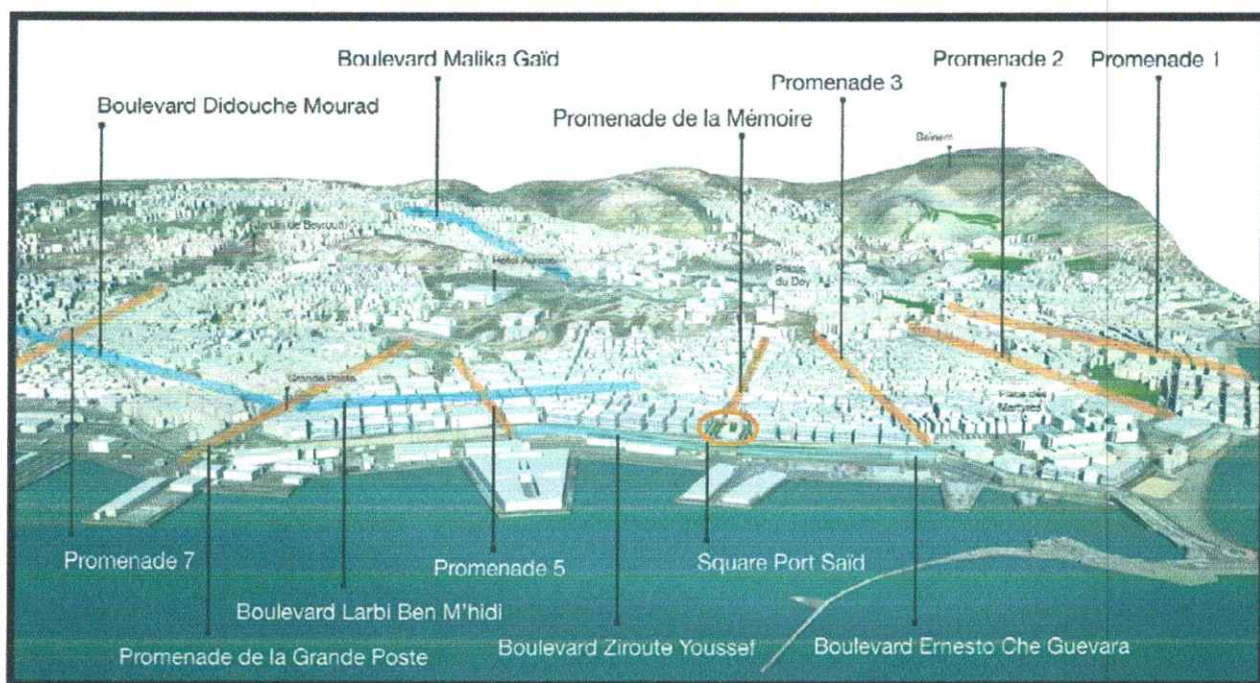


Fig.4. Plan général des interventions au centre historique

(Source : Parque EXPO, 2009)



Fig.5. Square Port Saïd - projet d'aménagement

(Source : Parque EXPO, 2009)



Fig.6. Promenade de la Grande Poste - projet d'aménagement
(Source : Parque EXPO, 2009)

❖ **Annexe 6 :**

Etapes du projet urbain de reconquête des friches **PURF**²⁶ :

Phase 1 : Décisions Stratégiques :

1. Diagnostic et pertinence du PU, « reconnaissance et évaluation » (études exploratrices) !

Tout PU avant d'être mis en œuvre, doit mesurer ses effets non seulement sur le site et l'environnement, mais aussi sur l'urbain et les habitants. Tous ses éléments doivent être soigneusement étudiés afin de faire ressortir des critères de base à partir desquels le PU pourra être élaboré.

A la différence des autres projets, la reconquête des friches se heurte souvent à des problèmes de propreté. Mais aussi à des contraintes spatiales dues à l'état d'occupation du site, ce qui rend cette phase de diagnostic primordiale et décisive pour l'avenir du projet et du quartier. Sans oublier le cas des friches industrielles, qui vont-elles aussi générer des études spéciales liées au degré de pollution des sites et méthodes éventuelles de décontamination.

Les études sont nombreuses et variées et dépendent de leur place dans le projet, la plus importante de ces études est sans conteste l'étude d'impact.

²⁶ Stratégie de reconquête des friches urbaines, cas de la ville de Boufarik par A.Djellata, EPAU (Ecole Polytechnique d'Architecture et d'urbanisme, Alger, Algérie), 2006. P 54,.....,63.

1.1. Les études d'impact :

Récemment mises en place (15 ans) ...numéro, elles viennent comme un outil d'évaluations confortant la vision du développement durable, apportant des éléments d'informations sur. L'environnement, sur sa protection et sa mise en valeur dans le cadre du PU. Pascal REYSSET la définit comme « *un lien, une charte, entre l'aménageur et l'ensemble des acteurs de l'aménagementL'étude d'impact est l'acte fondateur, l'étude de référence de tout nouveau projet d'urbanisme significatif* »

Ces études d'impact sont utilisées pour orienter les concepteurs et maitres d'ouvrages dans la conception du projet d'un point de vue environnemental, économique et social, mais également pour sensibiliser les citoyens.

Cette phase comporte également une évaluation de la friche urbaine :

- ✓ Etape 1 : diagnostic de l'espace : évaluer les potentialités spatiales du site, en termes de conservation, de développement et de démolition.
- ✓ Etape 2 : étude environnementale du site, à travers l'examen des utilisations antérieures du site (visite du site, étude su compte rendu des activités précédentes).
- ✓ Etape 3 : selon les conclusions de la deuxième étude préliminaire, dans le cas où le site serait éventuellement contaminé ; l'on doit procéder à des analyses à travers le prélèvement d'échantillons du sol.
- ❖ Conclusion :

Cette première phase se soldera par l'élaboration d'une fiche technique d'informations sur la friche, une base de données sur son état et ses potentialités comme un point de départ pour toute intervention ou procédure ultérieure qui comporte essentiellement :

- Fiche descriptive de la friche : base de données techniques et opérationnelles détaillée de la friche.
- Procèdes technique de la reconversion.
- Informations sur le projet à réaliser.

Friche descriptive
• Le nom de la friche, la commune et la wilaya.
• Une carte de situation wilayale, un plan de situation dans la commune et une photo de la friche.
• De critères d'identifications (adresse, propriétaire, type de friche, date d'abandon, activités actuelles, et antérieures sur le site, le classement au POS et servitudes).
• L'équipement de la friche et son accessibilité.
• Les caractéristiques du terrain et du bâti (avec surface, pollution, géotechnique, valeurs)
• L'existence d'un projet de réutilisation.

Tableau 1 : Fiche descriptive de la friche

Les conclusions de cette étude seront le point de départ du projet à travers une conception urbaine, protégeant l'environnement et prônant un développement durable.

1.2. Les études de marché :

Ces études sont la base de la mise en œuvre du programme et de la stratégie urbaine du projet, visant à prospector le marché afin de définir les objectifs qualitatifs et quantitatifs à adopter pour le PU.

Elles vont permettre aussi de définir par rapport au prix général de vente (de reviens), l'investissement global à engager dans ce projet, mais dans le cas de friches urbaines d'autres paramètres doivent être pris en considération et qui seront dégagés à partir de l'étude d'impact qui comptera un volet lié à l'état du site qui peut nécessiter des actions spéciales, comme :

- ✓ Démolition
- ✓ Remise à niveau des servitudes
- ✓ Requalification des bâtiments existants
- ✓ Travaux de dépollution ...

Ces études de **marchés** peuvent s'avérer négatives, ce qui représentera pour l'aménageur une perte, il devra alors ou trouver des fonds de subvention ou renoncer au projet ? Ainsi la mise en œuvre du projet urbain d'aménagement dépend de la qualité des études de marché ainsi que de l'analyse réelle de l'offre et de la demande.

1.3. Les études urbaines :

Initiation du projet

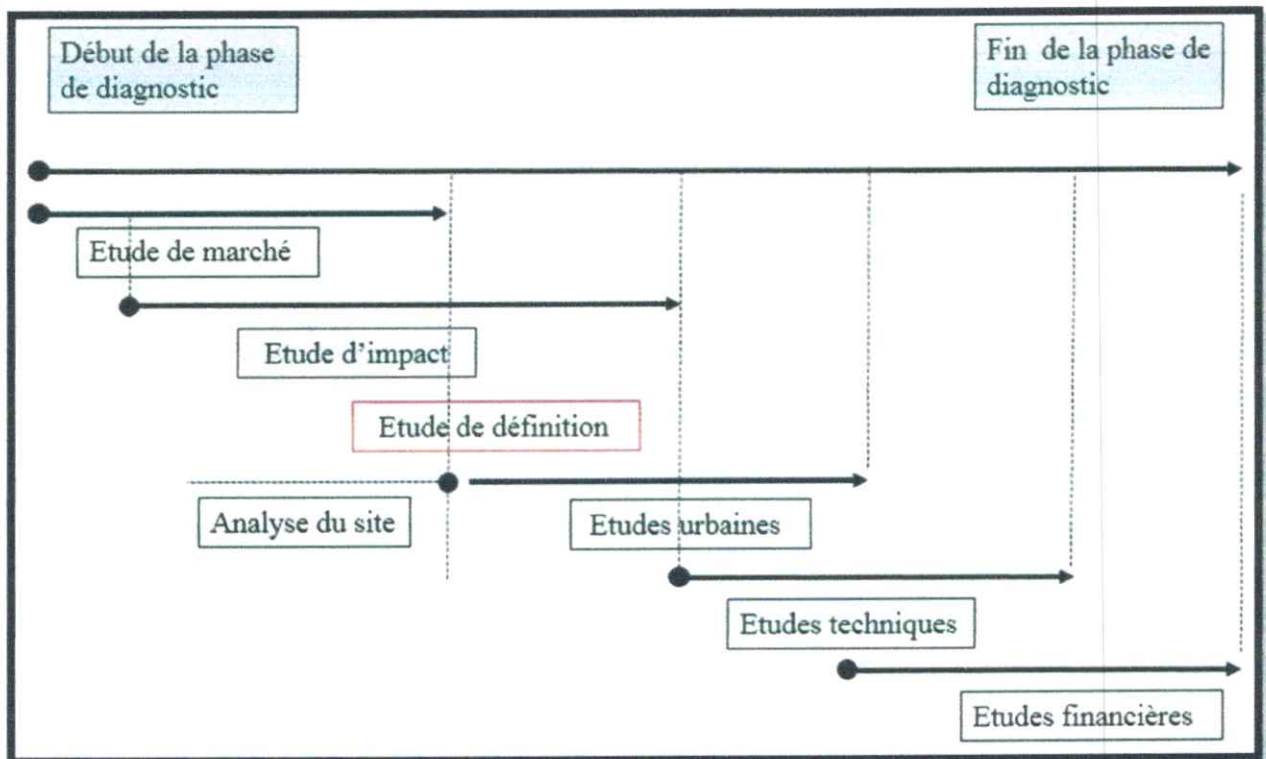


Fig.7. Evolution chronologique des études de diagnostic

Les études urbaines sont engagées après la première évaluation sur la constructibilité du site et sur la fiabilité économique de l'opération (études de marché). Mais sont précédées lorsque le maître d'ouvrage le décide par l'étude de définition qui a pour objectif de proposer un programme d'aménagement urbain, qualitatif et quantitatif.

L'étude urbaine aura pour base :

- ✓ Définir les relations du site à aménager avec les quartiers environnants.
- ✓ les circulations ; équipements...

Comme suite aux conclusions des études de marché et d'impact, l'on met en place un plan de compositions en deux et trois dimensions afin de tester le niveau d'intégration du projet dans son milieu urbain. Cette phase d'étude urbaine verra l'intégration des associations, maîtres d'œuvres, des usagers et donnera en final une première vision du PU à aménager.

1.4. L'étude de définition :

L'étude de définition est un outil pour explorer des démarches alternatives en situation d'incertitude, cette étude qui intervient dans des situations de projets complexes, vient apporter des éclairages quant aux solutions envisageables et démarches alternatives.

La mise en place de plusieurs options d'aménagement et de résolutions des problématiques rencontrées permet donc au maître d'ouvrage d'établir des orientations et programmations préalables précédant le concours de maîtrise d'œuvre. Elle permet également d'ouvrir les acteurs concernés sur des options différentes d'aménagement au lieu de s'enfermer dans une solution unique pas toujours pertinente.

L'intérêt de cette étude réside dans le choix de solutions offertes par différents maîtres d'œuvres en termes de programmation et projet, cela permet au maître d'ouvrage d'avoir une vision variée basée sur une panoplie de propositions, mais pose malgré tout le problème de confusion entre la phase de programmation et d'élaboration du projet ce qui nécessite une maîtrise d'ouvrage efficace.

La figure qui suit explicite la démarche de l'étude de définition par rapport aux autres démarches :

- 1- Concours programme-projet.
- 2- Concours après élaboration du programme.
- 3- Etude de définition.

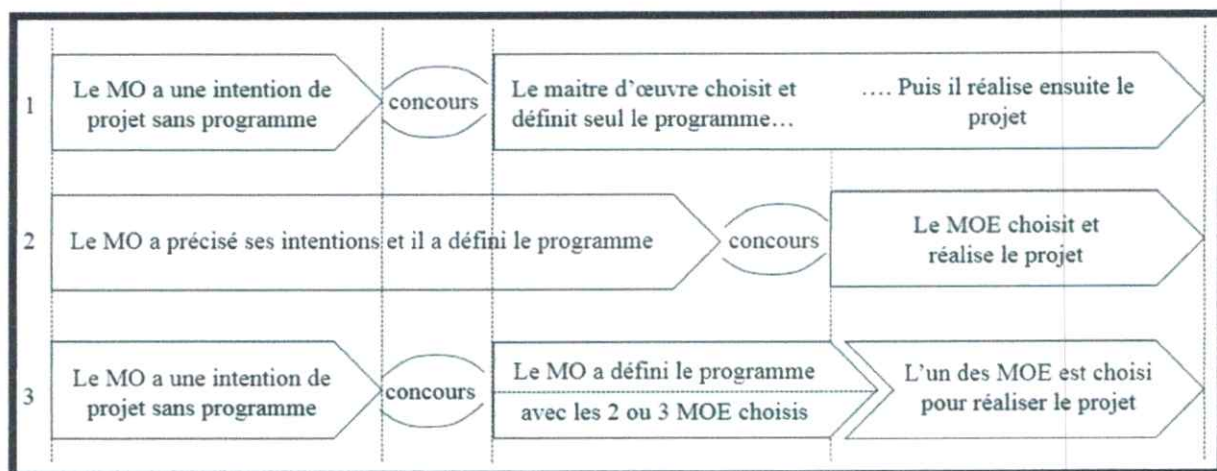


Fig.8. Comparatif des démarches

(Source: www.irev.fr/upload/f-174.pdf)

1.5. Les études techniques :

Suite aux études urbaines, la faisabilité technique du projet est mise à l'épreuve, que ce soit sur un site vierge ou avec des constructions, ou dans des cas plus complexes ; tel le cas de friches urbaines avec des bâtiments ou l'étude technique devient un facteur décisif pour la réalisation du projet et sa remise en état.

1.6. Les études financières :

Chaque projet, quel que soit sa nature, exige une évaluation financière des travaux. Ces bilans prévisionnels effectués en amont, devront se répéter chaque mois tout le long de l'opération et s'affineront par la même occasion.

Chaque opération devant assurer une rentabilité, l'étude financière doit être très pointue afin d'éviter les risques, elle permettra un phasage concret de l'opération sur plusieurs tranches.

Cette phase finie, des conclusions précises sur l'aménagement, l'état du site, les financements nécessaires permettront d'aboutir à la deuxième phase.

2. Stratégie adoptée et conduite du PU :

L'étape précédente ayant défini les possibilités de réaménagement de la friche, le projet ayant été engagé, l'aménageur devra définir la stratégie à adopter pour le projet, sur la base des conclusions de la phase précédente, en définissant :

- ✓ Les objectifs à atteindre.
- ✓ Les enjeux en place.
- ✓ Le choix du scénario à adopter.
- ✓ Les moyens (financiers, techniques..) à employer.

L'élaboration de cette stratégie ne pourra se faire que si l'on dispose d'une instance de conduite forte et efficace regroupant une multitude d'acteurs à l'échelle des actions du projet.

Les instances de conduite du projet :

Il faut noter que chaque projet est spécifique et que différents schémas peuvent être utilisés pour élaborer et conduire un PU, d'un pays à l'autre et d'une situation à l'autre, l'organisation et les appellations changent mais le principe reste toujours le même.

Il faut noter que l'intervention urbaine de ces dernières décennies se caractérise par un bouleversement du processus de conduite du PU. On est passé d'une maîtrise d'ouvrage unique à un processus complexe intégrant différents acteurs dans cette même maîtrise.



Fig.9. Schéma de la maîtrise d'ouvrage urbaine

Fonctions de la maîtrise d'ouvrage :

- ✓ Fonction stratégique d'aide à la décision (conception et planification urbaine, cibler les projets).
- ✓ Fonction de pilotage et coordination des opérations (basée sur le management).
- ✓ Fonction de partage du PU , à travers le temps , assurée par le moyen de nouvelles techniques d'information et de communication en direction des opérateurs privés et des habitants .

Ces différents pôles à travers leurs actions permettront donc de dégager les lignes directrices du projet et vont nous permettre d'aborder la deuxième phase du processus du PU.

❖ Phase 2 : Décisions Tactiques :

3. Mise en forme du projet et programme d'action :

Cette phase permet d'élaborer tous les documents de référence du projet, à travers la mise en forme des textes et documents graphiques.

Ces actions seront menées à bien par le pôle technique, qui assurera ainsi le passage vers la mise en œuvre du projet.

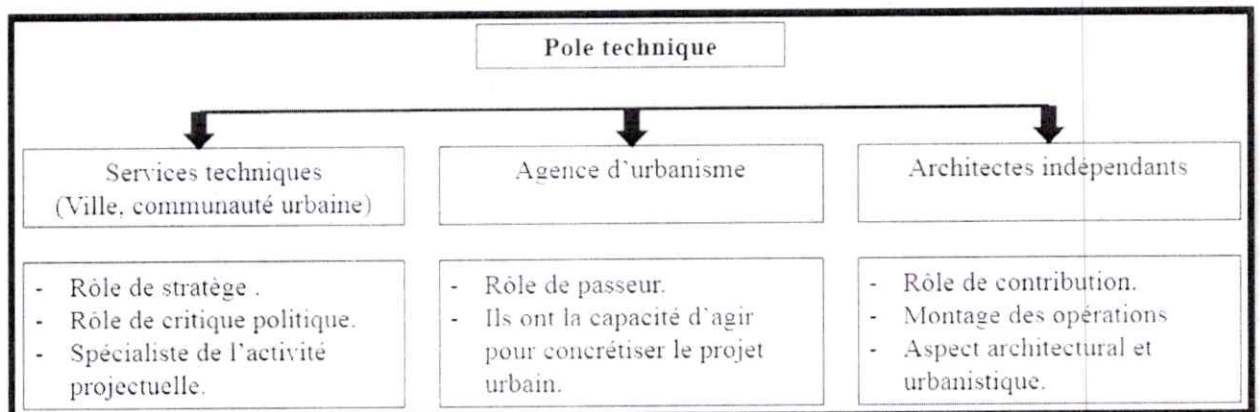


Fig.10. Composition du pôle technique

Ce pôle produit des outils de synthèse :

- ✓ Outil de gestion : type tableau de bord des différentes opérations.
- ✓ Outil d'urbanisme opérationnel : pour établir des plans guides.

Phase 3 : Décisions Opérationnelles

4. Mise en œuvre du PU :

Cette partie intègre une grande diversité d'intervenants , afin de répondre à tous les aspects du projet (architectes , urbanistes , sociologue , économiste , juriste , ingénieur ..) et permet d'aboutir au projet opérationnel .

La particularité des projets de friches urbaines fait que cette phase de mise en œuvre sera spécifique à chaque projet et pourra nécessiter des interventions très variées d'un point de vue restructuration, démolition, dépollution, actions paysagères ...

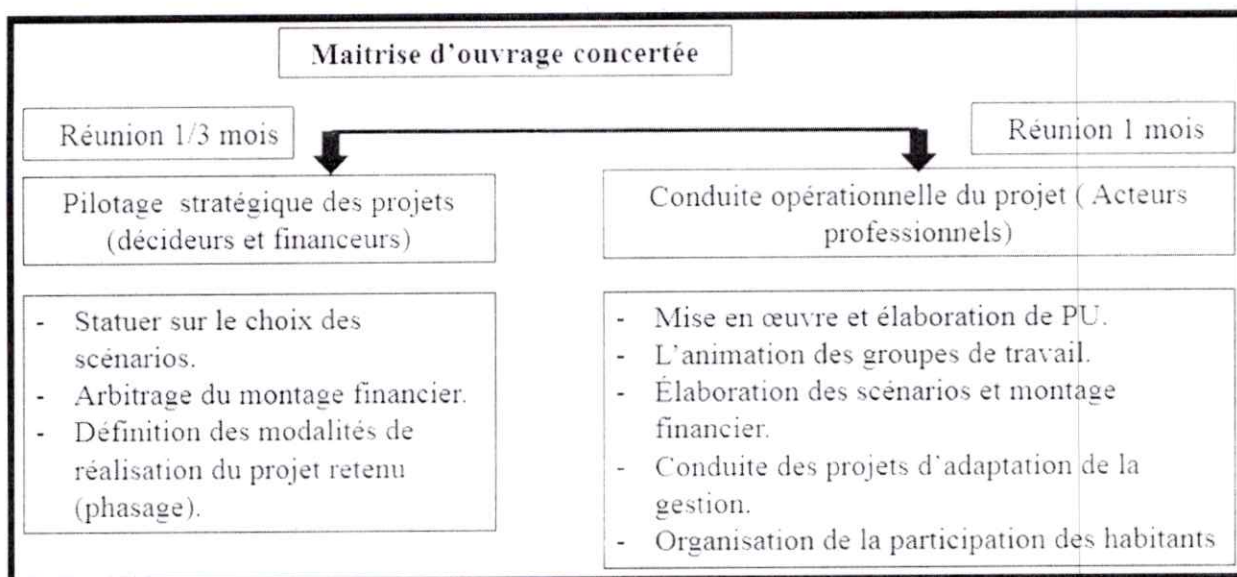


Fig.10. Schéma de la maîtrise d'œuvre concertée

5. Stratégie de communication :

Son rôle :

1. Information sur les objectifs, les actions, le calendrier, l'état d'avancement, les acteurs.
2. Sensibilisation envers les objectifs du DDU.
3. Explication des règlements, des procédures
4. Compte rendu sur l'avancement des phases et des contraintes.
5. **Expliquer** le projet envisagé, dans de bonnes conditions, afin d'emporter l'adhésion des habitants.
6. Tenir compte des *souhaits*, *besoins* et différentes *remarques* des habitants.
7. **Susciter un dialogue** et inciter le plus grand nombre des habitants à participer à la concertation.

Le niveau de pertinence et spécificité du PU dépend de l'efficacité de la stratégie de communication entre tous les acteurs.

Le degré d'acceptation et d'appropriation du PU par les riverains dépend de l'efficacité de la stratégie de communication.

6. Schéma les outils de communication :

Outils	Acteurs visé et rôle assuré
- Logo, charte graphique.	- Chaque projet urbain devra bénéficier d'un logo pour être reconnaissable.
- Presse quotidienne.	- Envers tous les publics, à des moments clefs.
- Presse institutionnelle.	- Envers les élus et parfois le public (aux moments des comités de suivis).
- Site Internet.	- Tous les publics.
- Cd-Rom.	- Aux moments clé.
- Séminaires.	- Aux moments clé.
- Photos, vidéos, brochures.	- Tous les publics.
- expositions, rencontres, panneaux publicitaires..	- À la fin des opérations pour le processus de vente.

Tableau 2 : Fiche descriptive de la friche

7. La chronologie des étapes du projet urbain de reconquête des friches urbaine PURF :

CONCLUSION

Au début de notre recherche, nos visions prenaient un chemin ambigu du fait de la thématique que nous avons choisie étant une problématique récente, qui a suscité l'intérêt de pas mal de chercheurs (Architectes, urbanistes, sociologue..). Mais l'intégration et l'ouverture sur des notions et concepts plus larges, nous ont permis d'aborder la problématique des friches urbaines à une échelle plus globale.

Ainsi la notion de développement durable nous a permis, à travers ses principes et outils d'analyser et saisir l'importance de la problématique de la reconquête des friches urbaines dans le cadre de la politique du renouvellement urbain qui s'intéresse à des cas de quartiers en difficultés sans les dissocier et les couper du territoire en développement .

L'analyse d'exemples étrangers concrets prenant en charge la problématique de la reconquête des friches urbaines nous a été très enrichissante.

Elle nous a permis non seulement de découvrir les différentes approches de cette problématique, mais aussi s'informer sur la manière avec laquelle la reconquête des friches intègre la dimension plurielle, globale et locale du projet urbain.

L'évaluation des résultats de ces expériences réelles, constituait non seulement une source d'inspiration, mais également un support théorique fondamental, pour une étude comparative, ce qui nous a permis par la suite de mieux diagnostiquer notre site d'intervention (qui est le quartier des Abattoirs) et d'en tirer les enjeux urbains et les actions à effectuer afin de proposer un schéma de structure s'insérant à la zone qui s'est traduit en un schéma d'aménagement global avec une structure et des fonctions qui seront une réponse aux problèmes soulevés.

Nous rappelons encore une fois que dans notre recherche les points essentiels de notre travail étaient :

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

BIBLIOGRAPHIE

I. Livres et revues :

1. M. Bassand, T. T. Ngoc Du, J. Tarradellas, A. Cunha, J. C. Bolay, Métropolisation, crise écologique et développement durable, presses polytechniques et universitaire romandes de Lausanne, 2000.
2. Alger Métropole, (Région –ville-quartier), EPAU (Ecole Polytechnique d'Architecture et d'urbanisme, Alger, Algérie), SIAAL. Stadtebau-Institut, Université de Stuttgart, Allemagne.
3. Cabinet du Ministre-Gouverneur, Alger capitale du 21^{ème} siècle ; le grand projet urbain de la capitale, Rédaction : Gouvernorat du grand Alger ; Edition ; Urbanis, Maya .Com ; 1998.
4. Ali Hadjiedj, Claude Chaline, Jocelyne Dubois -Maury, Alger les nouveaux défis de l'urbanisation, Le Harmattan.
5. Jean-Jaques.DELUZ, L'urbanisme et l'architecture d'Alger, Pierre Mardaga .
6. Karen Delchet, Qu'est- ce que le développement durable ?, Collection A savoir, 2004.
7. Patrizia Ingallina, Que sais-je? Le projet urbain, presses universitaires de France, 2001.
8. Philippe Verdier, Le projet urbain participatif, apprendre à faire la ville avec ses habitant, Editions Adels et Yves Michel, 2009.
9. David Mangin, Philipe Panerai, Projet Urbain, Edition parenthèse, 1999.
10. Projets Urbains en France.
11. Ewa BEREZOWSKA-AZZAG, le projet urbain, comprendre la démarche du projet urbain, Synergie.
12. Ewa BEREZOWSKA-AZZAG, le projet urbain, guide méthodologique, connaitre le contexte du développement durable.
13. Rapport du PDAU
14. Revue vies de villes, hors-série n° 3

II. Mémoires :

1. A.Djellata, Stratégie de reconquête des friches urbaines, cas de la ville de Boufarik par EPAU (Ecole Polytechnique d'Architecture et d'urbanisme, Alger, Algérie), 2006.
2. Katia CONTZEN, (Le renouvellement urbain et le développement durable : vers un renouvellement urbain durable, l'exemple du projet de renouvellement et de développement urbain du quartier Iazard-Trois Cocus, Institut d'urbanisme et d'aménagement de Rennes - Master maîtrise d'ouvrage urbaine et immobilière 2011).
3. Marianne Thomann, Potentiel des friches industrielles des secteurs de gare pour un développement urbain durable, Université de Lausanne - Licence ès Lettres 2005.
4. Sihem BOUCHERIT, L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles. (un passage d'une gestion traditionnelle vers une gestion stratégique), (université Mentouri –Constantine, facultés des sciences de la terre, de géographie et de l'aménagement de territoire, département d'Architecture et d'urbanisme), 2003.
5. Samah ABOUDAGGA, Revalorisation urbaine à travers la reconversion des friches industrielles à Issy les Moulineaux, Université de Marne La Vallée, D.E.S .S Ingénierie de la maîtrise d'œuvre architecturale, aménagement et urbanisme, Octobre 2004.
6. Les friches industrielles, un potentiel foncier pour la ville : essai de classification dans le département des Yvelines, Audrey Denise (1), Marie Hubert (2), Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII.
7. Matylda WDOWIARZ – BILSKA, revitalisation durable des friches industrielles sur l'exemple de parcs technologique.