



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

**UNIVERSITE SAAD DAHLEB BLIDA -01-
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME**

Département d'architecture

Mémoire de Master en Architecture

Thème de l'atelier : Architecture Urbaine

Titre : Renouveau Urbain De La Ville

Cas d'étude Bâb D'Zair -BLIDA-

Présente par :

MOHAMEDI Yasmina, 0919M20082022507

Encadrée par :

Dr. AOUISSI. K. B

Membres du jury:

Président : Dr. N. AHMED CHAOUCH

Examineur : Dr. M. TABTI

Année Universitaire : 2020/2021

Remerciements

Je tiens à exprimer ma profonde reconnaissance à notre Respectueux encadreur AOUISSI K. B pour son effort, son conseil et son intérêt porté à ce travail.

Je remercie Mon Mari FEGHOUL Hichem pour son encouragement mes amis ainsi que ma famille.

Je remercie les éléments de la DUC de Blida Aussi les membres de service technique et de l'urbanisme de Blida.

Comme Je remercie également le président et le membre de jury qui ont accepté d'honorer cette soutenance.

Résumé :

La ville de Blida dès sa naissance était destinée à un rôle régional, vu sa position géographique, elle se trouve dans le territoire de la Mitidja. Etant le cœur de la Mitidja, réservoir des terres à excellentes potentialités agricoles, mais aujourd'hui elle affronte le phénomène d'étalement urbain.

Le renouvellement urbain se présente comme une solution clef. Ce dernier permet d'enrayer le phénomène de l'étalement urbain, ainsi reconstruire la ville sur elle-même avec la récupération des friches.

Ce travail de recherche révèle, un potentiel en friches urbaines que recèle la ville de Blida, qu'il convient d'identifier et localiser dans la perspective de leur recyclage urbain.

Deux exemples sont analysés, le premier cas c'est la requalification des Casernes Beaumont et Chauveau : "Un projet de renouvellement urbain au cœur de la ville", et le deuxième c'est le cas nationale la friche de bab d'zair. Les résultats de cette analyse sont traduits par une série de recommandations qu'il convient d'intégrer dans un projet de requalification urbaine.

Mots clés :

Friche urbaine, renouvellement urbain, étalement urbain, terres agricoles, Blida

Table des matières

Remerciements

Dédicace

Résumé

Chapitre I : Introductif

I.1 Introduction générale.....	1
I.2 Problématique de la recherche.....	2
I.3 Hypothèse.....	4
I.4 Objectif de la recherche.....	4
I.5 Structure du mémoire	5
I.6 Démarche méthodologie.....	5

Chapitre II l'état de l'art : Le renouvellement urbain : une alternative à l'étalement urbain

II.1 L'étalement urbain : facteurs déclencheurs et conséquences.....	7
II.1.1 Les facteurs déclencheurs.....	7
II.1.2 Les conséquences	10
II.1.3 L'étalement urbain et la préservation des terres agricoles.....	12
II.2 Le renouvellement urbain : évolution des concepts.....	13
II.2.1 Le renouvellement urbain : une action spontanée de l'évolution de la forme urbaine.....	13
II.2.2 Le renouvellement urbain : une action planifiée de l'évolution de la forme urbaine.....	15
II.2.3 Le renouvellement urbain : enjeux et objectifs.....	15
II.3 La friche urbaine : un territoire concerné par le renouvellement urbain.....	16
II.3.1 La friche : définition et typologie.....	16
II.3.2 La friche : les actions urbaines à mener	18
II.3.2.1 La rénovation	18
II.3.2.2 La reconversion	19
II.3.2.3 La requalification.....	19
II.4 La friche urbaine : un territoire à enjeux.....	20
II.4.1 La lutte contre l'étalement.....	20
II.4.2 L'urbanisation durable.....	21

II.4.3 La valorisation de l'image de la ville.....	21
II 4.4 La création de la dynamique urbaine par les projets structurants Casernes Beaumont et Chauveau : "Un projet de renouvellement urbain au cœur de la ville".....	22
-Synthèse	27

Chapitre III le renouvellement urbain par la friche de Bâb d'zair

III.1 Le renouvellement urbain en Algérie.....	28
III.1.1 L'évolution des politiques urbaines en Algérie.....	28
III.1.2 Les instruments d'urbanisme et la rationalisation de l'usage des sols	32
III.1.3 Les instruments d'urbanisme en vigueur PDAU et POS : lecture analytique.....	33
III.1.4 De l'urbanisme extensif au renouvellement urbain.....	37
- Synthèse.....	37
III.2 La ville de Blida et le renouvellement urbain.....	38
III.2.1 Présentation de La ville de Blida.....	38
III.2.2 La urbaine de la ville de Blida.....	40
III.2.3 La problématique de croissance urbaine de la ville	46
III.2.4 La friche urbaine : un levier par pour renouveler la ville et limiter l'étalement urbain sur les terres agricoles.....	47
III.2.4.1Blida face à l'étalement urbain	47
III.3 Essai d'identification des friches urbaines dans le périmètre communal de la ville....	49
III.3.1 Analyse et identification des friches par le biais des POS.....	49
III.3.2 Les fiches techniques par POS.....	49
III.3.3 Tableau récapitulatif des friches urbaines.....	59
III.3.4 Carte de la localisation des friches urbaines.....	60
Synthèse.....	60
III.4 Etude de cas : La requalification de la friche de Bâb d'zair.....	62
III.5 La requalification de la friche urbaine : étude comparative entre la friche Bâb d'zair et la friche urbaine Casernes Beaumont et Chauveau	77
Conclusion générale.....	78
Références bibliographiques.....	79
Tables des figures	81
Liste des tableaux.....	83

Chapitre I : Introductif

Chapitre I

Chapitre introductif

I.1 Introduction générale :

En Algérie, la ville contemporaine a subi plusieurs mutations à cause du changement de mode de vie et le rythme soutenu de la démographie. La croissance accélérée et mal maîtrisée a engendré le phénomène de l'étalement urbain. Ce dernier a fortement impacté l'artificialisation des sols qui s'est faite souvent sur les terres à haut rendement agricole. Pourtant, la protection des terrains agricoles constitue une démarche du développement urbain de nos territoires. L'étalement urbain constitue une forme d'urbanisation portée par une mise en valeur privilégiée des périphéries urbaines. Il provoque nécessairement l'accroissement des surfaces bâties de chaque agglomération. Il désigne le phénomène de développement des surfaces urbanisées en périphérie des villes.

Aussi, l'étalement urbain en tant que mode de croissance, entraîne d'importante perte des espaces libres, des ressources foncières naturelles et agricoles. Ceci est lié à certaines formes urbaines consommatrices de l'espace mais aussi aux organisations de faible densité des espaces. Ainsi, des quartiers sont consacrés uniquement à l'habitation individuelle isolée et aux lotissements d'habitat individuel. L'implantation des quartiers d'habitat en périphérie conduit les habitants à multiplier les déplacements entre lieux de résidence, de travail ou de loisir. Ces déplacements se font le plus souvent en véhicule individuel car les transports en commun sont bien plus complexes à déployer dans cette situation que dans un contexte urbain plus dense.

Dans un contexte où la consommation du foncier est remise en cause et où les notions de renouvellement urbain et du développement durable sont d'actualité, le retour à la ville et l'une des solutions de sortir des problèmes liés à l'étalement urbain.

Le renouvellement urbain peut se définir comme un mode de développement privilégiant la transformation et la conversion des espaces urbains. Il s'inscrit dans la volonté de "refaire la ville sur elle-même" en favorisant la valorisation des espaces urbains délaissés.

Le renouvellement urbain est apparu pour reconstruire la ville sur elle-même et recycler ses ressources bâties et foncières, afin de traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques et architecturaux de certains quartiers anciens dégradés.

La saturation et la surcharge que subissent nos villes d'aujourd'hui, les extensions multiples de nos périphéries, pousse à repenser la croissance de la ville autrement. Le renouvellement comme un mode de croissance de la ville, concerne les espaces urbains particulièrement touchés par des problèmes de dégradation du bâti, l'insalubrité et la vétusté des espaces, mais aussi les espaces sous utilisés et abandonnés. Parmi ces espaces, on peut citer les friches urbaines. Ces dernières, sont des terrains dans la ville, carrément inutilisés, bâtis ou non, situés au cœur de la ville, symbole d'un passé industriel ou militaire, mais également témoins d'une économie en constant mouvement ou en déclin. Les friches urbaines créent souvent une certaine fragmentation spatiale, qui reflète une image négative aux yeux de l'habitant et du visiteur. Donc ces espaces avec leur localisation et visibilité peuvent être plus influents et attractifs à condition de les prendre en charge par des opérations de requalification et de revitalisation. En effet ces friches, traitées comme un problème spatial par les uns, et comme un potentiel foncier par les autres, peuvent être reconverties dans le but d'accueillir de nouvelles fonctions. D'ailleurs, en matière de requalification, des initiatives foisonnent partout dans le monde pour transformer les faiblesses de ces friches en opportunités tout en donnant aux différents tissus un nouveau souffle pour les réintégrer dans le développement urbain de la ville et son attractivité.

I.2 Problématique de la recherche :

Face à la forte croissance urbaine que connaissent les villes Algériennes, et à la hausse continue des prix du foncier, la rationalisation de la consommation du foncier et la réglementation urbaine dans la production du cadre bâti, deviennent au centre de la problématique de la mise en œuvre des documents d'urbanisme. L'urbanisation actuelle de nos villes entraîne une consommation se fait souvent au détriment des terres agricoles. Ces dernières sont transformées en zones résidentielles en lotissements et en habitat collectif consommant un étalement urbain important. La prise de conscience des limites de cette urbanisation se traduit par une volonté d'accompagner le développement urbain afin d'en diminuer les impacts environnementaux et paysagers.

La ville de Blida se trouve dans le territoire de la Mitidja. Etant le cœur de la Mitidja, réservoir des terres à excellentes potentialités agricoles, elle est l'articulation entre la Mitidja orientale et la Mitidja occidentale qui s'agencent de part et d'autre sur l'axe Blida – Alger. La ville fait face à une urbanisation croissante et démesurée. Ceci a engendré une consommation de l'espace agricole, une artificialisation des terres et

participe trop souvent à une banalisation des paysages. Le périmètre urbain de la ville se trouve actuellement bloqué dans ses possibilités d'extension, tant au Nord par la présence de la valeur agricole de la plaine de la Mitidja, qu'à l'Est et à l'Ouest par des barrières naturelles et par les barrières artificielles des zones militaires. L'orientation privilégiée de l'urbanisation et des extensions urbaines vers le Nord se justifie principalement par la présence de l'obstacle naturel qui est la montagne au Sud. Cette zone représente un obstacle à la réalisation de grands projets d'habitations ou d'équipement à cause des caractères géologiques et hydrogéologiques, des pentes, des bassins versants, des forêts, et du parc national classé de Chréa (PDAU, 2010).

Un autre phénomène empêche actuellement l'utilisation des sols d'une manière réfléchie et rationnelle, c'est la nature juridique des terrains qui encourage la consommation anarchique des sols. Cette occupation irrationnelle du piémont au Sud, pousse les collectivités à ouvrir des voies importantes indispensables pour désenclaver la zone du piémont. D'autre part, la multiplication rapide des besoins en logements, des équipements et en emplois, pousse les pouvoirs publics à chercher des terrains à urbaniser et à procéder très souvent à la révision des PDAU en vue de déplacer le périmètre urbain vers le nord. Ceci a pour conséquence la multiplication des POS d'extensions. Ces derniers se déploient sur les espaces périphériques de la ville et contribuent à l'étalement urbain.

Face à ce constat, il est essentiel de remarquer que la ville renferme dans ses différents tissus Urbains des espaces non bâtis, inoccupés ou pas utilisés qualifiés de friches urbaines. Les friches urbaines, concerne ces bâtiments et terrains désaffectés, qui représentent des espaces abandonnés et vidés de leur substance. D'un point de vue esthétique, le recyclage et la réutilisation de ces surfaces urbanisées améliorent l'image d'une ville, mais surtout, dans une logique de gestion adéquate du sol, veillent à une consommation mesurée du sol et diminuent l'étalement urbain synonyme de périurbanisation et source de nombreux problèmes. Ces friches urbaines, majoritairement localisées en milieu urbain, proches des voies d'eau, des axes ferrés et des grands axes routiers font aujourd'hui l'objet d'un net regain d'intérêt. Elles constituent de précieuses réserves foncières pour développer des projets d'aménagement.

Dans un contexte où la consommation du foncier est remise en cause et où les notions de renouvellement urbain et du développement durable sont d'actualité, le retour à la ville et l'une des solutions qui permette une requalification urbaine de l'espace. Le renouvellement urbain par la friche urbaine est une alternative pour ralentir le processus

d'étalement de la ville et la consommation excessive des sols, notamment les terres agricoles nécessaires à notre indépendance alimentaire.

Le renouvellement urbain est un mode de croissance de la ville sur la ville. IL est présenté donc, comme une alternative pour lutter contre l'étalement urbain.

Construire la ville sur la ville suppose l'utilisation raisonnée des espaces. Les friches urbaines qui représentent des espaces non utilisés, peuvent faire l'objet d'une requalification pour recevoir de nouveaux programmes d'habitat, d'équipements et d'aménagement divers pour la ville. À ce niveau de développement, des questions peuvent être posées :

Sur le plan quantitatif, quel est le nombre de friches urbaines dans la ville de Blida ? Dans quelles parties de la ville sont-elles localisées ? Comment justifier les extensions urbaines périphériques sur les terrains agricoles ? Existe-t-il des études de recensement (inventaire) des poches vides dans le périmètre urbain de la commune en vue d'une réutilisation ?

I.3 Hypothèse :

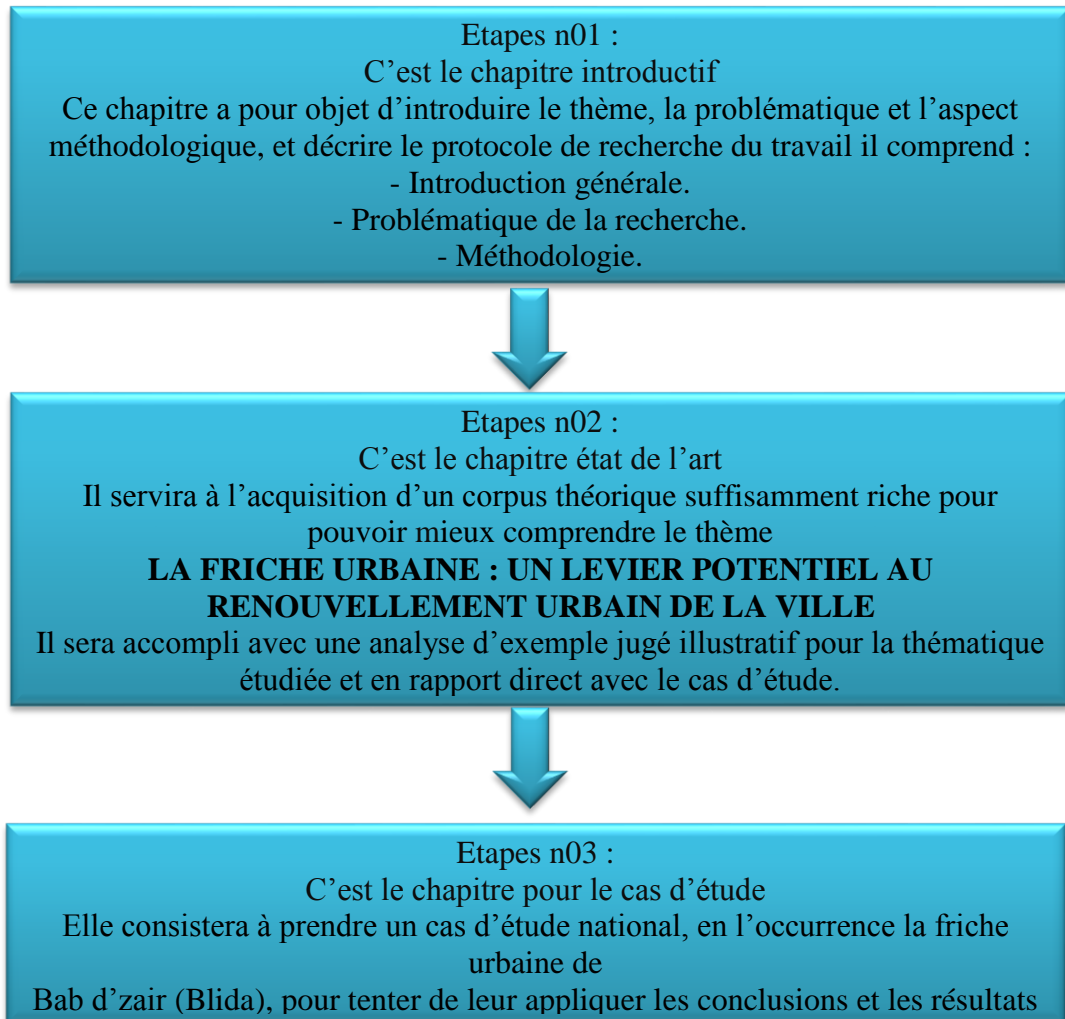
Les friches urbaines représentent un réservoir de terrains mal connu. Leur récupération pour recevoir des programmes d'habitat, équipements et des aménagements limiterait le recours aux extensions urbaines. Un travail de recensement (inventaire) à travers le territoire communal s'avère nécessaire pour un aménagement durable du territoire.

I.4 Objectif de la recherche :

- Saisir les effets de l'étalement urbain et la problématique de préservation des terres agricoles
- Identifier le rôle des friches dans le renouvellement des espaces urbains et la limitation des extensions urbaines

I.5 Structure du mémoire :

Trois étapes résument le contenu de ce mémoire. Elles sont comme suit :



I.6 Démarche méthodologique

Tous d'abord, la discussion avec mon encadreur du mémoire et le choix du sujet nous a permis d'acquérir une maîtrise de certains concepts pour aborder cette thématique et la traiter dans le présent travail.

- En premier lieu, une recherche bibliographique dans le domaine théorique du sujet, sur les différents jalons et références internationales ainsi que sur des documents, rapport et travaux de recherche déjà effectués sur le sujet.
- En parallèle, on a investi le travail de terrain. Nous avons pris une autorisation de la part de l'administration du département d'architecture et d'urbanisme pour accéder aux différentes structures susceptibles de nous fournir les données, les plans et les cartes disponibles. De nombreuses visites sont alors programmées alors

avec, la DUC, les services techniques et d'urbanisme de la commune de Blida, ainsi que la direction de l'agriculture.

- Des entretiens ont été menés avec les agents techniques d'urbanisme pour nous éclairer sur certains aspects directs ou indirects avec notre domaine de recherche.
- L'analyse a porté sur 18 POS de la commune de Blida. Sur les 48 que compte la commune, seuls 18 POS sont concernés par la désaffectation des sites. Les sites à désaffecter sont considérés comme des sites appelés à recevoir le statut de friches urbaines à intégrer dans le domaine de notre recherche.
- Chaque POS est analysé à partir de son règlement écrit et graphique.

Un premier résultat de cette analyse, consiste à établir une fiche technique par POS qui renferme un certain nombre d'informations :

- La désignation du POS
- La situation géographique du POS étudié.
- Identification et nombre de friches par POS
- Occupation actuelle de chaque site désaffecté
- Superficie des sites désaffectés
- total de superficie de sites à désaffecter.

Un second résultat de cette analyse, consiste à établir un tableau récapitulatif des friches urbaines situées dans le périmètre urbain de la commune de Blida.

Un troisième résultat de l'analyse est la localisation des friches sur la carte de la ville

Le choix du cas d'étude s'est porté sur le quartier de Becourt de bab d'zair. On a choisi ce quartier parce qu'il représente la seule friche qui a fait l'objet de proposition et de projet de requalification dans la commune de Blida.

Deux exemples sont analysés, le premier cas c'est la requalification des Casernes Beaumont et Chauveau : "Un projet de renouvellement urbain au cœur de la ville", et le deuxième, c'est le cas nationale la friche de bab d'zair.

Les résultats de cette analyse sont traduits par une série de recommandations qu'il convient d'intégrer dans un projet de requalification urbaine.

Chapitre II

L'état de l'art

Le renouvellement urbain : une alternative à l'étalement urbain

Chapitre II l'état de l'art :

Le renouvellement urbain : une alternative à l'étalement urbain

L'étalement urbain se définit comme un phénomène urbain qui touche les agglomérations urbaines caractérisées par l'extension accélérée de l'espace urbain vers les zones périphériques et les couronnes urbaines, il se présente généralement par les évolutions de société, les progrès techniques ou encore l'essor de la mobilité qui ont conditionné les pratiques d'urbanisation qui se traduisent en particulier par un spectaculaire étalement urbain. Il est défini aussi comme « une croissance incontrôlée dans une zone urbanisée, de grandes zones d'urbanisation monotone et uniforme, et parfois une urbanisation tout simplement banale.

Une telle urbanisation n'est pas nouvelle et dans les faits, une première phase d'étalement urbain a été favorisée davantage par l'amélioration des transports en commun que par la voiture individuelle. Los Angeles, par exemple, a commencé à s'étendre rapidement suite à la construction de lignes de tramway efficaces¹.

II.1 L'étalement urbain : facteurs déclencheurs et conséquences :

II.1.1 Les facteurs déclencheurs :

Les facteurs explicatifs du processus de l'étalement urbain, qui peut s'exprimer comme la combinaison de la périurbanisation de l'habitat et la délocalisation des activités du centre vers la périphérie, sont nombreux et bien connus. Ils relèvent de l'économie, de la sociologie, et de choix politiques et institutionnels. Ils agissent selon des poids et des échelles spatio-temporelles différents: à une macro-échelle (pays, continent, monde), ce sont les facteurs économiques et politiques qui dominent ; à une méso-échelle (aire urbaine, agglomération) l'origine de l'étalement urbain est plurifactorielle, relevant des facteurs microéconomiques, de choix politiques, de facteurs socio-culturels, de tendances démographiques, de contraintes du site et de son environnement, du système de transport, et de problèmes inhérents à la ville ; à une micro-échelle (Secteur de l'agglomération, quartier), c'est la préférence individuelle des ménages qui guide l'étalement urbain. Ainsi, les facteurs de l'étalement urbain sont fortement influencés par le contexte géographique et culturel de chaque agglomération. Néanmoins, on peut en dégager quelques-uns qui semblent communs à toutes les agglomérations, quel que soit leur taille.

¹ YOUSFI Soraya Malek LE RECYCLAGE DU FONCIER INEXPLOITÉ POUR UNE MEILLEURE MAÎTRISE DE L'ÉTALEMENT URBAIN/ (CAHN, 2003)

Ainsi, le développement de l'automobile, la raréfaction et le prix du foncier dans les centre-ville, l'étalement résidentiel ancré dans le désir des ménages de s'installer loin des centres villes en quête de nouveaux styles de vie, et le développement des zones d'activités associé à la performance des réseaux de transport sont à l'origine de l'expansion des villes.²

- le prix du foncier, la maison individuelle ou l'accès à la propriété :

La disponibilité foncière est l'un des facteurs déterminants dans le processus d'urbanisation des villes. En effet, la ville s'étale parce qu'elle grandit et qu'il n'y a plus assez d'espace disponible dans ses limites à une date donnée. La hausse des prix du foncier pousse les nouveaux ménages à s'éloigner du centre-ville en allant s'installer en périphérie, là où les terrains sont disponibles et moins chers. La demande évolue aussi face au parc de logements existants en centre-ville (nature, taille et prix du logement).

- Le transport : (La voiture individuelle au cœur du phénomène)

De nombreux auteurs s'accordent à mettre en évidence les effets de la vitesse de circulation sur l'espacement et l'étalement des villes en mettant en parallèle l'étalement urbain avec le développement du parc automobile et des infrastructures routières.

L'automobile modifie les comportements des ménages, permet de raccourcir les durées des trajets et favorise la ville étalée. Comme le soulignait déjà Claval en 1968, « *le rôle de la voiture individuelle dans cette colonisation de la campagne par la ville* » est déterminant.

Pour la même durée de déplacement quotidien, elle permet d'aller s'installer de plus en plus loin. La proximité temporelle s'est alors substituée à la proximité spatiale. Remy et Voye (1992) considèrent ainsi l'urbanisation comme un « *processus intégrant la mobilité spatiale à la vie quotidienne* ». Le développement, l'amélioration et le renforcement des structures routières n'a fait qu'amplifier ce phénomène.

Cette mobilité accrue a largement contribué à l'étalement urbain en favorisant l'urbanisation des territoires lointains de la ville. Elle a permis aux nouveaux habitants de ces nouveaux espaces urbanisés de s'affranchir de la contrainte distance domicile lieu de travail et la dépendance liée aux moyens de transport en commun ; désormais, ils se sentent en ville sans y habiter.

² Rahim Aguejdad Etalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole.p42.

- Les ménages en quête d'un nouveau cadre de vie :

Insécurité / Bruit / manque d'espace vert / qualité d'air / appartement petite

Les périurbains cherchent à « *vivre dans un cadre naturel, loin de l'agitation des villes, dans des maisons spacieuses et pourvues de jardins, tout en conservant la source de rémunération qu'est l'emploi en ville* » (Le Jeannic, 1997). En caractérisant le comportement des ménages périurbains, il met l'accent sur le rôle que jouent les envies d'aménités naturelles dans les choix résidentiels. Autrement dit, ils cherchent à vivre à la fois à la ville et à la campagne.

- La périurbanisation des activités et des emplois :

La périurbanisation des emplois se manifeste par un développement de pôles d'activités (industries, commerces, loisirs et plates-formes logistiques) en périphérie des villes. Ces structures dévoreuses d'espace sont en quête permanente de terres plus proches des populations, plus vastes et à moindre coût. Ces structures gourmandes en espace cherchent à s'installer souvent à proximité du réseau routier et des échangeurs qui leur offrent accessibilité et visibilité. Selon Bauer et Roux (1976), les zones commerciales n'auraient pu se développer en périphérie des villes sans être accompagnées par la démocratisation de la voiture individuelle et le développement des infrastructures routières qui ont poussé la ville à s'étaler au-delà de ses limites.

Les facteurs qui expliquent l'étalement urbain sont nombreux. La maîtrise de l'étalement urbain ne peut être efficace que si les facteurs qui l'ont généré sont bien appréhendés. En conséquence, toute modélisation de ce processus devra privilégier une approche systémique et multi-échelles ne négligeant aucun facteur et dans le cadre d'une concertation avec tous les intervenants sur l'espace urbain.³

³Rahim Aguejda Etatement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole.p48.

II.1.2 Les conséquences :

Les conséquences de l'étalement urbain sont nombreuses (Figure 01). L'étalement urbain est un vrai défi au développement durable. Il accélère la consommation d'espaces voués à l'agriculture dans les zones périurbaines, entraîne une ségrégation socio-spatiale, représente un coût économique et surtout entraîne des problèmes environnementaux, en particulier en menaçant la biodiversité.⁴

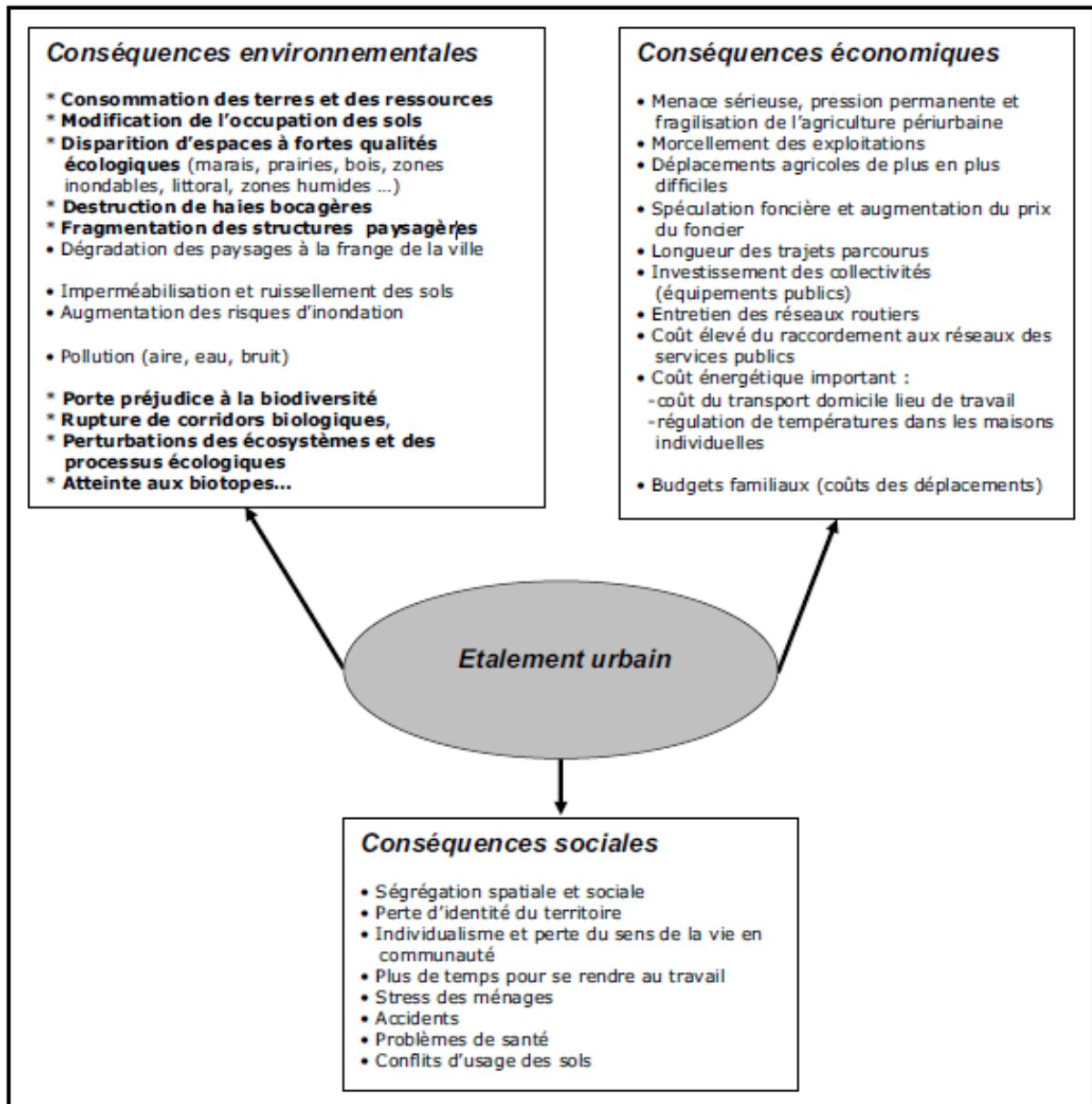


Figure 01 : Principales conséquences de l'étalement urbain (Source : d'après AEE, 2006)

* conséquences liées à la biodiversité

⁴ Rahim Aguejdad Etalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole.p48.

- L'artificialisation des territoires, un danger pour l'agriculture périurbaine :

L'étalement urbain entraîne une artificialisation des terres. Cette artificialisation croissante, qui touche essentiellement des terres agricoles, provoque de nombreuses incidences sur l'environnement : consommation d'espaces fragiles (prairies permanentes, zones humides...), perte de ressources naturelles et agricoles, fragmentation des habitats écologiques par les grandes infrastructures de transport, imperméabilisation des sols, augmentation des risques d'inondation, dégradation des paysages... Elle provoque la disparition ou la fragilisation de terres agricoles et de terrains à forte valeur écologique (bois, zones humides, prairies...).

- Le coût économique de l'étalement urbain :

Selon une idée très répandue, l'étalement urbain coûte cher, tant pour les budgets privés que pour les budgets publics, et recèlerait de nombreux coûts cachés. Toutefois, l'étude de la littérature économique semble indiquer d'une part qu'il est difficile d'évaluer le coût de l'étalement urbain, et d'autre part qu'il n'existe aucune preuve bien établie d'un coût supplémentaire de l'étalement urbain pour les budgets publics (Comby, 2008). S'il génère des coûts supplémentaires, il est possible d'avancer que l'étalement urbain n'entraîne pas des coûts aussi élevés que l'on pourrait le supposer.

- La ville s'étale, la ségrégation sociale s'installe :

Cependant, les espaces périurbains peuvent être caractérisés par la prédominance de familles avec enfants et une moindre représentation des personnes seules et des personnes âgées.

Autrement dit, la périurbanisation attire les jeunes familles avec enfants, tandis que les villes centres concentrent les célibataires et personnes âgées. Ainsi, environ deux tiers des ménages des villes-centres sont composés de personnes seules ou de couples sans enfants. Cette différence démographique peut s'accompagner d'un contraste croissant entre communes ou quartiers riches et secteurs pauvres. « *La croissance du marché du logement neuf et d'occasion a permis une spécialisation sociale progressive, qui s'accroît au fur et à mesure des déménagements des familles* » (Castel, 2004). Les lotissements péri-urbains Permettent un mode de vie « entre soi » recherché par leurs habitants, qui aggrave des écarts entre les communes.⁵

⁵Rahim Aguejda Etatement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole.p52/53.

- L'étalement urbain : une menace pour l'environnement

Un grand nombre des problèmes environnementaux, causés par l'expansion rapide des zones urbaines. Les impacts environnementaux de l'étalement urbain sont directs et évidents sur les zones qui ont été urbanisées, mais aussi indirects sur les espaces « naturels » qui sont sous influence urbaine.

- **Les effets sur les sols, les ressources en eau, et l'air**

L'artificialisation des sols induit un changement de la nature des sols qui entraîne des conséquences environnementales (Alberti, 1999) : d'une part l'imperméabilisation des sols, associée à des manques de prévention des risques, peuvent produire d'importantes inondations en période de crues. D'autre part, les sols artificialisés ne permettent pas de stocker le carbone, à l'inverse des sols agricoles, en particulier des prairies permanentes.

- **Les conséquences sur les habitats naturels et la biodiversité**

L'étalement urbain modifie l'occupation des sols, entraîne des changements importants au niveau de l'usage des terres et des structures paysagères, et provoque une fragilisation et une fragmentation des espaces « naturels ». Ceci entraîne des conséquences sur le plan environnemental et provoque des perturbations des écosystèmes et porte préjudice à la biodiversité.⁶

II.1.3 L'étalement urbain et la préservation des terres agricoles :

Le défi est de réussir à définir des mesures suffisamment souples pour être compatibles avec des exigences de long terme et suffisamment rigides pour permettre de répondre à l'objectif de la préservation des terres agricoles. Les nouvelles préoccupations liées au développement durable confirment l'actualité de ce défi. Elles demandent une protection stricte des ressources rares et non reproductibles. La préservation des terres agricoles continue donc bien à être une exigence essentielle. Toutefois, elle ne peut être décrétée unilatéralement. Le développement durable suppose une volonté d'assurer la qualité des territoires, étant entendu que cette qualité implique l'adhésion des habitants/citoyens à des projets partagés socialement acceptables, économiquement viables et écologiquement satisfaisants.

⁶Rahim Aguejda Etatement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole.p53/54.

II.2 Le renouvellement urbain : évolution des concepts :

Le renouvellement urbain est en urbanisme une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières.

« On pourrait définir le concept de renouvellement urbain, par un changement profond, au moyen de démolitions totales ou partielles, de la morphologie urbaine d'un quartier sous différentes facettes, et pouvant donc cumuler des interventions ayant un impact sur la trame foncière, la trame viaire et les déplacements, les formes architecturales, les fonctions, les services, la gestion, les caractéristiques de l'espace public... Cette modification en profondeur intègre, de fait, le remplacement par les propriétaires immobiliers, de certaines parties de leur parc, avec l'objectif de revaloriser ce territoire, pour lui donner une nouvelle attractivité.»⁷

II.2.1 Le renouvellement urbain : une action spontanée de l'évolution de la forme urbaine

Ce type de renouvellement urbain correspond à des mutations qui existent de tout temps et qui varient dans leur intensité au cours de l'histoire, en fonction de différents critères. L'âge des villes joue un rôle majeur. Par exemple, la cité d'Athènes existant depuis l'Antiquité, a connu une multitude de phases de renouvellement. L'espace et la géographie des villes conditionnent également la forme du renouvellement urbain. Les villes fermées, comme les villes fortifiées par exemple, sont limitées dans leur extension géographique par des murs, remparts ou fossés nécessitant un renouvellement à l'intérieur de ce cercle, en opposition aux villes ouvertes où la mutation urbaine a pu se caractériser par une expansion spatiale. Ce renouvellement est également influencé par des éléments exogènes et des aléas, comme les catastrophes naturelles ou les conflits, responsables d'une destruction de la ville. L'histoire urbaine reste marquée, par exemple, par le grand incendie de Londres en 1666, le tremblement de terre de Lisbonne en 1755 détruisant la quasi-totalité de la ville. Pour d'autres raisons, le cas de Détroit pose la question de la capacité et de la nécessité de cette ville à se renouveler, suite au phénomène de désindustrialisation. Le contexte apparaît alors comme essentiel dans la détermination de ce renouvellement diffus et spontané. La période contemporaine, comme les autres, est le

⁷ Site du Parc naturel régional Scarpe-Escaut

témoin de mutations urbaines Introduction générale qui touchent à la fois aux fonctions et à la forme urbaine.

La montée en puissance, depuis les années 1980, des flux de communication et d'information dans le système productif, sont à l'origine de la formation d'un « capitalisme cognitif » permis par la mondialisation, questionnant son impact spatial. L'essor de la mondialisation crée et renforce une forme de compétition entre les villes où le territoire urbain devient facteur de développement (ou de régression) par sa capacité à attirer les activités, les investissements et les populations. La métropolisation, qui se présente comme « la traduction spatiale de la mondialisation », se caractérise par sa capacité à fournir des services rares et supérieurs qui privilégient la créativité et l'innovation. Elle fournit de l'efficacité économique par la concentration d'activités et de populations différenciées et par la fourniture de « fonctions pivot ». Elle détruit aussi des quartiers, accentue les fractures urbaines et interroge la nature et les lieux du renouvellement urbain. En effet, au-delà de cette approche fonctionnelle de la ville, la métropolisation ne doit pas faire oublier la dimension spatiale, c'est-à-dire l'existence même de la ville et de sa forme urbaine : Scott (2002) insiste sur la nécessité de prendre en compte la dimension locale dans l'association entre métropolisation et mondialisation. La métropolisation questionne également l'organisation interne des villes, dans la mesure où elle conduit à des recompositions territoriales nouvelles. Elle s'est généralement accompagnée d'un processus d'étalement urbain, une métropolisation de type morphologique, qui définit en creux des friches d'activités, de la vacance immobilière et la relégation de certains quartiers, alimentant une fragmentation de l'espace des aires urbaines et d'un processus de ségrégation.

A ce titre, la ville décrite par fonctionne à « trois vitesses » : relégation, périurbanisation et gentrification.

Le renouvellement urbain renvoie à la question des dynamiques de croissance urbaine.

En effet, la compétition et la concurrence entre espaces urbains sont exacerbées par l'urbanisation croissante et l'augmentation continue de la population urbaine.⁸

⁸ Matthieu Bonal Les inscriptions spatiales du renouvellement urbain en France p09.

II.2.2 Le renouvellement urbain : une action planifiée de l'évolution de la forme urbaine

Le renouvellement urbain planifié permet d'introduire les politiques organisées par l'action publique. Il permet également de poser le renouvellement comme une question d'aménagement urbain. L'histoire urbaine est marquée par les volontés politiques d'organisation et de planification des villes. Le renouvellement planifié est généralement concentré sur un espace circonscrit et d'initiative publique.

La création des Bastides dans le Sud-Ouest de la France au Moyen-Age, la construction de Versailles, ou encore le Plan Cerdà à Barcelone, attestent d'une forme de renouvellement des villes organisée par l'action publique, quitte à mobiliser le financement privé. L'apparition d'un renouvellement planifié prend ses racines avec la naissance de l'urbanisme moderne et correspond à une volonté d'adaptation face à l'industrialisation croissante des économies : « l'urbanisme est né en occident avec la révolution industrielle. La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 constitue sans nul doute une avancée législative forte dans la définition d'un renouvellement urbain planifié et organisé par l'action publique, en réponse aux mutations que connaissent les espaces urbains. En effet, en réaction à la stigmatisation croissante de l'étalement urbain et la montée en puissance de processus ségrégatif, le développement durable et la solidarité territoriale pensés à l'échelle des aires urbaines constituent les valeurs de la loi SRU. De ce fait, elle s'axe sur une « maîtrise incitée de l'étalement urbain » et une « densification libérée » des espaces urbains. Elle peut être perçue comme révolutionnaire par son approche globale notamment dans le domaine de l'habitat et peut être considérée comme la volonté d'actualiser des outils d'aménagements hérités de la ville de l'ère industrielle pour s'adapter à de nouvelles exigences.⁹

II.2.3 Le renouvellement urbain : enjeux et objectifs

Le renouvellement urbain est très souvent associé à la notion de « faire la ville sur la ville » qui a pour objectif de limiter l'étalement urbain dans les périphéries ce qui peut se traduire par densification des espaces peu construits ou laissés en friche, par la reconstruction de certains quartiers, mais aussi par le rééquilibrage de l'implantation des populations et des activités conduisant à plus de mixité sociale et fonctionnelle¹⁰ pour Claude Chaline dans son ouvrage sur les politiques de régénération urbaine, le

⁹ Matthieu Bonal Les inscriptions spatiales du renouvellement urbain en France p11.

¹⁰ ANTONI Jean Philippe « Le lexique de la ville »

renouvellement urbain marque la transition «*d'un urbanisme de créations et d'extensions* » à un «*urbanisme de la transformation*»¹¹. Le renouvellement urbain peut alors s'envisager comme un moyen de repenser la croissance urbaine.

De multiples enjeux du renouvellement urbain :

- Une meilleure maîtrise de l'étalement urbain,
- Une optimisation de l'utilisation de l'espace intra-urbain (limiter les effets de coupure urbaine ou de barrière)
- Une valorisation de l'image de la ville, et la préservation de son patrimoine bâti et paysager,
- Une Amélioration de l'environnement, de la santé et de la sécurité des populations
- Favoriser le développement économique et social a traves de nouvelles activités

II.3 La friche urbaine un territoire concerné par le renouvellement urbain

II.3.1 La friche : définition et typologie

Définition :

Étant donnée la diversité tant des contextes urbains que des friches elles-mêmes, il n'existe pas de définition unique de la friche urbaine. En particulier, on ne trouve aucune définition juridique (ce qui n'implique pas pour autant que les friches urbaines soient dépourvues de statut foncier) ; en effet « ni le législateur, ni le pouvoir réglementaire, ni les juges ne les ont clairement identifiées au point de consacrer un régime juridique propre à leur réaménagement»¹².

Le CESER retient, à l'instar de nombreux ouvrages et articles dédiés au sujet, que la friche urbaine est un espace délaissé par une activité humaine antérieure ayant eu un impact fort, attendant un réemploi hypothétique, situé en périphérie ou au cœur de l'urbain.

Il n'existe pas de critère de taille absolu, mais beaucoup d'études retiennent un seuil minimal de 0,5 ha (5 000 m²). Néanmoins, certains sites de taille plus réduite, du fait de leur situation ou de la qualité architecturale de leur bâti peuvent être retenus comme friche urbaine.

¹¹ CHALINE Claude « La régénération urbaine »

¹² Arnould NOURY, Droits et politiques du renouvellement urbain (2004).

Type des friches :

Les friches sont des terrains qui ont perdu leur fonction, leur vocation, qu'elle soit initiale ou non : friche urbaine, friche industrielle, friche commerciale, friche agricole, friche militaire, friche d'habitat, friche administrative et d'équipement, friche hospitalières, friche portuaire,

Les friches industrielles : elles constituent un ensemble varié avec des emprises issues de multiples origines. Si, historiquement, la crise a touché un secteur particulier concentré sur des territoires quasiment mono-industries, l'évolution de l'économie et des techniques ont entraîné des restructurations et des réorganisations qui impactent finalement tous les secteurs d'activités et tous les territoires. La structure bâtie est parfois complexe (en surface comme sous terre) et la pollution du sol peut être très élevée.

Comme elles sont souvent abandonnées depuis longtemps, certaines friches industrielles semblent parfois dépourvues de propriétaire, ce sont alors des « friches orphelines ». De plus, une division parcellaire résultant de l'évolution de l'activité et de la cession de certaines parcelles complique fréquemment la définition des responsabilités¹³.

Les friches militaires : elles appartiennent au ministère de la défense et sont de natures très variées, intégrant notamment des casernes, des bases aériennes, des champs de tir en rase campagne ou même des forts de type Vauban.¹⁴

Les friches d'habitat : l'habitat insalubre, délabré et abandonné est un phénomène fréquent qui peut s'étendre sur des quartiers entiers.

Les friches administratives et d'équipements publics : elles regroupent un ensemble très diversifié avec des bâtiments non utilisés ou sous-occupés par l'État ou les collectivités.

Les friches hospitalières : résultant de stratégies de concentration ou de relocalisations, ce sont parfois de vastes espaces enclavés à reconverter . Elles concernent des immobilisations originales comme des théâtres, des stades, des étangs ou des immeubles d'habitation, fermes, forêts dont la détention est liée à l'histoire (legs, dons de bienfaiteurs, etc.) et dont les fruits de la vente servent aux investissements hospitaliers. La spécificité de leur localisation implique un traitement complexe du processus de reconversion.

¹³ La friche de la Plaine-des-Riaux (Creusot), résultat de la fermeture de Creusot-Loire n'a jamais pu être dépolluée et se trouve être aujourd'hui divisée entre plusieurs dizaines de propriétaires, notamment des entreprises industrielles (*les communautés urbaines de France*, 2011).

¹⁴Stéphanie Lotz L'effet de levier dans la reconversion des friches militaires dans le cadre du renouvellement urbain en France.p30

Les friches portuaires : elles regroupent des quais, des chantiers navals ou des hangars dans les villes portuaires de l'après-guerre, souvent caractérisées par une organisation sectorielle séparant l'espace urbain, l'espace portuaire autonome et la zone industrielle associée.

La friche agricole : résulte de la déprise agricole (ou abandon) des terres. Lorsqu'une terre agricole abandonnée commence à se reboiser naturellement. La friche doit être distinguée de la jachère, qui est une préparation et un repos du sol.

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

II.3.2 La friche : les actions urbaines à mener

Le renouvellement urbain introduit de nouvelles notions proches à ce dernier, telles que « régénération » « revitalisation »... Une série de termes portant le préfixe « re » sont venus enrichir en quelques années le vocabulaire de l'aménagement urbain¹⁵. Se sont des mots sur des pratiques de plus en plus utilisées visant à reconstruire la ville sur elle-même. Ces termes sont utilisés de manières diverses et variées, et souvent l'un pour l'autre. Il n'y a pas de définitions précises et reconnues. Par contre le sens opérationnels mérite d'être précisé.

II.3.2.1 La rénovation :

C'est une action qui vise un changement global des ilots à travers une démolition et une reconstruction des bâtiments sur la base d'emprises modifiées pour la création d'un tissu urbain mieux adaptés à la ville. Il s'agit d'une opération qui a pour objectif de restituer une structure et une architecture compatibles avec les exigences de la ville.

« Elle adapte une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, de confort, de fonctionnement, de qualité architecturale et urbanistique. Cette intervention s'applique à des secteurs ou à des ilots dont les caractères facilitent et/ou justifient une intervention forte et ou les conditions entravant l'intervention sont peu importantes »¹⁶.

¹⁵ 35CHASSERIAUA. « Au cœur du renouvellement urbain nantais : la Loire en projet », Norois, 2004, pp 71-84.

¹⁶ SAIDOUNI Maouia « Eléments d'introduction à l'urbanisme : histoire, méthodologie, réglementation », p. 128

La rénovation urbaine a pour finalité la régénération des espaces de la ville il s'agit d'une opération radicale très couteuse d'où l'apparition dès la fin des années 1960, d'une intervention moins invasive qui est la réhabilitation.¹⁷

II.3.2.2 La reconversion :

Action de convertir à nouveau, de faire retrouver la foi perdue, changement de type d'activité ou de secteur d'activité au terme d'un processus de recyclage et de reclassement.

L'évolution des usages étant plus rapide que l'usure des murs, de nombreux édifices trouvent une nouvelle destination. Des châteaux (Le Louvre, Écouen), des gares (Orsay) sont reconvertis en musées, des piscines en commerce (Molitor à Paris) ou en musée (Roubaix) et des usines ou des casernes en appartements ou en lofts, etc.

Si la qualité patrimoniale du bâtiment détermine sa reconversion, plutôt que sa destruction elle est une contrainte supplémentaire pour le maître d'ouvrage, initiateur, financeur de l'opération qui en définit la fonction nouvelle et pour le maître d'œuvre qui le transforme et l'adapte pour elle.

III.3.2.3 La requalification :

La requalification désigne l'action qui permet à un quartier paupérisé ou à une ville dégradée de retrouver leur dynamique et leur aptitude à jouer pleinement leurs fonctions en tant qu'espaces urbains épanouis. Il peut s'agir d'une volonté de récupérer des fonctions préexistantes comme dans le cas d'une ville historique ou d'un quartier ancien dévitalisé ; comme il peut s'agir d'une volonté de créer de nouvelles fonctions, cette opération passe par un repérage des qualités et des capacités humaines, techniques, juridiques, institutionnelles afin de les exploiter pour améliorer les conditions d'organisation et de fonctionnement de l'espace urbain.

La requalification est avant tout une démarche transversale, dynamique et intégrée, qui, au-delà de la réintégration esthétique, brasse de nombreux enjeux urbains, paysagers et environnementaux pour être en phase avec une société urbaine en quête de mieux-être.¹⁸

¹⁷ DAOUADJI Amina/ EL KADI Fella REQUALIFICATION DU BOULEVARD TAKARLI ABDERREZAK CEINTURANT LE CENTRE HISTORIQUE DE BLIDA.

¹⁸ DAOUADJI Amina/ EL KADI Fella REQUALIFICATION DU BOULEVARD TAKARLI ABDERREZAK CEINTURANT LE CENTRE HISTORIQUE DE BLIDA.

II.4 La friche urbaine : un territoire à enjeux

II.4.1 La lutte contre l'étalement :

On peut lutter et essayé de maitriser ce processus par quelque solutions proposé de la part des aménageurs et les acteurs qui peuvent intervenir dans ce cadre par exemple :

- L'étalement urbain ne peut être conçu uniquement en surfaces construites.

La nature et la qualité de ces surfaces et des milieux urbanisables est au moins aussi importante. Logements, les couronnes urbaines, en cas d'abandon progressif des régions agricoles qui ont été considéré comme un objet qui perd sa valeur.

- La qualité des milieux naturels et des ressources qui y sont associées (eau, biodiversité, paysages.) demande à être reconnue et pourrait orienter bien davantage les choix d'urbanisation. La gratitude des services écologiques rendus par les milieux donnerait des arguments à mettre dans la balance face aux intentions des bâtisses.

- La carence d'expertise économique et de reconnaissance des services écologiques rend les arbitrages très déséquilibrés : l'urbanisation est imprégner d'enjeux financières, la non urbanisation n'a pour elle que la bonne conscience environnementale.

- Assurer que l'utilisation rurale peut continuer à fonctionner sans être perturbée par les interférences du développement urbain, en particulier en protégeant la terre agricole, de bonne qualité et flexible, qui se trouve souvent à proximité des zones urbaines et qui constitue une source limitée et non renouvelable.

- La maitrise foncière est l'une des clés d'une certaine fusion sociale et d'une organisation plus économe et judicieuse de l'espace, il se pourrait que cette maitrise va s'appuyer beaucoup plus fortement sur le monde agricole, et non plus en opposition, aux politiques urbaines. D'une part pour garder la vocation agricole des zones périphérique, qui jouent un rôle important dans les formes de la croissance urbaine, d'autre part pour renouveler le contrat social entre les citoyens et les agriculteurs.

- Le retour vers le cœur des villes pour les rendre plus dense et compacte, faciliter l'accessibilité en même temps réduire les distances, contrôler l'étalement et crée la mixité sociale pour éliminer la ségrégation spatiale et sociale à la fois pour :

- Assurer la continuité du parcours résidentiel de la population locale par la diversité à l'offre de logements, et réhabiliter des copropriétés et logements dégradés ou anciens
- Favoriser la mixité sociale par la diversité de la taille des logements et les formes urbaines et renforcer certaines centralités par la favorisation de la construction dans des quartiers déjà existants et offrir à un plus grand nombre de résidents une meilleure

accessibilité aux TC lorsque les opérations urbaines sont réalisées à proximité des gares ou arrêts de lignes structurantes.¹⁹

II.4.2 L'urbanisation durable :

Aujourd'hui, on voit bien qu'on ne peut plus étendre les villes sans grignoter les espaces agricoles et naturels. Mais que restera-t-il des terres cultivables pour les prochaines générations ?

L'urbanisme durable est une nouvelle façon d'appréhender le rapport de l'urbain à la nature. Il se veut ainsi plus respectueux de l'environnement en utilisant de nouvelles méthodes, de nouveaux modes de déplacements, pour une ville donnant plus de place à la naturalité comme élément de qualité de vie... La notion de durabilité renvoie à l'impératif de concilier, dans l'urbanisme, le bien-être, l'équité et la cohésion sociales et le développement économique avec le respect du cadre naturel.

Toute démarche d'urbanisme a un impact sur l'environnement (pollution de l'air, de l'eau et des sols, consommation d'énergie, etc.). Aujourd'hui, se dessine une nouvelle culture de l'aménagement car il est désormais nécessaire de "penser" l'urbanisme de manière globale pour répondre aux enjeux climatiques et énergétiques.

Concilier urbanisme et environnement, c'est développer des constructions performantes qui répondent aux besoins de déplacements, gérer les déchets, les eaux de pluie et le bruit, donner de la qualité aux espaces publics et privés, penser à la proximité des services, etc. C'est aussi sensibiliser les habitants dans les choix urbains. Il nous faut donc penser autrement et avoir une vision de plus long terme.

II.4.3 La valorisation de l'image de la ville :

L'image de la ville c'est la qualité visuelle de l'environnement urbain et architectural de la ville, et pour valoriser cette image il faut d'abord mieux connaître l'image actuelle.

Dans le nouveau panorama de l'économie de la connaissance, les anciens centres historiques, qui fondaient leur subsistance sur l'activité des usines, ont entamé un processus de reconversion des grands établissements et de réhabilitation des friches délaissées.

¹⁹ YOUSFI Soraya Malek LE RECYCLAGE DU FONCIER INEXPLOITE POUR UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN/ p8.p9.

L'objectif de la valorisation de l'image de la ville réponds a de multiples enjeux : il d'agit, non seulement d'attirer des entreprises, des hommes et des capitaux extérieurs, mais aussi de redynamiser l'existant en valorisant les acteurs locaux.

II 4.4 La création de la dynamique urbaine par les projets structurants :

Cas étranger : Casernes Beaumont et Chauveau : "Un projet de renouvellement urbain au cœur de la ville"

Depuis peu, de plus en plus de villes françaises optent pour une politique de rénovation urbaine. Riche en architecture historique, Tours a une certaine tendance à se tourner également vers la modernité, à travers la mise en œuvre de projets de réaménagement urbains. Dans ce cadre, Tours prévoit la transformation des casernes Beaumont Chauveau par Valérie Dubreuil Chef de projets en quartier mixte. En effet, depuis

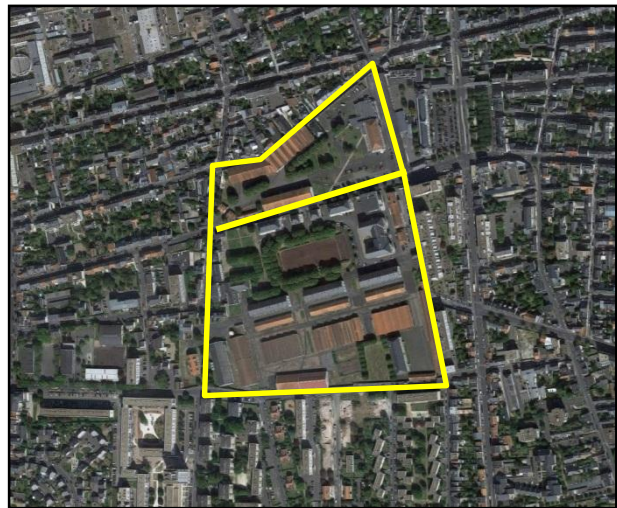
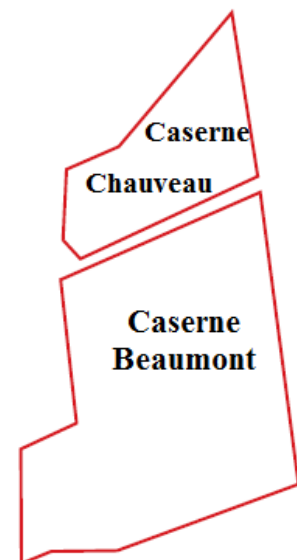


Figure 02 : vue aérienne sur les casernes Beaumont et Chauveau .Source : google earth

la fin de la Seconde Guerre mondiale, les casernes Beaumont Chauveau abritaient l'École militaire de la logistique et du train. Terrain abandonné depuis 2009, la ville de Tours envisage d'y aménager des bâtiments d'utilité publique. D'une surface de 10 hectares et situé en plein cœur de la ville, entre la Loire et le Cher, Tours saisit l'occasion pour reconvertir ce site qui constitue une zone stratégique dans le plan local d'urbanisme. L'architecte-urbaniste a imaginé « un grand parc urbain pour structurer le quartier selon un axe nord-sud ». Autour de ce dernier s'élèveront bientôt logements, commerces, entreprises artisanales, services publics...



Le site est partagé en deux parties. Au nord de la rue du Plat d'Etain, la caserne Chauveau créée en 1875 et, au sud de cette rue, la caserne Beaumont créée en 1913. En surface, les arbres occupent une place restreinte, ce ne sont pas eux qui empêchent une

densification de l'habitat. Ils sont hauts, bien visibles, ce sont des arbres épanouis et pour qu'ils le restent, il ne faudra bien sûr pas aménager trop près d'eux.

La composition des casernes avant la requalification :

- Caserne Beaumont :



Figure 03 : affectation des équipements de la caserne Beaumont

Source : agence de l'urbanisme de l'agglomération de tours

- 1 - Les bâtiments d'entrée, sont à l'échelle des maisons tourangelles particulières. Datent de la construction de la caserne, R+1+C.
- 2 - Bâtiments plus récents 1974, sièges du PC (poste de contrôle) et du CDI. R+2+C.
- 3 - Ancienne abbaye de Beaumont, abrite le musée du train, qui existe depuis 1980.
- 4 - Bâtiment le plus récent du quartier (1995), la «Voie sacrée» est le lieu de l'instruction de l'école du train. R+3+C.
- 5 - Amphithéâtre de 300 places.
- 6 - Bâtiments affectés aux salles de cours, ancien mess des sous-officiers, avec un amphithéâtre de 100 places, R+1+C.
- 7 - Ensemble de logements, chambres individuelles, R+2+C.
- 8 - Ensemble de bureaux dans de petits bâtiments RDC+C.
- 9 - Trois bâtiments alloués aux logements, ils datent de 1913 et ont été élevés d'un étage en 1932. Ils comportent des chambres individuelles et des chambres doubles, R+2+C.
- 10 - Bâtiment alloué aux logements, chambres collectives (86 places), R+3+C.
- 11 - Centre équestre, bâtiment sommaire accueillant 22 chevaux et dix poneys, ces animaux sont utilisés par la police municipale montée, par la «charrette Fil Bleu» et par

des civils accueillis dans le cadre de cours dispensés par les militaires.

12 - Manège extérieur, sans intérêt particulier.

13 - Terrain de tennis.

14 - Hangars de stockage, bâtiments sommaires sans grand intérêt architectural.

15 - Anciennes salles de cours, bâtiments sommaires.

16 - Gymnase sans vestiaires, et hangar à véhicules, équipement rudimentaire.

17 - Manège intérieur, architecture de hangar.

18 - Centre médical, R+1+C.

19 - Hangars à véhicules.

20 - Place d'arme d'environ 6.000 m² (en excluant les voies de circulation).²⁰

Caserne Chauveau :



Figure 04 : affectation des équipements de la caserne Chauveau

Source : agence de l'urbanisme de l'agglomération de tours

1 - Petites maisons de l'entrée, type pavillon, RDC.

2 - Ancienne boulangerie, transformée en «cercle messe», bâtiment très récent (2000), ERP, avec une grande salle de restauration, deux plus petites, une cafétéria, des cuisines, des chambres froides, des salles de stockage, R+1+C.

3 - Bâtiment de logements, chambres individuelles R+2+C.

4 - Hangar de stockage des véhicules du musée du train, et ateliers de menuiserie.

5 - Parking pour voitures d'environ 4.000 m².²¹

²⁰Agence de l'urbanisme de l'agglomération de tours mars 2009.

²¹Agence de l'urbanisme de l'agglomération de tours mars 2009.

L'objectif de l'intervention :

L'objectif est double : compléter l'attractivité du centre-ville de Tours et contribuer à son extension, et de construire la ville sur la ville, tout en soutenant un développement urbain durable et responsable. Sur 10 hectares d'un seul tenant, les anciennes casernes de Beaumont et Chauveau va en effet permettre la transformation d'un nouveau quartier rayonnant et ouvert sur la ville. Et aussi :

- Innover en termes de nouveaux modes d'habiter,
- Proposer des stationnements mutualisés,
- Imaginer des modes d'occupation temporaire (dans l'attente de la réalisation des constructions)
- Contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique.

Bénéficiant d'une législation favorable, Tours est privilégié en matière d'investissement immobilier.

Le programme projeté :

Le projet s'inscrit entre Loire et Cher, dans un quartier qui sera desservi par la prochaine ligne de tramway, voire la figure05 (mise en service envisagée en 2025). Le système de desserte des îlots est revu pour tenir compte de l'arrivée de ce transport en commun. Une voie d'accès sera notamment créée en Nord-Sud en limite Est du site.

Assure Vlerie Dubreuil. Le chef de projets, que la phase opérationnelle elle est on charge de l'aménagement des casernes Beaumont et Chauveau, cette friche de 10 hectares bénéficie d'une

« situation exceptionnelle » à proximité de centre-ville. Le projet retenu par la ville de Tours est celui de Bruno Fortier. L'architecte-urbaniste a imaginé :

- Un grand parc urbain linéaire de 2 hectares pour structurer le quartier selon un axe nord-sud ».

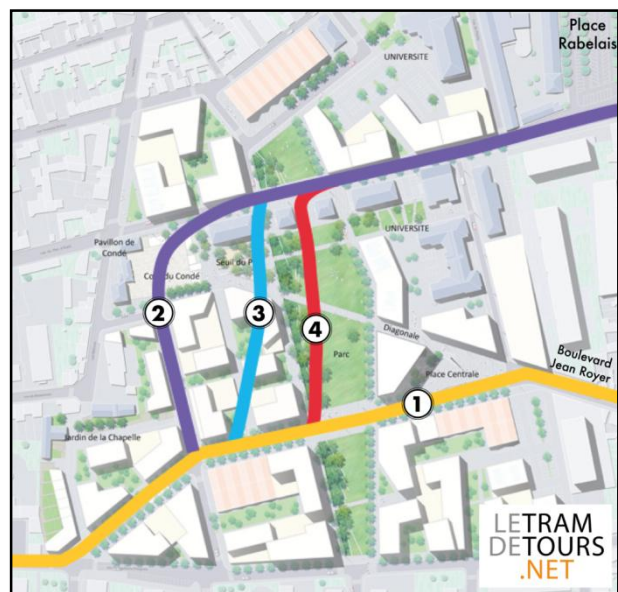


Figure 05 : le passage de la prochaine ligne du tramway

- Atour du parc s'élèveront des logements constituera une surface de 52 000 m². La construction de 700 logements pour 1 500 personnes y est prévue. 20 % d'entre eux seront des logements sociaux, 70 % seront destinés à l'habitat privé à coût maîtrisé et les 10 % restant seront réservés et vendus au prix du marché. Il s'agit principalement d'habitats coopératifs mettant l'accent sur la cohabitation des générations.



Figure 06 : le nouveau plan projeté des casernes

- Pour les espaces hétéroclites, une surface de 11,000 m² est prévue pour la construction d'espaces verts, une surface anciennement utilisée pour la place d'armes. Ce nouvel espace vert représentera le nouveau poumon dans la ville.

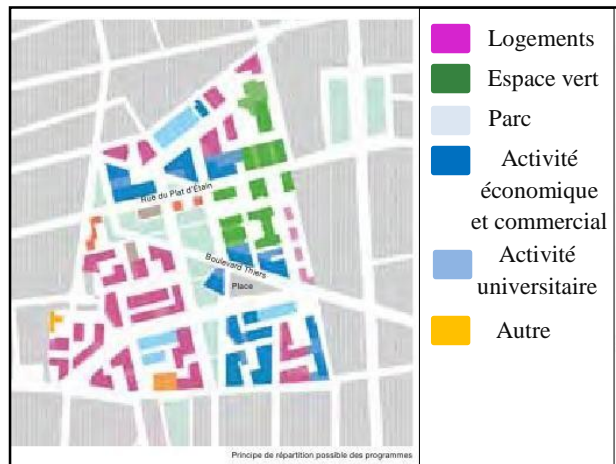


Figure 07 : les équipements dans le quartier

- Sur les 37,000 m² restants, 10,000 m² serviront aux activités universitaires, tandis que 27,000 m² seront partagés entre les équipements publics, les activités économique et commercial.



Figure 08 : photos du nouveau quartier



Figure 09 : photos du nouveau quartier

Les avantages de la requalification pour la ville du Tours :

De plus, étant une destination de plus en plus choisie par les jeunes (étudiants ou jeunes travailleurs) qui souhaitent s'y installer, les infrastructures en termes d'habitations

ne sont pas suffisantes. En effet, accueillant annuellement 24,000 étudiants dont 6,000 souhaitent être locataires, Tours devra augmenter sa capacité d'accueil. Si sa situation et ses infrastructures en matière de transport sont également avantageuses, sa capacité de logement ne doit pas être mise de côté car, elle peut représenter une source de revenus important qui contribuera à redonner du dynamisme à la ville. Ainsi, le réaménagement des Casernes Beaumont Chauveau peut contribuer à l'augmentation de l'offre dans l'immobilier. De plus, étant situé en plein cœur de la ville, cet aménagement contribuera à redonner un nouveau souffle et une nouvelle image ville et à la vie du quartier qui était complètement coupé du reste de la ville. Dans tous les cas, la mise en œuvre de ce projet arrive à point pour Tours, car depuis peu, elle incite de plus en plus de particuliers à se lancer dans l'investissement immobilier. Ainsi, pour les particuliers qui souhaiteraient investir à Tours.

Synthèse :

Ce chapitre il a été démontré que l'étalement est un phénomène mondial qui touche la pluparts des agglomérations dans le monde. Les causes de l'étalement sont multiples et ces résultats sont multiples aussi, touchant tous les aspects de la vie et de l'avenir des générations, mais l'impact le plus inquiétant c'est l'impact écologique et la consommation des terres agricoles, qui devenu le champ de réflexion des différents acteurs de la ville.

Le renouvellement urbain et le développement durable sont des réponses de ce phénomène, Ce sont deux concepts très liés, ils défendent des principes de réduction de l'étalement urbain, d'économie d'énergie et de réduction des inégalités sociales.

Ce rapprochement conceptuel ne nous amène que le concept de renouvellement urbain durable. Ce traduit par plusieurs actions: La reconquête urbaine de la requalification des friches urbaines s'inscrit dans la perspective de renouvellement urbain durable car elle permet :

- De reconstruire la ville sur la ville et d'assurer la reconversion des territoires obsolètes.
- D'appliquer les principes de l'économie circulaire en recyclant une ressource dégradée : le sol.
- D'atténuer la surconsommation d'espace liée à l'étalement urbain et de réduire les consommations d'énergie.

Il s'agit du même type d'intervention présente dans l'exemple de cas étranger, où l'intégration de nouvel aménagement et de nouvelles typologies a été prise en charge par un projet qui respecte l'existant et les notions de ville urbaine.

Chapitre III

Le renouvellement urbain par la friche de Bâb d'zair

Chapitre III le renouvellement urbain par la friche de Bâb d'zair

III.1 Le renouvellement urbain en Algérie

Introduction :

L'objectif de ce chapitre est d'avoir une vision globale sur les différentes étapes de la politique de planification urbaine menée en Algérie, ainsi que la politique du développement durable de la ville basée sur le renouvellement urbain. Aussi, il nous paraît important d'aborder ce chapitre pour comprendre après l'évolution des politiques urbaines menées dans la ville de Blida à travers ses outils de planifications et ses documents d'urbanisme.

Les villes algériennes de la période précoloniale n'étaient pas nombreuses et peu étendues, à l'instar de la majorité des villes dans le monde de cette époque.

À partir de 1830, la colonisation française a apporté de nouveaux changements, dans la structure et le mode de vie des villes, de nouvelles pratiques urbanistiques furent opérées sur les villes Algériennes, basées majoritairement sur la superposition de modèle de trame sur des structures existantes. Ces nouvelles pratiques urbanistique furent suivies d'un ensemble de règles, de lois et de plans d'urbanisme dont une grande partie fut reconduite après l'indépendance en vue de palier au vide juridique dans le domaine de construction et d'extension des villes.

En Algérie, les problèmes urbains sont multiples, le cas de la ville de Blida illustre la panoplie de problèmes liés à son explosion démographique, sa croissance urbaine anarchique, à des problèmes urbanistiques et environnementaux. Les actions urbanistiques entreprises sur la ville depuis l'indépendance jusqu'à nos jours relèvent du coup par coup selon des programmes quantitatifs sans stratégie clairement définie et sans réelle maîtrise des évolutions des composantes sociales et économiques des tissus urbains concernés. Les politiques urbaines visent le niveau du territoire mais demeurent peu actives sur le niveau local. Pourtant, c'est le niveau le plus concerné par l'amélioration de son environnement urbain

III.1.1 L'évolution des politiques urbaines en Algérie

- Politiques urbaines et interventions publiques dans la ville :

En Algérie les politiques urbaines sont le reflet de conjonctures économiques et sociales, en ce sens, les politiques urbaines ne peuvent avoir de sens que si elles sont replacées dans leur contexte temporel et socioéconomique. L'histoire urbaine²² confirme qu'à différentes époques on a tenté de maîtriser des problèmes relatifs à l'aménagement des villes par l'établissement de plans et de règlements. Les préoccupations urbaines entendues dans le sens actuel de la planification remontent à très loin dans l'histoire urbaine.²⁸ Dans le cas de cette étude, nous évoquerons l'évolution historique de la planification depuis la période coloniale jusqu'à nos jours.

- Période coloniale :

Le principal outil pour le développement de la ville de l'époque était le plan d'alignement et des réserves foncières pour les édifices publics, les monuments et les servitudes.

A partir de 1919, c'est la naissance de la planification urbaine en France, ainsi que la loi Cornudet du 14 mars 1919, loi qui institutionnalise les plans d'aménagement d'extension et d'embellissement¹, rendue applicable en l'Algérie en 1922 et en 1925.

De 1931 à 1942 Le Corbusier a élaboré de nombreux projets d'urbanisation et d'architecture destinés essentiellement à la ville d'Alger.

À la fin des années cinquante, une pratique urbanistique a eu lieu à la faveur du plan de Constantine²³ précédé par la création de CADAT en 1956 qui avait la tâche de la viabilisation des idées maîtresses du plan. Pendant cette période et à cause de l'insécurité qui régnait dans les campagnes, l'exode rural battait son plein, entraînant ainsi une croissance urbaine importante. C'est la raison pour laquelle l'autorité coloniale a adopté des mesures d'urgence, basées sur la politique des grands ensembles types HLM.

Parmi ses recommandations du Plan de Constantine²⁴, nous citons la déconcentration des grandes villes, la maîtrise de la poussée démographique et l'équilibre régional basé sur la décentralisation industrielle et l'amélioration socio-économique et spatiale de la population indigène. Ce plan n'ayant pas atteint ses objectifs a été interrompu à l'indépendance le 5 juillet 1962.

²² Zerarka Saharaoui L., cours de spécialité « Règlementation et formes urbaines », option Projet Urbain, 2016.

²³ Plan de Constantine, annoncé le 3 octobre 1958 par le général Charles de Gaulle à Constantine, promulgué par décret n° 58-1463 du 31/12/1958.

²⁴ Zerarka Saharaoui L., cours de spécialité « Règlementation et formes urbaines », option Projet Urbain, 2016.

- Période post coloniale :

À l'indépendance, l'Algérie opte pour la reconduction de la législation urbaine de l'époque coloniale. Ce n'est que durant la deuxième décennie post-coloniale, que l'autorité algérienne restructure le dispositif législatif urbanistique et met en application des textes législatifs et réglementaires pour un équilibre spatial et de nouveaux instruments de planification urbaine : les plans PCD, PUD, PUP et PMU.

L'instrument de programmation était le plan d'urbanisme directeur PUD. En plus des programmes de développement (PMU et PCD) y'a eu l'établissement d'instrument d'urbanisme opérationnel et de détail (ZHUN et ZI). Ces deux instruments ont constitué le moteur de l'urbanisation accélérée des périphéries des villes algériennes²⁵. La réalisation de ces grands programmes d'habitat et d'équipements a nécessité de grandes parcelles sur les terrains du domaine public et le gaspillage des terres agricoles.

De 1978 à 1988, les anciens instruments de planification urbaine orientés vers les programmes d'investissement devenaient dépassés et de nouveaux instruments d'urbanisme caractérisés par une rationalisation de l'occupation du sol et une maîtrise de l'aménagement et de l'urbanisme d'une manière globale à toutes les échelles avec un souci de cohérence étaient promulgués entre autre Le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT), Le schéma régional d'aménagement du territoire (SRAT) et Le plan d'aménagement de wilaya (PAW).

- La réforme de la législation urbaine 1990 :

A la fin des années 80, l'orientation du pays vers une économie de marché, a eu comme répercussions, de profondes mutations sur le plan économique social et politique. Ainsi, l'année 1990 a vu de nouveaux dispositifs de textes législatifs et des décrets exécutifs. La loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme ainsi que les décrets n°91-177 et n°91-178 du 28/05/1991. Cette loi a été le grand virage et le tournant vers le libéralisme. Elle englobe :

- Une loi sur l'aménagement et l'urbanisme.
- Une loi sur la commune et la wilaya, qui vont confirmer le désengagement de l'État.

²⁵ Saidouni M., Eléments d'introduction à l'urbanisme. Edition casbah 2001, p152

- Une loi d'orientation foncière qui abolit le monopole de l'état et restitue les terres nationalisées à leurs anciens propriétaires donc la libération du marché foncier.

L'objectif de cette loi est la prescription des règles générales pour bien organiser la production des sols urbanisés ; la formation ainsi que la transformation du bâti et ce, dans le cadre d'une gestion économique des sols, de l'équilibre entre la préservation de l'environnement des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique.

- La loi d'aménagement et d'urbanisme et les outils de la régulation de la croissance urbaine de la ville :

La loi n°90-29 du 01/12/1990 institue un plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU dont le rôle est prévisionnel (long terme) et un plan d'occupation des sols POS dont le rôle est réglementaire (moyen terme)²⁶. Les instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les règlements qui en font partie intégrante sont opposables au tiers ce qui leur donne une chance d'assurer leurs prérogatives. En réalité le PDAU a été créé dans le souci de répondre aux insuffisances constatées dans le PUD. Nous développerons son contenu et ses objectifs ci-après.

- De nouvelles orientations des politiques urbaines en Algérie :

L'émergence à l'échelle mondiale de la notion de développement durable a incité les pouvoirs publics algériens à revoir leur politique nationale d'aménagement en Algérie à partir des années 2000.

- La loi d'orientation de la ville : une politique de gestion urbaine :

La dernière loi-cadre en date est la loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la Ville vient suite à la loi 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire. La loi d'orientation de la ville initie une politique cohérente permettant l'amélioration du cadre de vie des citoyens, la réduction des dysfonctionnements urbains et la maîtrise de la croissance. Le tout en assurant le respect de l'équilibre urbain et le développement de l'économie en donnant ainsi des possibilités pour le renforcement du rôle des collectivités locales dans la gestion urbaine de la ville et la préservation de son patrimoine.

²⁶ Saidouni M. « Eléments d'introduction à l'urbanisme », 2000, p.214

La loi définit les principes généraux de la politique de la ville qui sont : la coordination, la concertation, la déconcentration, la décentralisation, la gestion de proximité, le développement humain, le développement durable, la bonne gouvernance, l'information, la culture, la préservation et l'équité sociale.

Elle vise à l'implication du citoyen dans la gestion de sa ville, dans l'article 17 et conformément à la législation en vigueur. Les citoyens sont associés aux programmes relatifs à la gestion de leur cadre de vie, notamment leur quartier.

L'État veille à réunir les conditions et les mécanismes permettant d'associer effectivement le citoyen aux programmes et actions concernant la politique de la ville.

De nouveaux outils de la planification urbaine ont été introduits comme le schéma de cohérence social (SCU) qui a pour objet de développer une stratégie d'aménagement de la ville, et donc de bâtir un «projet urbain», global et cohérent à travers toutes ses dimensions. Cet outil s'inscrit naturellement dans une démarche de développement durable, mais son application n'a pas été effective pour toutes les villes Algériennes.

Vers les années 2000, les politiques urbaines et les instruments de planification et d'urbanisme ont porté un intérêt au regard du développement durable des territoires et la rationalisation de l'usage du sol. La loi n°01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire précise les principes et fondements de la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire qui est initiée et conduite par l'État.

Cette loi, définit ainsi les orientations et les instruments d'aménagement du territoire de nature à garantir un développement harmonieux et durable de l'ensemble du territoire national, et ceci à travers les quatre grandes lignes directrices du SNAT : vers un territoire durable, créer des dynamiques de rééquilibrage territorial, créer les conditions de l'attractivité et la compétitivité des territoires, réaliser l'équité sociale.

III.1.2 Les instruments d'urbanisme et la rationalisation de l'usage des sols

Au début des années quatre-vingt-dix, les communes algériennes évoluaient dans un environnement marqué par la transition de l'économie nationale vers l'économie de marché et la naissance d'un multipartisme politique. Cette transition a secrété un nombre important de réformes institutionnelles dans les domaines socio- économique et politique. L'environnement institutionnel dans lequel exerçaient les communes n'est pas resté en marge. Il a été promulgué la loi 90-08 portant code communal, le 07 avril 1990. Cette loi


se fixe alors un double objectif : la réalisation d'un développement local impulsé par le bas et la démocratisation de la décision publique locale. Autrement dit, la commune se voit assigné alors un rôle des plus importants. De par son organe élu, elle constitue le cadre d'expression de la démocratie locale, l'assise de la décentralisation et le lieu de participation du citoyen à la gestion des affaires publiques.

L'établissement des PDAU et POS est une obligation pour toute commune. Une obligation juridique imposée par la loi et une obligation de fait du moment qu'aucun projet communal ambitieux, en matière d'urbanisme, ne peut être mené en dehors de ces instruments d'urbanisme qui sont opposable aux tiers. Les instruments d'aménagements et d'urbanisme sont réellement un nouveau saut dans la planification urbaine. Ils s'occupent de l'espace urbain du côté organisation et orientations des aménagements à travers le PDAU et de donner les moindres détails architecturales et urbains à travers le POS.

III.1.3 Les instruments d'urbanisme en vigueur PDAU et POS : lecture analytique

Le PDAU est instauré par la loi d'aménagement et d'urbanisme de 1990. C'est est un instrument communal ou intercommunal de la planification spatiale.

Les outils de la régulation de la croissance urbaine de la ville



Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.)

1. Les instruments d'urbanisme en vigueur : lecture analytique

Définition

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U.) est un plan directeur au sens classique du terme. Il est, à la fois : un guide de gestion et de prévision, pour les décideurs locaux (commune), un programme d'équipements et d'infrastructures, pour la ville ou l'agglomération, et un zonage du territoire communal.

Le P.D.A.U. est un instrument de planification à long terme, dans la mesure où il prévoit des urbanisations futures (15-20 ans).

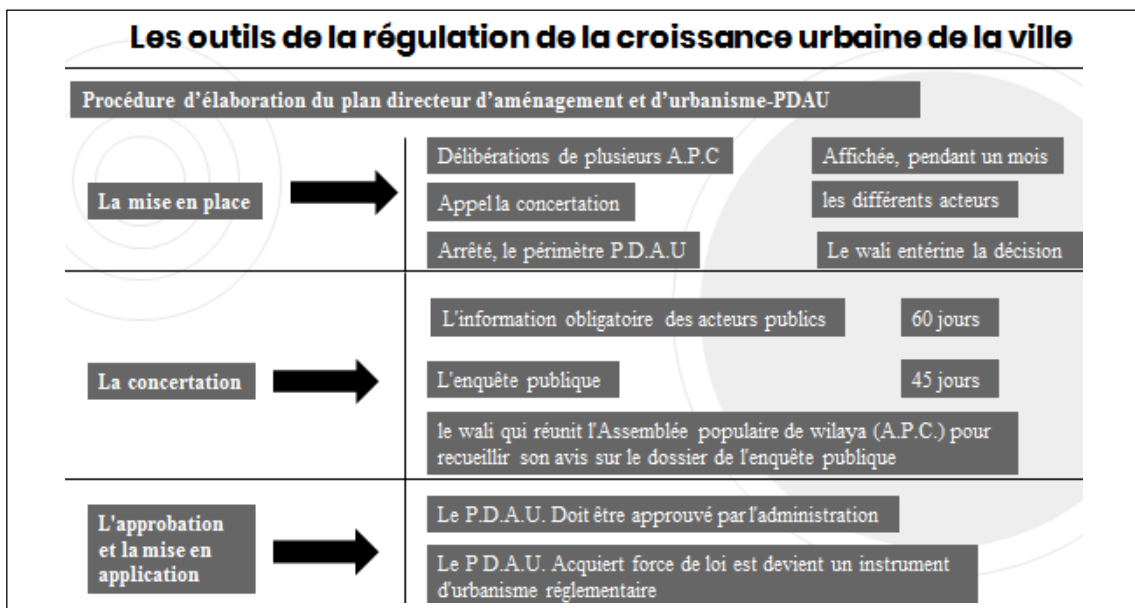
Objectifs

Prévoir l'urbanisation future et ses règles
 Détermine des entités urbaines ou secteurs, selon le vocabulaire de la loi
 Fixe les emplacements des projets d'intérêt général et d'utilité publique.
 Détermine les limites des futurs P.O.S.
 Et fixe, pour chaque secteur, des dispositions réglementaires générales.

La procédure d'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme obéit à trois phases : une phase de mise en place, une phase de concertation et d'adoption et enfin,

une phase d'approbation et de mise en application. L'étude du PDAU est prescrite par une délibération de l'assemblée populaire communale, de la ou des communes concernées. Cette délibération est affichée pendant un mois au siège de ou des APC concernées. Une notification de celle-ci est notifiée au wali. Cette délibération précise :

- Les orientations fixées par le schéma d'aménagement ou le plan de développement pour le territoire ou territoires considérés.
- Les modalités de participation des administrations publiques, des organismes et services publics et des associations à l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU.



La participation de ces derniers manifeste leur collaboration, à fournir les informations et les données nécessaires à l'enrichissement de ce plan avant et après l'étude par leur présence²⁷. L'APC est l'organe censé déterminer un projet communal qui guide le choix d'aménagement pendant toute la phase des études.

L'objectif essentiel des PDAU est la rationalisation de l'usage des sols. Cependant la croissance accélérée des villes a favorisé les extensions urbaines souvent au détriment des meilleures terres agricoles. D'autres problèmes entravent la mise en œuvre de cet instrument notamment le non-respect de cet instrument dans son application. La mise en œuvre du PDAU dépend essentiellement du bon fonctionnement des administrations locales chargées des procédures de contrôle et de l'efficacité, de la police de l'urbanisme contre toute forme de dépassement.

²⁷ Saidouni M., Eléments d'introduction à l'urbanisme. Edition casbah 2001, p152

- La révision du PDAU :

La loi d'aménagement et d'urbanisme qui a instauré le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme stipule que le PDAU ne peut être révisé que si les secteurs d'urbanisation sont en voie d'être saturés ou si l'évolution de la situation ou du contexte est telle que les projets d'aménagement de la commune ou de structuration urbaine ne répondent plus fondamentalement aux objectifs qui leurs sont assignés, les révisions et les modifications du plan en vigueur sont approuvés dans les mêmes conditions et formes que celles prévues pour l'élaboration du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme²⁸. Pourtant, dans la pratique les PDAU sont souvent en révision avec le seul l'objectif d'ouvrir des zones à urbaniser comme c'est le cas pour la ville de Blida.

Notre étude montre que la ville recèle un nombre important de friches urbaines qu'il convient de reconquérir pour limiter les extensions urbaines sur la Mitidja.

- Le plan d'occupation des sols POS : un instrument de détail :

Le POS constitue le dernier niveau de la démarche de la planification urbaine. C'est un instrument d'urbanisme de détail, il fait le passage de l'urbanisme à l'architecture pour tout point de l'espace urbain. Le plan d'occupation des sols se présente comme le principal instrument adapté à la maîtrise de l'organisation de l'espace urbain et des conditions de production du cadre bâti.

Les outils de la régulation de la croissance urbaine de la ville

Plan d'occupation du sol : POS

Définition

Le POS est l'instrument d'urbanisme le plus proche des préoccupations de l'architecte et de l'urbain designer, par son échelle, mais aussi par sa nature. En effet, il définit les modalités d'occupation morphologique et fonctionnelle de la parcelle, les principales caractéristiques morphologiques du bâti, voire, dans certains cas, des éléments de style urbain et architectural.

Le POS est le second des documents de planification urbaine institués par la loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

Le POS complète le PDAU, leur nombre est fixé en fonction des périmètres des pos établis par le PDAU. Il explicite le droit de construire attaché à la propriété du sol par détermination du coefficient d'occupation du sol (COS) et des coefficients d'emprise au sol (CES).

Objectifs

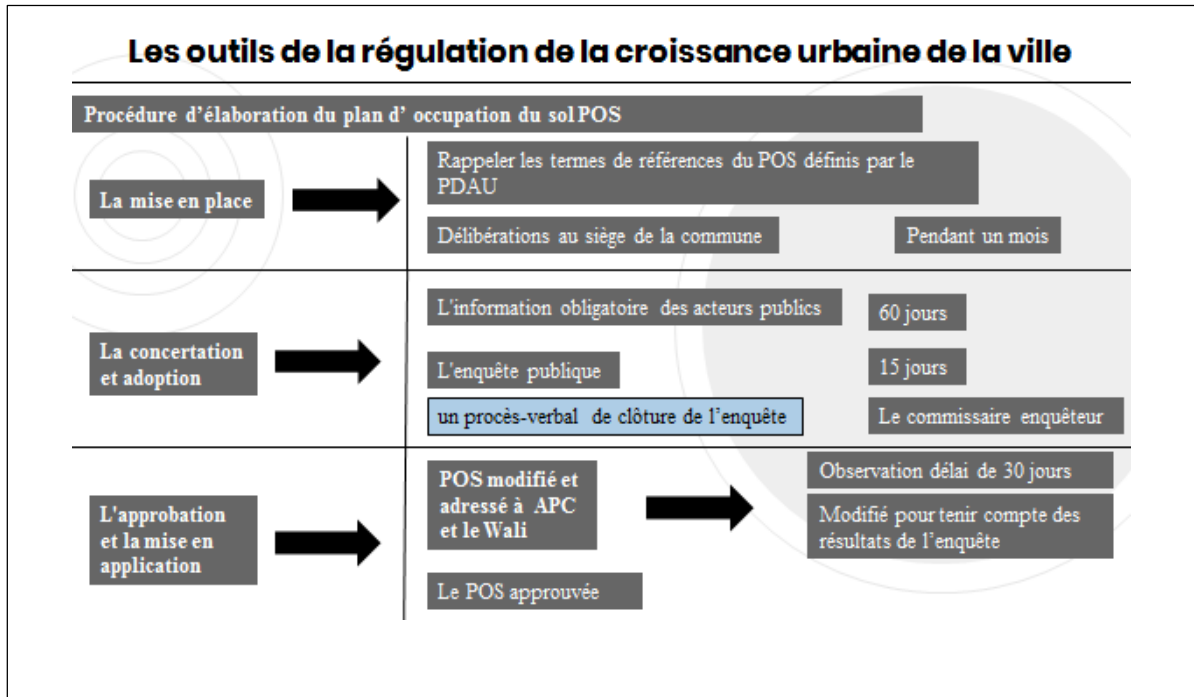
Organiser les zones urbaines ou à urbaniser en prenant notamment en compte les besoins en matière d'habitat, d'emplois, de services et de transport,

Protéger les zones naturelles, en raison notamment de la valeur agronomique des terres ou de l'existence de risques naturels évitables.

⁷ Loi 90-29 DU 1^{er} décembre 1990 Article 28

- Procédure d'élaboration du plan d'occupation du sol POS :

Ce processus comprend trois phases essentielles : une phase de mise en place, une phase de concertation et d'adoption et enfin, une phase d'approbation et de mise en application



Les PDAU et POS comme outils de gestion urbaine et de planification ont certaines caractéristiques spécifiques. PDAU et POS sont des instruments que chaque commune doit mettre en œuvre. Ils sont établis à l'initiative et sous la responsabilité des du P/APC. Si la mise en œuvre des PDAU et POS suppose des moyens pour concrétiser les choix concertés, retenus dans leur élaboration, il demeure que les PDAU et POS sont confrontés à une série de contraintes dont les principales relèvent de la nature juridique des terrains mais aussi à l'absence totale des services techniques responsables du suivi et du contrôle ainsi que de la mise en œuvre et du respect de la conformité du POS a favorisé un cadre bâti en marge des réglementations.

On distingue deux types de POS : ceux qui sont dits d'aménagement et privilégiant les terrains vierges en situation de périphérie. Ils ont pour objectif premier de cerner et de réglementer l'entité urbaine en partant des contours d'une agglomération délimitée dans les termes du PDAU. Il peut s'agir aussi de POS d'extension, puisqu'il faut d'abord trouver des terrains urbanisables. Les autres sont appelés POS de restructuration, ils sont entrepris à l'intérieur de l'agglomération. Ces derniers trouvent des difficultés dans leur

application sur le terrain comparés aux POS d'extension qui se déploient sur des zones à urbaniser.

III.1.4 De l'urbanisme extensif au renouvellement urbain

La recherche bibliographique consacrée au phénomène de l'urbanisation et de l'étalement urbain en Algérie, montre que durant cinq décennies d'indépendance et pour répondre à la demande toujours croissante, la ville algérienne a été faite par le logement, étendant les limites urbaines sur les terres agricoles dont la consommation ne cesse d'être dénoncée. L'étalement urbain s'y est notamment produit sous forme d'ensembles d'habitat collectif cédé en majorité en tant que logement social et faisant aujourd'hui l'objet d'une spéculation immobilière. Avec l'avènement du développement durable à partir des années 2000, la restructuration du tissu urbain des villes et la volonté de reconquérir les centres anciens revêt un intérêt particulier. Le renouvellement urbain préconisant la réhabilitation de la ville existante est désormais une alternative pour construire la ville sur la ville. Cette nouvelle façon d'urbaniser ouvre le champ d'action sur la ville existante après des décennies de politiques urbaines axées essentiellement sur l'extension nécessaire pour la prise en charge de la démographie et la résorption de la crise de logement. Le renouvellement urbain constitue actuellement une nouvelle vision de la politique de la ville en Algérie.

Synthèse

La recherche documentaire et bibliographique sur les instruments d'urbanisme en Algérie, nous a permis de dresser cet aperçu et d'avoir une vision globale sur les différentes étapes de la politique de planification urbaine menée en Algérie ainsi que la procédure juridique d'élaboration et d'approbation des instruments d'urbanisme. Nous pouvons conclure que malgré que le PDAU et le POS soient deux instruments qui constituent un moyen de maîtrise du développement urbain, il demeure que ces derniers vont être confrontés à une série de contraintes dont Les principales sont en relation avec la nature juridique des terrains de construction. D'autres problèmes entravent l'application des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme PDAU et les plans d'occupation des sols POS et les rendent difficiles à mettre en application comme édicté par la réglementation, pour différentes raisons notamment le décalage temporel qui existe généralement entre les délais d'élaboration et d'approbation des instruments d'urbanisme

et les détails dans lesquels doivent se réaliser les différentes dynamiques urbaines en présence. Ces dynamiques ont un rythme beaucoup plus rapide que le processus de conception-approbation prévus par la loi.

La procédure d'approbation des plans d'occupation des sols POS est souvent très lente. Sans la garantie d'une approbation, le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme PDAU devient caduc avant même sa réalisation, ce qui crée un vide juridique qui ouvre le champ aux interventions et décisions anarchiques.

Malgré l'objectif initial des instruments d'urbanisme PDAU et POS, d'assurer la maîtrise de la croissance des villes, ces instruments en vigueur ont contribué aux extensions urbaines consommant d'une manière excessive les terrains du domaine public en général et les terres à haute valeur agricole en particulier.

Le renouvellement urbain constitue une alternative à l'urbanisme extensif des instruments en vigueur. Cette nouvelle façon d'urbaniser la ville existante représente actuellement une des priorités de la politique de la ville en Algérie.

III.2 La ville de Blida et le renouvellement urbain :

III.2.1 PRESENTATION DE LA VILLE DE BILDA :

Recouvrant une superficie de 1 575 Km², la wilaya de Blida occupe une position stratégique dans le nord du pays ; elle est limitée par les wilayas de Tipaza et d'Alger au nord, la wilaya de Aïn Defla à l'ouest, et par les wilayas de Boumerdes et de Bouira à l'Est et par la wilaya de Médéa au sud. Le relief de la wilaya se compose principalement d'une plaine (plaine de la Métidja), d'un piémont et d'une montagne (l'atlas blidéen).



Figure 10 : situation nationale de la wilaya de Blida

La commune de Blida est d'une superficie de 7208 ha ; elle est limitée par les communes d'Oued El Aleug, Beni Mared et Beni Tamou au nord, par les communes de Bouarfa et Chréa au sud, par la commune de Beni Mared à l'est et à l'ouest par les communes de Chiffa et Bouarfa.

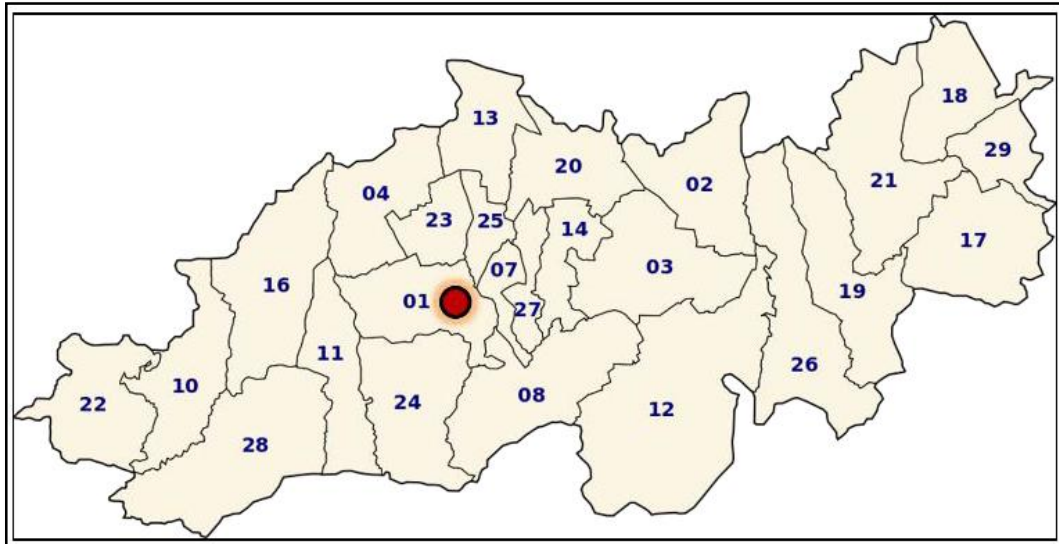


Figure 11 : situation régionale de la commune de Blida

01-Blida 02- Chebli 03- Bouinan 04- Oued Alleug 07- Ouled Ya ch 08- Chréa
 10- El Affroun 11- Chiffa 12- Hammam Melouane 13- Benkhelil 14- Soumaa
 16-Mouzaia 17- Souhane 18-Meftah 19-Ouled Slama 20- Boufarik 21- Larbaa
 22- Oued Djer 23- Beni Tamou 24- Bouarfa 25- Beni Mered 26- Bougara
 27- Guerouaou 28- A n Romana 29-Djebabra.

Le territoire de la ville de Blida considéré comme relativement plat, a une légère pente d'environ 5% du sud au nord-ouest. Cette pente représente la transition entre le piémont et le début de la plaine. A travers son histoire la ville de Blida a été secouée par de nombreux séisme certains l'ont même dévasté.

Cette région enregistre une forte activité Sismique le RPA de 1999 révisé en 2003 la classe parmi les Zones de sismicité importante Soit la zone III.



Figure 12 : territoire de la ville de Blida

La ville de Blida connaît, par sa position, un climat méditerranéen (alternance de saison sèche et chaude en été et d'une saison humide et fraîche en hiver.

	Pluviométrie	Température	Vent dominant
Hiver	Une moyenne de 100ml	Un max de 12° Un min de 1°	Ouest , nord-ouest
Eté	Une moyenne de 20ml	Un max de 40° Un min de 18°	Nord, nord-ouest

Figure 13: spécificités climatiques de la région de Blida

III.2.2 croissance urbaine de la ville de Blida:

Cette analyse historique nous permettra d'identifier le point de départ et les évènements ayant contribué à la formation et la transformation de la ville, de relier sa croissance a un processus linéaire et d'identifier les différentes variations morphologiques qu'elle a connu ainsi que ses structures de permanences ; dans le but de prendre conscience du milieu dans le quelle on aura à intervenir.

La première période (avant 1519) :

« Sur le territoire de la future Blida était implanté un petit village peuplé par une fraction des Ouled Soltane : Hedjar Sidi Ali, eux-mêmes appartenant à une tribu de la plaine, les Beni Khelil. »²⁹ D'après les récits du colonel Trumelet dans son ouvrage « Blida, récits selon la légende, la tradition et l'histoire » ce village était un Douar qui se constituait de onze gourbis entourés de cultures maraîchères.

La deuxième période (1519-1830) :

Cette période a débuté avec l'arrivée du marabout Sidi Ahmed Elkebir dans la région. Il s'est installé en 1519 au confluent de l'oued Taberkachent, qui porte depuis le nom d'oued Sidi Elkebir. En 1535 il offrit sa protection à un groupe de maure andalou chassé d'Espagne ; les Ouled Soltane leur cédèrent la partie sud de leur village. « Avec beaucoup

²⁹ DELUZ Joëlle, « urbanisation en Algérie : Blida processus et formes », p.27

le but de limiter leur hauteur ; les rues orientées nord-sud suivent le réseau de saguia réalisé par les maures andalou.

Comme le montrent les deux cartes ci-dessus la structure urbaine de la ville se compose d'un dédale de rues sinueuses et d'impasses, elle est gérée par deux axes principaux le premier orienter nord-sud reliant bab essebt à bab errahba, le second orienter est-ouest reliant bab dzayer à bab elkbour. Ces deux axes, à vocation commerciale, se rencontrent à l'emplacement de la grande place où se trouve la mosquée principale.

Les anciens récits parlent d'une ville animée et prospère regroupant une population de diverses origines. La places, les grands axes et leurs enivrent accueillait les activités collectives,

(commerce, culte, etc...) les voies secondaires et les impasses desservait les maisons. Les espaces de la ville étaient donc hiérarchisés à la manière des villes arabo-musulmanes. En 1825, à la veille de la colonisation française, Blida fut touchée par un violent séisme qui causa la destruction d'une grande partie de la ville et la perte d'un grand nombre de ses habitants.

La troisième période (1830-1962) :

Malgré la présence de l'armée française en Algérie des 1830 ; l'occupation de la ville de Blida ne s'est faite qu'en 1839. Cette occupation était

progressive, elle débuta par l'installation de camps militaire fortifiés à proximité de la ville

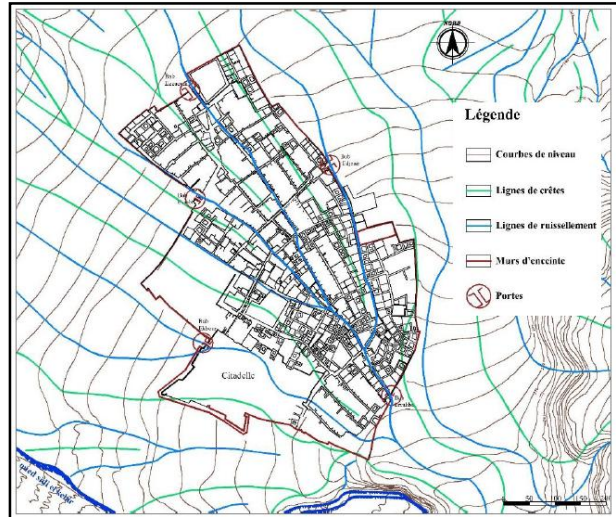


Figure 15: carte de la superposition de la ville et de sa topographie, source : travaux

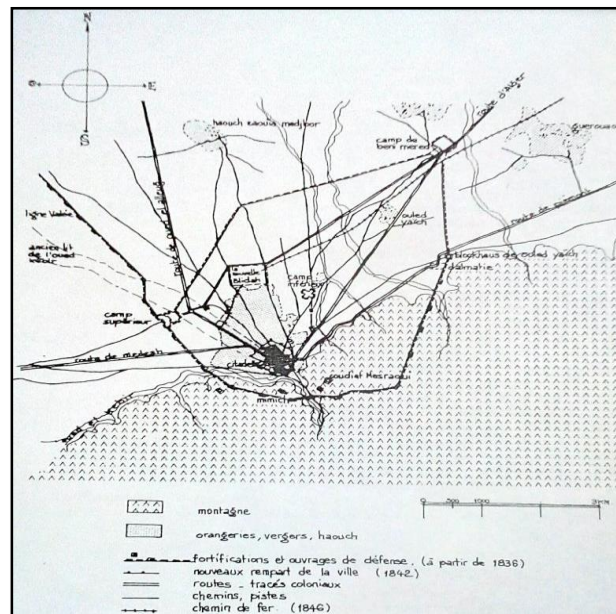


Figure 16 : emplacement des camps militaires par Rapport à la ville de Blida, source : DELUZ Joëlle, «urbanisation en Algérie : Blida processus et formes », planche 04, p.36

administrations, son église imposante construite non loin de la place d'arme et son marché européen ; en parallèle on trouve au sud de la ville la partie 'Indigène' Qui comptait le quartier d'Eldjoun avec ses maisons traditionnelles les façades aveugles, les petites mosquées des rues commerçantes, et la place du marché 'indigène'.

La ville de Blida a connu une croissance qui a fini par englober la totalité de la surface intra-muros ce qui a mené à l'abattement du mur d'enceinte en 1926 faisant ainsi place à des boulevards de ceinture l'extension de la ville s'est faite principalement le long du prolongement des axes structurants, mais aussi au niveau des anciennes portes de la ville. L'axe sud – nord reliant Blida a Koléa représente l'axe matrice de la ville c'est celui qui portait sa croissance.

Le quartier de la gare continue son développement le réseau de saguia guide la croissance de la ville à travers le quartier de la Zaouia ; la ville s'étend également sur l'axe de la route d'Alger. la

volonté de décentralisation des équipements s'est illustrée par la construction de la poste ainsi que de

l'hôtel des finances. Parallèlement au Habitations individuel on note La construction d'immeuble d'habitat collectif immeuble faubourg Bisot, HLM de Montpensier, cité des Bananiers.

La croissance de la ville est dictée par des éléments persistants hérités de la structure initiale d'où le maintien de la forme en éventail qui caractérisé la ville de Blida. L'appropriation de l'espace urbain blidéen par la population européenne s'est faite ressentir sur le paysage urbain ; la ville musulmane a subi des destructions de grande

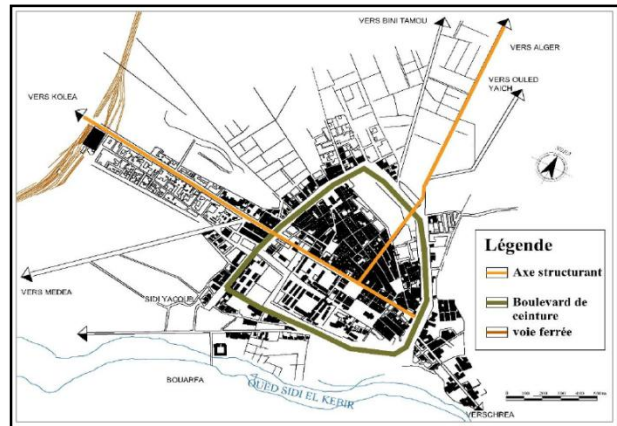


Figure 19: croissance de la ville de Blida après

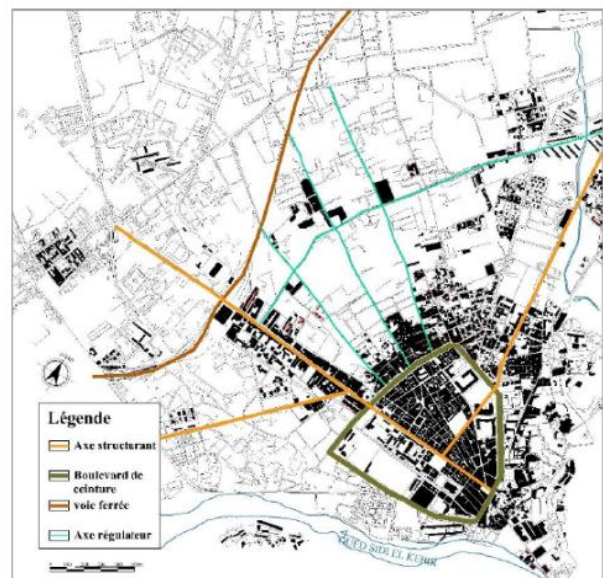


Figure 20 : croissance de la ville de Blida Entre 1948 et 1960

ampleur laissant place à une architecture du XIX^{ème} siècle, la médina n'as pas subsisté aux cotées d'une nouvelle ville française mais a été engloutie par cette dernière.

La quatrième période (après 1962) :

A l'indépendance le centre historique déjà saturé n'a été touché que par peu d'opérations telle la démolition de quelques équipements militaires (l'hôpital militaire et les écuries) et la construction à leur place de cité d'habitat collectif. Ce qui reste comme équipements militaires sont envahissant, ils s'étendent sur 1/5^{ème} du centre-ville et représentent des barrières pour la croissance de la ville. Il y a eu également la construction de la mosquée d'Elkawther à la place de l'église imposante.

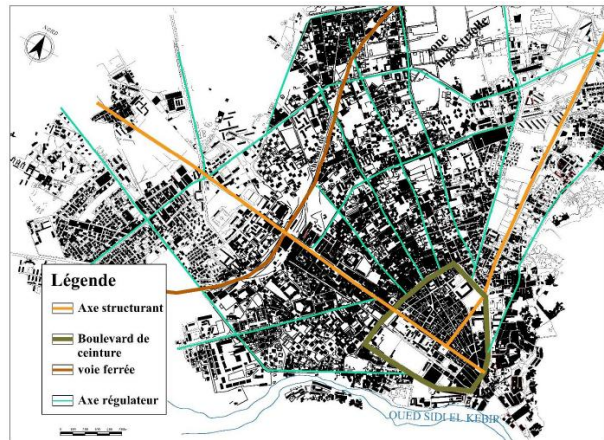


Figure21 : croissance de la ville de Blida dans les années 2000

Quelques années plus tard la place et le square de bab Dzayer ont été remplacé par un projet d'équipement administratif et commercial dont une partie est toujours en chantier.

La croissance de la ville a persisté, elle a même pris une grande ampleur son développement garde la même orientation vers le nord-est s'étendant sur la plaine (intensification de l'habitat spontané, construction de nouveaux lotissement le long des parcours menant vers Beni Mered et Ouled Yaich) et évitant le piémont de la montagne au sud et l'oued Sidi Elkebir à l'ouest. Quelques années plus tard la ville a Assisté à de grandes opérations de logements avec la construction de grands ensembles tels Khazrouna et les 1000 logements ; ces citées ont un Confort sommaire et manquent d'équipement d'accompagnement.

Actuellement un retour vers la ville est amorcé et ce à cause de la saturation de son périmètre urbain. Récemment les espaces publics de la ville de Blida et plus particulièrement les places du centre-ville ont fait l'objet de réaménagements.

Malgré les multiples transformations qu'elle a subies et malgré le passage de plusieurs occupant la structure de la ville de Blida reste dépendante de son territoire et sa croissance suit ses lignes directrices : le parcours matrice reliant bab Erahba à bab Essebt et se prolongeant pour relier la ville à koléa prend en charge la croissance de la ville vers le

nord ; le parcours d'implantation reliant bab Elkbour à bab Dzayer et se prolongeant pour relier la ville à la capitale prend quant à lui en charge la croissance de la ville vers l'es

III.2.3 La problématique de croissance urbaine de la ville :

La ville de Blida se trouve au pied du versant nord de l'Atlas tellien et s'étale jusqu'à la lisière sud de la plaine de la Mitidja. Blida est située au sud-ouest d'Alger et à 50 Km de la capitale. Le territoire de la commune a subi plusieurs découpages administratifs (1848-1963-1974-1984) où la ville fut classée en 1974 chef-lieu de Daïra et chef-lieu de Wilaya. A présent le grand Blida totalise une superficie de 16332 ha dont 4312 ha d'espace est urbanisé et concentre la majorité de la population dont la superficie est partagée entre la plaine fertile et la montagne.

Dans le cadre du regroupement communal, le territoire de Blida est régi par un PDAU intercommunal, et compte quatre communes (Blida, Ouled Yaich, Bouarfa, et Beni Mered).

La problématique de croissance de la ville de Blida (Figure 22) se trouve entravée principalement par des considérations d'ordre physique (relief au Sud) et économique du fait de sa position au cœur de la Mitidja (plaine au Nord) ; cette dernière constitue un réservoir agro-alimentaire d'importance nationale. Or, la tendance cautionnée par les pouvoirs publics jusqu'à la fin des

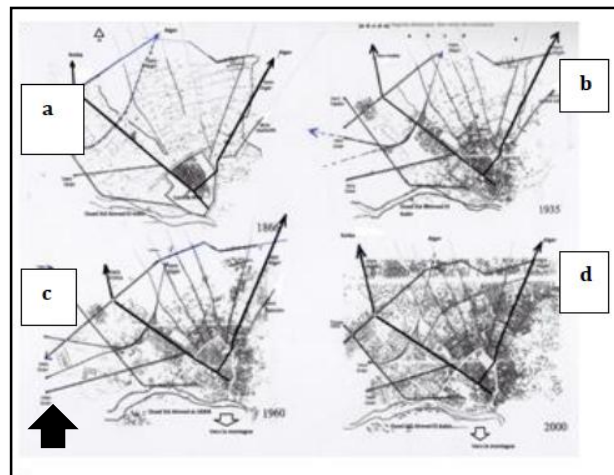


Figure 22 : Croissance de la ville vers la plaine Mitidja au Nord
Source: Archive cartographie Communale, complétée par Leila Saharaoui

années 1980, a été celle d'un étalement principalement sur la plaine au Nord, en raison de l'aisance d'implantation comparée à la difficulté d'ordre économique et technique que causerait l'urbanisation des piémonts et la montagne au Sud.³²

a/ Carte de 1866 :

Occupation coloniale de la ville intra-muros et Elargissement du périmètre urbain.

³² LEILA SAHARAOU(1), YASSINE BADA(2) LOGIQUES COMMUNALES DANS LA GESTION DU FONCIER ET LA REGULATION DE LA CROISSANCE URBAINE : OUTILS ET PRATIQUES : CAS DE LA VILLE DE BLIDA

b/ Carte de 1935 :

Démolition des remparts en 1926, premières extensions vers le Nord suivant l'axe territorial Sud-Nord (Blida- Koléa)

c/ Carte 1960 :

Extensions vers le Nord et vers le Nord-Est suivant le second axe territorial vers Alger.

d/ Carte 2000 :

Réorientation des extensions vers le Nord-Ouest après saturation du foncier au Nord et Nord- Est.

Cet état de fait, aboutit d'une part à la mise en place d'une réglementation portant sauvegarde et protection des terres agricoles mais d'une autre part expose la ville et sa périphérie aux contraintes d'indisponibilité des terrains urbanisables et à urbaniser. En réaction aux besoins croissants pour l'urbanisation et à la raréfaction du foncier urbanisable, les politiques urbaines locales par le biais de leurs instruments d'urbanisme (PDAU et POS), avancent un certain nombre de mesures que nous tentons de décrypter à travers les logiques communales dans la gestion foncière de leur territoire.³³

III.2.4 La friche urbaine : un levier pour renouveler la ville et limiter l'étalement urbain sur les terres agricoles :

III.2.4.1 : Blida face à l'étalement urbain :

D'après les observations précédentes sur la problématique de la croissance urbaine de la wilaya de Blida ; on a évoqué que la ville est en train de s'étaler au nord sur les terres agricoles par un étalement urbain rapide et anarchique. L'examen de vue satellitaires des périodes 1980, 1990, 2000, 2010, montre que le périmètre urbain de la commune de Blida est en train de prendre de l'empereur sous le fait accéléré de l'urbanisation, il est intéressant d'utiliser les cartes anciennes et les images satellites .Ceux-ci nous permettent de mettre en exergue non seulement les grandes directions de déploiement de cette extension mais aussi d'en mesurer son évolution spatiale. Voir les figures (23, 24, 25, 26)

³³ LEILA SAHARAOU(1), YASSINE BADA(2) LOGIQUES COMMUNALES DANS LA GESTION DU FONCIER ET LA REGULATION DE LA CROISSANCE URBAINE : OUTILS ET PRATIQUES : CAS DE LA VILLE DE BLIDA

Voilà l'évolution des périmètres urbains de la commune de Blida et la consommation des terres agricoles de la Mitidja :



Figure 23: l'évolution de périmètre urbain de la ville de Blida en 1980

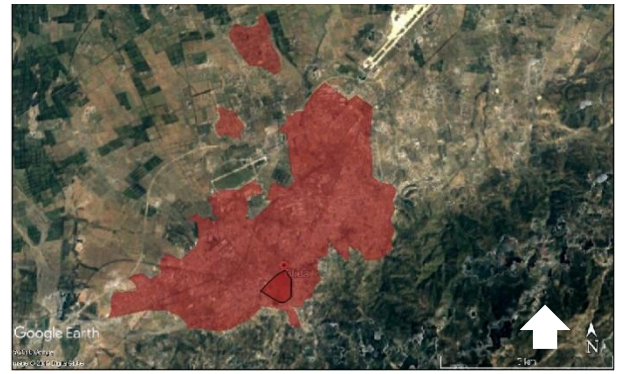


Figure 24: l'évolution de périmètre urbain de la ville de Blida en 1990

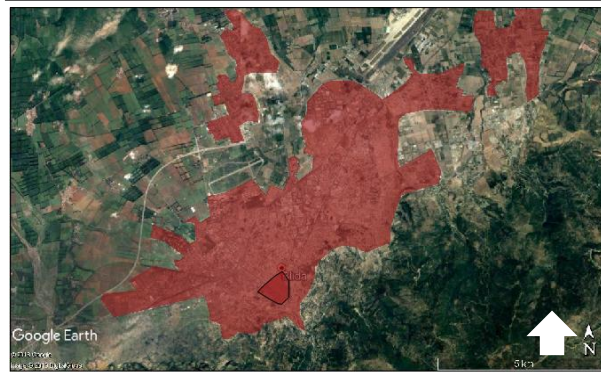


Figure 25: l'évolution de périmètre urbain de la ville de Blida en 2000

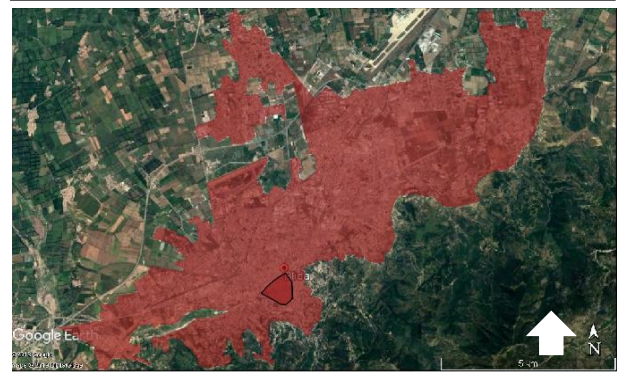


Figure 26: l'évolution de périmètre urbain de la ville de Blida en 2010

Source des figures 14, 15, 16, 17 : des cartes satellitaires

L'axe Blida illustre à la fois une urbanisation continue sur les grands axes et un mitage urbain très marqué rencontré également à l'est et à l'ouest de la capitale, C'est le résultat de la projection des activités et des équipements, de la puissante mobilité résidentielle de ses habitants et de ceux des villes de la Mitidja, comme de la résurgence de l'exode rural sécuritaire. Le mitage, déjà bien ancien, s'accroît en effet lors de la décennie 1990 qui favorise la multiplication de constructions spontanées dans les exploitations souvent désertées par leurs occupants.

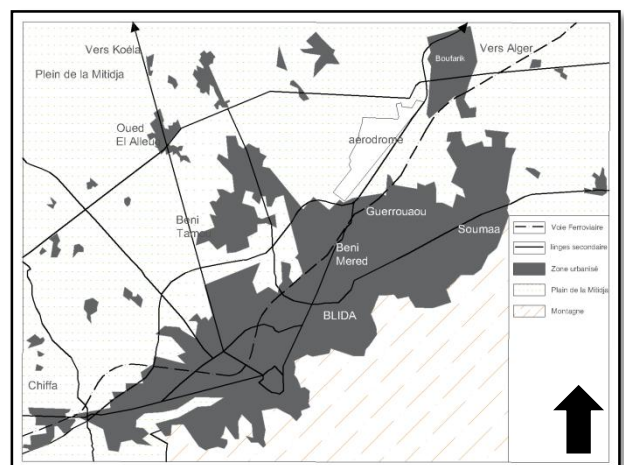


Figure 27: espaces agricole et urbanisation en Mitidja source de la carte créée par BERDAMANE B

III.3 Essai d'identification des friches urbaines dans le périmètre communal de la ville

III.3.1 Analyse et identification des friches par le biais des POS :

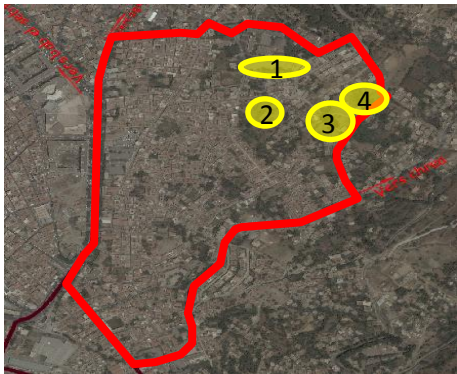
Après avoir constaté l'étalement urbain qui touche la ville de Blida, on a dû que cette étalement sur les terres agricoles de la Mitidja, ce pendant un travail de terrain mener dans le cadre de cette recherche montre que la ville recèle des friches urbaines qui convient réutiliser.

Un premier travail de vérification ce fait sur le terrain par l'observation des terrains non occupée et du bâtis non occupée et dégradé. Pour vérifier le travail de l'observation sur le terrain en se basant sur l'étude de 18 POS sur 48 pos de la commune de Blida.


III.3.2 Les fiches techniques par POS :

Nous synthétisons cette étude par des fiches techniques élaborées en vue d'une lecture systématique, La friche technique comporte la désignation du POS et la situation géographique du chaque POS, l'identification et nombre de friche par POS, l'occupation actuelle de chaque site désaffecte et leur superficie.


POS B18 :

Identification des friches urbaines dans les POS de la commune de Blida	
Désignation	POS B18
Situation géographique	Au Nord et le Nord- Est par respectivement le POS B13, B14 et le POS B17. A l'Est par le POS B20. Au Sud par l'oued Sidi el kebir. A l'Ouest par le POS Centre-ville.
Identification et nombre de friche Urbaine	
Occupation actuelle	1 : foncier disponible 2 : foncier disponible 3 : foncier disponible 3 : foncier disponible
Superficie friche urbaine m ²	1 : 3759.65 m ² 2 : 9429.82 m ² 3 : 1232m ² 4 : 2228.27m ²
Total superficies m²	16649.74 m²


POS B12 :

Identification des friches urbaines dans les POS de la commune de Blida	
Désignation	POS B12
Situation géographique	Au Nord par le POS B18. A l'Est par le POS B19. Au Sud par l'oued Sidi el kebir. A l'Ouest par le POS Centre-ville.
Identification et nombre de friche Urbaine	
Occupation actuelle	1 : habitat précaire 2 : habitat précaire
Superficie friche urbaine m ²	1 : 500.16 m ² 2 : 698 m ²
Total superficies m²	1198.16 m²

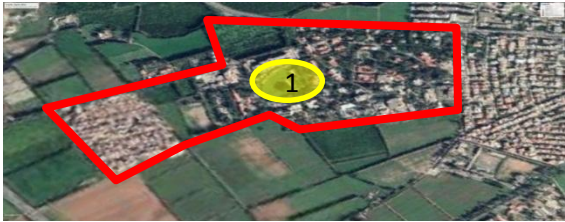
POS B2 :

Identification des friches urbaines dans les POS de la commune de Blida	
Désignation	POS B2
Situation géographique	Au Nord par la commune de Béni Tamou. Au Sud par la commune de Bouarfa, Chréa. A l'Est la commune d'Ouled yaich, Béni-Mered. A l'Ouest par la commune Chiffa.
Identification et nombre de friche Urbaine	 Aucune friche urbaine dans le POS B2


POS centre-ville Blida :

Identification des friches urbaines dans les POS de la commune de Blida	
Désignation	POS centre-ville Blida
Situation géographique	Au Nord par les boulevards Larbi TEBESSI et Houari Mahfoud. Au Sud par l'oued Sidi El Kebir. A l'Est par les boulevards El Qods et Ahmed MAGHARBI. A l'Ouest par le boulevard TAKARLI Abderrezak.
Identification et nombre de friche Urbaine	
Occupation actuelle	1 : foncier disponible
Superficie friche urbaine m ²	1 : 17399.82 m ²
Total superficies m²	17399.82 m²


POS B01 :

Identification des friches urbaines dans les POS de la commune de Blida	
Désignation	POS B01
Situation géographique	Au Nord par la commune de Béni Tamou. Au Sud par la commune de Bouarfa, Chréa. A l'est la commune d'Ouled-yaich, Béni Mered. A L'ouest par la commune Chiffa.
Identification et nombre de friche Urbaine	
Occupation actuelle	1 : foncier disponible
Superficie friche urbaine m ²	1 : 7472.25 m ²
Total superficies m²	7472.25 m²

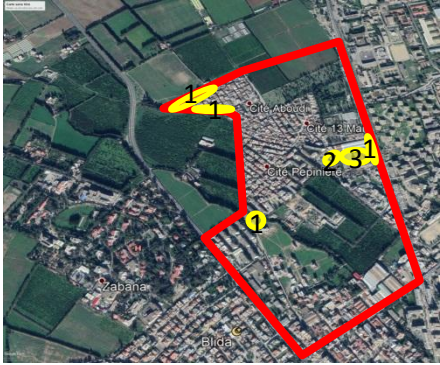
POS B02 :

Identification des friches urbaines dans les POS de la commune de Blida	
Désignation	POS B02
Situation géographique	Au Nord par le POS N°3. Au Sud par le POS centre-ville. A l'Est par le POS Ben boulaïd. A l'Ouest par le POS B1
Identification et nombre de friche Urbaine	
Occupation actuelle	1 : terrain vide 2 : école primaire 3 : terrain vide
Superficie friche urbaine m ²	1 : 8347.23 m ² 2: 5870 m ² 3: 7681.54 m ²
Total superficies m²	21898.77 m²


POS B09 :

Identification des friches urbaines dans les POS de la commune de Blida	
Désignation	POS B09
Situation géographique	Au Nord par le POS B8, Terrains Agricole (NC). Au Sud par le POS B10, POS Centre Ben Boulaïd A l'Est par le POS D1, POS M. Tchaker A l'Ouest par le POS N°3
Identification et nombre de friche Urbaine	 Aucune friche urbaine dans le POS B09


POS B3 :

Identification des friches urbaines dans les POS de la commune de Blida	
Désignation	POS B3
Situation géographique	Au Nord par la commune de Béni Tamou. Au Sud par la commune de Bouarfa, Chréa. A L'est la commune d'Ouled-yaich, Béni-Mered. A L'ouest par la commune Chiffa.
Identification et nombre de friche Urbaine	
Occupation actuelle	1 : des constructions illicites 2 : par APC 3 : service technique APC
Superficie friche urbaine m ²	1 : 3789.5 m ² 2: 1144.55 m ² 3: 3544.97 m ²
Total superficies m²	8479.02m²


POS B05 :

Identification des friches urbaines dans les POS de la commune de Blida	
Désignation	POS B05
Situation géographique	Au Nord par la Zone Militaire. Au Sud par le Boulevard 11 Décembre 1960. A l'Est par la Voie Ferrée. A l'Ouest par la route N°69 (Vers KOLEA).
Identification et nombre de friche Urbaine	
Occupation actuelle	1 : marche au puces habitat précaire
Superficie friche urbaine m ²	1 : 3789.5 m ²
Total superficies m²	8479.02m²


POS B7 :

Identification des friches urbaines dans les POS de la commune de Blida	
Désignation	POS B7
Situation géographique	Au Nord par La voie ferrée ALGER-ORAN A l'Est par L'avenue Amara Youcef. Au Sud par L'avenue Mekerked Ben Youcef, la rue Khaled Bey et le boulevard du Colonel Lotfi. A l'Ouest par Chemin des petits lots
Identification et nombre de friche Urbaine	
Occupation actuelle	1 : équipement d'activité ERIAD 2 : DTP direction travaux public 3 : équipement d'activité 4 : équipement d'activité 5 : équipement d'activité 6 : parking en plein air 7 : salle omnisport
Superficie friche urbaine m ²	1 : 7925.70 m ² 2: 6662.58 m ² 3: 462.87 m ² 4:612.35m ² 5:582.82m ² 6:1316.87m ² 7:2368.83m ²
Total superficies m²	19932.02m²


POS Ben Achour :

Identification des friches urbaines dans les POS de la commune de Blida	
Désignation	POS Ben Achour
Situation géographique	Au Nord par la RN 29 Au Sud par le piémont A l'Est par l'extension de la cité de Ben Achour A l'Ouest par l'aire du POS Hamalit et cité Ourida
Identification et nombre de friche Urbaine	
Occupation actuelle	1 : chalets cite sidi achour 2 : habitat précaire 3 : habitat précaire 4 : terrain libre
Superficie friche urbaine m ²	1 : 30000 m ² 2: 30000 m ² 3: 7000 m ² 4:5737.11m ²
Total superficies m²	72737.11m²


POS Ben Achour

Identification des friches urbaines dans les POS de la commune de Blida	
Désignation	POS Ben Achour
Situation géographique	Au Nord par la RN 29 Au Sud par le piémont A l'Est par le pos B20 A l'Ouest par le pos B16
Identification et nombre de friche Urbaine	
Occupation actuelle	1 : construction illicite
Superficie friche urbaine m ²	1 : 1172.20 m ²
Total superficies m²	1172.20m²


POS Centre Ben Boulaid :

Identification des friches urbaines dans les POS de la commune de Blida	
Désignation	POS Centre Ben Boulaid
Situation géographique	Au Nord par la voie tertiaire et la zone industrielle Au Sud par le boulevard Mohamed Boudiaf et le pos Ben Boulaid A l'Est par le boulevard Mostapha ben Boulaid et pos b11 A l'Ouest par la rue Belkacem louazri et le Pos Clos Alexandrie
Identification et nombre de friche Urbaine	
Occupation actuelle	1 : Economat militaire ancienne coopérative commercial 2 : résidence universitaire des filles 3 : annexe de la cour l'école Rachid Mahri
Superficie friche urbaine m ²	1 : 5866.36 m ² 2: 31362.33 m ² 3: 1000 m ²
Total superficies m²	38228.69m²


POS Ben Boulaid :

Identification des friches urbaines dans les POS de la commune de Blida	
Désignation	POS Ben Boulaid
Situation géographique	Au Nord par le Pos centre Ben Boulaid A l'Est par le boulevard Mostapha ben Boulaid et pos b11 Au Sud par le Pos centre-ville et A l'Ouest par le PosB02.
Identification et nombre de friche Urbaine	 Aucune friche urbaine dans le POS Ben Boulaid


POS Clos Alexandrie :

Identification des friches urbaines dans les POS de la commune de Blida	
Désignation	POS Clos Alexandrie
Situation géographique	Au Nord par le POS B5 Au Sud par le POS B12 A l'Est par le POS B9 ET POS CENTRE BEN BEOULAID A l'Ouest par le POS B4 et Pos N°1
Identification et nombre de friche Urbaine	
Occupation actuelle	1 : habitat précaire 2 : projet ENIE à l'arrêt 3 : habitat précaire 4 : habitat précaire
Superficie friche urbaine m ²	1 : 2695.14 m ² 2: 1499.86 m ² 3: 393.13 m ² 4:3060m ²
Total superficies m²	7648.13m²

POS HAMALIT :

Identification des friches urbaines dans les POS de la commune de Blida	
Désignation	POS HAMALIT
Situation géographique	Au Nord par le POS B13. Au Sud par le POS B16. A l'Est par le POS BENACHOUR. A l'Ouest par le POS B18.
Identification et nombre de friche Urbaine	 Aucune friche urbaine dans le POS HAMALIT

POS B1 AMARA YUCEF :

Identification des friches urbaines dans les POS de la commune de Blida	
Désignation	POS B1 AMARA YUCEF
Situation géographique	Au NORD par le Pos de la gare. Au SUD par le Pos centre de Blida. A L'EST par le Pos B02 et A L'OUEST par le Pos B7.
Identification et nombre de friche Urbaine	
Occupation actuelle	1 : société étatique 2 : terrain vide 3 : terrain vide 4 : terrain vide
Superficie friche urbaine m ²	1 : 1935.80 m ² 2: 1694.47 m ² 3: 7472.53 m ² 4:7011.90m ²
Total superficies m²	12114.7m²

III.3.3 Tableau récapitulatif des friches urbaines :

Tableau (n1) récapitulatif des friches urbaines dans la commune de Blida :

Identification des friches urbaines dans la commune de Blida		
Identification des pos	Nombres de friche urbaine	Superficie/m ²
Pos B18	4	16649.74m ²
Pos B12	2	1198.16m ²
Pos B2	0	0
Pos centre-ville Blida	1	17399.82m ²
Pos B01	1	7472.25m ²
Pos B02	3	21898.77m ²
Pos B09	0	0
Pos B3	6	8479.02m ²
Pos B05	1	8980.07m ²
Pos B7	7	19932.02m ²
Pos Ben Achour	4	72737.11m ²
Pos Ben Achour	1	1172.02m ²
Pos Centre Ben Boulaid	3	38228.69m ²
Pos Ben Boulaid	0	0
Pos Clos Alexandrie	4	7648.13m ²
Pos HAMALIT	0	0
Pos B1 AMARA YUCEF	4	12114.7m ²
Total	41	233910,75m²

III.3.4 Carte de la localisation des friches urbaines dans la commune De Blida :

Le traitement et le déroulement des données de chaque POS analysé nous a permis de synthétiser des résultats essentiels de notre travail.

Le tableau récapitulatif (tableau n01) des friches identifiées dans les POS analysés, synthétise les superficies de chaque friche urbaine, la somme cumulée et 233910,75m².

- Ceci montre que la commune de Blida recense des terrains qu'il convient de réutiliser dans le cadre du renouvellement urbain.
- Après avoir estimé la superficie des terrains pour le renouvellement urbain à récupérer, voir le tableau (n01) nous procédons à l'identification et à la localisation des friches dans la commune de Blida (voir figure n28).

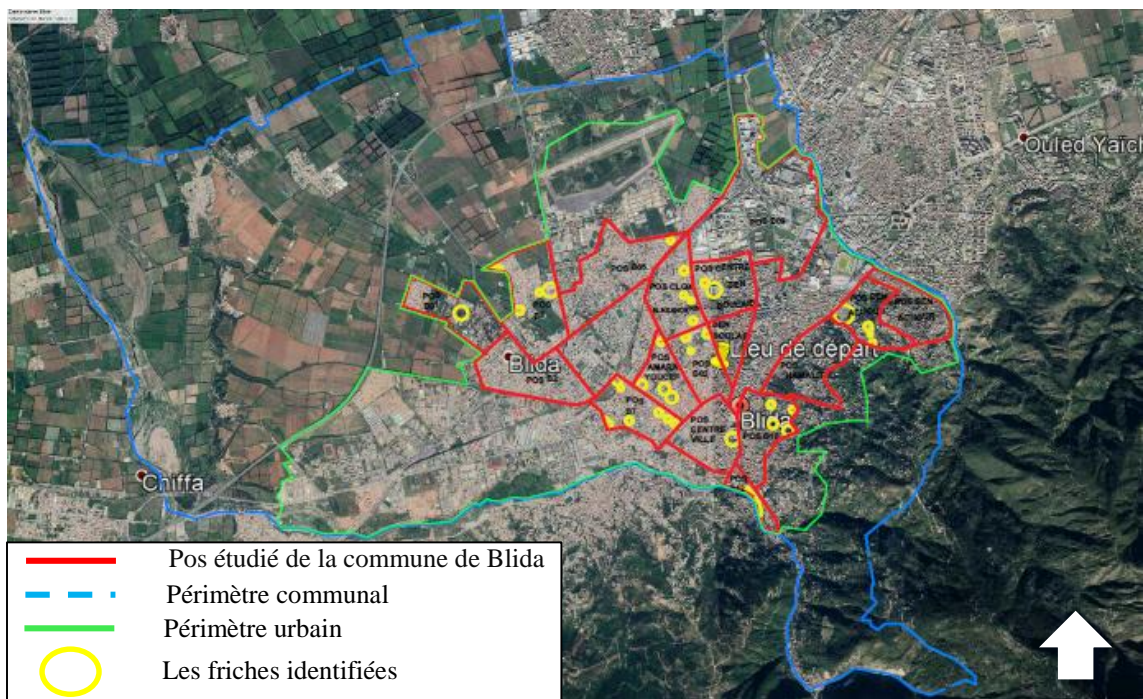


Figure 28 : carte de localisation des friches urbaines dans la commune de blida

Source : BERDAMANE B

Synthèse :

D'après cette analyse et étude des friches urbaines par le biais de la commune de Blida, nous avons permis de comprendre que la ville bénéficie de nombreuses friches urbaines et des anciennes constructions abandonnées, la ville de Blida perd une surface considérable

occupée par des friches urbaines qui constitue une rupture physique et paysagère et qui pose un grand problème.

La ville de Blida comme d'autre est atteinte du phénomène de croissance démographique qui a engendrer des problèmes comme l'étalement urbaine qui a empiété sur les terres agricoles ,le problème de circulation et densification du centre-ville sans oublier le manque des espaces verts , de détente et les potentialités touristique négligés et non exploités. Les friches urbaines que dispose la ville de Blida constituent des potentialités pour régler les problèmes majeurs de la ville et répondre aux exigences dans un cadre du renouvellement urbain.

III.4 Etude de cas : La requalification de la friche de Bâb d'zair :

Introduction :

Permis les friches identifier sur la carte de localisation des friches urbaines dans la ville de blida (figure n28) seul la friche de bab d'zair a été requalifier dans le projet de restructuration dans la ville de blida.

Le cas de la requalification du quartier de Bâb D'zair, illustre une situation de rénovation débutant par la récupération des friches militaires et la réalisation du projet de la remonte durant les années 80, par la suite dans le cadre de la restructuration urbaine de la ville de Blida, dans les années 2000 par l'implantation d'une infrastructure culturelle au lieu du quartier Bécourt.

Blida avec son centre historique d'une superficie de 70 hectares, constitue le noyau originel et de la ville, autour duquel se sont ensuite greffée toutes les extensions urbaines.

La ville intra-muros, depuis l'indépendance à nos jours, n'a pas connu de grands changements, jusqu'aux dernières décennies quand des aménagements apparaissent au quartier dit « Bâb D'zair » qui occupe toute la bande Est longeant le boulevard Takarli Abderzak et Houari Mahfoud

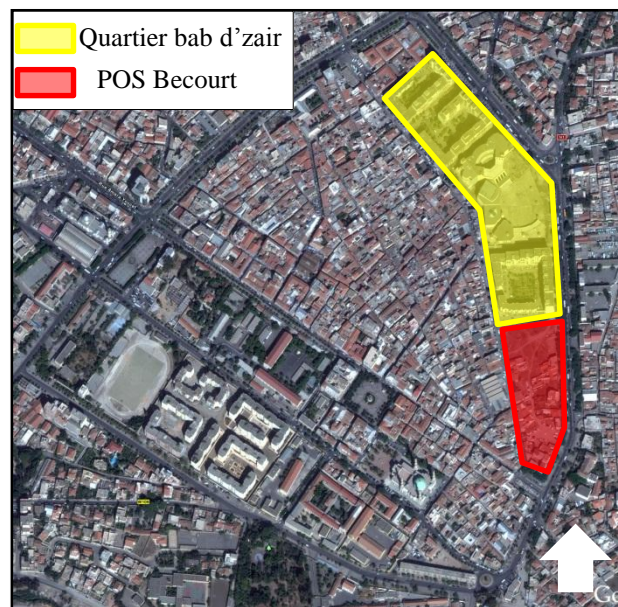


Figure 29 : carte de centre-ville de Blida présente le pos Becourt et le quartier Bâb d'zair
Source : BERDAMANE B

Ce quartier est situé au sud-est de la ville, plus exactement à la zone périphérique du centre historique de Blida, c'est un lieu de convergence ; il se trouve entre deux nœuds importants de la ville : BAB ESSEBT et BAB RAHBA.

Le caractère historique de cette entité ainsi que sa localisation en plein cœurs de la ville, reflète parfaitement son importance.

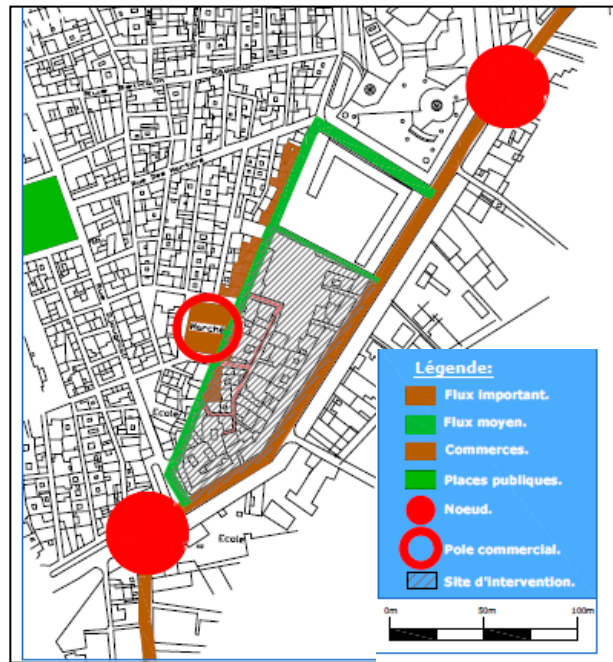


Figure 30: situation de cas d'étude

Actuellement ce quartier est marqué par de grands projets composé de :

-L'habitat mixte type IGH « projet de la remonte »,

- Groupe d'équipements : un centre multi fonctionnel, une maison de la culture et un Musée ; en plus d'un siège communal et un théâtre non encore achevés.

- Des espace public : la place nommée « Esplanade de Bâb D'zair » au-dessus d'un parking public».

- Une infrastructure culturelle (palais des congrès) en cours de réalisation.



Figure 31 : carte de centre-ville de Blida présente les équipements du quartier bab d'zair
Source : BERDAMANE B

Cadre Politique Et Institutionnel :

On étudiera ce cadre, depuis l'accession de l'Algérie à son indépendance jusqu'à nos jours, la première décennie après l'indépendance, était marqué par la reconduction des textes législatifs français régissant l'urbanisme algérien par la loi en décembre 1962³⁴.

[Les premières années de l'indépendance furent celles de l'occupation de la ville coloniale et de la reconduction pure et simple de la législation française en matière d'urbanisme³⁵ Durant ces années, les politiques urbaines été caractérisées non pas par une planification spatiale et urbaine, mais par des investissements importants au niveau des villes et des réalisations de programmes sectoriels, décidés par l'Etat "maître du tout planifié", grâce à des moyens financiers suffisants (recettes des hydrocarbures) et à une politique socialiste et autoritaire.³⁶

L'Etat reste le seul acteur du développement et essaye de répondre aux besoins des citoyens Rachid Sidi Boumedine le dénomme « l'Etat providence » d'ailleurs elle reste le propriétaire des terrains et cela suite à l'ordonnance 102/66³⁷ qui dicte que les biens mobiliers et immobiliers vacants sont dévolues à l'Etat, et c'est dans ce cadre que les servitudes militaires à Blida deviennent bien de l'état.

De 1970 à 1980, « L'état pourvoyeur »³⁸ l'Etat opte pour une nouvelles politique pour faire face au déséquilibre des villes, à fin de mettre fin à l'exode rurale, plusieurs programmes spéciaux apparaissent, programme quadriennal 70-73 et 74-77 et d'autres. Le premier visait l'aménagement des grandes villes en plus de la création des structures d'industrie ; le deuxième interprétait l'intérêt de l'état pour les ensembles d'habitation, surtout avec la loi 74/26 instituant les réserves foncières au profil des communes. Les petites villes ainsi que les villes d'intérieures, ne bénéficiaient pas de ces programmes, elles possédaient alors un autre programme à une échelle locale appelé PCD « Programme Communal de Développement » qui a pour objectif l'amélioration des villes en matière d'équipement ainsi que les infrastructures industrielles et agricoles. Les grandes villes ainsi que les villes côtières subissaient des actions de renouveau grâce aux plan de

³⁴ ALMI Said. Tendances générales de l'urbanisme nord-africain. 2008 p6 <http://www.salamontreal.com/documents/SaidAlmi-UrbanismeNordAafricain>.

³⁵ DRISS, Nassima. Projet urbain et espace public à Alger : De la ville revendiquée In : *Villes et projets urbains en Méditerranée*. Presses universitaires François-Rabelais, 2002

³⁶ DJELAL Nadia, « Politiques urbaines et rôle des acteurs publics dans les dynamiques territoriales en Algérie. » COLLOQUE DE L'ASRDLF – GRENOBLE ET CHAMBERY. 2007

³⁷ Ordonnance 66/102. JORA N°36 de la 06/05/1966 portant dévolution de l'Etat des biens vacants P344

³⁸ RACHID Sidi Boumedine .Op.cit. p36

modernisation urbaine « PMU ».Blida bénéficie d'un programme de modernisation dans le cadre du renouveau des centres des grandes villes du pays, vers le milieu des années 80.

Tous les programmes réalisés à différente échelle se sont intéressés à la production de masse sans se soucier de l'aspect esthétique urbain et architectural, surtout en absence d'instrument de gestion urbaine. En fait, le milieu des années 80 marque l'image du désengagement de l'Etat et le programme de l'ajustement structurel³⁹.

Ces actions en fait, étaient constituées par des programmes d'investissements et d'équipements, régis par les différents ministères. Chaque ministère appliquait empiriquement son propre programme d'actions et le transcrivait sur l'espace sans coordination avec les autres secteurs d'activité. Les secteurs qui ont façonné l'espace algérien durant cette époque et qui ont été les vrais acteurs de la planification spatiale sont la grande industrie et les infrastructures, la santé, l'éducation et l'habitat, dont le programme culturel (maison de la culture avec ses annexes) projeté à Bab D'zair par le ministère de la culture dans le temps.

A partir des années 90 et avec l'avènement à l'économie de marché, les changements dans la politique vont être marqués par une nouvelle orientation de l'action étatique et permettre l'émergence de nouveaux acteurs à la fois publics et privés, tel que OPGI (office public de la gestion immobilière), EPLF (Entreprise Publique du logement et du Foncier) et d'autre. En effet, les villes se tiennent au moins à deux pôles extrêmes :

- **Les collectivités locales** qui sont placées au niveau de la ville pour parer des demandes complexes, les autorités municipales reçoivent de manière plus ou moins directe, contraignante, des impulsions du pouvoir central.
- **L'Etat**, à travers ses multiples interventions réglementaires, techniques et financières ainsi que par les décisions politiques.

Contexte morphologique (Cadre physique) :

La lecture du cadre morphologique du centre-ville, ou du centre historique de la ville de Blida, peut être lue selon les deux périodes : Coloniale et postindépendance. **La période**

³⁹Idem. p37

coloniale (1830-1962): Cette période est marquée par deux phases principales, la première entre 1830 et 1842 ; et la deuxième allant de 1843 à 1962.

Entre 1830 et 1842: selon Trumelet, la ville n'avait pas de murailles proprement dit, toutes les maisons et les bâtisses étaient ouvertes à l'intérieur. On ne pouvait donc pénétrer dans la ville que par les six portes.

- 1/Bab-er-Rahba, au sud ;
- 2/Bab-el-Kebour, à l'ouest;
- 3/Bab-es-Sebt, au nord;
- 4/Bab-el-Zaouya, au nord-est;
- 5/ Bab-el-Dzair, à l'est.
- 6/ Bab-el-Khouïkha, au sud-est.



Figure 32 : La porte d'Alger « Peinture Adrien D'Auzat »
<http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ph-fortification.html>

Durant les neuf années de 1830 à 1839, la ville de Blida n'était pas encore prise par les colons; Ils restaient aux alentours et ont mis en place plusieurs installations

Militaires qui vont avoir une grande influence par la suite sur l'espace urbain actuelle.

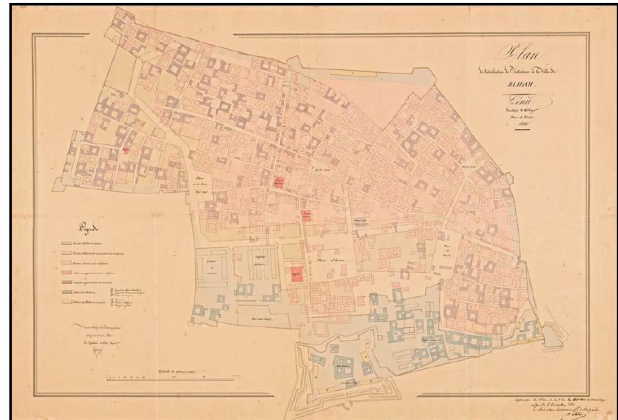


Figure 33 : Plan de la ville de Blida en 1840
Source : Blida du Colonel Trumelet Volume II
Chapitre XXII

Entre 1843 et 1962 :

Les colons ont pris la ville à partir de 1942 comme une base militaire pour se propager vers d'autres villes et régions. Ils commencent une importante restructuration des espaces urbains de la ville, en superposant une nouvelle trame sur l'ancienne trame labyrinthique.

Accompagnée de nouvelles infrastructures religieuses, culturelles, Et de loisirs, (l'église la viergie et sa place en 1863, théâtre, banque, cafétérias, La place d'arme... etc.).⁴⁰

Ce qui est aussi remarquable, c'est l'extension de la ville sur les espaces des cimetières avec la construction d'une enceinte en pierre élevée de 4m, les portes alors sont poussées vers l'extérieur tout en gardant le même nom. Dont l'objectif était de multiplier les infrastructures militaires qui finissent par occuper la moitié de la Superficie delà ville.⁴¹

La place d'arme était devenue un point de repère dans la ville, elle est imposante par sa superficie car elle occupe un grand îlot, et c'est la résultante de l'intersection des deux axes structurants de la ville. Vers les années 1870, la ville poussa son développement à

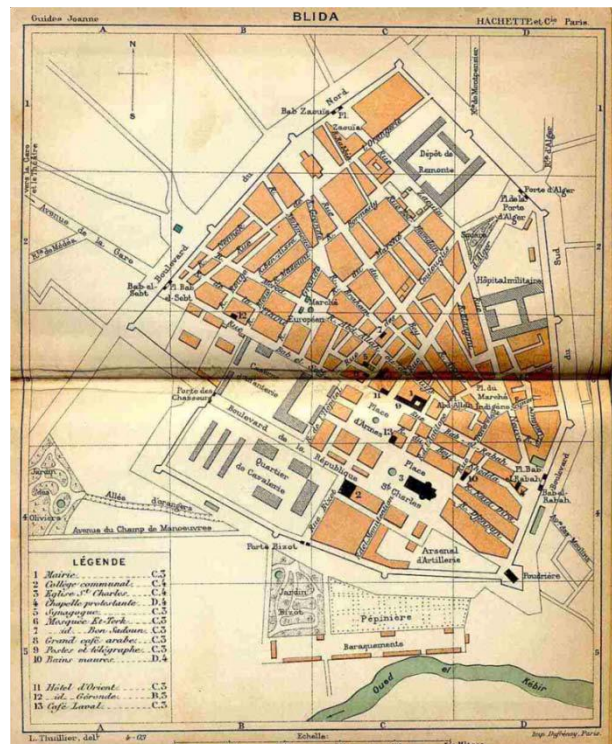


Figure 34 : Carte de Blida en 1869
Source <http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ph-fortification.html>

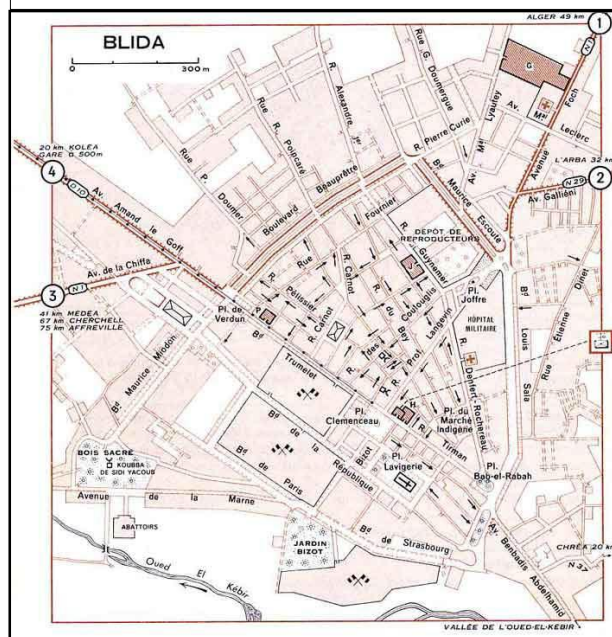


Figure 35 : Carte de Blida en 1956
Source : http://encyclopedie-afn.org/Plan_Blida_-_Ville

⁴⁰Portes Et Remparts - <http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ph-fortification.html>

⁴¹ Portes Et Remparts - <http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ph-fortification.html>

l'extérieur des murs près des portes, jusqu'à la démolition du rempart et son remplacement par des boulevards qui entourent la ville intra-muros, en 1962.

LA PERIODE POSTINDEPENDENCE 1962- à nos jours :

Durant les premières années après l'indépendance ; quelques actions d'aménagement dans le centre historique comme le remplacement de l'ancienne église par la mosquée.



Figure 36 : remplacement de l'église par la mosquée El kaouthar

El kaouthar, la démolition des installations militaires. Or, même avec l'établissement du PDAU en 1992 et qui constituait d'ailleurs une continuité du PUD de la période coloniale, le centre historique ne faisait pas partie de la stratégie d'aménagement urbain de la ville, il favorisait plutôt l'extension de la ville vers le nord.



Figure 37 : Photo de groupe de logement IGH

L'outil opérationnel de cette époque en plus des ZI (Zones Industrielles), était les grandes opérations de logements collectifs de type ZUHN (Zones Urbaines d'Habitat Nouveau) sont



Figure 38 : Photo de l'esplanade Bâb D'Zair avec les Équipements en arrière-plan

apparues vers 1975 à la ville de Blida, qui marque un grand changement lors de son apparition au centre ancien au milieu des années 80 par le biais du projet de la remonte, ainsi que l'aménagement d'un complexe culturel regroupant plusieurs projets, dont les uns sont achevés non opérationnel et d'autres n'ont pas encore vu le jour.

Cadre urbain du projet :

Le quartier de Bâb D'Zair se situe à l'intérieur des limites du centre historique de la ville de Blida au nord de la place d'Alger, qui précède la porte du même nom, jusqu'à la porte Bâb Erahba.

Période 1830-1842 : Cimetière Arabe

Cette entité constituait un grand cimetière arabe, avant d'être substitué par une occupation militaire « *En avant de la porte d'Alger, laquelle se trouvait hauteur de l'ancienne mosquée, Djamaa-Baba-Mohammed, se développait un vaste cimetière arabe, qui occupait les emplacements où devaient s'élever, un siècle plus tard, les bâtiments de l'Hôpital militaire et ceux de la Remonte* »⁴²

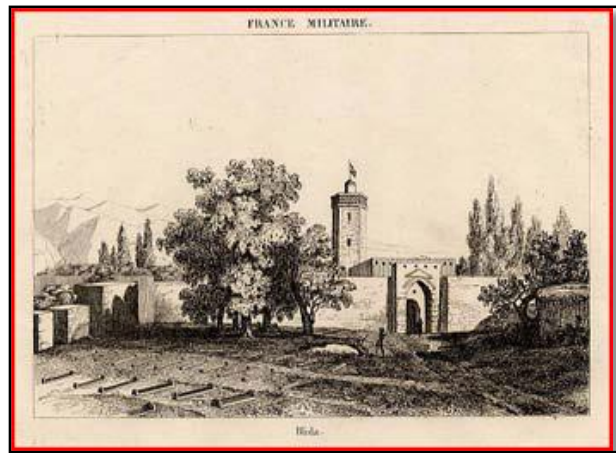


Figure 39 : La porte d'Alger

Source : Portes Et Remparts -

<http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ph->

Période 1850 à 196 : Infrastructures militaire « La remonte et l'hôpital Ducros » A partir de 1852, ce quartier fut intégré officiellement à la ville entourée d'enceinte, le lieu fut bâti pour la première fois par des infrastructures militaire. Un dépôt de remonte et un hôpital militaire nommé Ducros.

En 1852, grâce à l'initiative du Général Daumas, un des plus grands connaisseurs en chevaux de l'époque, que fut créé à Blida le dépôt de la remonte⁴³.

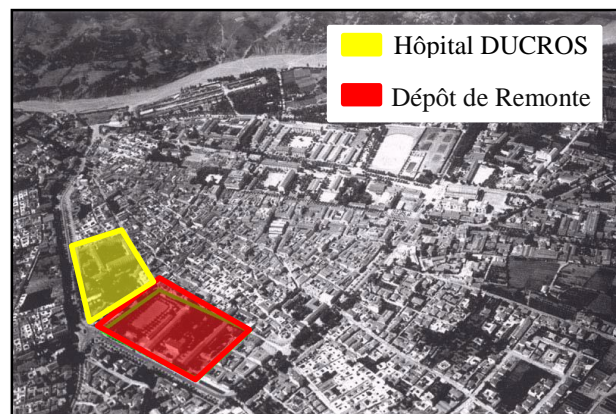


Figure 40 : Vue aérienne de la ville de Blida en 1962

Source :

<http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/remonte/remonte.html>

⁴² Colonel Trumelet. Blida selon Légende, Tradition et l'Histoire .Volume II. Alger 1887.P292

⁴³ Spécialisé dans la production de cheval de guerre. Son rôle prend beaucoup plus d'ampleur dans la production du mulet et du cheval de trait, type agricole (postier breton).En outre, le dépôt était pourvu d'un centre d'insémination artificielle pour les bovins, six taureaux importés de toute beauté. Les deux inséminateurs opéraient dans toute la Mitidja, et même au-delà. Cité par Paul Azemat.la Remonte. Blida1954

Et du haras militaire et qui dépendait alors du département d'Alger. L'établissement d'une surface réduite 4 Ha fut édifié sur un ancien cimetière musulman qui a subsisté pendant longtemps, or tout a disparu.

Ce dépôt de remonte et d'étalons était le seul des établissements militaires dont l'accès aux touristes était autorisé, le plus coquet de parcs établissements hippiques. Ses cours étaient bordées de magnifiques platanes et d'acacias ; ses allées bien entretenues, ses jardins, ses tonnelles lui enlèvent l'aspect rébarbatif habituel des casernes.⁴⁴ Paul Azemat le décrivait « *promenade très goûtée des touristes et des amateurs de beaux chevaux et de beaux sites* »⁴⁵.



Figure 41 : une compétition lors de la visite du président Louis Lobert
Source :
<http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/remonte/remonte.html>

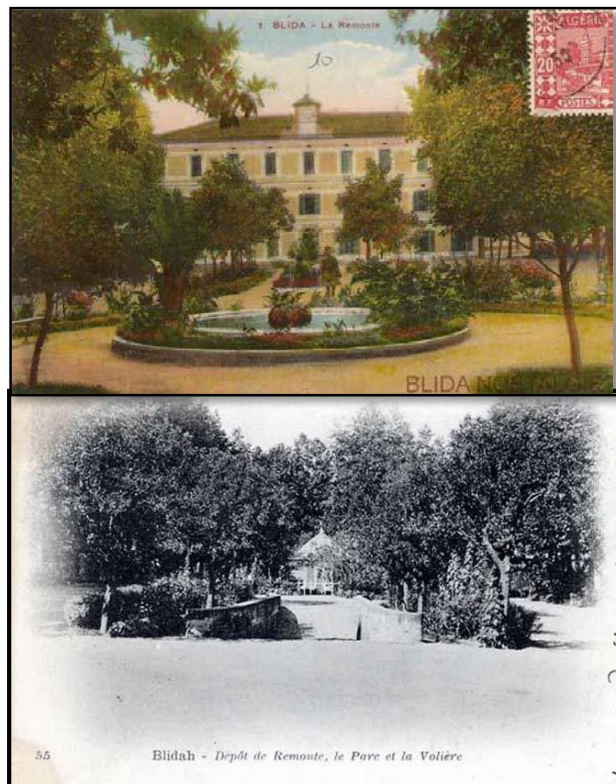


Figure 42/43 : **Vues** générales sur les jardins de la Remonte
Source :
<http://papetdeblida.perso.sfr.fr/blida04/CPA/T-remonte/>

⁴⁴ Commandant ROCAS. le dépôt de Remonte et d'Etalons <http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/rocas/rocas-remonte.htm>

⁴⁵Paul Azemat. La remonte .Blida 1954 <http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/remonte/remonte.html>

Le second projet dans le quartier, était l'Hôpital DUCROS⁴⁶ Un vaste établissement où l'on peut soigner plus de 500 malades. Comme tous les hôpitaux de l'intérieur, cet établissement est ouvert aussi aux civils⁴⁷ Il possédait une chapelle réduite qui servait pour les funérailles.



Figure 44 : Vues sur l'Hôpital DUCROS
Source:

<http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ducros.htm>

Le Quartier Bécourt : partie se trouvant sur la bande, nommé au part avant

« El Bokâa », qui signifie lieu, au pluriel, mauvais lieux⁴⁸: « *cité Bécourt- avec le "bordel" pour militaires* »⁴⁹

L'un des plus anciens quartiers de la ville de Blida, constitué de vieilles constructions, sans aucune valeur architecturale, la raison pour laquelle aucun écrit n'est laissé à ce propos. En effet, ce quartier sera rasé en 2004 ; des projets d'utilité publique y seront lancés.

En 1984- Modernisation du centre-ville de Blida : Projet de la remonte

Durant l'année 1985/1986, il a été organisé un concours international dans le cadre de la restructuration de la ville de Blida qui comprenait tout le quartier allant du Boulevard El Arbi Tebessi jusqu'à Bâb Errahba en préservant l'école

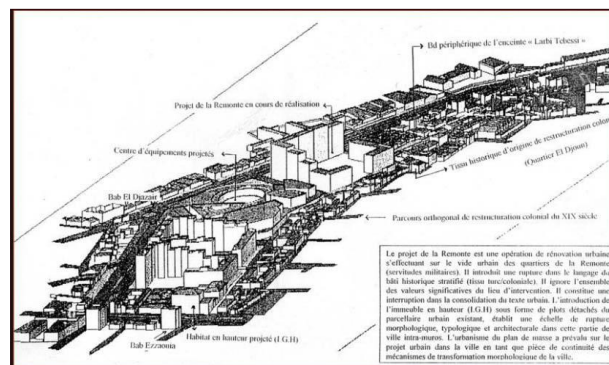


Figure 45 : L'alternative retenue du Bureau BERP
Source: Benkara Omar- Communication: Dualité entre la Ville Historique et le Projet Urbain
«expériences Urbanistiques de Transformations de la Ville de Blida – Algérie

Caze nave uniquement.

Le projet a vu énormément de retard et de difficultés de gestion, de lenteur administrative, de manque de

⁴⁶ Ducros est le nom du chirurgien qui faisait partie du combat de Méréd avec le sergent Blandan le 11 avril 1842.

⁴⁷ Hôpital DUCROS : <http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ducros.htm>.

⁴⁸ Colonel Trumelet .Blida selon Légende, Tradition et l'Histoire .Op.cit. p301

⁴⁹Blida, la Perle de la Mitidja- <http://www.blida.us/histoire/42-blida,la-perle-de-la-mitidja.html>

moyens financiers ainsi que la résistance de quelques propriétaires pas convaincus et pas suffisamment informés du projet. De ce fait, le Projet n'a pu être réalisé dans son

Intégralité, seule une première partie fut exécutée d'une superficie de 11560m² (soit 58.31% de la superficie totale de 19825m²). Une autre révision du PDAU a eu lieu en 2003 avec l'échéance de 1989-2004. Cette révision dénote un retour aux anciennes

Pratiques de consommation foncière. En effet, le rapport de synthèse de cet échancier pour La ville de Blida, fait état d'une Consommation excessive et précoce du foncier avant d'atteindre le moyen terme. D'autre part, le même rapport¹³ expose sommairement les problèmes rencontrés pour l'exécution du POS de restructuration de Bâb el Dzair. Il cite alors, l'insuffisance des moyens financiers à mettre en œuvre pour mener les opérations d'expropriation, d'indemnisation et surtout de relogement de la population d'origine. Compte tenu

de ces contraintes, le rapport conclut en Mettant en avant l'impossibilité de prendre en charge de telles opérations.

Le corollaire, en a été le rabattement sur le foncier à majorité Agricole de la périphérie (la plaine) pour la réalisation des projets de développements et d'extension de la commune.

De 2004 à nos jours :

Le début de cette période est marqué par une autre image de rénovation « démolition » au niveau du quartier Bécourt, tel que déjà expliqué ce quartier d'un état dégradé et vétuste attire l'attention des autorités locales, présidé par le wali de l'époque et dans le cadre de « la restructuration du centre-ville de Blida », une décision de démolition pour

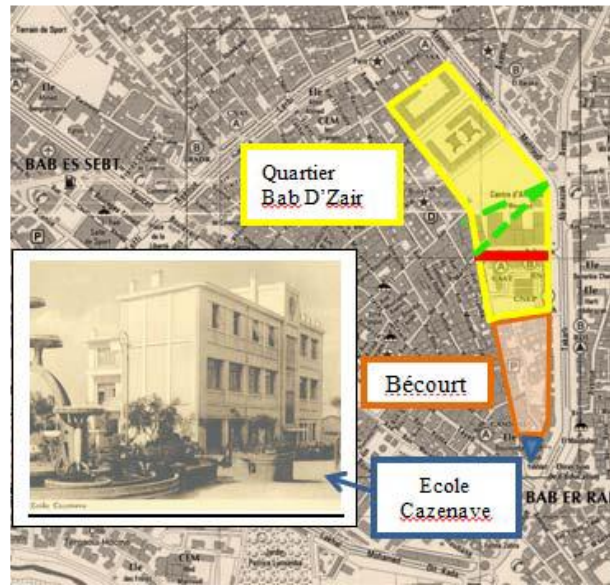


Figure 46 : Intervention urbaine à l'intérieur du centre historique
Source: INC -2007



Figure 47: photo sur le projet de la remonte

utilité publique a été prise concernant la totalité du terrain d'une surface de 19825m², en préservant seulement l'école Sidi Yakflef (ex Cazenave) limitant l'assiette côté sud selon l'arrêté du 22/11/2004. Vu la lenteur administrative, le manque des moyens financiers ainsi que l'opposition de quelques propriétaires, il a été exécuté juste une première partie d'une superficie de 11560m² selon l'arrêté du 28/04/2007. Alors que la deuxième n'a pas été appliquée jusqu'à nos jours. En 2011 sous l'instruction du wali de la wilaya de Blida, une décision a été prise pour la réalisation d'un projet à caractère culturel au lieu « une infrastructure culturelle » inscrite sous l'intitulé « d'une adaptation » projet déjà lancé à Oran, qui a vu plusieurs obstacles liés, au site, au choix des partenaires, à l'étude...etc. qui ont empêché son aboutissement à nos jours. En 2020, on assiste à une opération de reconversion, du musée en un siège pour la réglementation générale « service biométrique » (état civil communal) inaugurée le 05/06/2016, en plus d'un aménagement (revêtement) de l'esplanade, la maison de la culture en plus du parachèvement des deux projets le théâtre et le siège de la commune.

Le quartier Becourt :

Il se situe en plein cœur du quartier bab d'zair, ce site se trouve à proximité d'un maillage routier structurant très important. Le site se trouve dans une zone de convergence entre le noyau historique et les extensions de la ville, il présente une superficie de 14061 m². Avec une forme de triangle tronqué (forme trapézoïdale).

La morphologie du terrain se rapporte à la frange de la plaine de la Mitidja en contact avec la zone montagneuse de

L'Atlas Blidéen, cette plaine présente au niveau du terrain une topographie plane de 2 % (faible).

Ce quartier et comme tout le tissu urbain Blidéen ; est connu par sa richesse architecturale et typologique, ce site se trouve dans un cadre réglementaire qui fait partie du POS n 01, il est actuellement en cours de rénovation.

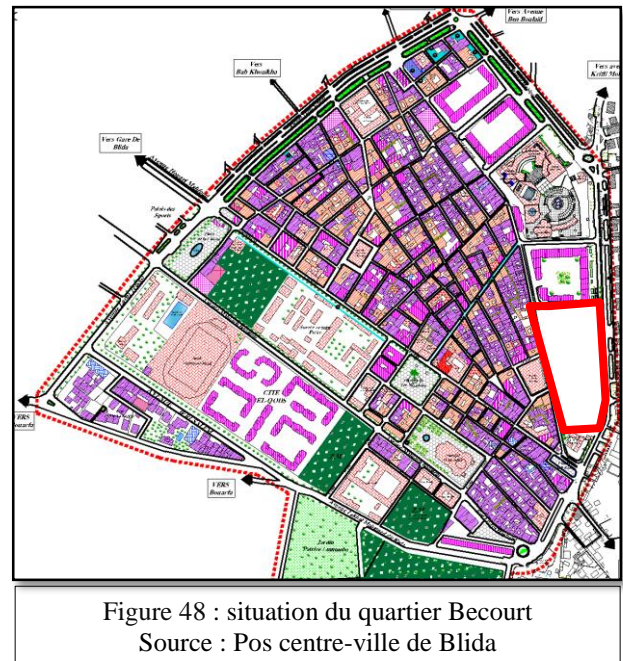


Figure 48 : situation du quartier Becourt
Source : Pos centre-ville de Blida

Voies et la nature de la circulation :

On peut différencier 04 types de voies selon la dimension et l'importance :

Une voie principale : c'est le boulevard Takarli, avec une largeur de 10 m et une grande longueur et le flux est fort.

Des voies secondaires : avec une largeur de 6 m et un flux moyen.

Une voie tertiaire : sa largeur est de 4 m et sa longueur est la distance entre 02 voies avec un flux faible.

Les impasses: avec une largeur de 2 m et une longueur qui se termine par le mur de la maison.

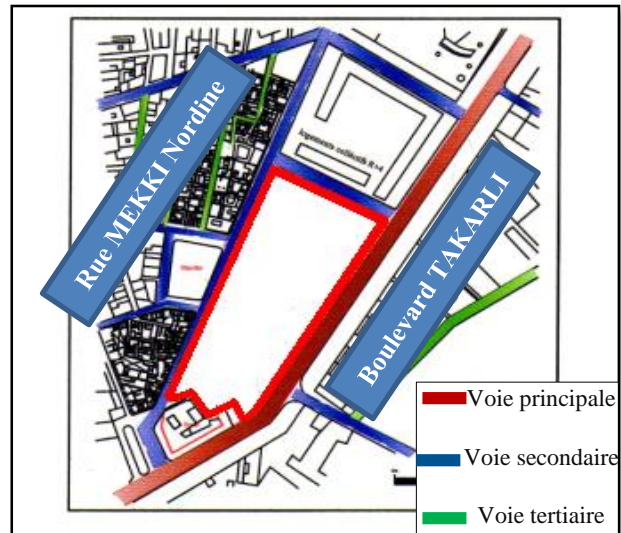


Figure 49 : la circulation du quartier Becourt
Source : Pos centre-ville de Blida

Les places et espaces publics :

La place du 1er novembre 1954 structure le tissu de la ville elle est ordonné par l'intersection des deux axes structurant ; elle regroupe des fonctions administratives, culturelle, commerciales et de divertissement. Les intersections des axes structurant du centre-ville avec les boulevards de ceinture sont matérialisées par des places seuil de ville ; leur emplacement correspond souvent à celui des anciens portes et leur taille et aménagement dépendent de l'importance de la porte.

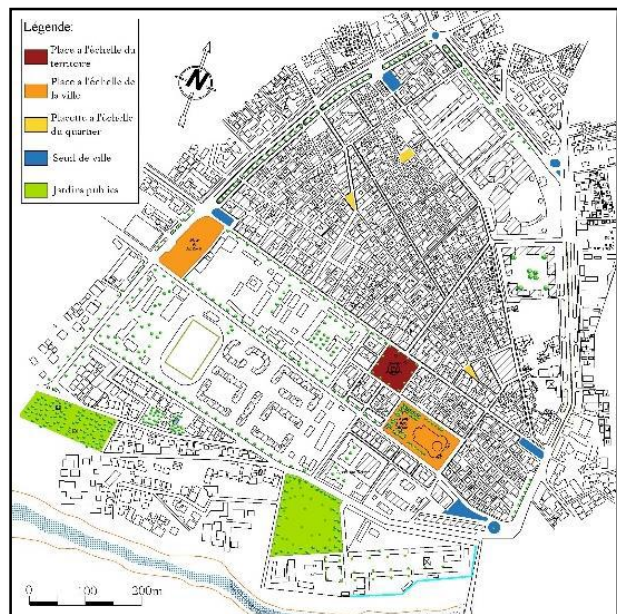


Figure 50 : carte de la ville de Blida : hiérarchie des places

Malgré le caractère fertile des terres et son surnom de ville des roses, les espaces verts y sont peu présents ; le jardin Patrice LUMUMBA (jardin Bizot) et celui de sidi Yakoub sont les seuls de la ville et ils ne participent pas à la vie urbaine.

Les équipements :

Le centre-ville de Blida bénéficie d'une grande mixité fonctionnelle on y trouve des équipements de toutes catégorie (administratifs, scolaires commerciaux, culturels, etc...) et de toutes échelles avec une prédominance de commerce. On note une forte présence d'équipements et de zones militaires.

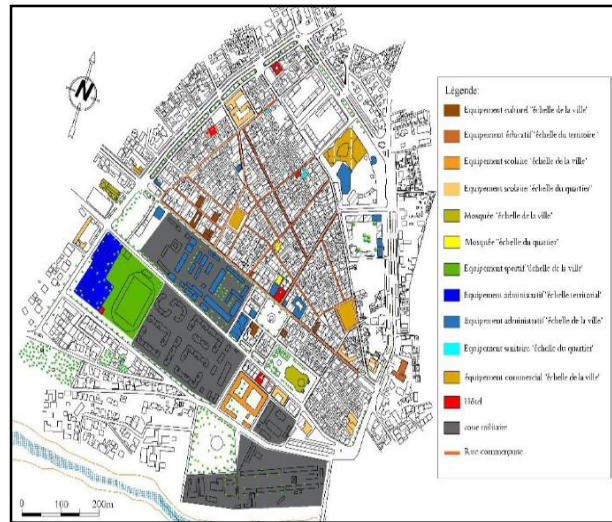


Figure 51 : carte de la ville de Blida : les principaux équipements

Le quartier avant la démolition :

Le quartier Becourt, avant la démolition de ses maisons vétustes, était constitué de constructions résidentielles dont une grande partie datait de l'époque précoloniale. A l'instar des quartiers traditionnels, le quartier Becourt est structuré par un réseau de rues étroites. Le manque d'entretien et la ruine des constructions ont conduit à la démolition de la quasi-totalité du quartier seuls quelques Maisons subsiste dans un mauvais état.



Figure 52 : image aérienne du quartier Becourt avant les démolitions

La nouvelle proposition du quartier











Becourt :

En vue du potentiel et de l'opportunité foncière que ce quartier représente, la wilaya a ordonné la création d'un POS Becourt. Ce POS propose l'exploitation de cette parcelle de plus de deux hectares pour la création d'un palais de congrès et d'un lycée. Dès leur entame les projets ont été abandonnés.

FICHE TECHNIQUES DES ILOTS:

Surface ilot	Affectation		Surface espace publique
	Nom	Surface	
6187 m ²	Palais des congrès	4730 m ²	1457 m ²
8973 m ²	Lycée	7086m ²	2673 m ²
2180 m ²	Ecole existante	1414,60 m ²	765,40 m ²

AMENAGEMENT:

-  Equipement projeté
-  Mur de cloture projeté
-  Entrée aux véhicules
-  Entrée aux individus
-  Trottoir public projeté
-  Parking projeté
-  Voie existante à réaménager
-  Voie projetée
-  espace vert à créer
-  Ligne électrique aérienne : basse tension "BT" à déplacer.

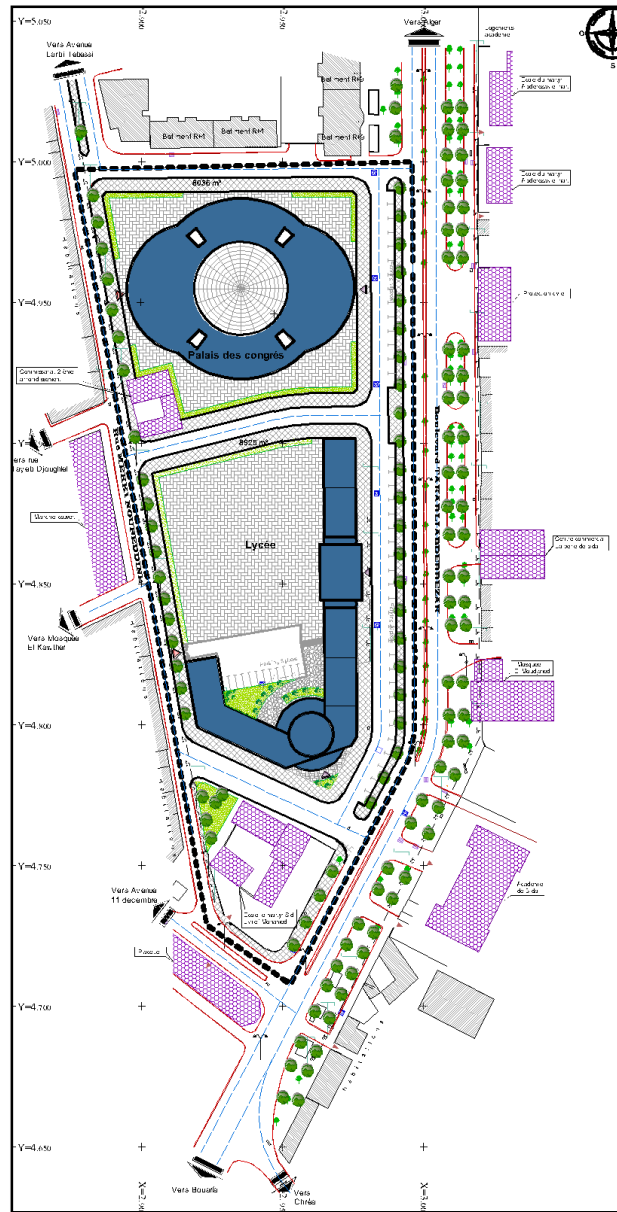


Figure 53: nouvelle aménagement du site becourt

Source : Pos becourt

Synthèse :

Cette lecture du cas algérien par le projet de Bâb d'Zair, nous montre clairement l'impact de la gestion urbaine sur l'image de la ville surtout dans d'une entité historique. Un projet en un lieu stratégique de la ville n'arrive pas à devenir un lieu de centralité et fonctionnel malgré la richesse du programme et la facilité d'accès du lieu. Et cette proposition ne s'intègre ni au centre historique ni au boulevard de ceinture et ne propose aucune mixité fonctionnelle.

III.5 La requalification de la friche urbaine : étude comparative entre la friche Bâb d'zair et la friche urbaine les Casernes Beaumont et Chauveau :

	Cas nationale : La friche de bab d'zair	Cas étranger : Les casernes Beaumont et Chauveau
Situation	Centre historique de la wilaya de Blida	Centre historique de Tours
type	Habitat traditionnel	caserne
Gabarit	R+1	R+3
Style architectural	Coloniale	Style traditionnel de la ville de Tours
Etat des constructions	Mauvaise	Bonne et moyenne
Superficie	14 hectares	10 hectares
Besoin des quartiers et des villes	Une requalification du quartier avec une intervention qui prenne en charge tous les besoins de la ville et des habitants	Une requalification avec une nouvelle structure urbaine qui va reconstruire la ville
Projets projetées	Palais des congrès Lycée	Des logements, 700 logs Parc urbain Activités universitaires Equipement économique Equipement commerciale

Tableau 02 : étude comparative entre les deux cas étudiées

Après l'étude des deux cas de requalification des friches urbaines, on a remarqué que le cas étranger a répondu aux besoins de la ville, où l'intégration de nouveaux aménagements et de nouvelles typologies a été prise en charge par un projet qui respecte l'existant et les notions de ville urbaine. Et compléter l'attractivité du centre-ville de Tours et contribuer à son extension, et de construire la ville sur la ville, tout en soutenant un renouvellement urbain durable et responsable.

Par contre le cas national il ressort clairement par des décisions centrales, sans pour autant revenir aux enjeux globaux du centre historique, ni faire participer les municipalités dans la phase décisionnelle des opérations, l'image du projet reste toujours médiocre. La manière de projeter des projets pour satisfaire un besoin d'une manière isolée, sans l'inscrire dans une vision globale et sans qu'il soit dicté par les caractères du lieu, maintient l'aspect désarticulé et dysfonctionnel.

Conclusion

Générale

Conclusion :

A travers ce modeste travail, nous avons tenté de répondre à la problématique générale de requalifier les friches urbaines pour garantir un renouvellement urbain durable et une revitalisation attractive, et en particulier celle du Fragment choisi « la commune de Blida », un centre générateur de la ville qui connaît une surcharge avec des terrains à forte potentialité occupés par une fonction non compatible. En adoptant une approche moderne et contemporaine qui est « le renouvellement urbain », cette approche nous a permis d'apporter des solutions aux carences et dysfonctionnement dont souffre la majorité des pays du monde.

Notre objectif était de renforcer le rôle de la commune de Blida en réglant les problèmes et les insuffisances de la ville et en exploitant les Fiches urbaines existantes pour contribuer à la concrétisation d'une attraction à l'échelle de la ville et la Région, tout cela à travers un renouvellement urbain durable.

Notre ambition était de donner à la ville de Blida une nouvelle image, et ce à travers la requalification des friches, qui tente d'apporter des solutions aux problèmes constatés surtout de limiter l'étalement urbain vers la périphérie et protéger les terres agricoles, et améliorer les conditions de vie des usagers sur le plan social, culturel, économique, ainsi lui conférer un rôle de centralité attrayante et rayonnante une ville sûre le future.

Références bibliographiques :

Ouvrage :

78

- Que sais-je ? CHALINE Claude professeur émérite à l'université de paris- val- de- marne « La régénération urbaine » infooc école architecture Toulouse 044589.
- Arnauld NOURY, Droits et politiques du renouvellement urbain (2004).
- Agence de l'urbanisme de l'agglomération de tours mars 2009.
- Saidouni M., Eléments d'introduction à l'urbanisme. Edition casbah 2001
- DELUZ Joëlle, « urbanisation en Algérie : Blida processus et formes »,
- PRENANT André cité dans l'ouvrage de DELUZ Joëlle, « urbanisation en Algérie : Blida processus et formes ».
- Colonel Trumelet. Blida selon Légende, Tradition et l'Histoire .Volume II. Alger 1887.

Revue, articles et documents :

- Article paru dans L. Monteventi Weber, C. Deschenaux et M. Tranda-Pittion (eds) (2007), *Campagne-Ville : le pas de deux*, PPUR, Lausanne
- Zerarka Saharaoui L., cours de spécialité « Règlementation et formes urbaines », option Projet Urbain, 2016.
- Plan de Constantine, annoncé le 3 octobre 1958 par le général Charles de Gaulle à Constantine, promulgué par décret n° 58-1463 du 31/12/1958.
- Loi 90-29 DU 1^{er} décembre 1990 Article
- LEILA SAHARAOU(1), YASSINE BADA(2) LOGIQUES COMMUNALES DANS LA GESTION DU FONCIER ET LA REGULATION DE LA CROISSANCE URBAINE : OUTILS ET PRATIQUES : CAS DE LA VILLE DE BLIDA, Courrier du Savoir – N°26, Mars 2018.
- DRISS, Nassima. Projet urbain et espace public à Alger : De la ville programmée à la ville revendiquée In : *Villes et projets urbains en Méditerranée*. Presses universitaires François-Rabelais, 2002
- DJELAL Nadia, « Politiques urbaines et rôle des acteurs publics dans les dynamiques territoriales en Algérie. » COLLOQUE DE L'ASRDLF – GRENOBLE ET CHAMBERY.2007

- Ordonnance 66/102. JORA N°36 de la 06/05/1966 portant dévolution de l'Etat des biens vacants.
- Spécialisé dans la production de cheval de guerre. Son rôle prend beaucoup plus d'ampleur dans la production du mulet et du cheval de trait, type agricole (postier breton). En outre, le dépôt était pourvu d'un centre d'insémination artificielle pour les bovins, six taureaux importés de toute beauté. Les deux inséminateurs opéraient dans toute la Mitidja, et même au-delà. Cité par Paul Azemat. la Remonte. Blida 1954.
- La friche de la Plaine-des-Riaux (Creusot), résultat de la fermeture de Creusot-Loire n'a jamais pu être dépolluée et se trouve être aujourd'hui divisée entre plusieurs dizaines de propriétaires, notamment des entreprises industrielles (les communautés urbaines de France, 2011).
- 35CHASSERIAUA. « Au cœur du renouvellement urbain nantais : la Loire en projet », Norois, 2004.

Les mémoires et thèses :

- Matthieu Bonal. Les inscriptions spatiales du renouvellement urbain en France. Economies et finances. Université de Bordeaux, 2016. Français. « NNT : 2016BORD0378 ».
- Rahim Aguejdad. Etalement urbain et évaluation de son impact sur la biodiversité, de la reconstitution des trajectoires à la modélisation prospective. Application à une agglomération de taille moyenne : Rennes Métropole. Géographie. Université Rennes 2, 2009. Français.
- YOUSFI Soraya Malek LE RECYCLAGE DU FONCIER INEXPLOITE POUR UNE MEILLEURE MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN-2016/2017 université LARBI BEN M'HIDIOUM EL BOUAGHI
- Stéphanie Lotz. L'effet de levier dans la reconversion des friches militaires dans le cadre du renouvellement urbain en France. Architecture, aménagement de l'espace. Université Paris-Est, 2017. Français. NNT : 2017PESC1136.
- DAOUADJI Amina/ EL KADI Fella REQUALIFICATION DU BOULEVARD TAKARLI ABDERREZAK CEINTURANT LE CENTRE HISTORIQUE DE BLIDA Institut d'Architecture et d'Urbanisme Octobre 2017
- Ezzeoug Haifa de la rénovation urbaine au renouvellement urbain : Les acteurs et les outils de la gestion urbaine en Algérie Cas du Quartier Bâb D'Zair - Blida

Les sites web :

- ALMI Said. Tendances générales de l'urbanisme nord-africain. 2008
<http://www.salamontreal.com/documents/SaidAlmi-UrbanismeNordAfricain>. 80
- Portes Et Remparts - <http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ph-fortification.html>
- Commandant ROCAS. le dépôt de Remonte et d'Etalons
<http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/rocas/rocas-remonte.htm>
- Paul Azemat. La remonte .Blida 1954
<http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/remonte/remonte.html>
- Hôpital DUCROS : <http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ducros.htm>.
- Blida, la Perle de la Mitidja- <http://www.blida.us/histoire/42-blida,la-perle-de-la-mitidja.html>
- Carte de Blida : Origine: http://www.lib.utexas.edu/maps/ams/algeria_city_plans/
- Site du Parc naturel régional Scarpe-Escaut.

Table des figures :

Figure 01 : Principales conséquences de l'étalement urbain (Source : d'après AEE, 2006)	
Conséquences liées à la biodiversité.....	10
Figure 02 : vue aérienne sur les casernes Beaumont et Chauveau .Source : google earth...	22
Figure 03 : affectation des équipements de la caserne Beaumont.....	23
Source : agence de l'urbanisme de l'agglomération de tours	
Figure 04 : affectation des équipements de la caserne Chauveau.....	24
Source : agence de l'urbanisme de l'agglomération de tours	
Figure 05 : le passage de la prochaine ligne du tramway.....	25
Figure 06 : le nouveau plan projeté des casernes	26
Figure 07 : les équipements dans le quartier	26
Figure 08 : photos du nouveau quartier	26
Figure 09 : photos du nouveau quartier	26
Figure 10 : situation national de la wilaya de Blida.....	38
Figure 11 : situation régional de la commune de Blida.....	39
Figure 12 : territoire de la ville de Blida.....	39
Figure 13: spécificités climatiques de la région de Blida.....	40

Figure 14: la ville précoloniale, source : DELUZ Joëlle.....	41
« Urbanisation en Algérie : Blida processus et formes», planche 03, p.28	
Figure 15: carte de la superposition de la ville et de sa topographie, source : travaux précédents.....	42
Figure 16 : emplacement des camps militaires par Rapport à la ville De Blida, source : DELUZ Joëlle, «urbanisation en Algérie : Blida processus et formes », planche 04, p.36.....	42
Figure17 : la structure urbaine coloniale de la ville de Blida, source : DELUZ Joëlle, « urbanisation en Algérie : Blida processus et formes », planche 05, p.40.....	43
Figure 18 : plan cadastral de la ville de Blida en 1923.....	43
Figure 19: croissance de la ville de Blida après.....	44
Figure 20 : croissance de la ville de Blida Entre 1948 et 1960.....	44
Figure21 : croissance de la ville de Blida dans les années 2000.....	45
Figure 22 : Croissance de la ville vers la plaine Mitidja au Nord	46
Source: Archive cartographie Communale, complétée par Leila Saharaoui	
Figure 23: l'évolution de périmètre urbain de la ville de Blida en 1980.....	48
Figure 24: l'évolution de périmètre urbain de la ville de Blida en 1990.....	48
Figure 25: l'évolution de périmètre urbain de la ville de Blida en 2000.....	48
Figure 26: l'évolution de périmètre urbain de la ville de Blida en 2010.....	48
Source des figures 14, 15, 16, 17 : des cartes satellitaires	
Figure 27: espaces agricole et urbanisation en Mitidja source de la carte crée par l'auteur	48
Figure 28 : carte de localisation des friches urbaines dans la commune de blida.....	60
Source : crée par l'auteur le fond de carte google earth	
Figure 29 : carte de centre-ville de Blida présente le pos Becourt et le quartier Bâb d'zair	
Source : crée par l'auteur le fond de carte google earth.....	62
Figure 30: situation de cas d'étude.....	63
Figure 31 : carte de centre-ville de Blida présente les équipements du quartier bab d'zair	
Source : crée par l'auteur le fond de carte google earth.....	63
Figure 32 : La porte d'Alger « Peinture Adrien D'Auzat ».....	66
http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ph-fortification.html	
Figure 33 : Plan de la ville de Blida en 1840.....	66
Source : Blida du Colonel Trumelet Volume II Chapitre XXII	
Figure 34 : Carte de Blida en 1869.....	67
Source http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ph-fortification.html	

Figure 35 : Carte de Blida en 1956.....	67
Source : http://encyclopedie-afn.org/Plan_Blida_-_Ville	
Figure 36 : remplacement de l'église par la mosquée El kaouthar.....	68
Figure 37 : Photo de groupe de logement IGH.....	82 68
Figure 38 : Photo de l'esplanade Bâb D'Zair avec les Équipements en arrière-plan.....	68
Figure 39 : La porte d'Alger.....	69
Source : Portes Et Remparts - http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ph-fortification.html	
Figure 40 : Vue aérienne de la ville de Blida en 1962.....	69
Source : http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/remonte/remonte.html	
Figure 41 : une compétition lors de la visite du président Louis Lobert.....	70
Source : http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/remonte/remonte.html	
Figure 42/43 : Vues générales sur les jardins de la Remonte.....	70
Source : http://papetdeblida.perso.sfr.fr/blida04/CPA/T-remonte/	
Figure 44 : Vues sur l'Hôpital DUCROS.....	71
Source: http://jean.salvano.perso.sfr.fr/Blida/ducros.htm	
Figure 45 : L'alternative retenue du Bureau BEREP.....	71
Source: Benkara Omar- Communication: Dualité entre la Ville Historique et le Projet Urbain «expériences Urbanistiques de Transformations de la Ville de Blida – Algérie	
Figure 46 : Intervention urbaine à l'intérieur du centre historique Source: INC -2007.....	72
Figure 47: photo sur le projet de la remonte.....	72
Figure 48 : situation du quartier Becourt	73
Source : Pos centre-ville de Blida	
Figure 49 : la circulation du quartier Becourt.....	74
Source : Pos centre-ville de Blida traite par l'auteur	
Figure 50 : carte de la ville de Blida : hiérarchie des places.....	74
Figure 51 : carte de la ville de Blida : les principaux équipements.....	75
Figure 52 : image aérienne du quartier Becourt avant les démolitions.....	75
Figure 53: nouvelle aménagement du site bécourt.....	76
Source : Pos bécourt	
Liste des tableaux :	
Tableau (n1) récapitulatif des friches urbaines dans la commune de Blida.....	59
Tableau 02 : étude comparative entres les deux cas étudiée.....	77

