

*A ma chère mère qui m'a toujours soutenue et encouragé  
durant mes années d'étude*

*A mon cher père, ma tante mes frères YEB et MED RAMI*

*A mes amies de toujours : ROUROU, RAHMA, FATMA et  
ZEHARA*

**R. IMEN**

# Remerciement

Tout d'abord je remercie dieu qui m'avait donné la force et la capacité de faire ce travail

Mes remerciements les plus sincères vont à Monsieur AHCEN FRIKHA, qui m'a dirigée dans l'élaboration de ce travail par ces conseils précieux et ô combien enrichissant. Il m'était d'un grand soutien moral pour mener à bien ce travail. Je le remercie pour la confiance qu'il a mise en moi

J'exprime aussi ma gratitude et tout mon respect à mes parents pour m'avoir facilité la vie et me donner tout ce que j'en avais besoin pour réussir mes études

Enfin je remercie tous mes enseignants du département d'architecture à l'université de 08 mai 1945 GUELMA, sans oublier le chef de département Mr BOUDJAHM.

# Résumé

---

## Résumé

La consommation excessive de foncier et la stigmatisation de quartier de grands ensembles sont les problématiques majeures du renouvellement urbain durable. La volonté des municipalités est de tendre vers une maîtrise de l'étalement urbain et de développer le concept d'une ville durable plus compacte. Cela passe forcément par un travail sur l'existant. Ajouté à cette problématique environnementale, la dévalorisation de quartier entier, stigmatisé par une mauvaise qualité de vie souligne des problématiques sociales et économiques.

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

C'est sur l'opération de renouvellement et de développement urbain des quartiers FAUBOURG et LA CNEP à la ville de SOUK-AHRAS les plus touchés par le phénomène de dégradation du cadre bâti, d'où l'apparition du vide urbain, que mon regard se porte et m'amène à construire ma réflexion autour d'intégrer deux concepts permettant d'appliquer de nouvelles méthodes de gestion de projet et de tendre vers un nouveau mode de vie pour répondre aux enjeux urbains contemporains. L'ambition est d'adapter ce quartier au passage d'un quartier stigmatisé à un quartier pilote.

## Mots clés

Renouvellement, densification, diagnostic, mutation, étalement urbain, croissance, développement durable, stigmatisé faubourg, Souk-Ahras.

## Summary

The excessive consumption of land and the stigmatization of neighborhoods of large complexes are the major problems of sustainable urban renewal. The will of the municipalities is to strive towards mastering urban sprawl and to develop the concept of a more compact sustainable city. This necessarily involves working on the existing. Added to this environmental issue, the devaluation of the entire neighborhood, stigmatized by a poor quality of life, highlights social and economic issues.

The objective of this thought is to define viable, livable and equitable schemes that respond, over time, to the social, economic and ecological constraints of today's human activities in stigmatized neighborhoods. This desire for development must not be limited to portions of a new city, but essentially focus on an existing fragile urban fabric to energize it, bring it into line with neighboring districts and promote the concept of sustainable city.

It is on the operation of renewal and urban development of the FAUBOURG and LA CNEP districts in the city of SOUK-AHRAS most affected by the phenomenon of deterioration of the built environment, hence the appearance of the urban vacuum, that my regard is leading me and leads me to build my reflection around integrating two concepts allowing to apply new methods of project management and to tend towards a new way of life to meet contemporary urban issues. The ambition is to adapt this district to the transition from a stigmatized district to a pilot district.

## **Keywords**

Renewal, densification, diagnosis, mutation, urban sprawl, growth, sustainable development, stigmatized faubourg, Souk-Ahras

## **ملخص**

إن الاستهلاك المفرط للأراضي ووصم أحياء المجمعات الكبيرة هي المشاكل الرئيسية للتجديد الحضري المستدام. إن إرادة البلديات هي السعي نحو إتقان الزحف العمراني وتطوير مفهوم مدينة مستدامة أكثر إحكاماً. هذا ينطوي بالضرورة على العمل على الموجودة. يضاف إلى هذه القضية البيئية، فإن تخفيض قيمة الجوار بأكمله، الموصوم بسوء نوعية الحياة، يسلط الضوء على القضايا الاجتماعية والاقتصادية.

الهدف من هذا الفكر هو تحديد مخططات قابلة للحياة وقابلة للعيش ومنصفة تستجيب بمرور الوقت للقيود الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للأنشطة البشرية الحالية في الأحياء الموصومة. يجب ألا تقتصر هذه الرغبة في التنمية على أجزاء من المدينة الجديدة، ولكن يجب التركيز بشكل أساسي على النسيج الحضري الهش الحالي لتنشيطه، وجعله يتماشى مع المناطق المجاورة وتعزيز مفهوم المدينة المستدامة.

الأكثر SOUK-AHRAS في مدينة LA CNEP و FAUBOURG يتعلق بعملية التجديد والتطوير الحضري لمنطقتي تأثراً بظاهرة تدهور البيئة المبنية، ومن ثم ظهور الفراغ الحضري، يقودني هذا الاعتبار ويقودني إلى بناء تفكيري حول دمج مفهومين يسمحان بتطبيق أساليب جديدة لإدارة المشاريع والتوجه نحو طريقة جديدة للحياة لمواجهة القضايا الحضرية المعاصرة. الطموح هو تكييف هذه المنطقة مع الانتقال من منطقة موصومة إلى منطقة تجريبية.

## **المفاتيحية الكلمات**

التجديد، التكتيف، التشخيص، التحور، الزحف العمراني، النمو، التنمية المستدامة، سوق أهراس.

# Table des matières

## SOMMAIRE

Dédicace.....	I
Remerciement.....	II
Sommaire.....	III
Resumé.....	VI

## PARTIE I : INTRODUCTIVE

1- Introduction générale.....	2
2- Problématique.....	4
3- Hypothèse.....	5
4- Les objective du travaille.....	5
5- Méthodologie de la recherche.....	6
6- Structure de la mémoire.....	7

## PARTIE II : PARTIE THEORIQUE ET CONCEPTUELLE

1-Chapitre 1 : le renouvellement de la densification urbaine.....	8
1-1-Introduction.....	9
1-2-Les références thématiques.....	9
1-2-1-L'évolution historique de la ville.....	9
1-2-2-Définition sémantique des concepts.....	13
1-2-3-Le renouvellement urbain, d'un quartier stigmatisé à un quartier pilote.....	16
1-2-4- la densification urbaine, la cohabitation ancien/nouveau.....	25
1-3-Conclusion.....	29

2- Chapitre 2 : Analyse des exemples.....	30
2-1-Introduction.....	31
2-2- Les références opérationnelles.....	31
2-2-1Exemple01:Projet de renouvellement, Clichy-Batignolles à Paris.....	31
2-2-2Exemple02: la pyramide de Louvre.....	40
2-2-3Exemple03 : Carré de soie-Lyon.....	42
2-3-Conclusion.....	47

### **PARTIE III : PARTIE ANALYTIQUE**

3- Chapitre 3 : le diagnostic.....	49
3-1-Introduction.....	50
3-2-diagnostic de la ville de Souk-Ahras.....	50
3-3-diagnostic du périmètre d'étude .....	55
3-3-1-contexte spatial urbain.....	55
3-3-2- contexte socio-économique.....	58
3-3-3- mobilité et déplacement.....	60
3-3-4- habitat : logements et équipements.....	63
3-4-Synthèse des enjeux +actions.....	67

### **PARTIE IV: LA PROGRAMMATION**

4-1-Introduction.....	69
4-2-Programmation urbaine et scénarios.....	69
4-2-1- La programmation urbaine.....	69
4-2-2-Les scénarios.....	70
4-2-3- L'impact du projet.....	73

4-2-4- Acteurs, démarche et actions.....	73
4-2-5-les grands enjeux qui conditionnent l'évolution du site choisis.....	75
4-2-6- la concrétisation des scénarios d'aménagement.....	75
4-3-La pratique de la démarche projet « échelle architecturale.....	78
4-3-1- Choix du thème.....	78
4-3-2-Analyse des exemples.....	80
4-3-3 -Programme retenu.....	84
4-3-4-analyse de terrain.....	86
4-3-5-Genèse de la forme.....	87
4-4-6Conclusion.....	88
Conclusion générale.....	89
Bibliographie.....	90

## Liste des figures

<b>Figure.01:</b> Ilot haussmannien.....	10
<b>Figure.02:</b> cité jardin .....	10
<b>Figure.03:</b> Îlot de francfort de l'intérieur .....	11
<b>Figure.04:</b> l'îlot vertical du Corbusier .....	11
<b>Figure.05:</b> Les trois types d'îlots selon Portzamparc .....	12
<b>Figure.06:</b> Exemple d'îlot de Portzamparc .....	12
<b>Figure.07:</b> Réhabilitation de pole ""korsec-velten" dans la ville de Marseille .....	21
<b>Figure.08:</b> Renouveau urbain de la cité industrielle de la ville Post Carbone .....	21
<b>Figure.09:</b> Reconstruction du centre-ville du Havre à la France.....	22
<b>Figure.10:</b> Rénovation urbaine du quartier de carreaux à la France .....	22
<b>Figure.11:</b> Restructuration urbaine en centre-ville, et restauration d'un immeuble en bois du XIXe. Egypt. ....	23
<b>Figure.12:</b> Requalification urbaine d'un ilot commande à Casablanca. Maroc.....	23
<b>Figure.13:</b> la densité nette et brute.....	26
<b>Figure.14:</b> projet de renouvellement Clichy Batignolles à Paris.....	31
<b>Figure.15:</b> la carte du Paris.....	32
<b>Figure.16:</b> carte du quartier Clichy-Batignolles à paris .....	32
<b>Figure.17:</b> vue 3d du nouveau quartier Batignolles .....	33
<b>Figure.18:</b> plan d'aménagement du quartier Clichy Batignolles .....	34

<b>Figure.19:</b> les phases de développement du projet.....	34
<b>Figure.20:</b> la carte des routes de la ville de paris .....	35
<b>Figure.21:</b> la carte des routes de la ville de paris .....	36
<b>Figure.22:</b> vue 3d des nouveaux bâtiments intégrés dans le site Batignolles .....	37
<b>Figure.23:</b> la densité du quartier Clichy- Batignolles .....	38
<b>Figure.24:</b> Alvear, nouvelle forme d’habitat.....	39
<b>Figure.25:</b> la gestion d’eau dans le projet urbain Batignolles .....	40
<b>Figure.26:</b> fiche technique de la pyramide du Louvre .....	40
<b>Figure.27:</b> Vue d’ensemble du palais du Louvre .....	41
<b>Figure.28:</b> vue aérienne de la pyramide du Louvre.....	41
<b>Figure.29:</b> La pyramide de Louvre .....	41
<b>Figure.30:</b> Localisation et périmètre du Carré de Soie dans la Métropole de Lyon .....	42
<b>Figure.31:</b> les secteurs résidentiels anciens et nouveaux.....	43
<b>Figure.32:</b> les activités économiques .....	44
<b>Figure.33 :</b> cartes de grands espaces verts.....	45
<b>Figure.34:</b> l’ossature paysagère.....	45
<b>Figure.35:</b> la forme urbaine .....	45
<b>Figure.36:</b> le principe de paysage habité .....	46
<b>Figure.37:</b> synthèse des grandes orientations du projet .....	46
<b>Figure.38:</b> plan d’aménagement du projet .....	46
<b>Figure.39:</b> situation de Souk-Ahras à l’échelle nationale .....	50
<b>Figure.40:</b> situation de Souk-Ahras à l’échelle régionale.....	50
<b>Figure.41:</b> situation de Souk-Ahras à l’échelle régionale .....	50
<b>Figure.42:</b> monuments historiques de la ville de SOUK AHRAS .....	51
<b>Figure.43:</b> 1 er et 2 EME extension de la ville de SOUK AHRAS.....	52
<b>Figure.44:</b> les deux oueds .....	52

<b>Figure.45:</b> situation climatologique de SOUK AHRAS.....	52
<b>Figure.46:</b> relief de la ville de SOUK AHRAS. ....	53
<b>Figure.47:</b> répartition par sexe et âge .....	53
<b>Figure.48:</b> répartition de l'activité par secteur.....	54
<b>Figure.49:</b> Carte des infrastructures. ....	54
<b>Figure.50:</b> L'extension urbaine de la ville de SOUK- AHRAS de 1843 à nos jours .....	55
<b>Figure.51:</b> Croissance urbaine de la ville de SOUK AHRAS.....	56
<b>Figure.52:</b> plan du faubourg .....	56
<b>Figure.53:</b> façade de style coloniale.....	57
<b>Figure.54:</b> façade de style coloniale.....	57
<b>Figure.55:</b> façade post coloniale rénové.....	57
<b>Figure.56:</b> plan du site étudié .....	58
<b>Figure.57:</b> vue panoramique du site étudié.....	58
<b>Figure.58:</b> Carte des infrastructures de SOUK AHRAS.....	60
<b>Figure.59:</b> transport ferroviaire .....	61
<b>Figure.60:</b> Rue des FRERES BOURAS faubourg.....	62
<b>Figure.61:</b> Boulevard MED CHRIF MESSAADIA .....	62
<b>Figure.62:</b> rue HANDEL AHMED.....	62
<b>Figure.63:</b> exemple habitat collectif .....	64
<b>Figure.64:</b> exemple habitat individuel/faubourg .....	65
<b>Figure.65:</b> les trois piliers du développement durable .....	73
<b>Figure.66:</b> implication des différents acteurs dans le projet urbain .....	74
<b>Figure.67:</b> le périmètre d'étude.....	76
<b>Figure.68:</b> topographie du site .....	76

## Liste des tableaux

<b>Tableau. 01:</b> population dans le site d'étude.....	59
<b>Tableau.02:</b> population attendue .....	59
<b>Tableau.03:</b> taux d'emploi et de chômage .....	59
<b>Tableau.04:</b> pourcentage du transport routier et ferroviaire .....	61
<b>Tableau.05:</b> programme surfacique d'un exemple .....	64
<b>Tableau.06:</b> typologie des équipements dans le site .....	66
<b>Tableau.07:</b> synthèse des enjeux et des actions.....	67
<b>Tableau.08:</b> la programmation urbaine.....	70
<b>Tableau.09:</b> estimation financière du projet .....	72
<b>Tableau.10:</b> analyse d'ELK GROVE Civic Center ZAHA HADID.....	82
<b>Tableau.11:</b> Analyse de Hangzhou Civic Center.....	84
<b>Tableau.12 :</b> Le programme retenue .....	85

## Liste des schémas

<b>Schéma. 01:</b> l'accessibilité à la ville de Souk-Ahras .....	55
<b>Schéma.02:</b> le site d'interventions .....	55
<b>Schéma.03:</b> la genèse du site d'interventions .....	56
<b>Schéma.04:</b> Répartition par sexe et âge .....	59
<b>Schéma.05:</b> Répartition de l'activité par secteur .....	59
<b>Schéma.06:</b> les lignes de transport radio centrique .....	60
<b>Schéma.07:</b> stationnement et accessibilité au site .....	61
<b>Schéma.08:</b> flux mécanique et piéton dans le site .....	62
<b>Schéma.09:</b> rapport zones résidentiels-z fonctionnels dans le site .....	63
<b>Schéma.10:</b> typologie d'habitat dans le site .....	64
<b>Schéma.11:</b> les équipements dans le site.....	65
<b>Schéma.12:</b> les scénarios au niveau de la ville .....	70
<b>Schéma.13:</b> les scénarios au niveau du site .....	71
<b>Schéma.14:</b> volumétrie et actions .....	71
<b>Schéma.15:</b> les acteurs du projet .....	73
<b>Schéma.16:</b> les enjeux et les scenarios a développé .....	75
<b>Schéma.17:</b> le périmètre d'étude .....	75
<b>Schéma.18:</b> schéma de principe d'aménagement du site étudié .....	76
<b>Schéma.19:</b> aménagement du site en volumétrie.....	77
<b>Schéma.20:</b> les différentes formes du centre civique.....	79
<b>Schéma.21:</b> morphologie et topographie du terrain étudié .....	86
<b>Schéma.22:</b> zoning du projet .....	86
<b>Schéma.23:</b> genèse de la forme du projet.....	87
<b>Schéma.24:</b> Coupe schématique qui représente les articulations verticales du projet .....	87

**PARTIE**  
**INTRODUCTIVE**

## **Introduction générale**

La cité antique a accompagné les premiers développements de grandes civilisations. Si « les hommes se rassemblent dans les villes pour vivre » nous dit Aristote, « ils y restent ensemble pour bien vivre ». La ville n'était pas dans l'idée des Anciens qu'une simple question de nombre d'habitants ou d'étendue géographique mais bien un projet politique, l'organisation sociale d'une communauté d'hommes animés par le désir de bien vivre ensemble. Et cette vie commune était assurée et consolidée par la référence à des rites et des lois intégrées et partagées.

Mais, la ville d'aujourd'hui est éclatée, hétérogène comme le sont les comportements sociaux de plus en plus individuels. Deux visions s'affrontent, l'une selon laquelle la ville serait nécessairement centrifuge appelée à se disperser dans le territoire sans limites. L'autre selon laquelle, il importerait au contraire de rassembler, de reconquérir et densifier les territoires qui ont été déjà gaspillés, et de cesser de bâtir "la ville hors la ville".

Face à ces réalités de nouvelles politiques se définissent « en faveur de l'économie des territoires, de l'organisation de relations entre transports et urbanisation, de lutte contre les logiques sectorielles au profit d'une ville plus compacte, densifiant les vides urbains et périurbains » l donnant sens aux notions de « faire la ville sur la ville » et de développement durable.

La mise en pratique de l'urbanisme par définition nécessite la mise en place de toute une équipe multidisciplinaire. La position de l'architecte-urbaniste ainsi que sa fonction consistent dans la mise en « forme » du projet urbain en lui-même, c'est-à-dire la planification ainsi que l'aménagement, censé répondre aux attentes et aux besoins des usagers et des utilisateurs qui seront définis auparavant. Les villes historiques en Algérie, dans leur multiplicité de situations et de problématiques, illustrent les divers aspects et enjeux d'un processus de transformation économique et socioculturelle qui se traduit de plus en plus en une urbanisation fragmentée, incohérente, qui s'articule désormais autour d'un seul centre. Mais, dans un contexte de globalisation, elle peut représenter avec des valeurs identitaires un potentiel à mobiliser et valoriser, pour ouvrir des perspectives nouvelles de développement.

Les villes algériennes sont caractérisées par une urbanisation galopante liée à la pression démographique, produisant un véritable dysfonctionnement dont la principale expression est révélée par de larges secteurs d'habitats précaires considérés comme un symbole de mal développement urbain. Des interventions éparpillées souvent pragmatiques sous la pression de l'urgence, sans respect des plans, des instruments d'urbanisme et des prérogatives communales, manquant, pour une très large part, d'articulation et d'intégration entre la planification urbaine et la gestion urbaine, et constituant par la même un véritable système de production de logements collectifs et individuels, qui appelle à une réflexion et des démarches innovantes nécessitant un traitement global et spécifique.

Au moment où dans les villes des pays développés, la réflexion en matière d'habitat est d'ordre qualitatif dans le confort thermique, l'ensoleillement, la vue panoramique, l'espace, la

proximité des équipements, l'accessibilité aux réseaux de communication... etc. dans les villes des pays sous-développés la préoccupation est encore à l'aspect quantitatif de l'habitat, comment construire vite et en grande quantité pour réduire le taux d'occupation par logement. C'est le cas de la ville de SOUK –AHRAS.

## Problématique

La ville de **SOUK -AHRAS** constitue un patrimoine coloniale de grande valeur et un héritage architectural très important, chaque rue, chaque construction est une source de notre passé et de notre culture. Situé à l'extrême Est du pays, près de la frontière tunisienne à 640 Kilomètres d'Alger. La wilaya occupe une superficie de 4.359.65 Km<sup>2</sup>, avec une densité de 102 hab/ Km<sup>2</sup>. elle constitue l'une des principales Wilayas frontalières avec la Tunisie, sur une bande de 88 km.

Véritable charnière sert d'appui à trois métropoles : Constantine, Skikda et Annaba. Cette localisation stratégique donne de la pertinence et du dynamisme à tout le territoire Ce référent attribué à la localisation est un enjeu principal du développement de la ville qui reste cependant lié aux évolutions organisationnelles et intentionnelles et particulièrement à l'aménagement récent des infrastructures de base, à l'augmentation en matière de potentialités économiques, culturel et social et par la création d'emploi.

**SOUK AHRAS**, à l'instar des villes algériennes fait face à une croissance urbaine démesurée induisant une forte consommation de l'espace d'une manière anarchique et incontournable, rendant difficile sa gestion territoriale. c'est le cas des quartiers "**Draia Ahmed, cité la cnép , et cité kouisse Abd lhak**". Intervenir sur ces espaces périurbains une des options soulevées et celle du **renouvellement urbain** qui propose de diriger la croissance vers les zones urbaines existantes plutôt que de poursuivre l'**étalement** de l'urbanisation, c'est la **densification urbaine**. Cette approche vise à **reconstruire la ville sur elle-même** en privilégiant par exemple le réaménagement plutôt que l'extension, ainsi que l'amélioration de cadre de vie à travers la cohérence urbaine. Faire ville dans ces espaces périurbaines, ou il s'agit plus particulièrement d'un renforcement des **centralités périurbaines**. D'ailleurs, un modèle de développement **polycentrique** (plusieurs centre-ville) commence à marquer les systèmes urbains un Europe de l'ouest.

Par ailleurs, l'héritage urbain de l'époque coloniale et l'essentiel des espaces centraux de la ville c'est l'exemple du quartier "**faubourg**", souffrent d'un manque d'entretien et portent des signes de dégénération : cadre bâti dégradé et vétuste, congestion, dévalorisation des tissus anciens et des patrimoines et une mauvaise image. Ce constat impose, çà et là, des opérations de **renouvellement** qu'il est certes difficile d'imaginer dans l'air actuel, mais que la pression de l'urbanisation imposera tôt ou tard. L'espace des **tissus coloniaux** constitue dans ce sens, un espace privilégié dans ce processus de renouvellement urbain, vu l'ampleur de son étendue spatiale et le nombre important de problèmes et dysfonctionnements auquel il fait face. Son renouvellement et sa transformation sont d'autant plus nécessaires. A ce propos, il est à signaler que le renouvellement de ces quartiers est déjà amorcé, à travers des projets ponctuels, Le tissu colonial, par ce processus de **transformation**, change continuellement d'aspect par le remplacement du bâti colonial par de nouvelles constructions, mais pour quels objectifs et avec quelles stratégies ?

L'ambition est donc :

- **Comment redonner un second souffle à ces morceaux de ville ?**
- **comment passer d'un quartier stigmatisé à un quartier pilote ou se côtoient l'ancien et le nouveau engagé dans un conflit entre un passé urbain et le besoin de renouveler?**
- **comment améliorer l'image de la ville à travers ses lieux de mémoire en créant des nouveaux espaces urbains en préservant la continuité?**

"manière populaire d'habiter le territoire "un résultat qui peut s'appliquer au centre de la ville de SOUK-AHRAS qui abrite environ 2/3 de la population de la ville et des quartiers périphérique, Dans cette optique, on voit apparaître une nouvelle vision des choses, donc dans le contexte actuel, on doit prendre en compte les enjeux de la **poly fonctionnalité**, mais aussi les enjeux socio-économiques ainsi qu'environnementaux qui restent aussi les principaux défis de nos jours.

- **Au vu des paramètres de la centralité une question s'impose donc, comment allier développement socio-économique, nouveaux enjeux multi fonctionnels et mise en place d'une nouvelle centralité dans une ville comme SOUK-AHRAS ?**

### Les hypothèses

Ceci nous conduit à la vérification des hypothèses suivantes :

**Le renouvellement urbain et la densification urbaine peut être capable une des solutions meilleures pour diminuer les effets de l'étalement urbain et pour passer d'un quartier stigmatisé a un autre pilote.**

**Construire la ville sur elle-même avec une réflexion de la création de plusieurs centralités urbaines est le meilleur moyen pour valoriser l'ancien et promouvoir le nouveau et une des stratégies alternatives à l'étalement urbain.**

### Les objectifs de ce travail

Ce travail consiste à :

- Evaluer les potentialités du site étudié et connaître les causes et les effets de l'étalement urbain Pour un développement urbain durable
- Et la construction d'une meilleure image de la ville à travers le passage d'un quartier stigmatisé à un quartier pilote.

## **Méthodologie de la recherche**

La démarche méthodologique pour ce travail de recherche est une approche systémique axée sur la production urbaine et architecturale dont l'architecture urbaine durable est le cadre référentiel de notre pensée

On a jugé indispensable de subdivisé le travail en 4 phases :

### **1 er phase**

- Introduction
- Problématique

### **2 ème phase**

- Le diagnostic
  - Contexte spatial-urbain
  - Contexte socio-économique
  - Mobilité
  - Habitat et équipements

### **3 ème phase**

- Enjeux
- Objectifs
- Synthèse
- Programmation urbaine et scénarios

### **4 ém phase**

- Le projet

## **Structure de a mémoire**

Notre recherche se structure en quartes parties qui se composent de chapitres :

**Partie introductive** : Dans cette partie on va introduit notre mémoire et mettre une problématique convenable au thème du mémoire.

**Partie II** : partie théorique et conceptuelle

Constitue le cadre conceptuel du mémoire à travers un apport théorique des différents concepts, et expériences traitant de la thématique, elle est constituée de deux chapitres :

**Chapitre 01** : le renouvellement et la densification urbaine, les références thématiques.

**Chapitre 02** : les références opérationnelles (analyse des exemples).

Le but de cette approche est de familiariser et d'avoir une meilleure compréhension de notre sujet d'études et ses différents aspects, ce qui contribuera plus tard à nous aider à construire la meilleure solution possible de notre problème mentionné précédemment.

**Partie III** : partie analytique (le diagnostic)

Constitue le cadre contextuelle de la mémoire.

**Partie IV** : programmation et scénarios

Présente une interprétation des résultats de l'étude du cas ainsi que le projet et le site d'intervention.

**PARTIE II :**

**PARTIE THEORIQUE ET  
CONCEPTUELLE**

Chapitre 01 :

Le renouvellement et la densification urbaine

**« L'âge III de la ville a pour ambition de succéder aux deux époques qui l'ont précédées : l'âge I qui a fabriqué la ville avec ses maisons, ses immeubles et ses places accolées ; l'âge II de la ville moderne, de l'automobile, et des bâtiments solitaires, universels indifférents aux sites et aux lieux. L'âge III hérité de ses deux modèles se devra de les transformer, de les réhabiliter »<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> ( Mongin Olivier, la condition urbaine, la ville à l'heure de la mondialisation, 2005.)

## **1-1/Introduction**

À l'image de notre monde, chaque ville est unique et est en elle-même plus qu'un amas de bâtiments, de routes et de gens, mais une organisation humaine aux multiples dynamiques constamment changeantes

L'urbanisme moderne a bouleversé la forme des villes, aboli la rue, dissocié les bâtiments. En observant les étapes de cette transformation, notre but reste l'étude du tissu urbain, c'est-à-dire l'étude de cette échelle intermédiaire entre l'architecture des bâtiments et les grands tracés de l'urbanisme qui est le cadre de vie quotidienne. C'est en interrogeant le tissu urbain que l'on peut tenter de comprendre les relations complexes entre sol et bâti, entre voiries et constructions, entre formes et pratiques

Ce chapitre commence par resituer historiquement l'évolution des organisations urbaines jusqu'à aujourd'hui. Puis, il liste les impacts humains et environnementaux des dynamiques urbaines. Il analyse le modèle de durabilité urbaine lié au New Urbanism ( le renouvellement et la densification urbaine ) et souligne les écueils potentiels des discours sur les villes écologiques et durables. Il termine par une synthèse des principes de durabilité.

## **1-2/ les références thématiques**

### **1-2/1 L'évolution historique de la ville**

D'un point de vue écologique, on comprend que la ville est un écosystème urbain aux frontières définies par des processus d'organisation sociale, d'occupation du territoire et de phénomène biophysique de l'environnement , Entre village, banlieue, agglomération et métropole, les différentes formes urbaines d'occupation du territoire sont porteuses d'une logique de développement essentiel à comprendre si l'on souhaite effectuer des changements durables. Elles sont le produit de différents « régimes d'urbanisation » à travers les siècles évoluant au rythme du progrès des sociétés.

#### **L'îlot haussmannien**

**La morphologie** : L'îlot haussmannien a en général une forme triangulaire même si on peut trouver dans Paris des îlots rectangulaires :

En ce qui concerne l'îlot triangulaire, les dimensions de ce dernier varient ostensiblement d'un îlot à un autre en excluant toutefois les « très grands » îlots, l'épaisseur quant à elle avoisine les 60m.

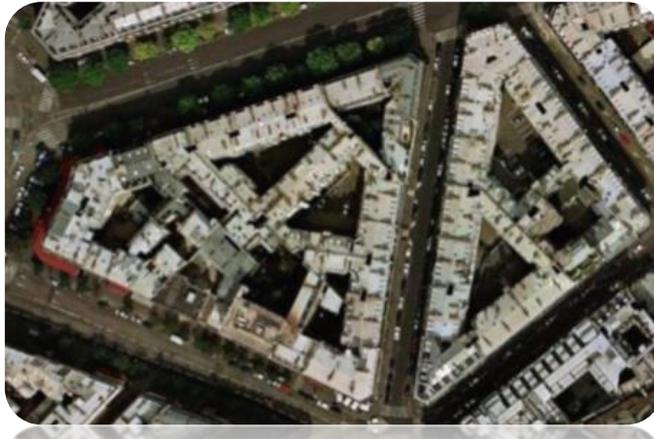
L'îlot rectangulaire quant à lui est en général résiduel, il est très allongé par rapport à sa largeur ; dans sa morphologie, l'îlot rectangulaire rappelle a peu de détails près, une barre qui dans ce cas est enserrée par deux rues.

**Le parcellaire** : Le découpage de l'îlot haussmannien en parcelles obéit à des principes bien définis :

-chaque parcelle est tracée rigoureusement à la perpendiculaire de la rue ;

-la ligne de partage à l'intérieur de l'îlot est la bissectrice de l'angle des rues (dans les îlots triangulaires et dans les angles) et une ligne médiane qui encaisse les irrégularités géométriques ;

-chaque parcelle a une proportion moyenne qui exclut les parcelles en profondeur comme les parcelles étirées en façade le long de la voie.



**Figure 1.** : Îlot haussmannien

### Les cités jardins et les closes anglaises

La Cité-jardin est un concept théorisé par l'urbaniste britannique Ebenezer Howard. C'est une manière de penser la ville qui s'oppose à la ville industrielle polluée et dont on ne contrôle plus le développement pendant la révolution industrielle et qui s'oppose également à la campagne (considérée comme trop loin des villes).

Son projet est une critique directe de la concentration du système capitaliste anglais.



**Figure 2** : Cité-jardin

### La cité-jardin de Howard est définie par les principaux points suivants :

- une maîtrise publique du foncier (ce dernier appartiendra à la municipalité afin d'éviter la spéculation financière sur la terre)
- la présence d'une ceinture agricole autour de la ville (pour l'alimenter en denrées)

- une densité relativement faible du bâti (environ 30 logements à l'hectare, bien que ce point ne soit jamais mentionné, mais seulement déduit)
- la présence d'équipements publics situés au centre de la ville (parcs, galeries de commerces, lieux culturels)
- la maîtrise des actions des entrepreneurs économiques sur l'espace urbain : Howard est un partisan de la liberté d'entreprendre tant que l'activité ne nuit pas à l'intérêt collectif. La présence ou non d'une entreprise dans la ville est validée ou refusée par les habitants via la municipalité.

### Ilot de Francfort

Le point de départ de cet îlot est l'îlot classique, dense et compact, proche de l'îlot haussmannien ; ensuite il y a l'évidement du centre, le fractionnement de la maille, l'organisation de la bordure ; enfin, on assiste à l'ouverture des extrémités et l'abaissement de la densité, l'îlot se résume donc à une combinaison dos à dos de deux rangées de maisons encadrant des jardins.



**Figure 3:** Îlot de francfort de l'intérieur

### Ilot vertical de Le Corbusier

L'indifférence de Le Corbusier vis-à-vis du site est voilée le plus souvent par le discours, dans une conception spectaculaire où le paysage est tout. Pour la mesurer concrètement, il faut partir du sol. L'unité d'habitation proprement dite n'a plus de sol, elle le refuse et se perche sur des pilotis.

La notion de la rue va elle aussi être révolutionnée, cette dernière éclate en voiries différenciées et en « rues intermédiaires » : la rue ne devant plus être un corridor, le corridor devient la rue. Les éléments traditionnels de l'îlot sont décomposés, repensés et réorganisés dans cette nouvelle unité qui nous apparaît donc comme un îlot vertical où toutes les relations sont inversées, contredites.



**Figure 4:** l'îlot vertical du Corbusier

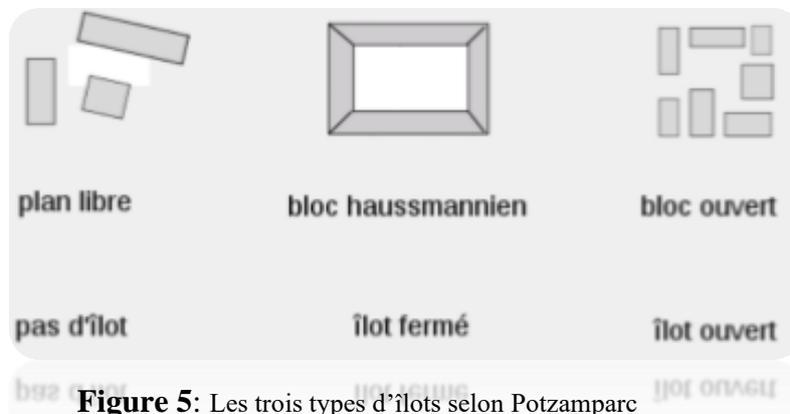
Ilot ouvert de Portzamparc

L'îlot ouvert est un rassemblement de bâtiments autonomes et non identiques, autour d'une rue traditionnelle. Les hauteurs des bâtiments sont limitées, mais non généralisées. Il en est de même pour les façades, alignées, mais sans continuité d'une construction à une autre.

La mitoyenneté est évitée afin de créer des bâtiments aux expositions multiples et de privilégier la création d'échappées visuelles au sein de l'îlot.

En 1970, il dresse un constat sur l'occupation du sol. Selon lui :

- 50% de l'occupation des sols est formée par l'accumulation de la ville ancienne, le socle fondamental est la rue.
- 50% de l'occupation des sols est constituée de la ville moderne qui se développe depuis les années 50 environ



**Figure 5:** Les trois types d'îlots selon Potzamparc

Son îlot ouvert est un « entre deux ». Il retient de l'Hausmannisme la hiérarchisation entre espaces publics, semi-publics et privés. Il regrette la perte de la rue multifonctionnelle d'autrefois, remplacée par l'architecture de tours et de barres des années 50. Il retient donc la rue traditionnelle, et des immeubles de l'âge plus moderne. En plus de la diversité des usages, il cherche à favoriser une diversité des constructions. Il n'est pas convaincu par l'urbain diffus, et souhaite à sauver la ville. Il conçoit l'urbanisme comme une œuvre d'art, et s'intéresse plus à la forme et au style de la ville qu'à la ville en elle-même. Il ne supporte pas les îlots fermés et veut ouvrir la ville



**Figure 6:** Exemple d'îlot de Portzamparc

## 1-2/2 Définitions sémantiques des concepts

### Le projet urbain

On peut définir le projet urbain comme « une démarche d'initiative publique qui a pour objet de définir un cadre et une stratégie d'action en vue d'induire des dynamiques urbaines (ou un processus de mutation urbaine) en prenant en compte les logiques des agents et les jeux d'acteurs et en articulant les différents registres d'action aux différentes échelles inférant sur ses conditions de concrétisation »<sup>2</sup>

Le projet urbain exige une articulation multidimensionnelle donc une médiation entre :

- des échelles : architecturale, urbaine et territoriale,
- des logiques : sociale, économique, et spatiale
- des acteurs : usagers, associations, professionnels, et gestionnaires locaux

La formule « projet urbain » a été employée en Europe à partir des années soixante-dix (Tomas 1998; Ingallina 2001), pour s'opposer à l'urbanisme fonctionnaliste dans un contexte socio-économique en évolution. L'intervention sur la ville se situe aujourd'hui en effet dans un contexte de réurbanisation, favorisant des interventions par projet. Il ne s'agit plus de réguler, guider et contrôler la croissance, bien souvent en périphérie de la ville mais de trouver des initiatives pour stimuler un développement des espaces centraux et ralentir l'étalement de la tache urbaine. C'est ce que Chaline<sup>20</sup> appelle « l'urbanisme de régénération ».

### Les échelles du projet urbain

Le concept de projet urbain recouvre de nombreuses situations et ambitions. Il y a un consensus sur l'idée qu'une certaine confusion, qu'un flou règne autour du sens de la notion de projet urbain. A travers sa double dimension de « projet » et d'« urbain » il témoigne de temporalités et d'échelles variées d'interventions sur la ville. On distingue trois types de signification au projet urbain : **le projet urbain politique, le projet urbain opérationnel et le projet urbain architectural et urbanistique.**

#### a- Le projet urbain politique ou projet de ville

« Le projet urbain politique est un projet pour la ville, en tant que cité ; il propose des images collectives de l'avenir »<sup>3</sup>, Le projet doit permettre « de toucher les décideurs et d'emporter l'adhésion de la population du quartier ou de la commune autour de l'affirmation d'une identité collective et d'une conception partagée de l'avenir collectif »<sup>4</sup>

« Projet de ville » et de « projet d'agglomération ». Ces projets, qui rejoignent les objectifs de la planification stratégique, nécessitent d'identifier les potentialités et les handicaps de la ville, les enjeux majeurs, d'organiser une démarche de consultation et de partenariat et de

<sup>2</sup> Alain Avitabile, éditions l'harmattan, ville et entreprises, Paris, 2005

<sup>3</sup> Op. Cit, Merlin et Choay 1996, p.646

<sup>4</sup> Op. Cit, Merlin et Choay 1996 p.644

présenter un projet consensuel. Les projets adoptés vont privilégier le choix d'axes généraux de développement. Ils témoignent d'une réflexion sur les moyens et les acteurs du développement urbain. Les interventions sur la ville sont par la suite conçues de manière ciblée par l'intermédiaire de projets spécifiques.

### **b- Le projet urbain opérationnel**

Le projet urbain opérationnel est représenté par des « opérations urbaines d'une certaine ampleur, durant au moins une dizaine d'années, généralement multifonctionnelles, associant des acteurs privés et publics nombreux et nécessitant une conception et une gestion d'ensemble »<sup>5</sup> Ce sont des opérations urbaines complexes, qui réunissent des projets variés dans un programme, un plan et des formes d'ensemble

Ce qui est mis de l'avant dans ces opérations, c'est leur lien avec la ville; la capacité de ces projets à la fois de transformer la ville sur un espace particulier et de participer à une vision d'ensemble, donc de jouer un rôle structurant. Il s'agit de réaliser un équipement ayant une fonction urbaine spécifique (une gare, un hôpital, un musée, un palais des congrès, un complexe de loisirs, etc. ...) et d'impulser par et autour de celui-ci une dynamique urbaine (de croissance, de mutation, de restructuration).

### **c- Le projet urbain architectural**

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

Le projet architectural est défini en relation étroite avec les éléments de la forme urbaine environnante. Huet (1986), parle d'un projet urbain comme instrument de médiation entre la ville et l'architecture.

La prise en compte de la forme urbaine ou des formes urbaines dépasse le domaine strict des techniciens pour intégrer les aspects économiques, culturels et sociaux (Mangin et Panerai 1999).

Les architectes insistent sur le travail du projet « pour mieux distinguer la conception comme processus, qui participe elle-même à l'élaboration du programme, et la conception comme produit, comme mise en forme du programme » (Merlin et Choay 1996, p.648). C'est un va et vient entre programme et produit qui permet de préciser et d'affiner le projet final.

### **Urbanisation**

L'urbanisation est un mouvement historique de transformation des formes de la société que l'on peut définir comme l'augmentation du nombre de ceux qui habitent en ville par rapport à l'ensemble de la population (exode rural). L'urbanisation est faite de préférence autour de villes existantes, généralement dans des territoires jugés attrayants ou pour des raisons culturelles et historiques (capitales) ou religieuses (La Mecque, Lourdes...), ou sur des zones commercialement, industriellement ou militairement stratégiques (ex : bases militaires).

---

<sup>5</sup> Op. Cit, F. Ascher, p.647

### Étalement urbain

L'étalement urbain est une expression désignant le phénomène de développement des surfaces urbanisées en périphérie des villes. On parle aussi de périurbanisation, terme moins péjoratif.

Selon l'Agence européenne pour l'environnement, l'étalement urbain se manifeste lorsque le taux de changement d'occupation des terres excède le taux de croissance de la population, autrement dit quand, sur un territoire donné, la progression des surfaces urbanisées excède la progression de la population.

Depuis 1960, l'explosion des mobilités a engendré une dilatation croissante des espaces urbains et des territoires. Cet étalement, qui est lié au développement démographique des agglomérations, se fait avec une densité du bâti d'autant plus faible que l'on s'éloigne du cœur des villes. La faible densité est due au caractère pavillonnaire de cette urbanisation, qui prend le plus souvent la forme du lotissement, la surface occupée par un foyer (maison et jardin privatif) étant plus importante que celle d'un appartement en immeuble, ainsi qu'à l'importance des espaces naturels conservés dans les communes concernées. Mais l'étalement urbain n'est pas le seul fait de l'habitat pavillonnaire : plus de la moitié des mètres carrés construits chaque année sont consacrés aux activités économiques

### Centralité

Le terme de centralité urbaine, a été proposée par W. Christaller en 1933 : la centralité est la propriété, conférée à une ville, d'offrir des biens et des services à une population extérieure, résidant dans la région complémentaire de la ville. On distingue des niveaux hiérarchisés de centralité correspondant à des exigences de tailles de marché plus ou moins vastes selon le coût et la demande du produit (seuil d'apparition des fonctions), selon la plus ou moins grande rareté des services offerts, qui se traduit elle-même par une hiérarchie de la taille des centres et de la dimension de leur aire d'influence. Le concept s'est généralisé et étendu pour caractériser tout lieu d'offre de services polarisant une clientèle, par exemple à l'échelle intra-urbaine, il est parfois aussi employé pour caractériser les faits de concentration de l'emploi qui polarise une population active résidente plus dispersée.<sup>6</sup>

### Renouvellement urbain

Le renouvellement urbain est une notion plus large qui désigne une action de reconstruction de la ville sur la ville à l'échelle d'une commune ou d'une agglomération. Le projet de renouvellement urbain intervient sur trois axes : la requalification des espaces collectifs et publics, la redistribution optimale des équipements publics et commerciaux, la reconstitution d'un nouveau quartier suite à des actions de démolition ainsi que la revitalisation des polarités commerciales.

Le renouvellement urbain désigne aussi parfois le phénomène plus limité de requalification de quartiers existants sans avoir recours pour autant à la démolition. On parle alors de réhabilitation

---

<sup>6</sup> Denise Pumain Article Hypergéométrie 2014

### La densification urbaine

Dans beaucoup de pays développés, la politique urbaine a commencé à s'accommoder d'une logique de "développement durable" basée sur la densification urbaine.

La densification urbaine est un concept qui consiste à faire vivre davantage de population sur un même espace urbain. C'est ainsi, par exemple, que lorsqu'on passe d'un quartier en habitat individuel (petites maisons unifamiliales) à un quartier d'habitat collectif (avec des immeubles où les gens partagent un immeuble en plusieurs appartements) on effectue une densification urbaine<sup>7</sup>

### Développement durable

Le développement durable est une utopie positive qui cristallise des idées lancées aux débuts des années 1970, par des écologistes comme René Dubois (Conférence mondiale sur l'environnement humain de Stockholm en 1972), remis à l'ordre du jour par la commission de l'ONU.

Dans sa définition initiale, le développement durable n'a pas été appliqué à la ville mais à la gestion des ressources naturelles et aux grands équilibres Nord-Sud. Sa traduction à la ville renvoie aux trois axes suivants :

- **Une ville efficace pour l'économie** : le capital productif, les infrastructures, la technologie.
- **Une ville performante écologiquement** : le capital naturel, les ressources, les équilibres biologiques.
- **Une ville contributive au développement social** : le capital culturel, les savoirs, les compétences, les valeurs

### 1-2/3le renouvellement urbain, d'un quartier stigmatisé à un quartier pilote

**« La ville est en mouvement, qu'elle se fait et se défait, qu'elle est le fruit de métamorphoses. En fait, la ville se renouvelle constamment, régulièrement et il suffirait de travailler sur et pour la ville pour œuvrer en terme de renouvellement urbain ».**<sup>8</sup>

De nos jours, l'urbanisme se trouve face à de nouveaux enjeux : repousser éternellement les limites urbaines et « fabriquer » une ville nouvelle n'est plus l'unique ou la seule solution possible. Il s'agira au contraire d'intervenir dans la substance existante, de reprendre et de renouveler l'urbain.

Durant le milieu du siècle passé, on a eu en effet beaucoup construit, rapidement et sur l'ensemble du territoire urbain. Ces urbanisations massives se réfèrent aux idées expurgées de leur dimension culturelle. Les villes se développaient avec une urbanisation si spectaculaire

---

<sup>7</sup> CG93 /atelier sur la densité du 7 novembre 2011

<sup>8</sup> ROUSSEL François-Xavier, 2003.

sur les campagnes environnantes qu'il a fallu proposer des concepts nouveaux comme ceux de « conurbation » ou de « rurbanisation ».

### **La ville : entre mutation urbaine et nécessité de renouvellement**

Les villes sont toutes différentes les unes des autres, ces différences découlent dans l'apparence physique de l'association de plusieurs facteurs<sup>3</sup> mais un point reste en commun pour toutes les villes, c'est leur dynamique dans le sens de vie. En effet, la ville nous apparaît comme un organe vivant : elle naît, croît et évolue, elle change aussi, elle se détériore et se dégrade, elle meurt et peut même se régénérer.

### **Reconstruire la ville sur la ville**

La conception de reconstruire la ville sur la ville peut être radicalement différente d'un pays à autres, ce processus de renouvellement urbain est désigné par des termes assez divers : recyclage, régénération, remodelage, changement, restructuration, .....Mais leur dénominateur commun réside dans l'idée qu'il faut intervenir sur la ville existante, « fabriquer la ville sur la ville ». La notion de « renouvellement urbain » a donc plusieurs origines :

### **Le nouveau urbain : d'origine Américaine**

Le nouveau urbain est une traduction de « urban renewal », qui peut également être traduit par renouvellement urbain. Le mot anglais interpelle donc des significations telles que renouvellement, renouement, reprise, en bref cela sous-entend une continuité avec le passé.<sup>9</sup>

Ce phénomène s'est d'abord formalisé aux Etats-Unis à partir des années soixante, lorsque la délocalisation des activités maritimes a conduit au délaissement de vastes espaces, devenus friches portuaires. Ces vides urbains ont été réaffectés, à l'initiative des municipalités, à des activités tertiaires créant ainsi de nouvelles centralités, comme à Boston, Baltimore, et New Orléans. Pour les expériences européennes, illustrées magistralement par le cas des London Docklands, à partir des années quatre-vingt, puis de Barcelone, le renouvellement urbain a consisté à reconvertir totalement des espaces délaissés, en y reconstruisant de véritables « morceaux de ville » multifonctionnels.<sup>10</sup>

### **La régénération urbaine : la reconquête des friches urbaines**

En Angleterre, le concept utilisé est plutôt celui de « la régénération urbaine ». Issue du vocable anglo-saxon, la régénération urbaine est apparue en Grande-Bretagne dans la seconde moitié du vingtième siècle en tant qu'outil de reconquête des friches industrielles, reconquête à la fois physique, économique et sociale. La régénération urbaine est un concept plus restreint que celui du renouvellement urbain. En effet, elle s'attache plus particulièrement à la reconquête des friches, souvent situées à proximité du centre-ville. Les politiques de régénération lancées au Royaume-Uni ont donc visé à rétablir, dans les espaces en

---

<sup>9</sup> PAQUOT Thierry, 1999

<sup>10</sup> SAFRI Saïd, 2008

déshérence, un environnement physique et social adéquat pour attirer de nouvelles activités et relancer la dynamique économique et sociale.

L'évolution et la diffusion du concept font que l'on applique aujourd'hui la régénération urbaine à toutes sortes de friches, mais, quel que soit le type de friche ou d'espace concerné, la régénération consiste toujours à reconquérir et redynamiser le territoire en question : recréer un environnement physique agréable et attractif, redonner une image positive du secteur, aider la population locale à sortir de la précarité, faire en sorte que l'espace soit réapproprié et attirer de nouveaux habitants et de nouvelles activités.<sup>11</sup>

### **Le renouvellement urbain en France : la loi SRU**

En France, les pouvoirs publics se sont récemment intéressés à nouveau de façon privilégiée à ce phénomène que l'on rencontre à toutes les époques dans tous les pays. Ils ont cherché à faire du renouvellement urbain un axe majeur de leurs politiques urbaines en liaison avec de nouvelles composantes de ces politiques comme la mixité urbaine, la mixité sociale, le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Le concept de renouvellement urbain a même fait son entrée dans la sphère juridique avec la loi SRU<sup>12</sup> du 13 décembre 2000.

En dépit des multitudes dénominations liées au renouvellement urbain, ceci n'exclut en rien le fait qu'il y est des préoccupations en commun entre telle ou telle vision de la ville reconstruite, mais il se trouve qu'on ne dispose pas de modèles prédéfinis. Ce qui explique la pluralité des stratégies entreprises et des territoires concernés

### **le renouvellement urbain** un concept nouveau, une pratique ancienne

Concept issu des politiques anglo-saxonnes menées dès les années 1970 dans le but de lutter contre les effets de la crise qui affecte les industries traditionnelles (sidérurgie, exploitation minière, textile, etc.).

La disparition d'une partie de ces activités dans les villes provoque l'apparition de friches qui s'accompagnent généralement d'une dégradation de l'environnement naturel et bâti du quartier où elles se situent, ainsi que d'une détérioration des conditions économiques et sociales (diminution des investissements, chômage, précarité).

Par définition, le renouvellement urbain est une forme d'évolution de la ville. C'est une notion large qui désigne une action de reconstruction de la ville sur elle-même. Cela permet en particulier de se pencher sur les divers dysfonctionnements des quartiers anciens. C'est un outil privilégié de lutte contre la paupérisation, contre l'habitat indigne, les « villes dortoirs » et la ségrégation sociale. Dans ce contexte, le renouvellement urbain se définit comme « un

---

<sup>11</sup> CHALINE Claude, 1999.

<sup>12</sup> La loi SRU « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème " Habiter, se déplacer... vivre la Ville " qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable

nouveau mode de développement et de fonctionnement de la ville visant à économiser les espaces et l'énergie, à régénérer les territoires urbains dégradés et à accroître la mixité sociale.<sup>13</sup>

### Le renouvellement urbain spontané d'initiative privée

En termes d'action sur la ville, le renouvellement urbain n'est pas nouveau : la restructuration de la ville sur elle-même est un phénomène « naturel » qui s'opère depuis toujours dans la constitution de la ville. On a toujours démolit pour mieux reconstruire. Certaines périodes de l'histoire ont été effacées par le mécanisme de destruction des monuments et de reconstruction. Bien souvent en se servant des fondations, ou en utilisant des matériaux récupérés, niant d'ailleurs toute notion de patrimoine.

Le renouvellement est donc l'un des deux modes de la production de la ville, avec l'étalement urbain. Jusqu'au XIX<sup>ème</sup> Siècle, la ville se construisait par l'initiative privée dans une logique de marché qui n'était soumise à aucun droit.

Le droit de l'urbanisme et plus globalement l'intervention de l'acteur public (urbanisme opérationnel) dans l'aménagement de la ville remonte à la fin du XIX<sup>ème</sup> Siècle notamment pour des objectifs de salubrité et de sécurité (Haussmann à Paris). Ainsi l'acteur privé est celui dont l'action sur la ville est la plus ancienne et même le plus courant de la construction et de l'aménagement d'une ville.

Par conséquent il existe bien un renouvellement de la ville qui est spontané et se fait par le libre jeu du marché.

### Le renouvellement planifié d'initiative généralement publique

Son action est généralement concentrée sur un espace circonscrit, ou encore d'initiative publique car il a lieu dans le cadre d'opérations planifiées d'aménagement. On observe ici une forme de renouvellement bien plus récente que le renouvellement diffus. En effet, les procédures planifiées de renouvellement n'existaient pas aux époques antérieures.

Pour exemple, en France, le renouvellement planifié trouve ses racines les plus profondes dans le fameux édit de 1607, plus précisément dans son article 05 instituant les plans d'alignement, et donnait à l'administration le pouvoir théorique de contraindre les particuliers à respecter ces plans, empêchant les empiétements sur la voie publique de façon à faciliter la circulation.

En fait, C'est le Préfet Haussmann qui a mis au point la formule du renouvellement planifié la plus efficace, en le concevant comme une opération d'urbanisme complète<sup>14</sup>, associant un véritable remembrement urbain à une opération de démolition et de reconstruction : la réalisation des percées intégrait en effet la maîtrise foncière d'un secteur, son dégagement, sa viabilisation, et finalement sa reconstruction en accord avec un plan d'ensemble.

---

<sup>13</sup> Jegouzo Yves (2001) La loi SRU. Dossier in L'actualité juridique,(page 9-21).

<sup>14</sup> Il s'agit des célèbres opérations de Haussmann menées à Paris à partir de 1852, qui seront imitées dans le monde entier et donneront à la capitale son aspect actuel.

### Le développement durable et sa contribution au renouvellement urbain

Le renouvellement urbain recoupe les différentes sphères du développement durable. Les projets prennent en compte les problématiques sociales, économiques (redynamisation d'un bourg ou d'un quartier) et environnementales. Il a ainsi été qualifié comme le développement durable et multidimensionnel (immobilier, social, environnemental, ...) des espaces urbains. Le renouvellement urbain et le développement durable apparaissent comme deux objectifs incontournables pour l'avenir des villes.

Pour prouver le lien entre l'un et l'autre, c'est à la question suivante qu'on tentera de répondre : En quoi le développement durable contribue-t-il au renouvellement urbain ?

Aujourd'hui les villes se reconstruisent sur elles-mêmes, de nombreux bâtiments doivent être réhabilités ou rénovés, de nombreux quartiers revitalisés et/ou repensés, qu'ils se trouvent en banlieue ou en centre-ville. Cette réhabilitation ou rénovation ne peut plus se contenter de solutions techniques, elle doit prendre en considération les dynamiques sociales, les modifications d'usage, l'environnement et le développement économique, en un mot le développement durable.

### Les grands enjeux du renouvellement urbain

Au-delà des projets d'aménagement qui concernent des restructurations et des démolitions-reconstructions, le renouvellement urbain vise à recomposer les équilibres sociaux et à revaloriser des territoires touchés par la dégradation et la ségrégation, à travers une action menée à différentes échelles : (quartier, agglomération, commune ou groupement de communes). Il se fonde sur l'articulation des politiques sectorielles-urbanisme, habitat, déplacements et prend en compte le court terme (gestion urbaine de proximité, services publics ou commerciaux...) et le long terme, afin d'améliorer durablement la qualité de vie urbaine.

La problématique du renouvellement urbain est tout entière dans la conjonction de cinq enjeux sur un même territoire urbain:

- Le traitement spatial de tissu de la ville.
- la gestion urbaine
- La cohésion sociale.
- Le développement économique.
- La diversification des fonctions urbaines.

### Les actions opérationnelles du renouvellement urbain

**La réhabilitation:** La réhabilitation est l'action de réhabiliter qui signifie « rétablir dans un état, dans des droits, des privilèges perdus ». Dans le domaine de la construction, c'est « remettre en état, un immeuble, un quartier, ». <sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> [dictionnaire.reverso.net/français-définition/réhabilitation](http://dictionnaire.reverso.net/français-définition/réhabilitation)

Le PDAU définit la réhabilitation comme une « revalorisation de bâtiments ou de tissu qui conservent leurs caractéristiques originelles. Cette opération implique des densifications, régularisation des statuts juridiques, amélioration des conditions d'habitat et mise en place des équipements collectifs et infrastructures nécessaires. Son objectif est de relever la valeur d'usage du cadre bâti qui doit être conservé. Elle n'est, donc, pas seulement un objectif de réinvestissement physique, c'est aussi l'occasion d'une meilleure appropriation par les habitants eux même, de leur habitat, et de leur espace de vie



**Figure 7** : Réhabilitation de pole "korsec-velten" dans la ville de Marseille. Source : internet

**La reconquête urbaine de territoire en friches** Consécutives à la disparition ou à la délocalisation de sites industriels . Le recyclage de friches industrielles a notamment fait l'objet en France de politiques très volontaristes dès le milieu des années 80... Il s'agit dans ce cas, d'orienter le développement urbain dans un souci d'équilibre socio-économique, ou d'usage économe de l'espace.

Il existe donc plusieurs approches du renouvellement urbain par type de site (friches) Par exemple les friches urbaines, industrielles font l'objet de nombreux travaux d'études, la reconversion des friches est souvent évoquée comme une action spécifique du renouvellement urbain, ou par type de tissu urbain (tissus anciens, tissus dégradés), mais aussi une approche sectorielle du renouvellement urbain<sup>16</sup>



**Figure 8** : Renouvellement urbain de la cité industrielle de la ville Post Carbone Source :

<sup>16</sup> Guide méthodologique, reconquérir les friches industrielles et urbaines dans les Vosges centrales 07

### La reconstruction-démolition

L'intégration urbaine de territoires en voie d'exclusion et de relégation, désignant (outre les centres anciens dévalorisés déjà mentionnés) les quartiers d'habitat social: Il s'agit de la problématique du renouvellement urbain la plus médiatisée aujourd'hui, d'une part, à travers les effets d'annonce, relativement récents, des gouvernements successifs relatifs à la quantité toujours croissante de logements sociaux à détruire à court et moyen terme, d'autre part, à travers l'accent mis sur les problèmes d'insécurité stigmatisant toujours plus les grands ensembles et leurs occupants dans l'opinion publique.<sup>17</sup>



**Figure 9** :Reconstruction du centre-ville du Havre à la France. Source internet

**La rénovation** C'est une opération qui a pour projet de restituer aux anciens centres urbains dégradés une structure et une architecture compatibles avec les exigences de l'hygiène et de l'esthétique. Elle présente en outre l'avantage de soustraire à un habitat vétuste les familles qui y dépérissent physiquement et moralement<sup>18</sup>. L'action de rénovation peut aller jusqu'à la démolition et à la reconstruction des bâtiments sur la base d'emprises modifiées et accompagner du déplacement et de l'élargissement des voies publiques



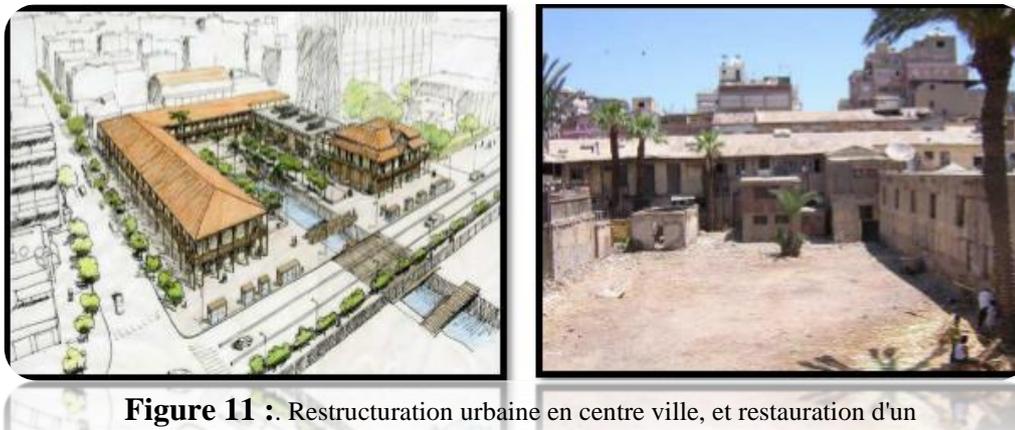
**Figure 10**: Rénovation urbaine du quartier de carreaux à la France. Source Encarta

<sup>17</sup> <https://fr.wikipedia.org/wiki/D%C3%A9molition-reconstruction>

<sup>18</sup> [www.climamaison.com/lexique/renovation.htm](http://www.climamaison.com/lexique/renovation.htm)

**La restauration** C'est la sauvegarde ou la réfection de tout ou partie, d'édifices architecturaux ou d'ensembles monumentaux, de quartiers ou centres urbains entiers, légués par l'histoire et endommagés par le temps et par l'homme, en vertu de leurs valeurs patrimoniale, esthétique ou artistique, au sens culturel du terme. La restauration peut concerner des actions ou projets de réfection, de consolidation ou de conservation.<sup>19</sup>

**La restructuration** C'est une opération, généralement lourde et coûteuse, qui consiste à la réorganisation, d'un bâtiment ou d'un tissu urbain par la modification de ses éléments structurants. La restructuration vise à une transformation plus au moins radicale du rôle des caractères du cadre bâti existant étudié, Elle fait intervenir le changement par une vision nouvelle de l'aménagement ou développent urbain à travers les modifications des parties les plus hétérogènes, structurées et dégradées.<sup>20</sup>



**Figure 11** : Restructuration urbaine en centre ville, et restauration d'un immeuble en bois du XIXe. Egypt. Source Encarta 2011.

**La requalification** S'applique surtout aux zones fonctionnelles, il s'agit s'opérations destinées à donner de nouveau une activité adaptés à ce lieu et dans le contexte actuel.



**Figure 12** : Requalification urbaine d'un ilot commande à Casablanca. Maroc. Source

<sup>19</sup> [geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/rehabilitation-restauration-renovation-urbaine](http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/rehabilitation-restauration-renovation-urbaine).

<sup>20</sup> Programme « Restructuration urbaine » animé par le GIE Villes et Quartiers, Jean-luc B, Michel B. Dec 2002, p5

## Renouveler l'ancien, construire le nouveau dans l'ancien

### La Relation entre « ancien » et « nouveau »

L'amalgame nouveau-ancien n'est certes pas récent ; depuis l'Antiquité, le mélange entre les nouvelles constructions et le tissu urbain historique se révèle dans le réemploi des matériaux de monuments importants pour la construction de nouveaux bâtiments, ou encore dans le réaménagement d'édifices existants.

La distinction entre les édifications de nouveaux bâtiments et les constructions qui s'insèrent dans l'existant est relativement récente. C'est le Mouvement moderne en architecture au début du XXe siècle qui, en s'inscrivant en rupture avec l'histoire pour s'en libérer et créer un renouveau, a divisé les approches face au tissu existant. En privilégiant les démolitions au profit des constructions nouvelles, ce mouvement a initié la polarisation de la création envers la conservation.<sup>21</sup>

Le « titre » marque le conflit entre deux nécessités : celle de sauvegarder l'héritage architectural et celle de développer l'architecture moderne ou contemporaine. Ce conflit se révèle là, où le nouveau bâti entre en contact avec l'ancien. Il serait évité, si on maintenait dans des réserves l'héritage architectural et si on renvoyait la construction du nouveau bâti, dans des zones en apparence, sans importance historique. Toutefois, le prix de pareille solution serait la rupture de la continuité historique. Car le présent ne peut assimiler l'histoire et la continuer de façon innovatrice, que là où elle est née. La préservation de notre héritage architectural exige que nous le gardions ouvert sur l'avenir. Tradition signifie transmission. Aussi, selon l'extrait suscité de la convention de l'UNESCO: « Le patrimoine est l'héritage du passé, dont nous profitons aujourd'hui, et que nous transmettons aux générations à venir ».

### Le renouvellement urbain en quartier ancien : pour quels enjeux ?

Le renouvellement urbain, pratique de mutation de la ville sur elle-même, intéresse particulièrement les quartiers anciens. Il a pour objectifs la revalorisation de territoires urbains dégradés ou fragiles en portant sur l'adaptation et la transformation du tissu urbain. D'une manière générale trois enjeux spécifiques entrent dans le champ du renouvellement :

**Un enjeu spatial** : l'enjeu principal de l'action du renouvellement est de remettre à niveau l'habitat des quartiers anciens en réadaptant le bâti aux modes de vie contemporains par l'instauration d'une diversité morphologique, mise en valeur et requalification des espaces publics et privés, mais cette transformation du cadre bâti et de la typologie urbaine, témoignant des modes de vie et des structures des époques passées peut parfois provoquer

la disparition des éléments porteurs d'une valeur historique, architecturale ou urbaine, qu'ils conviendraient de conserver afin de les transmettre aux générations futures. En outre, si le terme de renouvellement urbain fait plus facilement écho à un renouvellement « physique » au demeurant parfois bien nécessaire et pour partie naturel, s'inscrivant dans la logique de la transformation régulière des villes, il fait écho aussi à d'autres formes de renouvellement

---

<sup>21</sup> F. KURRENT, « Constructions modernes dans un environnement ancien », 1978, p.05

concernant les aspects sociaux, économiques, culturels de la vie des habitants, de la «vie en ville». Le renouvellement urbain, c'est aussi une contribution à ce que la ville, fasse société.

**Un enjeu économique** : par la revalorisation des territoires en marge, afin de les réintégrer dans le marché.

**Un enjeu social** : qui implique à la fois des actions relevant de la problématique d'habitat mais aussi d'insertion sociale, culturelle, économique des populations qui restent majoritairement défavorisées.

Ainsi, l'implantation d'immeubles collectifs importants ne pourra se faire qu'à condition d'être réalisée globalement à l'échelle d'un îlot (ou une partie substantielle d'un îlot) une intégration satisfaisante.<sup>22</sup>

### 1-2/4 la densification urbaine, la cohabitation ancien/nouveau

Richard Rogers, architecte anglais dans son ouvrage titré « des villes pour une petite planète » s'intéresse à la manière dont les villes pourraient être conçues afin d'absorber une croissance urbaine massive et rester durable, il décrit la 'ville durable 'comme étant « une ville compacte et polycentrique, qui protège la campagne, rassemble et intègre les communautés dans des quartiers et optimise la proximité..... »<sup>23</sup>

La prise en compte du patrimoine en milieu urbain dense a été au cœur des politiques publiques dans les années 60/70, période de plein essor de la périurbanisation qui questionnait l'avenir même des centres- villes. Aujourd'hui, un même élan est observé mais dans un contexte de reconstruction de la ville sur la ville, de renouvellement urbain, de lutte contre l'étalement urbain où on attend du patrimoine urbain qu'il soit partie prenante des démarches globales de valorisation

En se préoccupant de l'image urbaine matérielle :« résultat d'une opération de va et vient entre l'observateur et l'objet observé » , Eric la Pierre dans son livre « Identification d'une ville, architectures de Paris » a interrogé la qualité des nouvelles architectures comme un futur héritage avec pour préoccupation de savoir, La pierre attire l'attention sur deux éléments essentiels de la pensée architecturale. Le premier consiste à ne pas minimiser la valeur esthétique, symbolique de l'architecture produite dans la période contemporaine face à celle qui est héritée. Le deuxième est celui d'assurer un rapport pérenne entre deux paramètres qui semblent, à priori, parfaitement contradictoires : la contemporanéité, et l'authenticité.

### la densification urbaine

Dans beaucoup de pays développés, la politique urbaine a commencé à s'accommoder d'une logique de "développement durable" basée sur la densification urbaine<sup>24</sup>.

---

<sup>22</sup> Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS): <http://www.icomos.org>

<sup>23</sup> Richard Rogers« des villes pour une petite planète »,page 202.

<sup>24</sup> <http://insaniyat.revues.org/11250> ; DOI : 10.4000/insaniyat.11250

La densification urbaine est un concept qui consiste à faire vivre davantage de population sur un même espace urbain. C'est ainsi, par exemple, que lorsqu'on passe d'un quartier en habitat individuel (petites maisons unifamiliales) à un quartier d'habitat collectif (avec des immeubles où les gens partagent un immeuble en plusieurs appartements) on effectue une densification urbaine<sup>25</sup>.

### Les conditions de la densification acceptable

Respecter l'environnement et avant tout le site existant.

Densité sélective et raisonnée, ce qui signifie qu'il faut travailler sur la qualité et pas uniquement de la quantité ; la densification s'accompagne d'un travail sur les transitions, sur la qualité des espace et dialogue entre espaces bâtis et espace ouverts.

### Les variables de la densité bâtie :

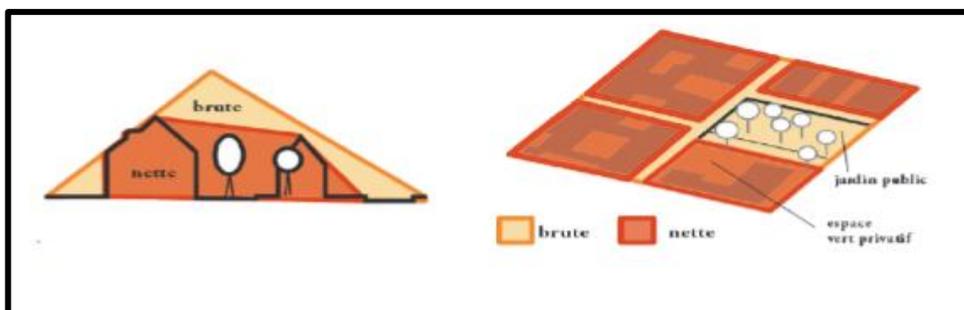
La densité bâtie est le rapport entre le coefficient d'emprise au sol (CES) c'est-à-dire le rapport entre l'emprise au sol totale des bâtiments et la surface de l'îlot sur lequel ils sont implantés multiplié par le nombre moyen de niveaux. Elle s'exprime en nombre de mètres carrés de surface construite par hectare...<sup>26</sup>

Selon le choix de la surface de référence choisie, on calcule la densité nette ou brute :

- **la densité nette** : se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot. Elle prend en compte l'ensemble des surfaces occupées par une affectation donnée (logement, activité, commerces, équipement ou autre). Les espaces publics sont écartés de ce calcul.

- **la densité brute** : prend en compte la surface utilisée par les équipements publics (écoles, mairies,...), la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré. La densité brute est très dépendante de l'échelle de référence ce qui rend les comparaisons difficiles.

- **La densité résidentielle (ou densité de logements)** : est exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare. Elle permet de donner une mesure de l'occupation des sols par le logement<sup>27</sup>.



**Figure 13:** la densité nette et brute .source ; CG93 /atelier sur la densité du 7 novembre 2011

<sup>25</sup> CG93 /atelier sur la densité du 7 novembre 2011

<sup>26</sup> <https://fr.slideshare.net/IAUIDF/la-densit-urbaine-et-les-processus-de-densification-16469094>

<sup>27</sup> [http://www.fondationpalladio.fr/download/SIMI2013\\_Memoire\\_Laureat\\_MeganeLefebvr](http://www.fondationpalladio.fr/download/SIMI2013_Memoire_Laureat_MeganeLefebvr)

### Le coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est l'outil réglementaire par excellence. C'est lui qui permet de définir un « droit à bâtir » sur une parcelle, c'est le rapport de la surface constructible sur la surface de la parcelle. Il est la densité rendue possible par le règlement d'urbanisme. Il ne traduit cependant pas d'imposition de forme, puisque la surface constructible peut se répartir sur un ou plusieurs étages.<sup>28</sup>

Un même COS peut produire des formes urbaines très différentes, selon la taille et la forme des parcelles.

### L'Insertion architecturale

Les insertions de nouveaux éléments dans une architecture préexistante se font rarement dans l'indifférence, car elles soulèvent des enjeux de société allant au-delà des considérations Formelles. Les ajouts contemporains sur des bâtiments patrimoniaux, quand ils revêtent un caractère clairement distinctif par rapport à l'existant, sont au cœur de l'actualité<sup>29</sup>.

Les insertions architecturales contemporaines dans le patrimoine bâti, quand elles visent à l'actualiser, ont à la fois une attention pour la conservation de celui-ci et une considération pour sa projection dans le futur<sup>30</sup>.

### Intégration de l'architecture contemporaine dans un contexte ancien

Dans le concept d'intégration de l'architecture contemporaine dans un contexte ancien, deux notions figurent : ce sont celles de l'« architecture contemporaine » et du « contexte ».<sup>31</sup>

Au début du vingtième siècle, lorsque les bâtiments à ossature et surface vitrée étaient devenus les modèles d'une nouvelle architecture, en Italie, Gustavo GIOVANNONI a été le premier qui chercha à faire coexister les deux entités incompatibles : la ville ancienne et la ville moderne, qu'il appela selon sa propre terminologie : l'« Organisme urbain en devenir ». Selon GIOVANNONI, lorsqu'il s'agit d'interventions dans les tissus anciens, et ce en opposition aux urbanistes progressistes jugeant la ville ancienne obsolète, il écrit : « Transformer et rénover, donc, mais avec mesure, sans faire table rase, mais en s'appuyant sur l'existant ».<sup>32</sup>

---

<sup>28</sup> <https://fr.slideshare.net/IAUIDF/la-densit-urbaine-et-les-processus-de-densification-16469094>

<sup>29</sup> Recherche sociale / Fédération des PACT – Mai 2011 1le traitement des quartiers anciens dégradés dans le cadre du pnru \_ ces anru fors

<sup>30</sup> Recherche sociale / Fédération des PACT – Mai 2011 1le traitement des quartiers anciens dégradés dans le cadre du pnru \_ ces anru fors

<sup>31</sup> la recherche de compacité au nom du développement durable demande une attention croissante aux mesures d'insertion

<sup>32</sup> Françoise CHOAY, « l'allégorie du patrimoine », op cit, p.147.

## principes de l'insertion d'une nouvelle architecture

**S'insérer au contexte architectural et paysager :** Si l'objectif du renouvellement urbain et de favoriser l'intensité urbaine, il doit se faire de manière à intégrer les nouvelles constructions de manière harmonieuse au contexte. Les ensembles dans lesquels les constructions, le paysage, les aménagements existants de toute sorte présentent un intérêt et une homogénéité sont à préserver.

Les opérations doivent s'adapter au site et le milieu dans lequel elles s'insèrent, que ce soit du point de vue physique (topographie, proximité d'espaces naturels) ou humain (respecte riverains, qualité architecturale). Chaque projet doit donc être composé à :

- Respecter le contexte : l'environnement bâti, les perspectives, la topographie ...
- Marquer les limites de l'opération et de l'espace privé
- Offrir une image finie de l'opération

**S'adapter au paysage urbain :** En termes d'insertion au paysage urbain préexistant, l'objectif est d'éviter la rupture d'échelle par des opérations hors-sol. On évitera par exemple les grands collectifs au contact d'un tissu pavillonnaire et hors d'échelle vis-à-vis du contexte de par leur gabarit car l'intimité des habitants ne sera pas garantie. La structure du foncier est également à prendre en compte. L'ampleur du projet doit être adaptée à la morphologie du quartier. Le renouvellement d'un espace ne se limite pas à une implantation nouvelle dans un tissu urbain déjà constitué

En outre, le caractère d'une séquence de rue d'un îlot est lié au gabarit des constructions qui la bordent. En fonction que l'on s'insère dans un paysage d'alignement ou de recul par rapport à une voie, que l'on s'insère dans un paysage d'immeubles hauts ou près d'un tissu pavillonnaire, le projet devra respecter l'harmonie sans toutefois s'interdire des implantations différentes ; à condition de reprendre des éléments identitaires et de respecter le cadre de vie des riverains.<sup>33</sup>

**L'implantation du bâti :** Lorsqu'on insère une construction dans un tissu existant, il est nécessaire de respecter certaines règles. Afin d'être en cohérence avec l'environnement bâti, il faut suivre les contraintes d'alignement et de hauteur.

Il faut éviter de faire des retraits pour préserver la perspective de la rue et sa composition d'ensemble. Sauf contrainte topographique, la nouvelle construction doit s'aligner avec les étages des bâtiments avoisinants.<sup>34</sup>

De l'implantation de bâti découlera un parti d'aménagement permettant à la fois d'offrir des espaces publics et privés généreux, des vis-à-vis bien gérés avec les riverains et une bonne orientation des logements. Et cela pour n'importe quelle forme urbaine compacte offrira des espaces extérieurs plus généreux, des vis-à-vis mieux gérés et un meilleur rendement des

<sup>33</sup> Cahier de recommandations architecturales et paysagères - Commune de La Tronche (38) - Mars 2007

<sup>34</sup> Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS): <http://www.icomos.org>

réseaux (chaufferie , unité de production ou de récupération de chaleur , centrale de production électrique ) .il importe donc de les développer.

A l'échelle d'une opération d'ensemble, le parti d'aménagement, privilégiant le regroupement ou l'étalement du bâti, la verticalité ou l'horizontalité, influera sur l'insertion des constructions à l'environnement. Les compositions urbaines existant. Le parti d'aménagement façonne les bâtiments mais aussi des espaces de vie extérieurs qui, selon le cas, prendront des valeurs différentes .il faut jouer sur cette implantation pour créer des ambiances de qualité, favorables aussi bien à l'habitat qu'aux riverains.

Les choix sont multiples et dépendants du contexte ou de la forme urbaine choisie. L'objectif est d'éviter des implantations en rupture avec l'environnement .au contraire c'est une insertion de qualité qui est recherchée, favorisant des transitions bâties douces et en accord avec le paysage.

Ainsi, l'implantation d'immeubles collectifs importants ne pourra se faire qu'à condition d'être réalisée globalement à l'échelle d'un îlot (ou une partie substantielle d'un îlot) une intégration satisfaisante.<sup>35</sup>

### Les qualités de la construction

**La prise en compte le site :** Un site s'inscrit toujours dans une géographie, un patrimoine bâti , une identité paysagère , une histoire , une culture locale... il est importante de tenir compte des caractéristiques morphologique et topographiques , du découpage parcellaire, des strates historiques, des lignes paysagères et de continuités viaires .

Ces éléments constituent l'identité du lieu et permettent, après leur analyse, de construire un projet cohérent et en adéquation avec le site. Ils sont à la base d'un travail qui garantit le confort des usages, la qualité du cadre de vie et le bon fonctionnement de quartier.

**Une continuité en façade et en plan de masse :** Le travail d'insertion dans le tissu existant, les dents creuses sont l'occasion de densifier un tissu en bande. Ces petits espaces permettent une confrontation et une alliance entre architectures passées et contemporaines.

## 1-3/Conclusion

Le renouvellement urbain recouvre donc des réalités très différentes. Il apparaît qu'il n'existe pas de solution, ni même de méthode pour recréer la ville sur elle-même. En touchant à l'existant pour en tirer quelque chose de neuf, on touche à ce qui a trait à la vie quotidienne et à l'imaginaire des habitants d'un quartier, ou d'une ville. L'enjeu est donc de renouveler la ville en faisant ressortir ce qui faisait son identité et en exaltant ses potentiels.

Pour notre cas d'étude, elle se situe en amont, ce qui aiderait à esquisser les grandes lignes et orientations du futur projet urbain de renouvellement et de densification de la ville de SOUK-AHRAS

---

<sup>35</sup> Conseil international des monuments et des sites (ICOMOS): <http://www.icomos.org>

Chapitre 02 :

Analyse des exemples

## **2-1/ introduction**

Ce chapitre traite l'analyse des exemples des projets concrets, en se référant à des revues scientifiques, des workshops et des communications de séminaires internationaux. C'est l'étape de l'inspiration et le support référentiel pour l'élaboration du projet.

## **2-2/ les références opérationnelles**

### **Exemple 01 :Projet de renouvellement, Clichy-Batignolles à Paris**

#### **Présentation du projet**

##### **Aménagement du secteur Clichy-Batignolles :**

Aménagement d'un éco quartier urbain parisien sur une friche urbaine et ferroviaire de 50 ha, délimité par le boulevard Périphérique au nord, l'avenue de la Porte de Clichy à l'est, la rue CARDINET au Sud et les voies ferrées du faisceau St-Lazare à l'ouest.

##### **Ce quartier comprendra à terme :**

- 3500 logements, dont 50% sociaux
- un grand parc urbain de 10 ha
- divers équipements publics (23 700 m2 SHON)
- des commerces et des services (17 800 m2 SHON)
- des bureaux (109 400 m2 SHON)



**Figure 14 :** projet de renouvellement Clichy Batignolles à Paris. Source :(en ligne)

##### **Les points forts du projet :**

- Compacité urbaine et confort des habitants et des usagers
- Quartier « zéro émission de CO2 »
- Couture urbaine entre quartiers aux profils sociaux contrastés
- Forte mixité intergénérationnelle (équipements petite enfance et scolaires, EHPAD...)
- Réalisation d'une diversité de logements pour répondre aux besoins
- Capacité d'accueil de 6 000 emplois
- Un dispositif de concertation original et élargi

#### **Diagnostic du projet**

##### **Situation du projet:**

Le secteur d'aménagement dénommé « Clichy-Batignolles » est situé dans le 17ème arrondissement de Paris et occupe une position charnière entre le centre de Paris et les communes de Clichy-La-Garenne et de Levallois-Perret.



Figure 15 : la carte du Paris. Source :( en ligne)

**Les caractéristiques de terrain choisi :**

- Friche urbaine de 5 h.
- Localisation de terrain entre la ville de Paris et la périphérie de la ville.

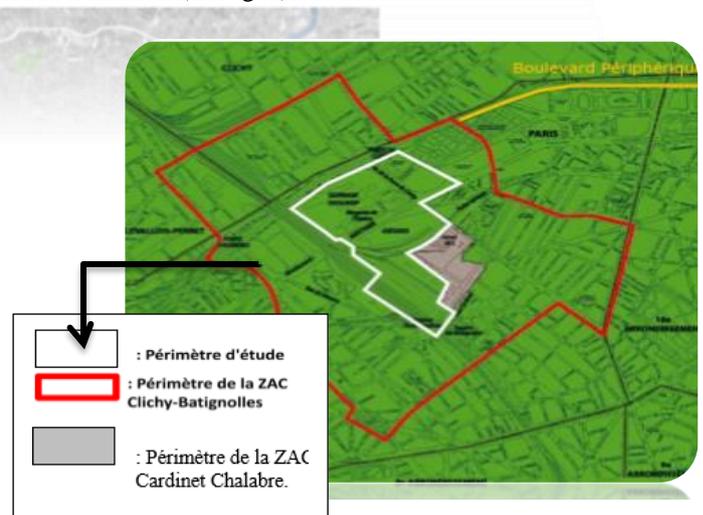


Figure 16: carte du quartier Clichy-Batignolles à Paris. Source Google Mapp

**Les déférents problèmes de la ville de paris:**

- Croissance extraordinairement du nombre de véhicules.
- Déplacement de population des zones périphériques et banlieues vers la ville centre.
- Disfonctionnement spatial.
- Taux de chômage important.
- Problème de logement dans le centre-ville.

**Description du projet:**

L'aménagement de ce site, qui constituait jusqu'ici une enclave entre plusieurs quartiers du 17ème arrondissement marqués par de fortes disparités, contribuera à mettre en contact les quartiers populaires situés à l'est et les quartiers plus cossus situés à l'ouest. Cet effet de rapprochement sera amplifié par la diversité des types de logements construits qui comprendront une moitié de logements sociaux et par les occasions offertes aux habitants de

s'approprier le nouveau quartier à travers la pratique du parc urbain, la possibilité d'y travailler pour une part significative des habitants actuels et la fréquentation des équipements publics qui y seront créés (collège, accueil de la petite enfance, gymnase...) et des Nouveaux commerces en bord de rues. Par sa taille, ce site offre l'opportunité de mettre en œuvre, à une large échelle, les ambitions de la Ville de Paris en matière de développement durable.

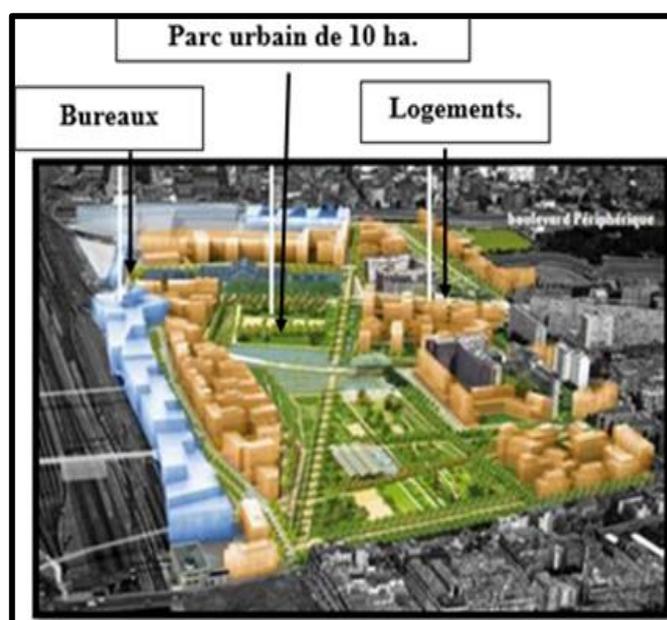
### Les objectifs du projet:

Les grandes orientations du projet urbain « Clichy-Batignolles » ont été réexaminées et approfondies sans toutefois être remise en question :

- mixité des programmes (logements, équipements publics, commerces et services, bureaux).
- création d'un grand parc paysager et installation des îlots de logements directement autour du parc.
- prise en compte, dans la conception, d'exigences fortes de développement durable permettant des réponses exemplaires en ce qui concerne le bilan d'émissions de CO2, les déplacements en transports en commun et les circulations douces, la perméabilité et le nivellement des sols (équilibre déblais /remblais), la gestion de l'eau et des déchets (collecte pneumatique), etc..
- attention particulière à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.
- réalisation de plusieurs ouvrages de franchissement permettant de traverser le faisceau des voies ferrées et les grands axes routiers.
- préservation des éléments de patrimoine architecturaux et ferroviaires.
- restructuration sur place des fonctions ferroviaires liées au réseau de la gare Saint-Lazare.
- intégration des activités de logistique urbaine.
- amélioration des liaisons entre Paris et Clichy-La-Garenne.
- 

### Programmation:

- 59% de la SHON affectés au logement  
215230 m<sup>2</sup> SHON dont :
  - 50% de logements sociaux
  - 800 logements pour étudiants et jeunes
  - 30% de bureaux, 109 380 m<sup>2</sup>SHON
- 6% d'équipements publics de proximité
- 23 700 m<sup>2</sup> SHON 5% de commerces et services Divers
- 17 800 m<sup>2</sup> SHON 1 parc de 10 ha
- 5 ha consacrés à la logistique urbaine



**Figure 17:** vue 3d du nouveau quartier Batignolles. Source : (en ligne)

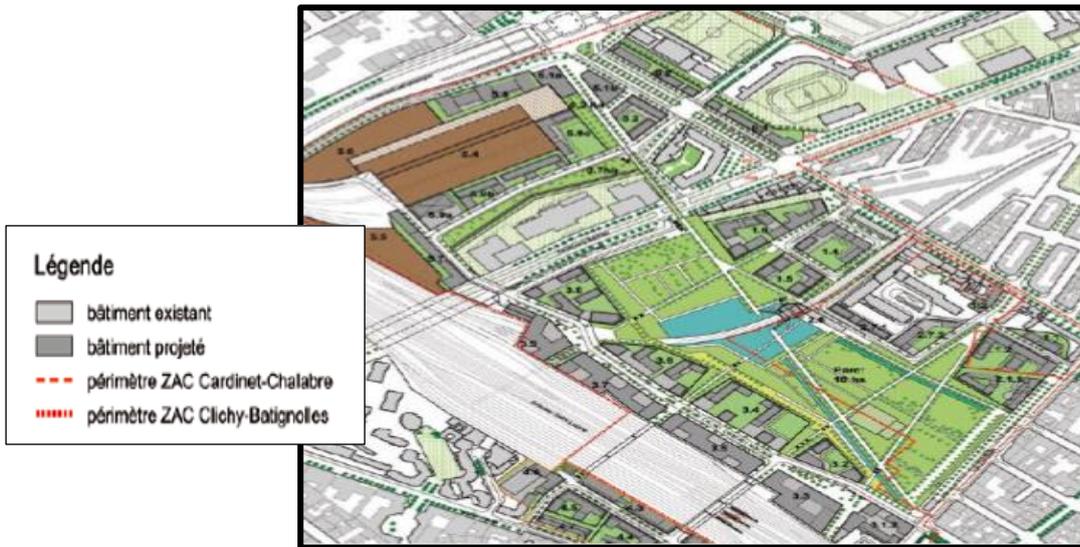


Figure 18 : plan d'aménagement du quartier Clichy Batignolles .Source :(en ligne)

**Les différents phases du l'opération:**

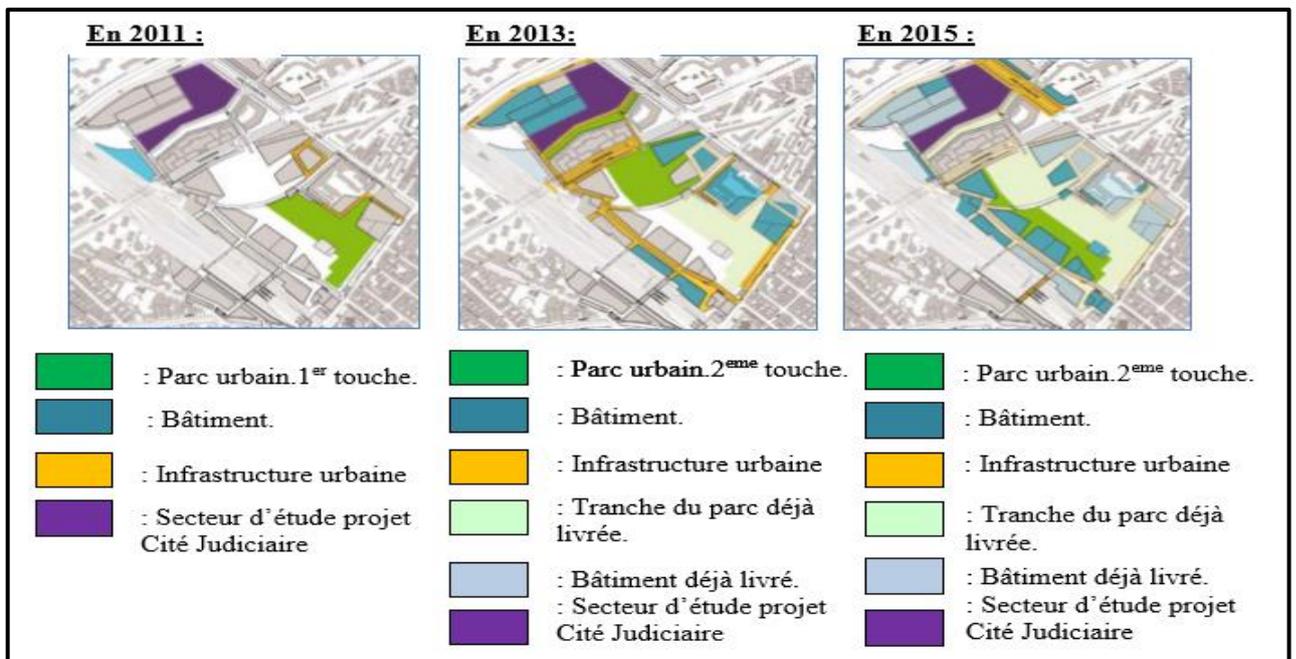


Figure 19: les phases de développement du projet .Source :(en ligne)

**Les enjeux major du nouveau quartier urbain Clichy-Batignolles:**

 **Enjeux 01:** Affirmer la cohérence territoriale.

**Objectif 01 :** S'inscrire dans la géographie prioritaire du SDRIF.

Le secteur Clichy-Batignolles est un secteur de densification prioritaire du SDRIF<sup>1</sup>, situé dans le faisceau Ouest de la géographie prioritaire du SDRIF. Il présente une opportunité

<sup>1</sup> Le schéma directeur de la région d'Île-de-France ou SDRIF est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France

d'urbanisation et de densification au cœur de l'agglomération parisienne et répond aux objectifs d'accueil d'emploi et de populations, de limitation de la consommation d'espaces naturels, de raccordement harmonieux au tissu urbain existant, d'équilibre habitat/emploi et de mixité urbaine et fonctionnelle.

### **Objectif 02 : S'appuyer sur une qualité de desserte en transports collectifs :**

Une offre importante de transport en commun à valoriser et améliorer Le secteur Clichy-Batignolles bénéficie d'une offre de transports en commun importante et diversifiée (métro 13, RER C, Transilien, 6 lignes de bus) mais relativement chargée, principalement sur la ligne 13 du métro, aujourd'hui saturée. Pour répondre aux besoins de mobilité de tous dans le respect de l'environnement, le projet vise à encourager les alternatives à l'utilisation de l'automobile, notamment par le développement articulé et synchronisé des transports collectifs, mode économe pour les usagers, adapté aux fortes densités, et levier de réduction des inégalités sociales et territoriales.

### **Les actions :**

- **Diversifier l'offre de mobilité et promouvoir les déplacements doux :**



**Figure 20 :** la carte des routes de la ville de paris .Source :(en ligne)

- Une gestion efficace du stationnement et l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :



Figure 21: la carte des routes de la ville de paris .Source :(en ligne)

### ✚ Enjeu 02 : Répondre à la crise du logement.

#### Objectif 01 : Répondre à la crise du logement :

Même si le potentiel de densification est globalement faible dans Paris, le secteur Clichy Batignolles est une des dernières disponibilités foncières parisiennes, identifié d'ailleurs comme « un secteur de densification préférentielle » dans le SDRIF. Il offre donc une opportunité importante de construire des logements au cœur de l'agglomération et participe ainsi à l'ambition régionale de construire 60 000 logements par an entre 2005 et 2030.

#### Objectif 02 : Programmer en adaptant l'offre de logements aux besoins :

Une programmation logement visant à rééquilibrer les disparités socio-économiques Situé à l'articulation de plusieurs quartiers sociologiquement contrastés, le secteur Clichy-Batignolles constitue une interface entre des populations et des situations urbaines très différentes. Les disparités sont particulièrement marquées entre le quartier de la Plaine Monceau à l'ouest et le quartier des Epinettes à l'est.

#### Objectif 03 : Garantir la mixité sociale:

Le projet Clichy-Batignolles promeut la ville durable accessible à tous. Voilà pourquoi son programme se caractérise par la diversité des types de logements construits (50% de logements sociaux : logements familiaux, logements pour étudiants, foyer de jeunes travailleurs, maison relais, résidence pour personnes âgées...) et par les occasions offertes aux habitants et riverains de s'approprier le nouveau quartier à travers la pratique du parc urbain, la possibilité d'y travailler, la fréquentation des équipements publics qui y seront créés (collège, accueil de la petite enfance, gymnase...) et des nouveaux commerces en bord de rues.

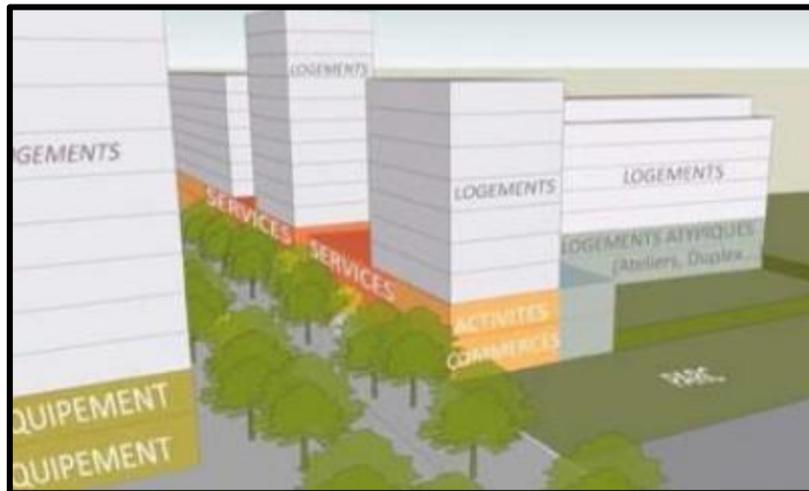
### ✚ Enjeu 03 : Répondre à la crise du logement.

### **Objectif 01 : Assurer la mixité des fonctions, des usages et des espaces :**

Le projet Clichy-Batignolles équilibre la part des logements (60% de la SHON), des bureaux (29%), des équipements publics de proximité (8%), des commerces et services divers (3%). La programmation intègre aussi des activités de logistique urbaine (un centre de tri des déchets, une centrale à béton, deux halles de maintenance ferroviaire, un parking pour autocars) sur 5,2 hectares soit 10% des emprises du projet d'ensemble.

### **Les actions :**

- **La mixité des usages et des espaces (qualité urbaine, qualité des espaces publics, qualité environnementale et diversité architecturale et paysagère) :**
  - Localisation des immeubles de bureaux le long de la voie ferrée constituant un « écran » au faisceau,
  - Intégration des commerces, services et équipements dans un « socle » au RDC et 1er étage des immeubles d'habitation,
  - Installation de la majorité des logements directement au bord du parc.



**Figure 22:** vue 3d des nouveaux bâtiments intégrés dans le site Batignolles..Source :(en ligne)

### **Objectif 02 : Intégrer l'économie dans la ville:**

Les études préalables sur l'emploi et le développement économique montrent que le taux d'emploi sur le secteur autour de Clichy-Batignolles est nettement inférieur à celui de l'arrondissement et de l'ensemble de la ville.

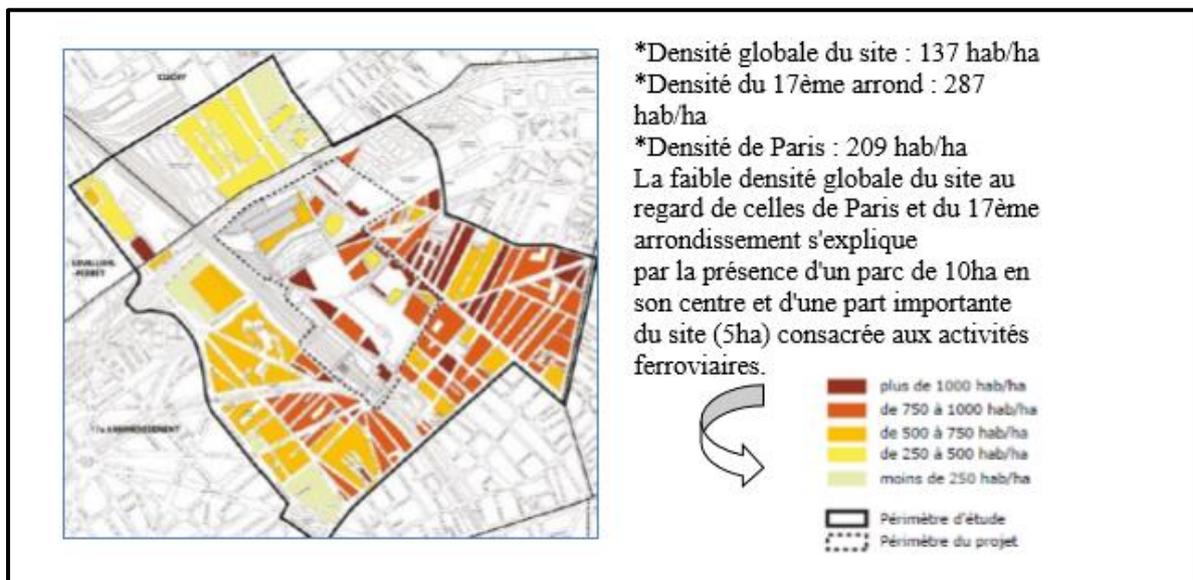
### **Les actions :**

- la création de 110 000 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités tertiaires, destinés à la fois aux grandes entreprises et aux PME-PMI, correspondant à environ 6 000 emplois.
- la reconstitution d'un important programme d'activités liées à la logistique comprenant la réimplantation d'activités de fret en relation avec le transport ferré, la reconstitution de l'activité de la centrale à béton, la création d'un centre de tri de déchet.

- la réalisation de 17 800 m<sup>2</sup> de commerces et services correspondant à la création d'environ 300 à 500 emplois. Leur situation sur les voies publiques les plus fréquentées, outre une garantie de pérennité, donnera une impulsion à l'activité des services existants aux alentours (hôtellerie, restauration).

### **Objectif 03 :** Concevoir la ville dense et compacte:

Refaire la ville sur elle-même / reconquérir des friches ferroviaires Dans une ville dense comme Paris, l'aménagement d'un quartier générant l'arrivée de 7 000 nouveaux habitants s'inscrit de fait dans un développement urbain durable, contre la périurbanisation et pour la croissance de la ville sur elle-même. Le projet Clichy-Batignolles s'intègre dans une vision globale de « ville durable », voire de « territoire durable ». L'enjeu consiste à diffuser ces objectifs à l'ensemble de la ville. Dans cette perspective, le projet urbain de Clichy-Batignolles ne donne pas naissance à proprement parler à un « nouveau quartier », mais s'inscrit dans une continuité urbaine.



**Figure 23:** la densité du quartier Clichy- Batignolles. Source :(en ligne)

### **Les actions :**

- La quasi-totalité des immeubles d'habitation sont tournés vers le parc. Le parc et les formes bâties sont très imbriqués et associés. En pleine terre, les immeubles d'habitation sont placés en limite du parc, avec un simple espace de recul privatif, et bénéficient pour la plupart de vues sur le parc. Les prolongements tentaculaires du parc, conçu d'un seul tenant, font pénétrer les espaces verts entre les îlots.
- Les bureaux sont implantés soit en bordure des voies ferrées, au-dessus de fonctions ferroviaires annexes, soit en bordure du boulevard Périphérique, à la Porte de Clichy. Leurs volumes forment des écrans qui protègent le site contre les nuisances sonores des grandes infrastructures de déplacement.
- Les équipements publics sont intégrés dans les socles des bâtiments d'habitation.

- Les commerces et services sont situés sur les voies publiques les plus fréquentées et installés en pied d'immeuble.
- Les nombreux itinéraires qui traverseront le parc relieront les quartiers extérieurs, avec des prolongements sous forme de liaisons végétalisées.



**Figure 24 :** Alvear, nouvelle forme d'habitat. Source : (en ligne)

### **Enjeux 04 :** Intégrer la qualité environnementale au cœur du projet :

#### **Objectif 01:** Économiser les ressources naturelles :

Parmi les objectifs prioritaires, ce nouveau grand quartier parisien devra être exemplaire en matière de sobriété énergétique et d'énergies renouvelables, mettre en œuvre une gestion efficace de l'eau et un système novateur de collecte des déchets urbains par pneumatique.

#### **Les actions :**

##### ➤ **Gérer durablement la ressource en eau :**

En matière d'assainissement, le schéma proposé s'appuie sur une séparation des eaux pluviales et des eaux usées et permet par ailleurs de tendre vers un objectif global de réduction de 50% des volumes d'eaux pluviales rejetées au réseau d'assainissement (au-delà des objectifs du projet de zonage pluvial de la Ville de Paris qui fixe l'abattement à 30%) et de maîtrise de leur qualité, en favorisant notamment la perméabilité des sols, l'évapotranspiration (par la végétalisation des parcelles - sols, toitures et façades) et la réutilisation des eaux pluviales (pour l'arrosage notamment).

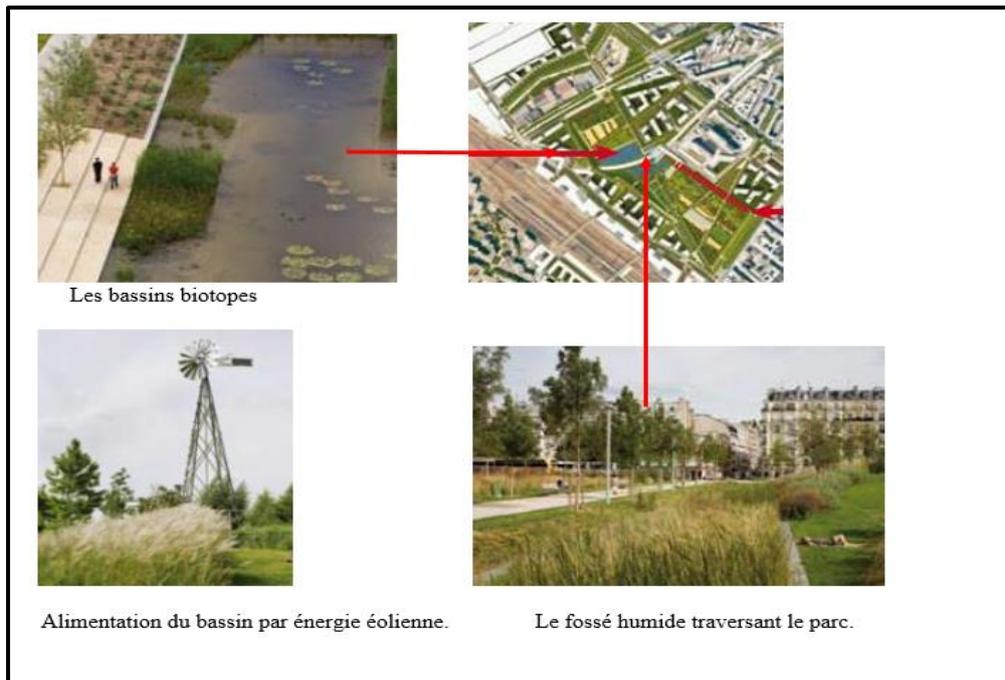


Figure 25 : la gestion d'eau dans le projet urbain Batignolles. Source : (en ligne)

## Exemple 02 : la pyramide de Louvre : L'insertion de l'architecture moderne dans l'ensemble historique en France

### Présentation du projet :

A l'initiative du Président de la République François Mitterrand, une œuvre originale a été retenue pour être l'entrée principale du palais du Louvre : une Pyramide de verre. Celle-ci est l'œuvre de Ieoh Ming Pei, un architecte de nationalité Américaine mais d'origine Chinoise, son style est en décalage par rapport aux bâtiments qui l'entourent mais l'ensemble présente une harmonie certaine et a été bien adopté. La Pyramide est désormais une composante incontournable du Louvre. La transparence de la Pyramide permet la diffusion de la lumière du jour dans la grande galerie du Musée dans laquelle cet éclairage contribue à créer une ambiance vive et gaie. La Pyramide est constituée de près de 800 losanges et triangles de verre.

<b>Nom de l'œuvre</b>	La pyramide du Louvre
<b>Type et genre de l'œuvre</b>	Architecture à vocation culturelle
<b>Auteur (architecte)</b>	Ieoh Ming Pei, architecte américain d'origine chinoise
<b>Style ou courant artistique</b>	Moderne et futuriste
<b>Commanditaire</b>	François Mitterrand (président de la République Française 1981-1995)
<b>Localisation</b>	<u>Pays</u> : France <u>Région</u> : Ile de France <u>Commune</u> : Paris
<b>Date du début des travaux</b>	1983
<b>Date d'inauguration</b>	Inauguré en mars 1988, ouverte au public en avril 1989
<b>Matériaux utilisés</b>	21,6m de haut et une base de 35,4m de coté
<b>Environnement extérieur</b>	Située au centre de la cour Napoléon, musée du Louvre, Paris.

Figure 26 : Tableau de la fiche technique de la pyramide du Louvre Source : TEVANIN.

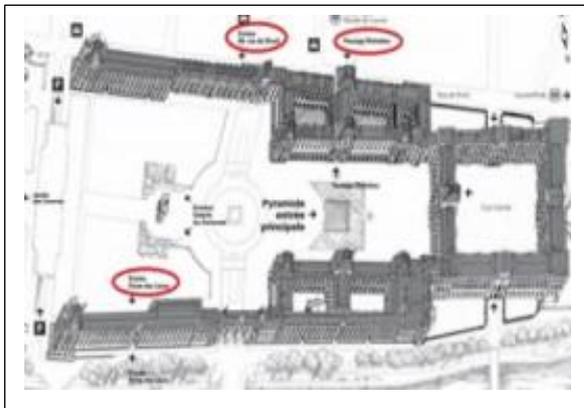
### Ce qu'il faut savoir sur le projet :

**S'adapter au paysage urbain :** La pyramide reflète le paysage urbain et l'architecture locale par la texture vitrée

**La prise en compte le site :** L'architecture autour de la pyramide à la même style et la même caractéristique l'ajout de la pyramide dans ce site fait un contraste des styles et des volumes

**L'implantation :** L'insertion de pyramide dans un tissu existant, est en respect certaines règles afin d'être en cohérence avec l'environnement bâti, et prend en compte les contraintes de la hauteur. La pyramide est située au centre de l'immeuble existante

**L'accès par la pyramide :** L'entrée du musée s'effectue par la Pyramide qui donne accès à une grande galerie souterraine d'où l'on peut se rendre dans les différentes salles d'exposition. Cette galerie comprend également de nombreux magasins et en particulier une.



**Figure 27 :** Vue d'ensemble du palais du Louvre  
**Source:** www.peccadille.net



**Figure 28 :** vue aérienne de la pyramide du Louvre  
**Source :** V.BOURGOIN et K.LEBLANC-2013-2014

### Rapport ancien-nouveau/Critiques du projet :

Le défi de Pei est donc de créer une entrée souterraine qui ne ressemblerais pas à une bouche de métro, autrement dit, une entrée qui se voit mais pas trop non plus, pour ne pas cacher les anciens édifices.

La solution de Pei : Une pyramide en verre et en acier Mais la construction de cette fameuse pyramide a suscité débats et critiques. Nombreux sont ceux qui considère que la pyramide du Louvre est en rupture avec le classicisme de la cour Napoléon, provoquant ainsi un contraste fort entre moderne et classique, tout aussi nombreux sont ceux qui apprécient la juxtaposition contrasté de style architecturaux. On parle alors de greffe ou d'extension en architecture

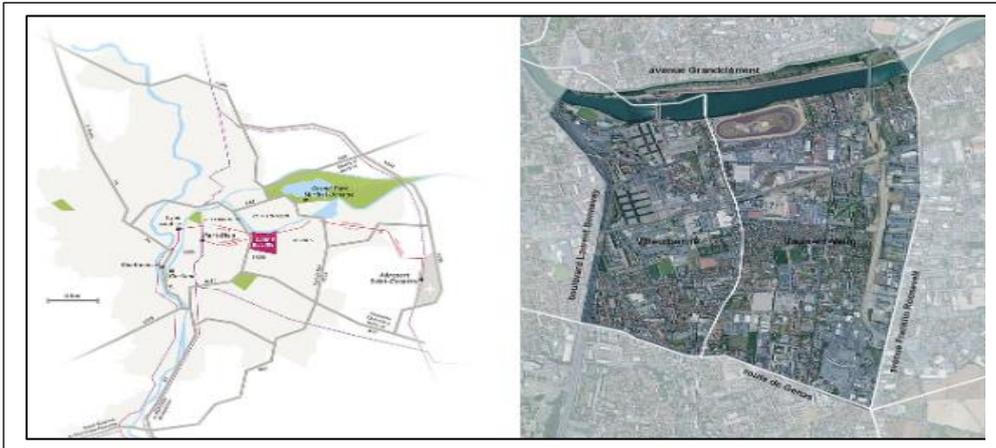


**Figure 29 :** La pyramide de Louvre  
 source <http://www.louvre.fr/routes/du-palais-au-mus%C3%A9>

### Exemple 03 : Carré de soie-Lyon , un site d'histoire et de nature

#### Situation :

Situé à proximité immédiate de Lyon, à la fois sur les communes de Vaulx-en-Velin et Villeurbanne, le Carré de Soie est un vaste territoire de 500 hectares. Son passé industriel et son environnement naturel exceptionnel lui confère un intérêt et une richesse indéniables. Pourtant, aujourd'hui, il est constitué de quartiers très divers, par leurs fonctions et modes d'occupation, et généralement sous-utilisés



**Figure 30 :** Localisation et périmètre du Carré de Soie dans la Métropole de Lyon source : <https://www.grandlyon.com/projets/vaulx-en-velin-villeurbanne-carre-de-soie.html>

#### Un site exceptionnel

Ce secteur à l'articulation de l'hyper centre de l'agglomération et des grands territoires de développement de l'est lyonnais concentre des atouts majeurs :

- un pôle de transports en commun parmi les plus attractifs de l'agglomération,
- la présence de grands équipements d'agglomération avec le pôle commercial et de loisirs Carré de Soie, ouvert en 2009, et des infrastructures sportives de taille,
- un environnement exceptionnel avec la présence du Canal de Jonage et la proximité du Grand Parc de Miribel,
- un territoire vivant qui rassemble aujourd'hui plus de 16 000 habitants et 14 300 emplois,
- un patrimoine historique industriel de qualité

#### Les enjeux :

En raison de son accessibilité et de ses espaces libres ou aménageables, ce territoire présente un potentiel très important pour :

- lutter contre l'étalement urbain
- renforcer l'attractivité et le dynamisme de la 1re couronne Est
- apporter de nouvelles opportunités de logements aux Grand Lyonnais
- favoriser l'implantation d'entreprises.

### Les action :

De nombreuses actions ont déjà été engagées par la collectivité pour favoriser la mutation du Carré de Soie. Cet engagement s'est d'abord traduit par :

- le choix du site pour l'implantation d'un pôle de loisirs et de commerces ;
- le développement d'infrastructures de transports (T3, Leslys, Métro ligne A) ;
- les premiers chantiers de requalification de voiries.

En investissant fortement sur ce site et en lançant l'élaboration d'un projet urbain, la collectivité a créé les conditions d'un intérêt nouveau pour ce territoire.

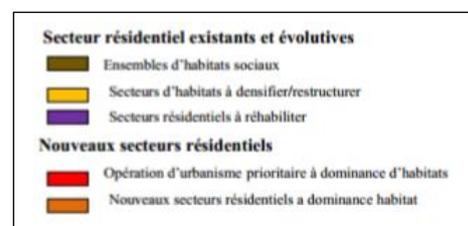
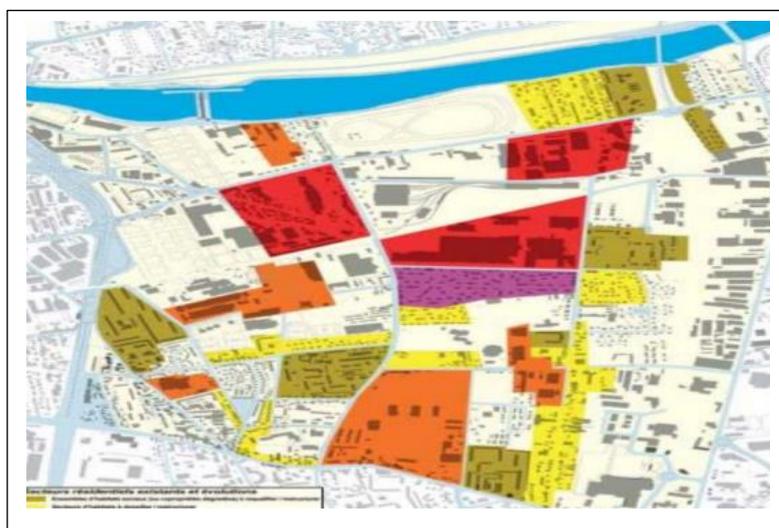
### 1- en matière de déplacements

- ✓ Plan de circulation limitant l'accès véhicules particuliers au cœur du quartier.
- ✓ Espace publics et voiries privilégiant les modes de déplacement doux (sécurité, lisibilité des parcours...)
- ✓ Services de qualité pour les vélos (stationnement privé ou public, système de location...)
- ✓ Mise en place de navettes de rabattement sur le pôle multimodal de transports en commun et sur les autres stations de ligne forte.
- ✓ Autres actions innovantes à promouvoir, soutenir et encourager les voitures partagées.

### 2- en matière d'habitat

Le projet urbain doit permettre la création de nouveaux quartiers denses d'habitat, tout en prenant en compte l'évolution des quartiers existants. Pour ce faire, il convient de :

- ✓ Créer des quartiers à dominante résidentielle dense, à proximité du pôle multimodal vaulx-en-Velin La Soie (secteurs TASE, Yoplait en particulier)
- ✓ Requalifier les ensembles de logement sociaux ou de copropriétés dégradées (secteurs Balme/Chalets, Genas/Chenier, Bel Air, Poudrette...)
- ✓ Protéger et réhabiliter les secteurs patrimoniaux (Cités TASE)
- ✓ Permettre la densification d'autres secteurs pouvant évoluer au fil du temps (centralité Salengro, abords du canal de Jonage...)



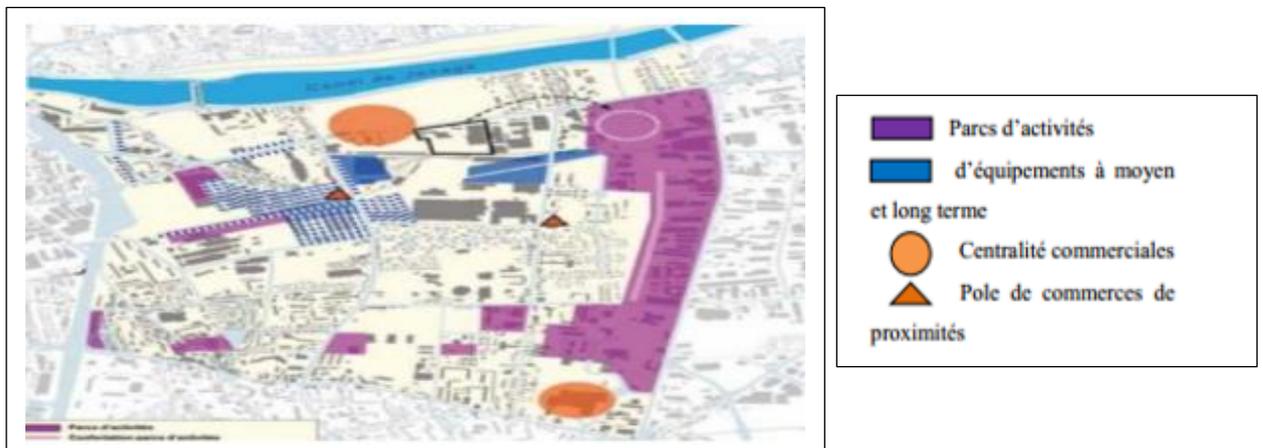
**Figure 31** : les secteurs résidentiels anciens et nouveaux source : <https://www.grandlyon.com/projets/vaulx-en-velin-villeurbanne-carre-de-soie.html>

### **3-En matière de commerce et d'économie**

- ✓ Maintenir le poids économique du Carré de Soie en termes d'emploi pour l'avenir
- ✓ Amorcer, encourager et accompagner une diversification des activités présentes, notamment en tirant parti des modifications de l'environnement en cours
- ✓ Permettre au quartier du Carré de Soie de jouer un rôle particulier et d'être repéré au sein de l'ensemble de l'agglomération lyonnaise.

Pour y répondre, il s'agit de :

- ✓ Constituer un pôle tertiaire à proximité immédiate du pôle multimodal de transports en commun, qui pourra constituer à terme une alternative au pôle de la Part-Dieu
- ✓ Conforter les grandes zones d'emplois, telle la zone d'activité de la Soie en limite de Décines, notamment par la réalisation du Boulevard Urbain Est (BUE) qui offrira une nouvelle façade à cette zone et accélérera sa requalification déjà amorcée.
- ✓ Maintenir et développer des poches d'activités artisanales regroupées dans des parcs.
- ✓ Accompagner les grandes entreprises dans leur stratégie de confortation sur place ou de délocalisation.
- ✓ Constituer le pôle automobile Est sur le BUE en déplaçant les concessionnaires installés sur le site.
- ✓ Offrir et réserver des tenements fonciers suffisamment vastes pour permettre l'accueil de grands équipements d'agglomération.



**Figure 32** : les activités économiques source : <https://www.grandlyon.com/projets/vaulx-en-velin-villeurbanne-carre-de-soie.html>

### **4-En matière d'espace publics, de lieux de vie et de polarité :**

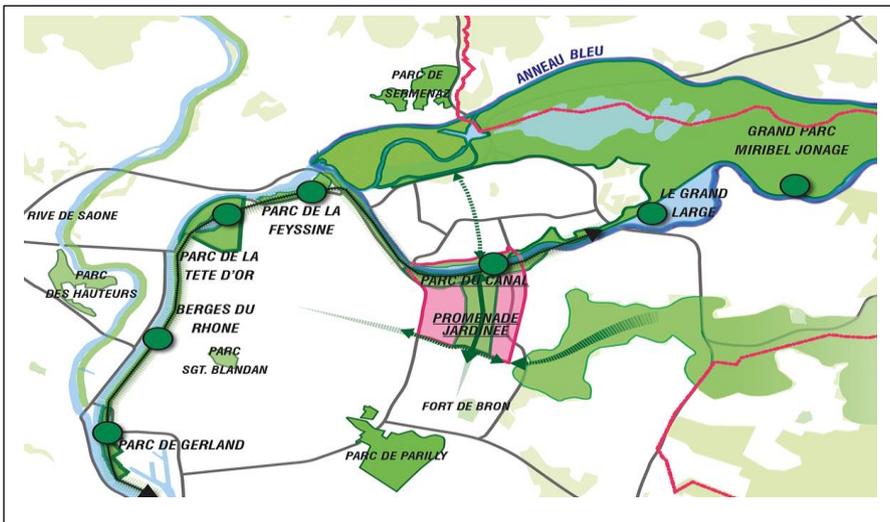
Le projet prévoit le développement d'espaces publics majeurs, qui seront utilisés par les habitants de toute l'agglomération :

- ✓ Le pôle multimodal de transport en commun
- ✓ Le pôle de loisirs et de commerces.

Ces infrastructures viennent se superposer aux espaces publics et lieux de vie existants, situés dans les différents quartiers (place de la Paix, Yoplait, Usine TASE, Salengro, Bel Air...).

En effet, il n'existe pas une centralité sur le Carré de Soie, qui serait un point de convergence unique. En revanche, ces polarités de quartiers offrent des lieux de commerces et de services liés aux écoles, aux sports, aux transports et aux autres activités de la ville.

L'enjeu pour l'avenir est de réussir la cohabitation « espaces de proximité / espaces d'agglomération », comme c'est le cas dans la presqu'île de Lyon. Pour cela, il conviendra de développer les pôles existants et d'en créer de nouveaux, qui apporteront aux habitants les services quotidiens dont ils ont besoin.

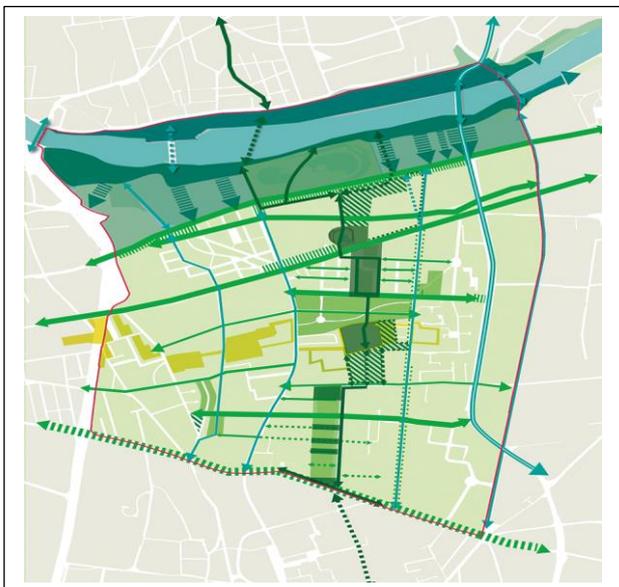


**Figure 33** : cartes de grands espaces verts source : <https://carredesoie.grandlyon.com/projet/grands-principes/>

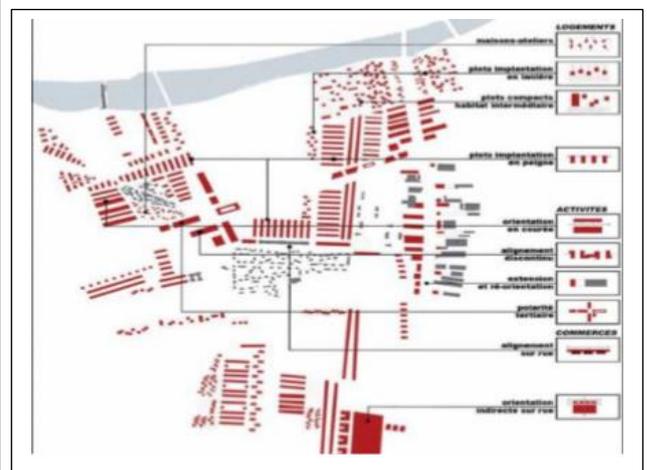
### 5- En matière de forme urbaine :

- ✓ Une diversité de formes urbaines pour une diversité d'habitants

Les formes urbaines proposées déclinent le concept de parc habité, en s'adaptant aux différents besoins. Ainsi, pour les immeubles de logements, l'implantation en peigne sera dominante mais pas exclusive. En façade d'espace public, des plots pourront être envisagés. Sur d'autres secteurs moins centraux, un habitat intermédiaire compact de moindre hauteur viendra diversifier l'offre. Sur les centralités déjà constituées, l'offre nouvelle s'adaptera aux tissus existants avec des immeubles alignés sur rue.



**Figure 34** : l'ossature paysagère source : <https://carredesoie.grandlyon.com/projet/grands-principes/>



**Figure 35** : la forme urbaine source : <https://carredesoie.grandlyon.com/projet/grands-principes/>



**2-3/Conclusion**

A travers l'étude de plusieurs exemples, on a pu confirmer que :

Ce sont des idées de projets, que seule une nouvelle dynamique politique, sociale et citoyenne basée sur la concertation, la participation et la négociation entre les différents acteurs peut mettre en valeur.

Le Projet Urbain, est avant tout un Projet de contexte, qui peut s'intégrer aux particularismes régionaux (législatifs, spatiaux, culturels, économiques et sociaux) en proposant des solutions originales, non applicables partout. Il représente également le fruit de l'évolution des pratiques et de la pensée urbaine, qui ont su dépasser le stade de la planification, normative, programmatrice et sectorielle, pour adopter de nouvelles démarches, variées, ouvertes et audacieuses, proposant des solutions concrètes et pertinentes aux transformations des villes.

**PARTIE III :**  
**PARTIE ANALYTIQUE**

### Chapitre 03 : Le diagnostic

**« Plus une ville offre de biens et de services, plus son aire d'influence en tant que lien central est étendue »<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> (jghpp. Walter Christaller, Jena, 1953 ).

## 3-1/Introduction

Ce chapitre se propose de faire un diagnostic d'un fragment urbain dans la ville de Souk-Ahras en vue d'une connaissance générale et exhaustive de la réalité urbaine.

L'objectif de ce travail est de dresser un diagnostic de l'espace physique qui portera sur le fonctionnement spatial (urbanisme) les déplacements (infrastructures routières, ferroviaires, équipements de transport et stationnement), démographique (population, cadre socio-économique), et cadre de vie (habitat et équipement et déplacement), une analyse préliminaire générale du premier degrés, pouvant servir par la suite à la détermination des actions et interventions à programmer dans le cadre d'une opération d'aménagement lié au souci de l'amélioration des conditions d'organisation et de fonctionnement de l'espace urbain.

## 3-2/diagnostic de la ville de Souk-Ahras

### Présentation de la wilaya

Ville de l'Est algérien, SOUK-AHRAS, ou la protégée des lions, anciennement THAGASTE, est située à 35 km au Sud-est de GUELMA et à 100 km au sud-est de Bône. La vieille ville de THAGASTE est mentionnée par Pline l'Ancien comme un municipe.

### Situation de la ville de Souk-Ahras

#### Situation nationale :

La wilaya de SOUK AHRAS se situe à l'extrême Est du pays, Près de la frontière tunisienne à 640 Kilomètres d'Alger.

La wilaya occupe une superficie de 4 360 Km<sup>2</sup>, Elle constitue l'une des principales Wilayas frontalières Avec la Tunisie, sur une bande de 88 km

#### Situation régionale :

La wilaya de Souk-Ahras est limitée au :

- Nord par les Wilayas de TAREF et GUELMA
- à l'Ouest par la Wilaya d'OUM EL BOUAGHI
- au Sud par la Wilaya de TEBESSA
- à l'Est par la Tunisie

#### Situation locale :

Le territoire de la commune de SOUK AHRAS est situé au Centre-Est de la wilaya de SOUK AHRAS, elle occupe une Superficie totale de 812 km<sup>2</sup>.

Limitée:

N -O : OUED EL MA	N : OULED DRISS,MECHROHA
N -E : OUILLEN,OULED MOUMEN	O : SEDRATA,TIFFECH
E : HEDDADA	S-O: M'DAOUROUCH
S : MERAHNA,TAOURA	S-E : SIDI FREDJ



**Figure 39 :** situation de Souk-Ahras à l'échelle nationale. Source : internet



**Figure 40:** situation de Souk-Ahras à l'échelle régionale. Source : internet



**Figure 41:** situation de Souk-Ahras à l'échelle locale. Source : internet

## Historique de la ville de Souk-Ahras

SOUK AHRAS est issu de la combinaison de deux mots, le premier arabe : souk (سوق) qui signifie « marché », et le deuxième berbère (CHAOUI) AHRAS, qui est le pluriel de AHER, et qui signifie « lions », et cela en raison de la présence de ces animaux jusqu'en 1930 dans ses forêts. Ancienne THAGASTE, ville natale de saint Augustin De nombreuses ruines romaines vont apporter des précisions sur cette ancienne cité.

### Présence turque 1515-1830 :

Un olivier majestueux se dresse tout près d'un Bordj, seule modeste construction en dur de l'endroit. Elle appartient au Cheik des HANENCHAS qui est le chef de la tribu indigène. (ZAOUIA de SIDI MESAOUUD, saint Soufi de la ville)

### période ottomane :

SOUK-AHRAS est devenue une circonscription affiliée au Beylik de l'Est, ayant pour capitale Constantine sous le règne du Bey de cette dernière

La présence ottomane se distingua par la coexistence pacifique avec les indigènes. Toutefois, la politique et les lois turques qui y furent adoptées après, oscillèrent vers la tyrannie et la répression à l'encontre des habitants. Ils les contraignirent au versement de lourds impôts au makhzen. Ils furent aussi l'objet de nombreuses contraintes de la part des soldats turcs et des politiciens.

Pendant près d'un siècle, les batailles succédèrent à des périodes d'accalmie, jusqu'au départ définitif des Turcs de la région, qui resta indépendante jusqu'à la colonisation française.

### Présence française

Le 25 mai 1843, les troupes de l'armée française occupèrent la ville de SOUK AHRAS en deux campagnes, Souk-Ahras s'identifiait à un marché très fréquenté, établi sur des ruines romaines. Une seule maison existait, elle appartient au cheik de la tribu des « HNENCHA ».

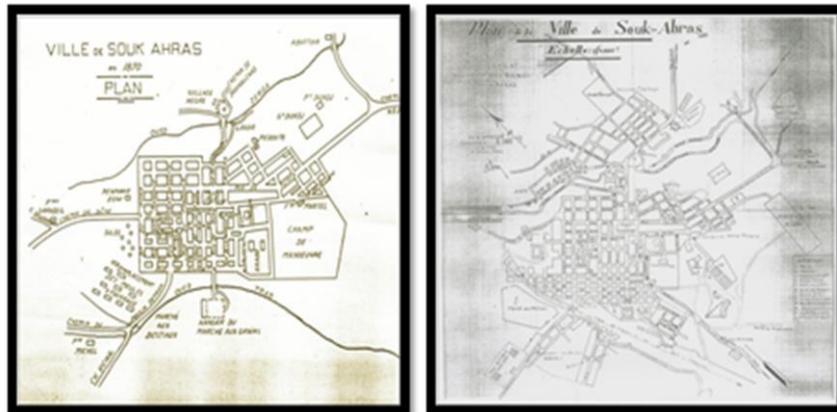


**Figure 42:** monuments historiques de la ville de SOUK AHRAS. Source :

## la genèse de la ville de Souk-Ahras

1843-1855 : Une annexe permanente dépendant de la Subdivision de Bône y sera enfin créée en 1853. C'est le colonel de TOURVILLE qui établira le plan du futur centre qui deviendra bien vite une agglomération d'habitations, avec l'arrivée de nombreuses familles d'agriculteurs et de commerçants. Bâtie sur l'emplacement de l'ancienne THAGASTE, patrie

de Saint-Augustin. Le Centre a été créé en 1861 dans le département de CONSTANTINE arrondissement de Guelma près des vastes forêts à 13 km des sources de L'HAMMAN ZEÏD. Il n'existait pas à proprement parler de quartier Arabe dans la ville de SOUK-AHRAS. Bâtie de toutes pièces par les colons européens les Arabes se logeaient dans des maisons européennes qu'ils transformaient et aménageaient à leur gré et à leur manière de vivre. Si ce n'étaient quelques dômes de KOUBAS qui dépassaient de ci de là quelques toitures on pourrait se croire transporté dans une petite ville de montagnes de France.

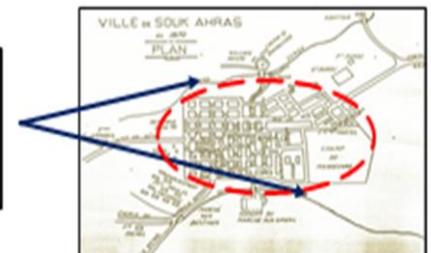


**Figure 43 :** 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> EME extension de la ville de SOUK AHRAS. Source :

Cette période est caractérisée aussi par l'arrivée au village de la communauté Arabe qui vient des montagnes voisines et s'installe au-delà des deux Oueds.

Deux sources abondantes sont découvertes sur les lieux. AÏN ZERGA (la Fontaine Bleue) et AÏN MALLAH SIOUD source où dit-on « les Lions venaient jouer ». Cette dernière source sera détournée avec l'agrandissement de l'agglomération

Les deux oued trabe et zargua (obstacles naturels)



**Figure 44 :** les deux oueds. Source : internet

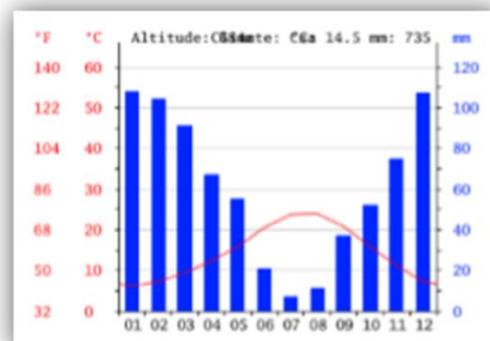
## Données climatiques de la ville de Souk-Ahras

### Le climat

Située sur les hauteurs de l'Atlas tellien, la Wilaya est exposée aux influences climatologiques méditerranéennes d'une part, et désertiques d'autre part



**Figure 44:** situation climatologique de SOUK AHRAS. Source : internet



**Figure 45:** diagramme climatique. Source : internet

## Le relief

Elle présente un relief accidenté avec une altitude moyenne de 1 000 m au Nord et 650 m au Sud. Deux ensembles non homogènes déterminent la configuration géomorphologique de la Wilaya :

Nord, montagneux et forestier composé de 12 Communes d'une superficie de 1.879,58 Km<sup>2</sup> ;  
Sud, constitué de hautes plaines et de pâturage englobant 14 Communes sur une superficie de 2 480,07 Km<sup>2</sup>.



**Figure 46** : relief de la ville de SOUK AHRAS. Source :

## Température

Un Été chaud et sec de 25° à 32 ° C en Juillet et Août

Un Hiver froid et humide de 1° à 15° C en Janvier avec une moyenne de précipitation de 650 mm/an au Nord et 350 mm/an au Sud.

## Gelée

En relève un certain nombre de jours de gelée blanche qui augmente du littoral vers l'intérieur.

La moyenne de la gelée est de 23 jours/an au Nord et 47 jours/an au Sud.

## Les vents

Dominants sont du Nord-Ouest et le Sirocco du Sud-ouest environ 20 jours/an.

## Données démographique de la ville de Souk-Ahras

### Situation démographique

La population totale de la wilaya est estimée à 446 012 habitants, soit une densité de 102hab/km<sup>2</sup>

Superficie:4.359.65 Km<sup>2</sup>.

Taux de croissance de la population : 1.8%

⇒ Population active (2010): 123278 hab

⇒ Population occupée (2010): 101 914 hab

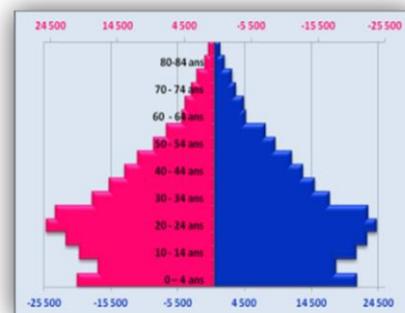
dix daïras et vingt-six communes.

### Répartition de la population par sexe et par âge

La population ayant un âge inférieur à 15 ans

Représentant 27% du total de la population, constitue

dans les années à venir une importante ressource humaine



**Figure 47** : répartition par sexe et âge. Source : internet

**C-Répartition de l'activité par secteur**

N°	Secteur d'activité	Population occupée	%
01	Institutions et administration	18344,52	18
02	Industrie	15287,10	15
03	BTPH	22421,08	22
04	Agriculture, Forêt	30574,20	30
05	Services	5095,70	5
06	Tourisme et Artisanat	5095,70	5
07	Transport	5095,70	5

Figure 48 : répartition de l'activité par secteur. Source : internet

**Les infrastructures de base la ville de Souk-Ahras**

**Réseau routier**

Souk-Ahras constitue un axe stratégique et un carrefour entre les Wilayas de l'Est particulièrement en raison d'importance des routes nationales N° 16, 81, 82,80 et 20. Ce réseau est composé de 2 351,097 Km (routes nationales 452,897 Km, chemins de Wilaya 202 Km, chemins communaux 1 696,2 Km,)

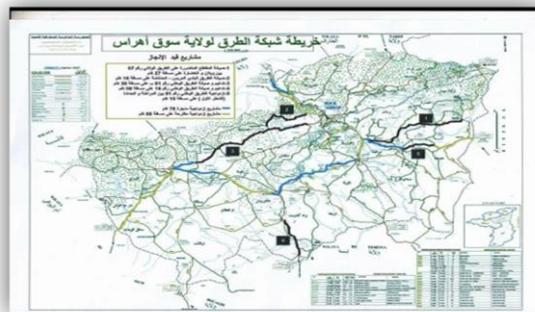


Figure 49: carte des infrastructures. Source : internet

**Réseau ferroviaire**

Le réseau ferroviaire de la Wilaya s'étale sur l'axe :  
 – ANNABA, SOUK-AHRAS, TEBESSA, DJEBEL ONK sur une longueur de 138,8 Km dont 93 Km de ce réseau est électrifié Annaba,  
 – SOUK-AHRAS, GHARDIMAOU (TUNISIE) sur une longueur de 114 Km à sens unique et 12 Km à double sens.

**AEP et Assainissement**

⇒ Alimentation en eau potable : Réseau d'AEP : 1.205 Km  
 ⇒ Assainissement : Réseau de 656.727 ML

**Environnement**

Décharges contrôlées : 03  
 Centre d'enfouissement technique : 01

**Energie**

- Taux d'électrification : 95%  
 - Taux de couverture en gaz de ville : 58%.

**Hydraulique**

Les potentialités hydriques de la Wilaya de Souk-Ahras estimées à 265 Millions de m3 /an, sont appréciables de par sa pluviométrie (Variant de 300 mm/an dans la zone Sud à 800 mm/an dans la zone Nord). Elles sont constituées de :

Eaux de surface : 243 Millions de m<sup>3</sup> , dont : 36,5 Millions m<sup>3</sup> mobilisés /an, soit 16%.  
 Eaux souterraines : 22 Millions de m<sup>3</sup> , dont : 10 Millions m<sup>3</sup> mobilisés/an, soit 45%.  
 Les eaux de surface sont constituées principalement de deux (02) grands Barrages d'une capacité globale de 239 Millions de m<sup>3</sup>.

## 3-3/diagnostic du périmètre d'étude

### 1-contexte spatial urbain

#### a- Formation de la ville et développement de La croissance urbaine de la ville

##### Constat :

- la ville SOUK-AHRAS est une ville coloniale étalée sur des terres agricoles
- on remarque que la ville c'est éloignée de plus en plus vers le sud- ouest.
- l'étalement a été encouragé par le cout des fonciers qui plus bas au périphérie que centre-ville et par RN 16,20,81

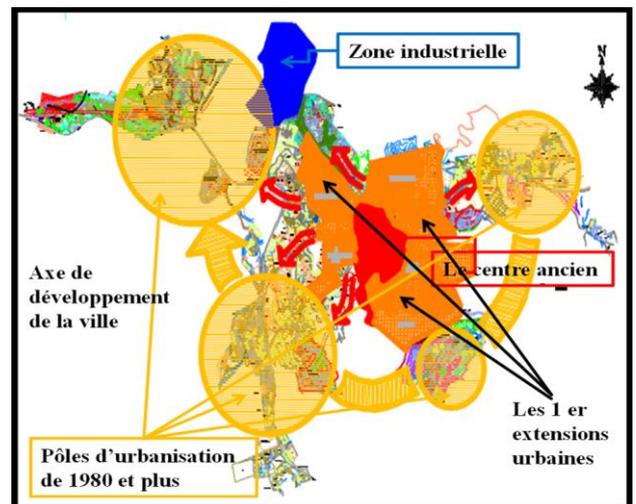


Figure 50 : L'extension urbaine de la ville de SOUK-AHRAS de 1843 à nos jours source auteur.

#### b- présentation de l'aire d'étude :

Le site d'étude se situe au cœur de la ville de SOUK AHRAS c'est un mixe entre l'ancien tissu urbain et le nouveau .Il est limité par Les quartier AL-ALAOUIA et cité CHAABENI au Nord, la mairie a l'Est, DJNEN TFEH a l'Ouest et la Cité GHLIS HAMA au sud.

Le site est limitée par la rue du 1 er novembre 1954 au nord, à l'est par le chemin de fer , au sud par RN81 et ,à l'ouest par le boulevard de MED CHERIF MESSADIA (RN 16).

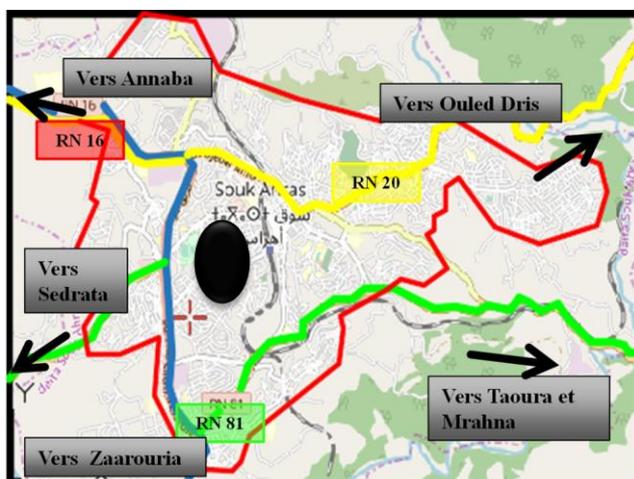


Schéma 01: l'accessibilité à la ville de Souk-Ahras source auteur.

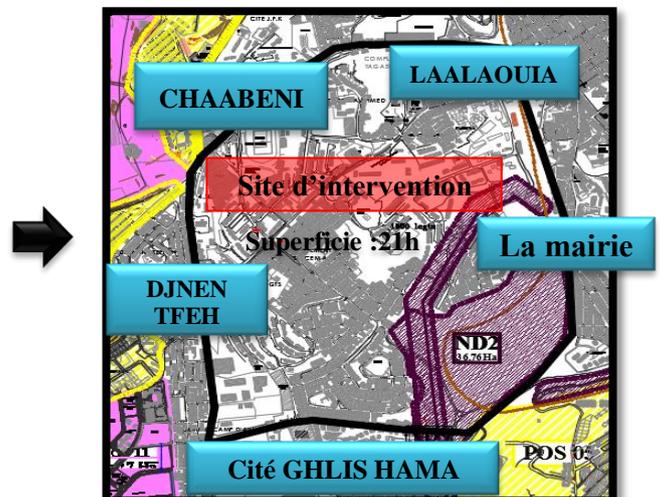


Schéma02 : le site d'interventions ; source auteur.

## Constat :

- le site étudié est bien accessible et de grande superficie
- c'est un mixte entre l'ancien et le nouveau tissu

### c- l'armature urbaine dans le site :

La grande partie du site terrain choisis est situé dans l'extension entre 1870-1962, l'autre partie située dans l'extension entre 1972-1990 (L'urbanisme de conquête la ZHUN et lotissement).

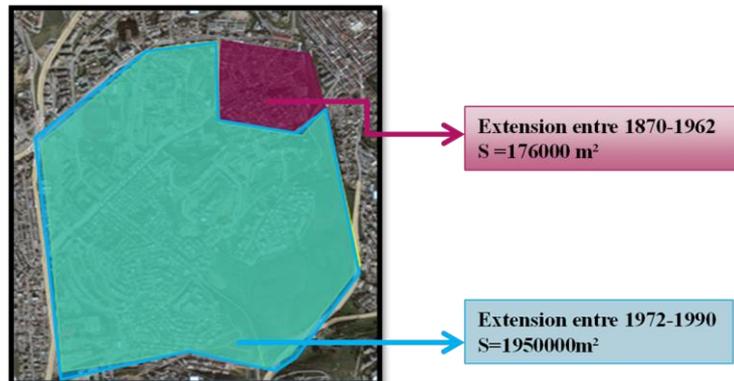


Schéma 03 : la genèse du site d'interventions ; source auteur.

### 1/Extension entre 1870-1962

#### La structure urbaine coloniale :

Après 1870, la ville franchissait les deux oueds et s'étalait sur les trois mamelons de « sidi Messaoud », du plateau du nord et de la commune mixte (où la communauté arabe est installée). Le franchissement des limites physiques de l'agglomération marque fortement la constitution du tissu, et ce dernier perd son organisation en damier. En plus des deux oueds, une troisième ligne de croissance apparaît, c'est la rue « KHEMISSA » (on remarque ici le changement des lignes de croissance et des axes structurants). La rue « KHEMISSA » se prolonge pour permettre l'extension vers le nord-ouest. Trois faubourgs importants commencent à apparaître, ceux de la gare, de Saint-Charles et de CONSTANVILLE.

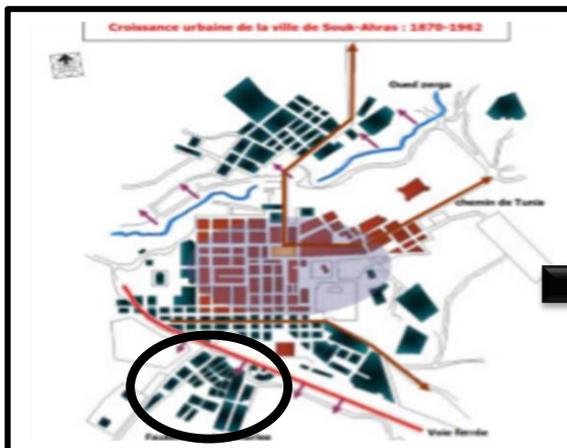


Figure 51: Croissance urbaine de la ville de SOUK AHRAS : 1870-1962 : Source cadastre.



Figure 52 : plan du faubourg ; source PDAU 2016

Le tissu urbain colonial est régulier, en damier avec des constructions basses, les rues et les voies sont larges. La hiérarchisation des rues et ruelles, des bâtis (par surface et hauteur) est apparente. Le rapport bâti-non\_ bâti est en proportion, la forme des lots est régulière généralement. Autour du tissu colonial il existe deux types d'habitat (habitat traditionnelle et habitat précaire), La tissue traditionnelle perte La linéarité, et l'îlot perte sa forme rectangulaire. Le tissu est marqué par d'autres formes des îlots et des voiries peu-régulières.

### L'architecture coloniale :

Maisons Construites par les pierres, la majorité des constructions ont un seul niveau avec patio et toiture en tuiles.

la prépondérance des biens prives sur les biens publics (étatiques) ce qui explique en partie les mutations récentes au niveau du centre-ville.

**Façades de style colonial :** caractérisé par la symétrie et des rythmes complexes et de nombreux effets pittoresques, un système modulaire répétitif d'ouverture.

**Façades post colonial :** Ce sont les façades des constructions rénovées caractérisées par leur faible qualité architecturale a l'exception de quelque unes, et l'utilisation des matériaux nouveaux par rapport aux façades de style coloniale (brique, tuile.)



**Figure 53:** façade de style coloniale, source : auteur



**Figure54 :** façade de style coloniale, source : auteur



**Figure55 :** façade post coloniale rénové, source : auteur

### Constat :

- Le tissu urbain colonial est régulier, en damier avec des constructions en général au RDC, toitures en tuiles, patios, les façades sont porteuses des éléments qui singularisent une période bien précise de l'histoire de la ville, implantation par rapport à la voie.



La lecture des données statistiques sur la population communale montre que SOUK AHRAS a connu une croissance positive justifiée par les taux d'accroissements élevés.

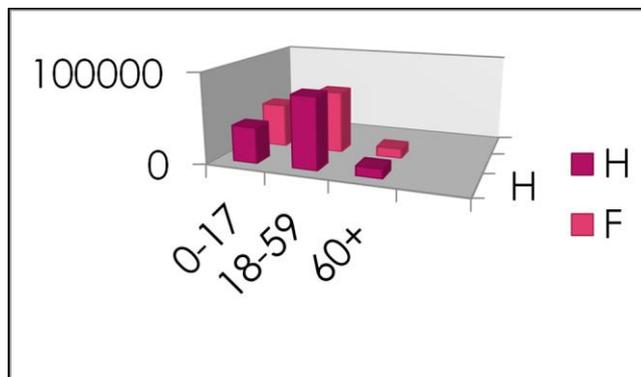
Quartiers	districts	population
faubourg	03	3277
Cité Draia A	05	3679
Kuissem abd lhak	04	4268
Cité soualhia A	03	2014
Cité la cnép	04	3268

**Tableau 01** : population dans le site d'étude  
source : auteur

Population totale	La ville	Le site
2019	291507 habitants	16506 habitants
2029	373148 habitants	21129habitants

**Tableau 02** : population attendue source :  
auteur

### b- tranches d'Age



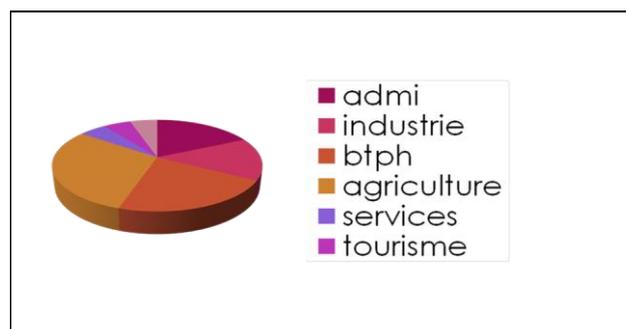
**Schéma 04** : Répartition par sexe et âge source : auteur

### c-Taux de chômage

Population dans l'âge active	Taux d'emploi %	Taux de chômage %	Population occupée
112056	73.36%	26.64%	58459
152118	67.15%	33.85%	42282

**Tableau 03** : taux d'emploi et de chômage source : auteur

### d-Répartition des activités



**Schéma 05** : Répartition de l'activité par secteur source : auteur

**Constat :**

- La population jeune représente un grand pourcentage
- Le taux de chômage est un peu élevé

**Enjeux :**

- ✚ répondre aux besoins de population en matière d'emploi et de logements
- ✚ Développer le secteur du commerce et du tourisme ainsi que le transport

**3- mobilité et déplacement**

**a- Les infrastructures de transport dans la ville**

**Le réseau routier :** Ce réseau est composé de 2 351,097 Km (routes nationales 452,897 Km, chemins de Wilaya 202 Km, chemins communaux 1 696,2 Km) 146 lignes (29: lignes inter wilaya, 103 : rurales et intercommunales ,14: urbaines ).

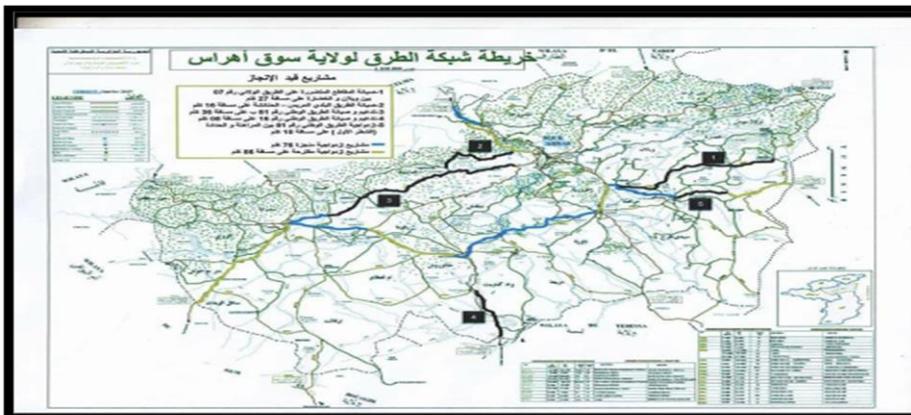


Figure 58: Carte des infrastructures de SOUK AHRAS

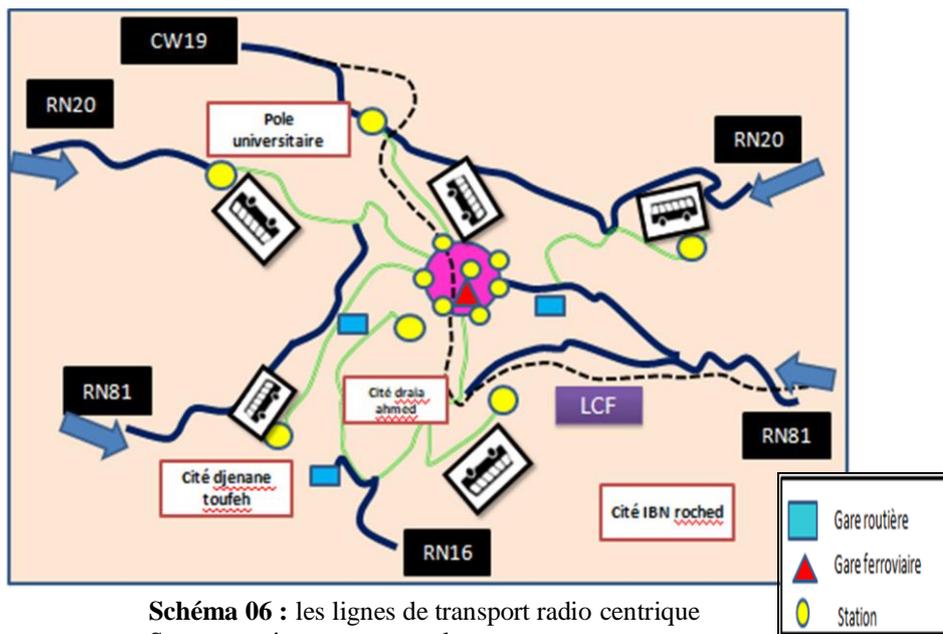


Schéma 06 : les lignes de transport radio centrique  
Source : traitement personnel

**Le Réseau ferroviaire :** Le réseau ferroviaire de la Wilaya s'étale sur l'axe :

\*ANNABA, SOUK-AHRAS, TEBESSA, DJEBEL ONK sur une longueur de 138,8 Km dont 93 Km de ce réseau est électrifié

\*ANNABA, SOUK-AHRAS, GHARDIMAOU (TUNISIE) sur une longueur de 114 Km à sens unique et 12 Km à double sens.

voyageurs	routier	36.480.000
	ferroviaire	132.000
Marchandise	routier	9.000.000 tonnes
	ferroviaire	6.318.824 tonnes



Figure 59 : transport ferroviaire

Tableau 04 : pourcentage du transport routier et ferroviaire par an source : auteur

### Constat :

- Réseau routier dense contribue dans le développement de la wilaya

### b-Stationnement et l'accessibilité au site

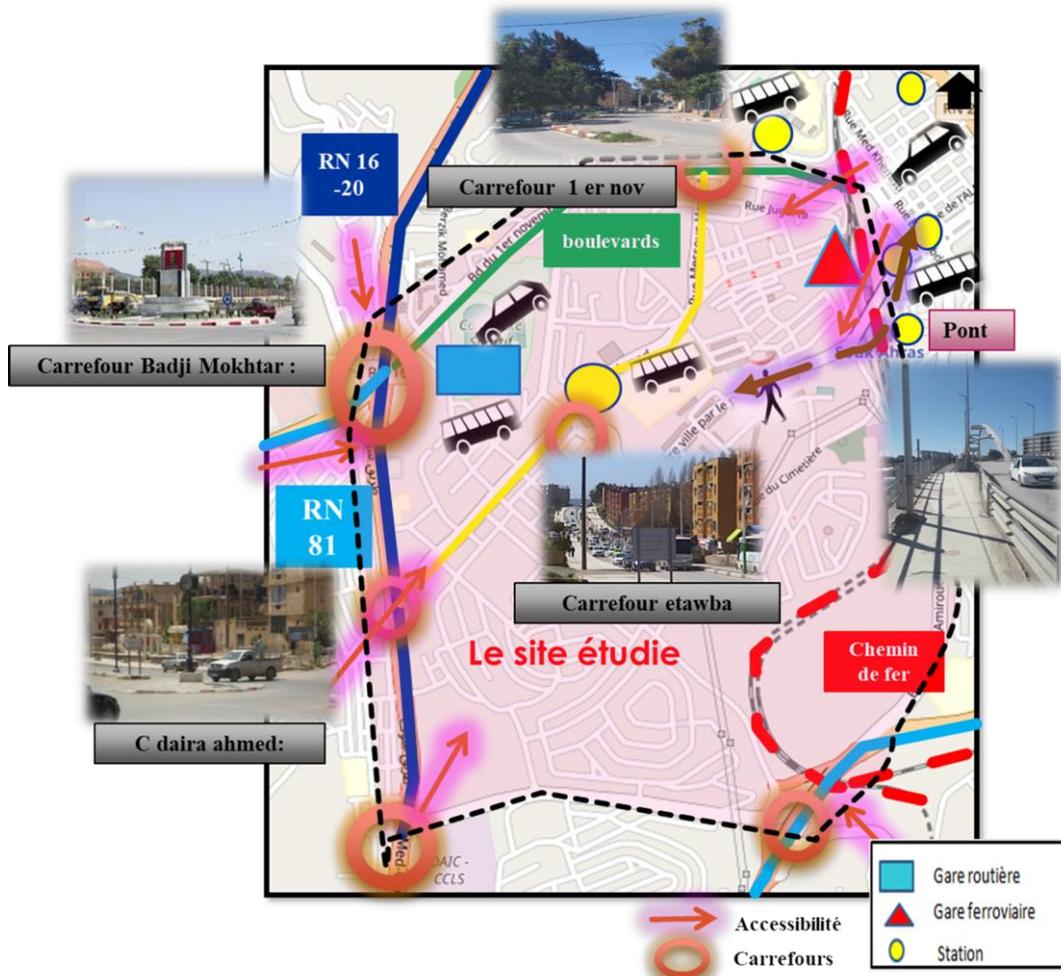


Schéma 07 : stationnement et accessibilité au site

Source : traitement personnel



Figure 60 : Rue des FRERES BOURAS faubourg



Figure 61: Boulevard MED CHRIF MESSAADIA



Figure 62 : Rue HANDEL AHMED

## Constat :

- Trottoirs étroites et dégradés
- stationnement anarchique
- La dégradation de goudronnage des voiries
- L'insécurité et l'absence de l'éclairage
- Manque d'hygiène
- activités informelle au niveau de site
- Vieux escaliers fragiles et brisés

## c- Le flux mécanique et piéton

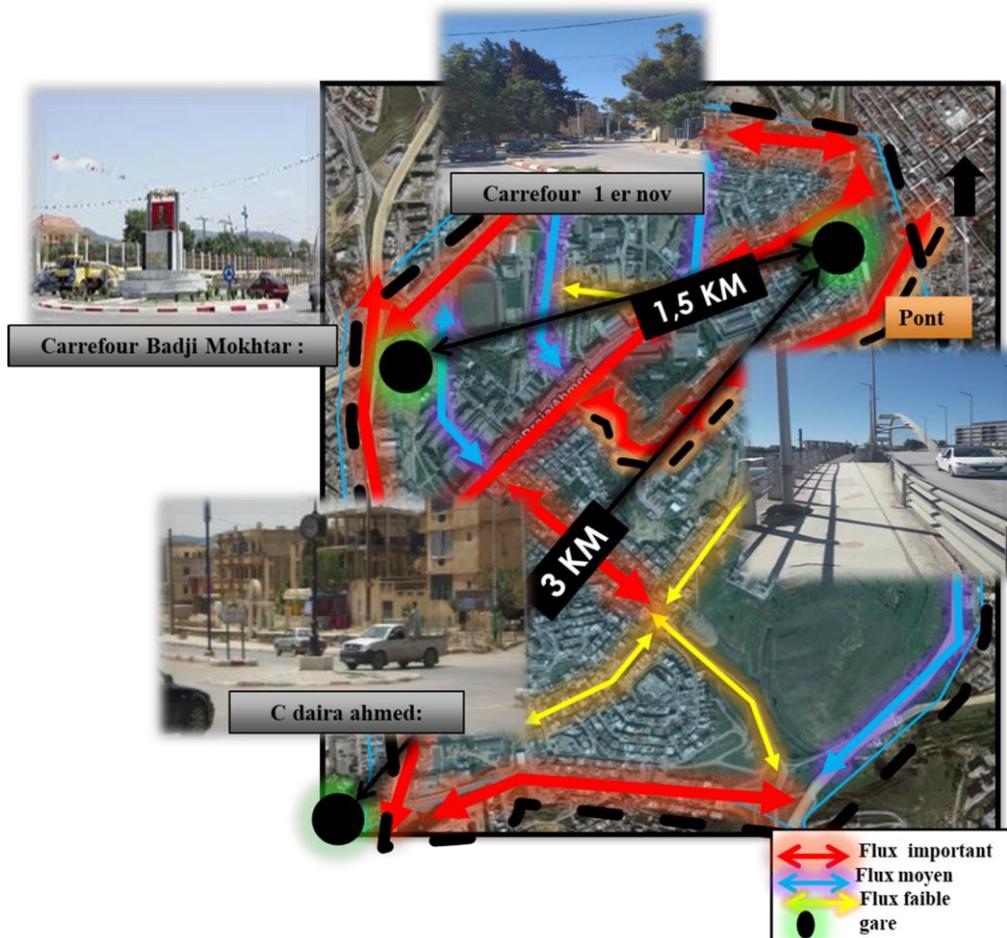


Schéma 08 : flux mécanique et piéton dans le site  
source : traitement personnel

## Constat :

- Boulevards mal animées
- Transport inconfortable et polluant
- Les flux piétons se différent selon la hiérarchisation des voies, le flux est fort dans la partie ou les rues sont larges et régulières et bordées de commerces
- Une faiblesse de gestion et planification dans le système de transport

## Enjeux :

- ✚ améliorer le stationnement et rendre la circulation plus fluide
- ✚ introduire de bons services de transport confortable et moins polluants

## 4-habitat : logements et équipements

### a-Répartition des zones résidentielles et fonctionnels dans le site

Surface totale du site=21ha se compose de :

\*1 er partie résidentielle : (290000m<sup>2</sup> individuels

+38000m<sup>2</sup>collectifs)=670000m<sup>2</sup>

\*2ème partie fonctionnel

(Équipements)=205000m<sup>2</sup>

\*3ème partie espaces non bâtis

(Poches vides)=380000m<sup>2</sup>



**Schéma 09:** rapport zones résidentielles-z fonctionnels dans le site  
Source : traitement personnel

## Constat :

- La surface libre qui dépasse 30% su surface totale du site
- Le site nécessite une densification urbaine

## Enjeux :

- ✚ travailler la ville sur la ville et Aménager le cadre bâti de façon compacte
- ✚ rendre le site attractif et animé
- ✚ Promouvoir la mixité de l'usage des sols
- ✚ Préserver l'environnement et les milieux agricoles

## b- les logements : Répartition selon la typologie

**FAUBOURG** : habitats individuels composé de 3 districts en 21

**KOUISSEM ABD AL HAK** : est les premiers lotissements réservé aux habitats individuelle dans les années 1970 il nommé dallas) composé de 4 districts

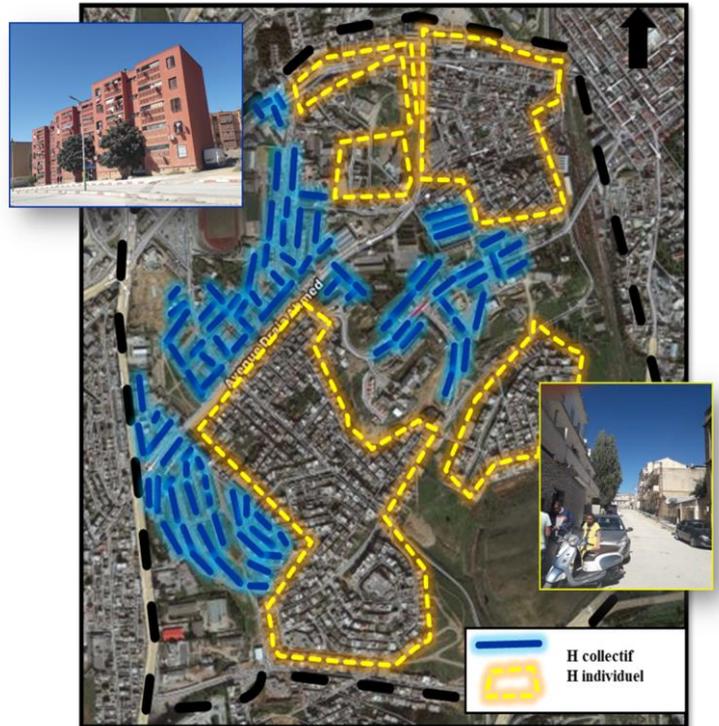
**LA CNEP**: habitat individuels et collectifs (1500 logs) composé de 4 districts

**Cité 1700 logs** collectionné entre l'habitat individuel et collectif composé de 5 districts

**cité 418 logs** : 418 logements LSL (1985-1990) divisé en 3 districts et réparties comme suit

- 70 logements de type F2.
- 313 logements de type F3.
- 15 logements de type F4
- 20 logements de type F5.
- 32 magasins

Répartis sur 45 bâtiments barre avec 2 logs par palier



**Schéma10:** typologie d'habitat dans le site source : traitement personnel

**Exemple habitat collectif :** Cité SOUALHIA ABDELWAHAB 418 logements LSL (logement social locatif 1985/1990) Bâtiments en R+4, 2 logs par palier, commerce en RDC, Promoteur Public : office de promotion et de gestion immobilière (OPGI).



**Figure 63 :** exemple habitat collectif

DESIGNATION	SURFACE Logement F3 (m <sup>2</sup> )
Séjour	18.12
Chambre 1	11.09
Chambre 2	10.92
Cuisine	08.96
Salle de bain	03.38
WC	02.14
Couloir	13.70
Rangement	/
<b>Surface habitable</b>	<b>68.31</b>
Séchoir	5.32
Balcon	5.32
<b>Surface utile</b>	<b>78.95</b>

**Tableau 05:** programme surfacique d'un exemple

## Constat :

- Monotonie architecturale
- Manque de mobiliers urbains et des aires de jeux
- Stationnement anarchique, trottoirs étroits et dégradés
- Manque d'hygiène et de sécurité
- Fraude dans la construction et le manque de contrôle. (des fissures dans tous les coté des bâtiments)
- mauvaise installation électrique, et fuites d'eaux

**Exemple habitat individuel :** Le Faubourg : Zone résidentielle par excellence contient des villas et des maisons traditionnelles, couvre une surface de 15.24 ha environ nature juridique :76.01% privé et 23.99% publics .



Figure 64 : exemple habitat individuel/faubourg

### Constat :

- façade ancienne dégradé, Fissurations et Trace de l’Humidité
- Manque de mobilier urbain
- Stationnement anarchique, absence des placettes
- Insécurité et Manque d’hygiène
- Modification (mutations) à cause de l’Insuffisance d’espace

### Enjeux :

- ✚ créer une image urbaine moderne et donner aux habitants un type d’habitat qui s’adapte avec leur besoins
- ✚ Réhabilitation des constructions dégradées
- ✚ Développer un milieu de vie attrayant et un sentiment d’appartenance

### c- les équipements et activités dans le site



Schéma 11: les équipements dans le site source : traitement personnel

Typologie <sup>2</sup>	Equipment	Nombre	Surface
Sanitaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centre de santé</li> <li>- Clinique al manar</li> </ul>	- 01	- 1747m <sup>2</sup>
Educatifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ecole</li> <li>- CEM</li> <li>- lycée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 05</li> <li>- 03</li> <li>- 01</li> </ul>	- 7700-2700m <sup>2</sup>
Administratifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- CNASAT</li> <li>- radio</li> <li>- Direction de transport</li> <li>- APC</li> <li>- BNA</li> <li>- OPJI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 01</li> <li>- 01</li> <li>- 01</li> <li>- 02</li> <li>- 01</li> <li>- 01</li> </ul>	- 3000m <sup>2</sup>
Culturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maison de jeunes</li> <li>- Théâtre + placette</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 01</li> <li>- 01</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 6700m<sup>2</sup></li> <li>- 17331m<sup>2</sup></li> </ul>
Culturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mosquées</li> </ul>	- 06	- 2550m <sup>2</sup>
Sportifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Complexe tegaste</li> <li>- Salle de sport</li> <li>- Stade badji molkhar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 01</li> <li>- 01</li> <li>- 01</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2500m<sup>2</sup></li> <li>- 6900m<sup>2</sup></li> <li>- 35370m<sup>2</sup></li> </ul>
Transport	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gare SNTF</li> <li>- Gare routière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 01</li> <li>- 01</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 60500m<sup>2</sup></li> <li>- 22400m<sup>2</sup></li> </ul>
Publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Casernes</li> <li>- Pompier</li> <li>- Station services</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 02</li> <li>- 01</li> <li>- 01</li> </ul>	- 38500m <sup>2</sup>
Commerciale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Marche gros</li> <li>- dock</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 02</li> <li>- 01</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2000m<sup>2</sup></li> <li>- 560m<sup>2</sup></li> </ul>
Touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hôtel</li> </ul>	- 01	- 8900m <sup>2</sup>

Tableau 06: typologie des équipements dans le site  
source : traitement personnel

**Constat :**

- Un nombre important des équipements
- Commerce de proximité
- Manque des espaces publiques et de récréation
- Les écoles sont de petites surfaces
- Manque des activités de services

**Enjeux :**

- ✚ rendre le site plus attractif en favorisant la multifonctionnalité et répondre aux besoins de la population en matière des équipements
- ✚ Revitaliser les équipements existants
- ✚ Penser dans un cadre du développement durable

**3/4-synthèse des enjeux +actions**

	<u>Enjeux</u>	<u>Actions</u>
<b>Contexte spatial urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'occupation irrationnelle du foncier.</li> <li>- améliorer l'accessibilité du territoire et renforcer la desserte des pôles de vie par une offre performante en transports collectifs durable.</li> <li>- renforcer la mixité fonctionnelle et Répondre a le besoin des logements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- promouvoir de nouvelles formes de développement urbain orienté sur la gestion économe de l'espace et des déplacements.</li> <li>- Agrandissement dans les places publiques avec une distinction entre places destinés pour les jeunes, enfant et vieux</li> </ul>
<b>Contexte socio-économique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- répondre aux besoins de population en matière d'emploi et de logements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création des postes d'emploi.</li> <li>- Participer dans l'amélioration des autres secteurs (tourisme – culture ...)</li> </ul>
<b>Mobilité et déplacements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- améliorer le stationnement et rendre la circulation plus fluide. .</li> <li>- Réanimation des boulevards existant selon les critères d'un boulevard idéale.</li> <li>- introduire de bons services de transport confortable et moins polluants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer des aires de stationnement (handicapés, vélo).</li> <li>- Favoriser les déplacements doux (trottoirs, pistes cyclable).</li> <li>- Eclairage public en énergie solaire.</li> <li>- saturer les vois par une chaines des arbres pour éviter le vis-à-vis</li> <li>- Réduire la place des automobiles et partager l'espace avec les déplacements doux (tramway, téléphériques ...)</li> </ul>
<b>Habitat : logements et équipements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- créer une image urbaine moderne et donner aux habitants un type d'habitat qui s'adapte avec leur besoins.</li> <li>- Développer un milieu de vie attrayant et un sentiment d'appartenance.</li> <li>- Aménager le cadre bâti de façon compacte</li> <li>- Penser dans un cadre du développement durable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer des opportunités et des choix dans les types d'habitations</li> <li>- Réhabilitation des constructions dégradées.</li> <li>- créer une façade homogène et harmonieuse et des terrasses végétales</li> <li>- Créer des équipements multifonctionnels.</li> <li>- Insérer des mini équipements sportifs pour l'image urbaine et même temps pour produire de l'énergie.</li> </ul>

**Tableau 07:** synthèse des enjeux et des actions source : traitement personnel

**PARTIE IV:**  
**LA PROGRAMMATION**

## 4-1/introduction

Dans ce chapitre, nous allons établir le scénario d'aménagement, en appuyant sur le diagnostic et l'analyse précédente.

## 4-2/Programmation urbaine et scénarios

### 1-La programmation urbaine

	<u>Programme</u>	<u>Surface</u>	<u>Nombre</u>
<b>Spatial -urbain</b>	-Création de 03 parcs urbains pour améliorer les conditions environnementales, attractivité et la cohésion sociale -aménagement d'un mail qui assure la liaison de la partie haute et la partie basse du site, avec un pavillon des arbres (xylothèque ) -un bassin biotope le long de la voie ferrée	3500m <sup>2</sup> , 12500m <sup>2</sup> , 25000 m <sup>2</sup> -36 ha -1,3km	-03  -01  -01
<b>Socio-économique</b>	-Création des postes d'emploies -Améliorer le tourisme et la commerce à travers l'image de la ville moderne et l'encouragement de la production locale (work in my back yard)	-Une bonne rentabilité de 45% Emploie direct et Emploie indirect	
<b>Mobilité et déplacement</b>	-Réalisation d'une ligne de Tramway, qui relie la gare avec le pôle universitaire -réalisation d'un Metro câble (téléphérique) :(gare-nd2), (gare-pos 08) et (nd2-pos11 et 21) -Aménagement de 04 parc de relai de 250 places : l'entrée de la ville par l'université, l'axe vers SEDRATA, vers ZAARORIA, vers TAOURA et MRAHNA -Aménagement de 02 parkings silo de 200 places au niveau du site -Aménagement de 03 lignes de transport collectif (TCSP ou busway):Boulevard 1 er nov, boulevard DRAIA AHMED, boulevard ETAWBA -aménagement des pistes cyclables en plastique avec un drainage de eaux de Pluit et recyclables le long des boulevards Et des écrans d'arbres le long des voies pour éviter le vis –a vis	-10 km  -1,5 km vol d'oiseau ,03 km, 2 km  -250 places  -200places -1,3 km, 1,5 km et 2,15 km -1,3km, 1,5 km, 2,15 km	-01  -01  -04  -02  -03  -03  -03
<b>Habitat : logements</b>	-Promouvoir de nouvelles formes d'habitats individuel et collectif de haute qualité : <u>L'habitat individuel</u> : la forme de maison en bande avec des petits jardins ( work in my back yard) <u>Le collectif</u> : habitat collectif écologique	-200m <sup>2</sup> -jardin de 50m <sup>2</sup>	-441 logs
<b>Habitat : équipements</b>	-réalisation d'un Equipment sanitaire (de santé) -Requalification et revalorisation du centre sportif existant par la création du mini Equipements sportif pour produire de l'énergie et un centre aquatique	3000m <sup>2</sup> -1150m <sup>2</sup>	-01 -01

-Implantation des bureaux et des centres de commerce le long de la voie ferrée qui protègent le site contre les nuisances sonores ainsi pour la revalorisation du cite ancien (transparence) : -Un tour multifonctionnel -revitalisation du théâtre existant en une cité culturelle -reconversion du marché existant en un jardin d'enfant -un espace d'accueil et de démonstration : système de vente des mdc et de dispositif de construction écologique	-15000m <sup>2</sup>	-01
	-18000m <sup>2</sup>	-01
	-7000m <sup>2</sup>	-01
	-2000m <sup>2</sup>	-01
	-1000m <sup>2</sup>	-01

Tableau 08: la programmation urbaine, source : traitement personnel

## 2 -Les scénarios

### a-scénarios au niveau de la ville :

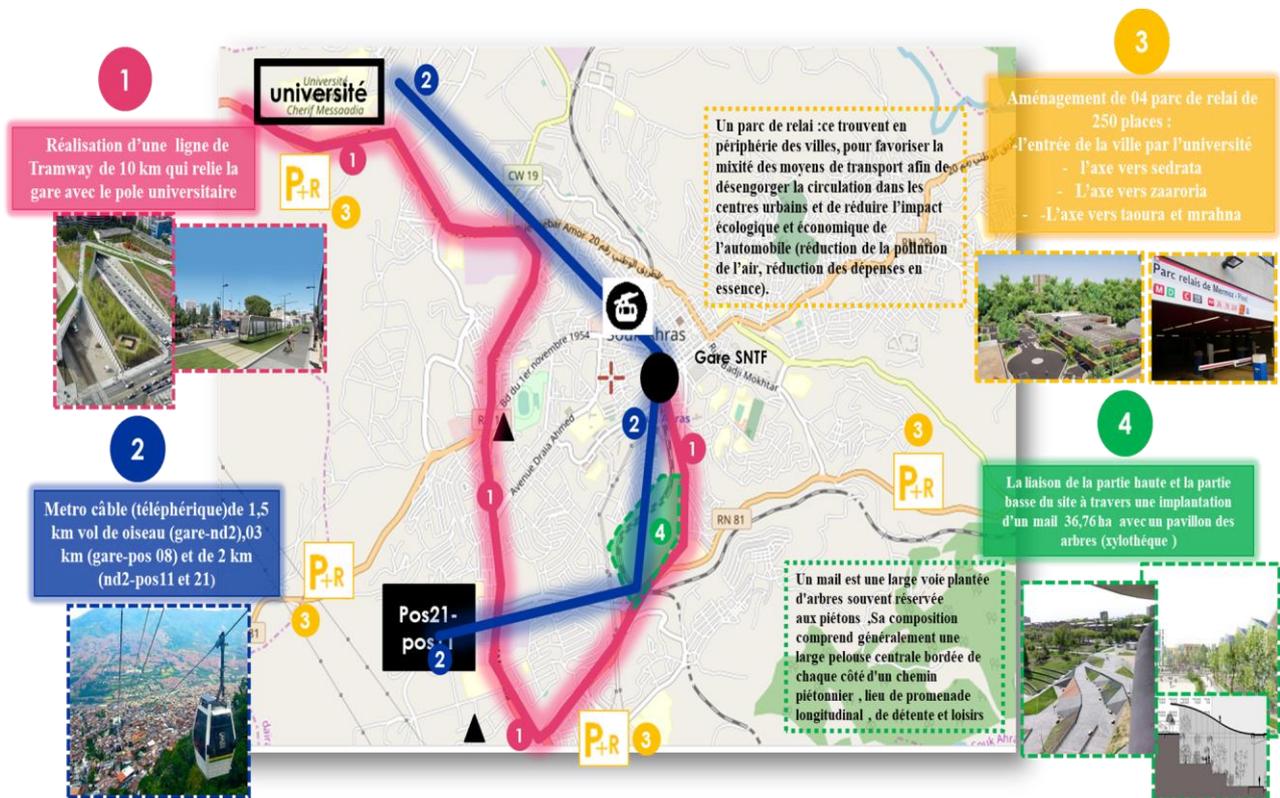


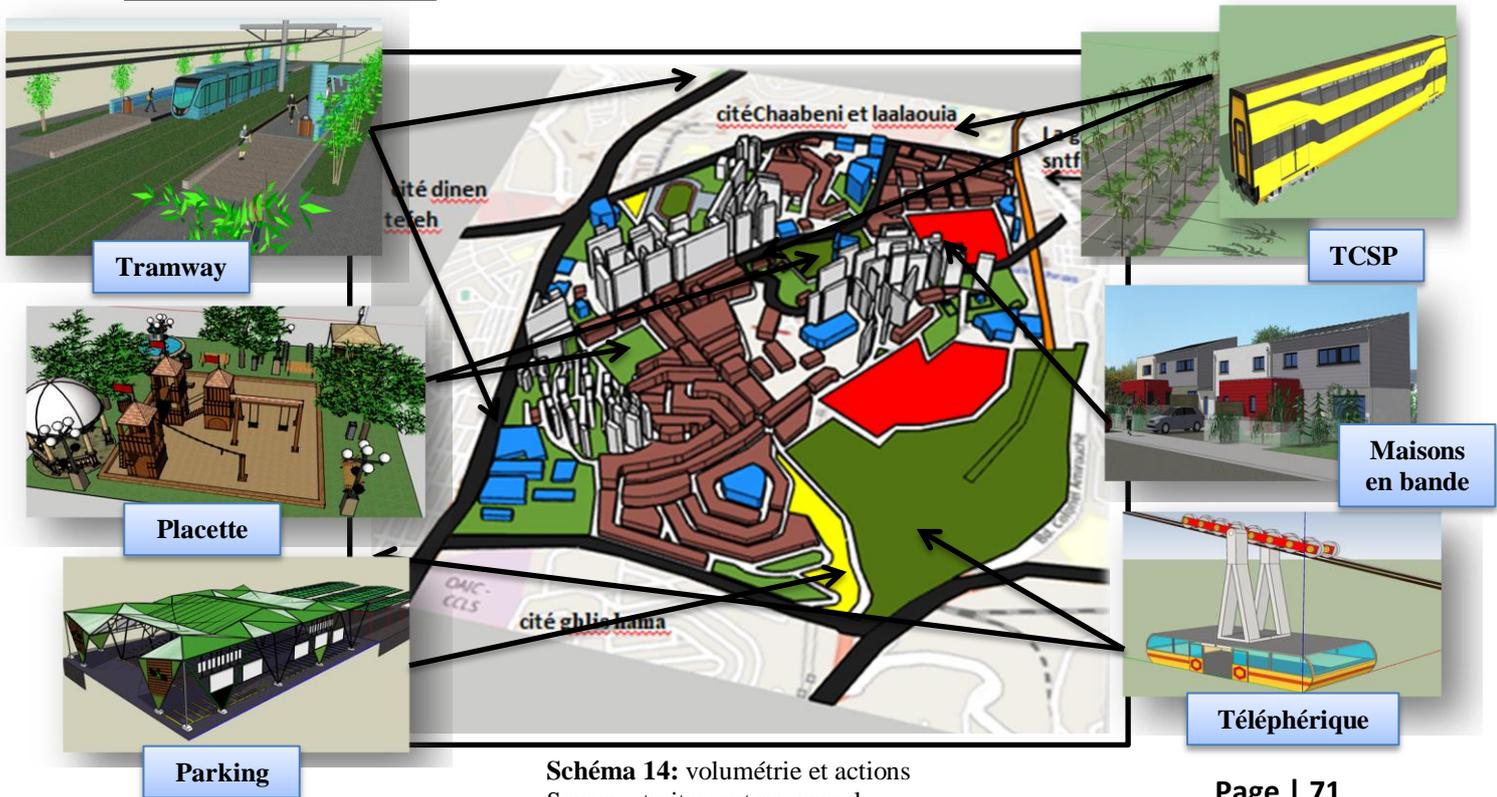
Schéma 12: les scénarios au niveau de la ville source : traitement personnel

**b-scénarios au niveau du site :**



**Schéma 13:** les scénarios au niveau du site  
source : traitement personnel

**Volumétrie et actions :**



**Schéma 14:** volumétrie et actions  
Source : traitement personnel

Description et Estimation financière :

<u>Le projet</u>	<u>Description</u>	<u>Mentant</u>
<p><b><u>Un micro-câble (téléphérique)</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ une image "écologique"</li> <li>Les cabines : mélangeant métal, verre et bois</li> <li>✓ un temps de parcours de 17 minutes avec des cabines se succédant toutes les 30 secondes aux heures de pointe, jusqu'à 40 mètres de hauteur</li> <li>✓ un parcours de 6,5 km</li> </ul>	<p>Environ 130 millions d'euros= 17 milliards da</p>
<p><b><u>Un tramway</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Améliorer les conditions de déplacements et de qualité de vie</li> <li>✓ permis d'élargir les trottoirs le long du tronçon et de réorganiser la circulation</li> <li>✓ Transport durable et performant</li> <li>✓ un parcours de 10 km</li> </ul>	<p>Environ 165 millions d'euros=21 milliards da</p>
<p><b><u>Parkings relais</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ favoriser la mixité des moyens de transport afin de réduire la circulation dans les centres urbains</li> <li>✓ réduire l'impact écologique et économique de l'automobile (réduction de la pollution de l'air, réduction des dépenses en essence)</li> </ul>	<p>8 000 € /place 2 millions € /250 places =260 millions da</p>
<p><b><u>Les pistes cyclables en plastique</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ modules préfabriqués très faciles à installer qui intègre 70 % de déchets plastique</li> <li>✓ Durée de vie 03 fois supérieure à celle d'une route classique (recyclable)</li> <li>✓ meilleur drainage de l'eau, capteurs intelligents ou matériaux de récupération d'eau et de stockage d'énergie</li> </ul>	<p>6 millions € =780 millions da</p>
<p><b><u>Les maisons en bandes</u></b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ présente l'avantage d'économie de terrain et une densité d'occupation du sol</li> <li>✓ des jardins individuels (work in my back yard)</li> <li>✓ Implantation des mdc écologiques</li> </ul>	<p>90k € =90000€ / maison 39700000€/114 logs 39 m d'euros =05 milliards da</p>

Tableau 09: estimation financière du projet, source : traitement personnel

### 3-L'impact du projet

#### Aspect environnemental :

- ✓ Respecter l'environnement
- ✓ Réduction de la consommation d'énergie
- ✓ Utilisation des technologies propres
- ✓ Utilisation des énergies renouvelables

#### Aspect économique :

- ✓ Création des postes d'emploi
- ✓ Participer dans l'amélioration des autres secteurs

#### Aspect social :

- ✓ Contribuer a la qualité de vie et la santé publique des usagers
- ✓ Cohésion sociale
- ✓ Satisfaire les besoins de la population

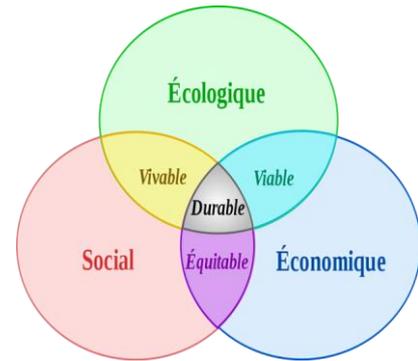


Figure 65 : les trois piliers du développement durable source internet

### 4-Acteurs, démarche et actions

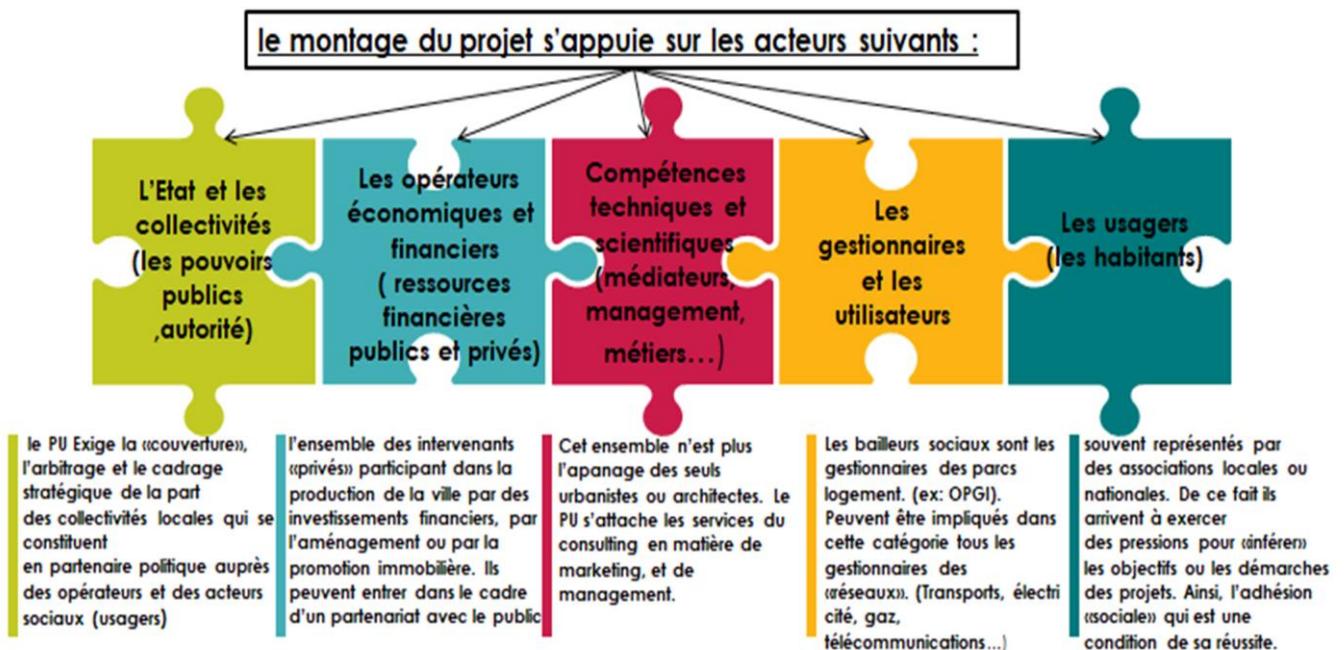


Schéma 15: les acteurs du projet Source : traitement personnel

On attribue la maîtrise d'ouvrage à un ensemble d'autorité :

**1. L'élaboration de la politique urbaine:** assure la planification et la stratégie à un niveau territorial en annonçant une vision de la ville à long terme.

**2. Le portage politique du projet:** il s'agit d'instances porteuses du projet sur le plan politique et financier. Cette charge peut être spécifique, issue des collectivités locales ou en

partenariat regroupant l'Etat, les collectivités locales et territoriales, les propriétaires fonciers, publics et privés. Cet ensemble peut se constituer en syndicat u en Société d'Economie Mixte. Il est le principal centre de décision, d'orientation, élaboration des contenus des programmes.

**3. Le pilotage technique:** chargé de la conduite du projet, ce comité assure la coordination entre les différents acteurs (politiques, techniques et sociaux), maisaussi de la matérialisation du projet (spatialisation).

**4. Le «metteurs» en œuvre:** L'ensemble des professionnels appelés à participer dans la mise en œuvre des opérations

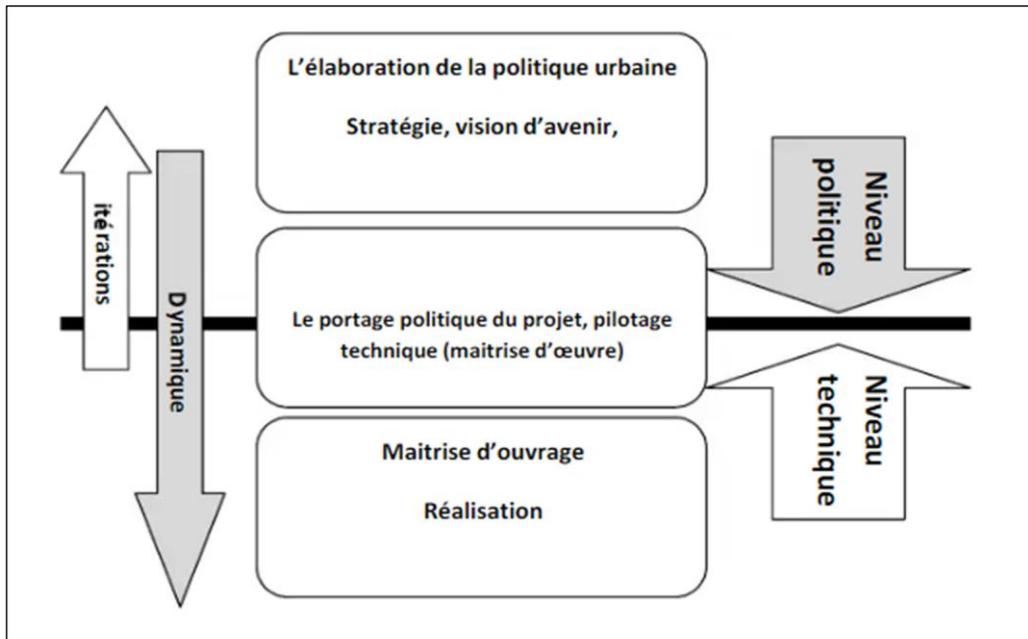


Figure 66 : implication des différents acteurs dans le projet urbain source : cour A. .BOUCHAREB Projet Urbain. Master 1Académique (2011/12)

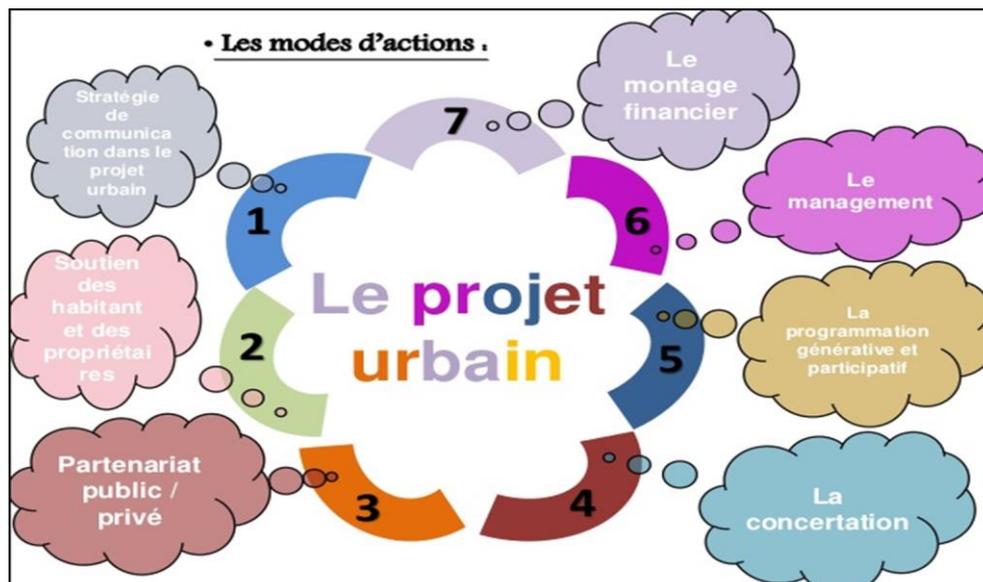


Figure 66 : les différents acteurs qui interviennent dans le mode d'action source : /www.slideshare.net/sarahbarkat/

**5-les grands enjeux qui conditionnent l'évolution du site choisis**

**enjeu 1: Limiter l'occupation irrationnelle du foncier.**

- **scenario 01:** réalisation des maisons en bandes et des tours d'habitations haut standing

**enjeu 2: introduire de bons services de transport confortable et moins polluants**

- **scenario 02:** réalisation d'une ligne de tramway ,microcable ,tcsp et des corridors naturels

**enjeu 3: Développer un milieu de vie attrayant répondre aux besoins de population**

- **scenario 03:** réalisation d'un centre civique

Schéma 16: les enjeux et les scenarios a développé Source : traitement

**6- la concrétisation des scénarios d'aménagement**

**Le périmètre d'actions**

Le site d'étude se situe au sud-est de la ville de SOUK -AHRAS, près du centre-ville (un péricentre) et date depuis les années 60.

Le site, choisi se présente comme un ensemble historique ayant perdu sa cohérence au fur et à mesure de différentes interventions.

L'idée est de proposer un nouvel ensemble urbain et espaces publics tout en tenant compte de l'esprit du site, ainsi réinterprétés et réutilisés pour un usage contemporain.

Le choix du site s'est fait selon les ambitions du projet; il se combine entre la partie verte et la partie habitée, Le projet vient d'apporter une réponse à ce constat en proposant un lieu de rencontre et d'échange entre les deux.

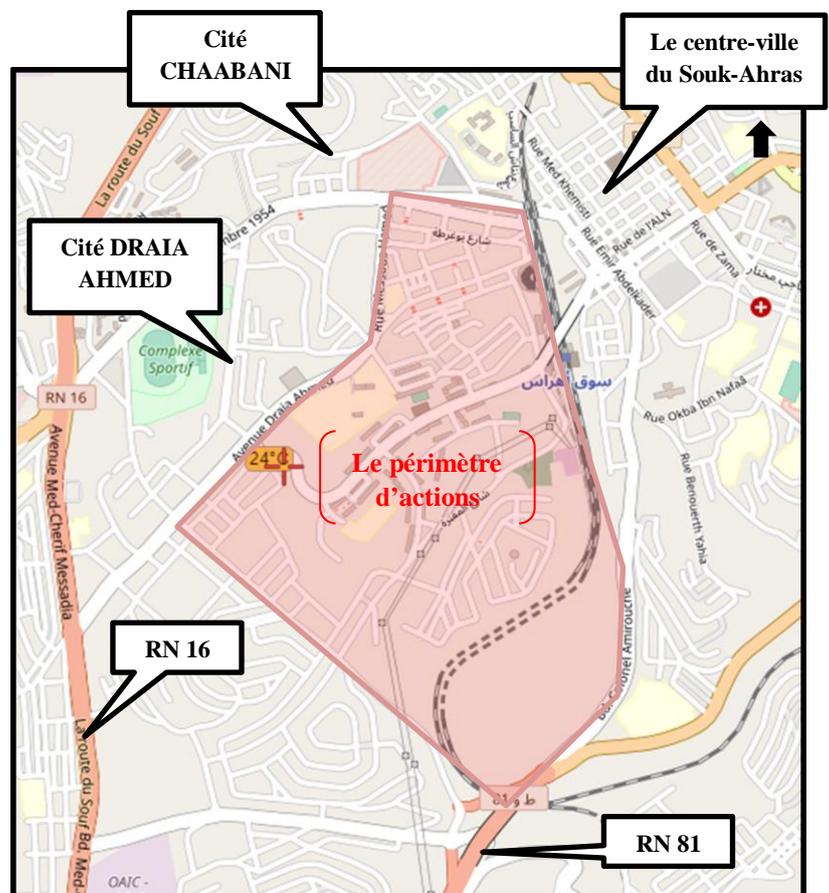
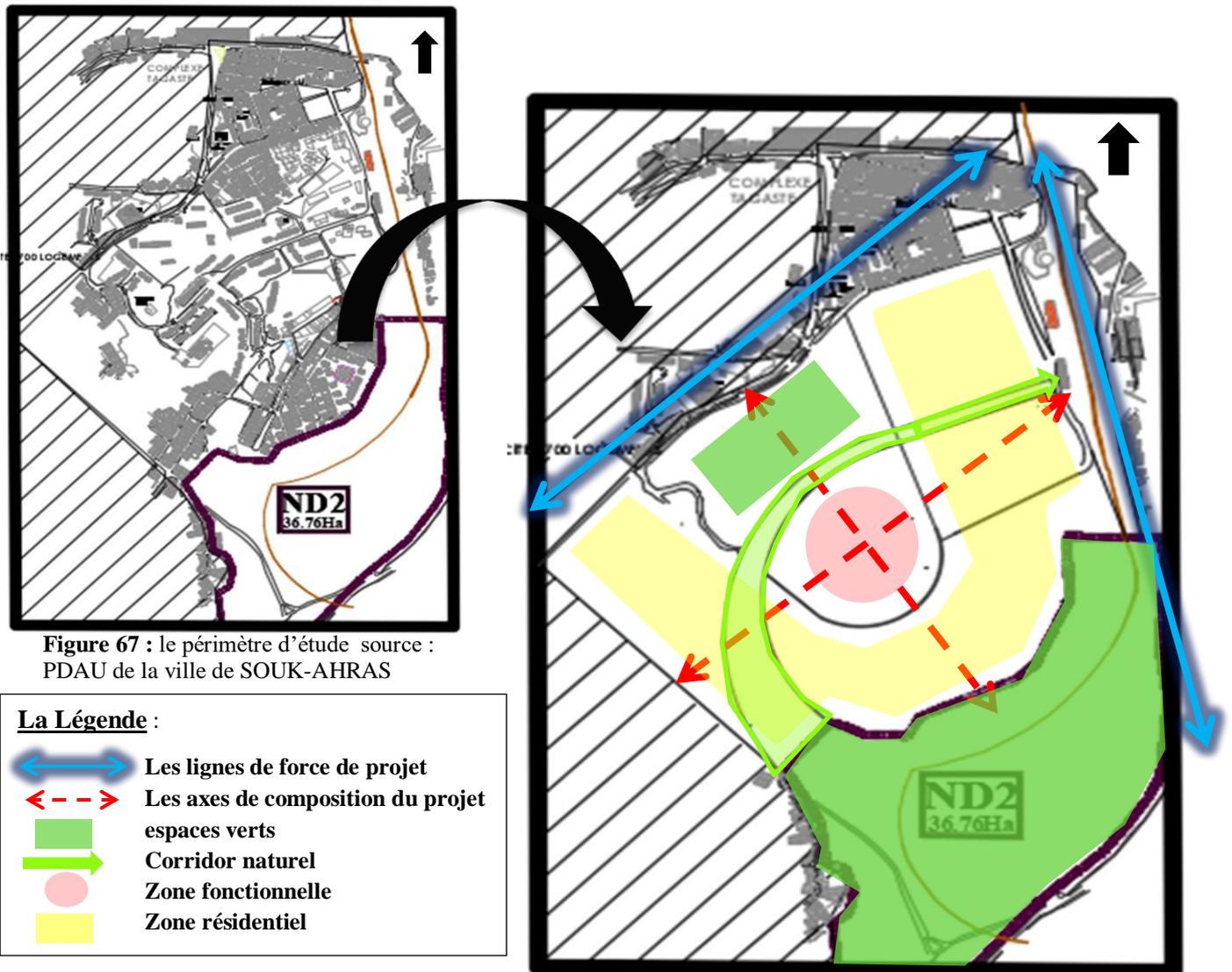


Schéma 17 : le périmètre d'étude source : traitement personnel

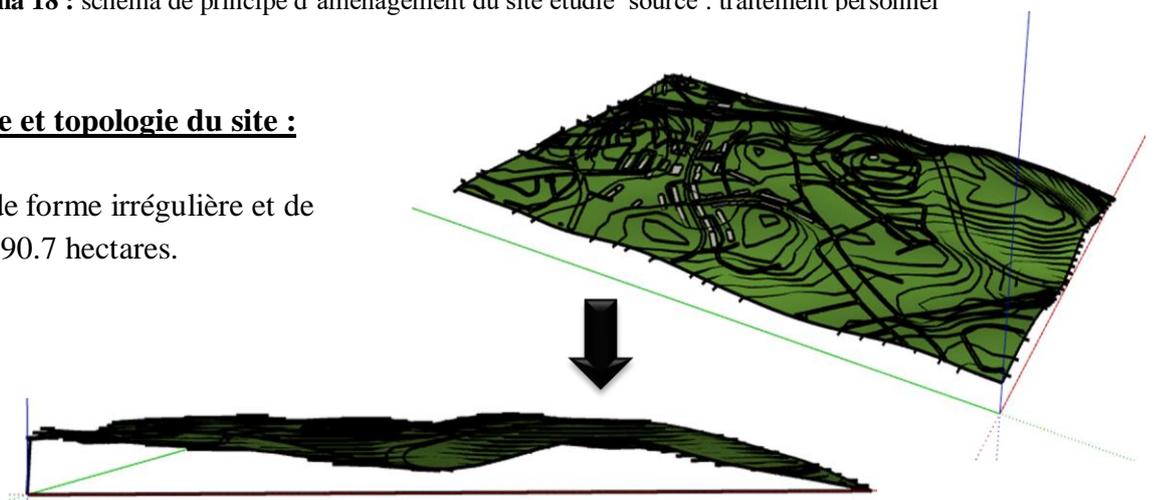
Le schéma de principe :



**Schéma 18 :** schéma de principe d'aménagement du site étudié source : traitement personnel

Morphologie et topologie du site :

Le site est de forme irrégulière et de surface de 90.7 hectares.



**Figure 68:** topographie du site source : traitement personnel

L'aménagement du site :

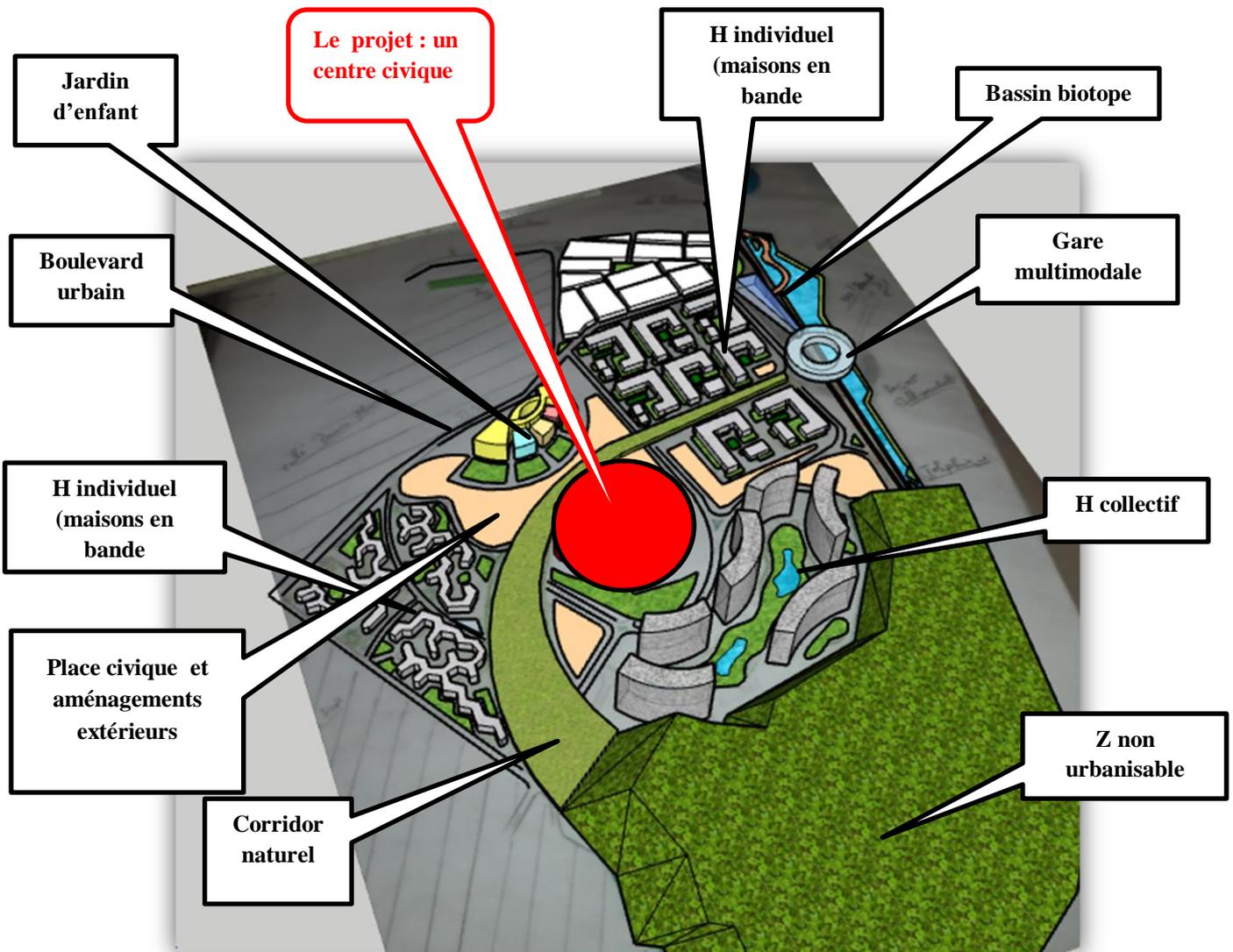


Schéma 19 : aménagement du site en volumétrie source : traitement personnel

## **4-3/la pratique de la démarche projet « échelle architecturale**

### **1-Choix du thème**

Aujourd'hui il est nécessaire de créer un nouvel équipement pour regrouper différentes activités au sein d'un même espace, c'est pour cela l'idée c'est de créer un centre Civique. Qui se compose de plusieurs bâtiments varier entre : la culture, L'éducation, loisir...,etc.

Le but de créer un centre civique est de créer un point focal distinct et central, lieu de rassemblement dans la ville qui fournit une identité authentique pour la communauté. Pour assurer aux habitants un mode de vie plus élevé, aussi pour leur facilité de dépenser leurs différents besoins et leur créer des endroits de détente et de divertissement qui peut leur aider à l'intégration sociale et lieu où ils peuvent s'exprimer et avoir l'opportunité de découvrir et de développer leurs capacités physiques et mentales.

Le centre civique est un concept, une idée plutôt qu'une catégorie de constructions bien définies. Il englobe les principales fonctions de la vie humaine, il réunit les gens les plus divers de la journée, il a pour objectif de répondre aux besoins des usagers de la ville.

#### **Définitions du thème :**

Le terme centre civique peut être décomposé en deux parties :

##### **Centre :**

- siège, lieu principal ou notable d'une activité.
- partie d'une ville ou une activité est dominante.
- établissement où sont regroupées diverses activités relevant d'un même domaine.
- Lieu de convergence des actions diverses.

##### **Civique :**

- Adj. Qui concerne le citoyen, devoirs civiques, droits civiques, droits qui appartiennent au citoyen

##### **Le centre civique :**

Un centre civique est une zone de terrain importante au sein d'une communauté qui est construite pour en être le point focal ou le centre. Il contient généralement un ou plusieurs bâtiments publics dominants, qui peuvent également inclure un bâtiment gouvernemental. Récemment, le terme «centre civique» a été utilisé en référence à tout un quartier d'affaires central d'une communauté ou d'un grand centre commercial au milieu d'une communauté. Dans ce type de centre civique, une attention particulière est accordée aux structures publiques. Sont regroupés et paysagés.

#### **Le rôle du centre civique :**

L'objectif d'un centre civique dans une ville est :

- Soutenir le centre-ville actuel

- Fournir des nouvelles publicités d'emploi dans divers secteurs de la ville
- Offrir des activités et des services pour la nouvelle zone urbains loin de centre-ville
- Supporter la gestion urbaine orientée vers la décentralisation
- Réduire le taux de trajet routiers du centre-ville
- Améliorer l'environnement urbain en matière d'efficacité élève et la forme générale de la qualité dans la planification de ces centres
- Répondre aux besoins des habitants

**Les pôles principaux du centre civique:**

**Le commerce:** est l'une des fonctions principale qui participe dans l'ambiance et la viabilité d'un projet, ce type d'activité est sous forme des boutiques et magasins.

**L'affaire:** l'administration et les fonctions libérales sous forme des bureaux.

Ses espaces (commerce et administration) doivent être orientés vers le premier plan d'utilisation pour introduire le public dans l'équipement.

**La détente et les loisirs:** sont le fonctions qui permettent de lui assurer une meilleure rentabilité.

**la culture :** L'animation culturelle se manifeste, par la lecture, la création, l'exposition, et le spectacle, ou c'est un bloc d'activités culturelles qui regroupe des ateliers d'associations et de séminaires, conférences...etc.

**Le coté sociale:** les liens sociaux et l'intégration dans toutes les domaines de la vie ....etc.

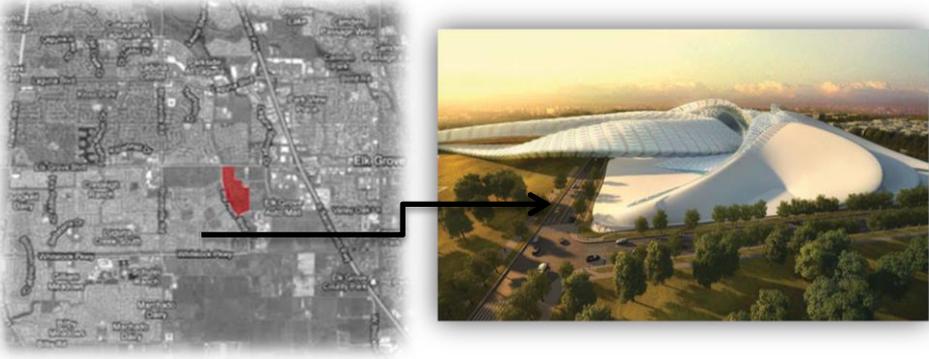
**On trouve plusieurs sortes de centre civique :**

<p><b>La mégastructure</b></p>	<p><b>La structure a libre standing</b></p>	<p><b>Structure individuelle sur la forme</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'édifice est un monologue constitué d'une base à un plusieurs niveaux regroupés sous une ou plusieurs tours soudées à la base structurelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• C'est une construction de blocs individuels qui n'ont aucune base commune mais sont jointes par des passages piétons</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plate forme multi niveaux organisée en gradins sans autres fonctions et architecture plus riche que celle des tours</li> </ul>

Schéma 20 : les différentes formes du centre civique source : traitement personnel

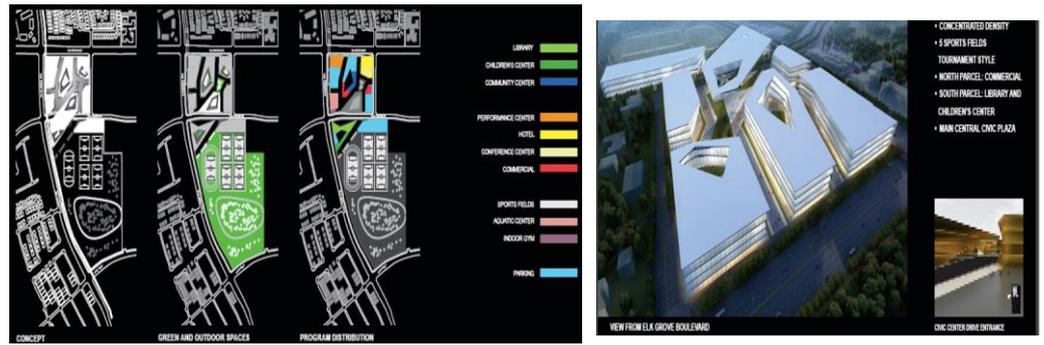
**2-Analyse des exemples**

**1-Elk Grove Civic Center ZAHA HADID :**

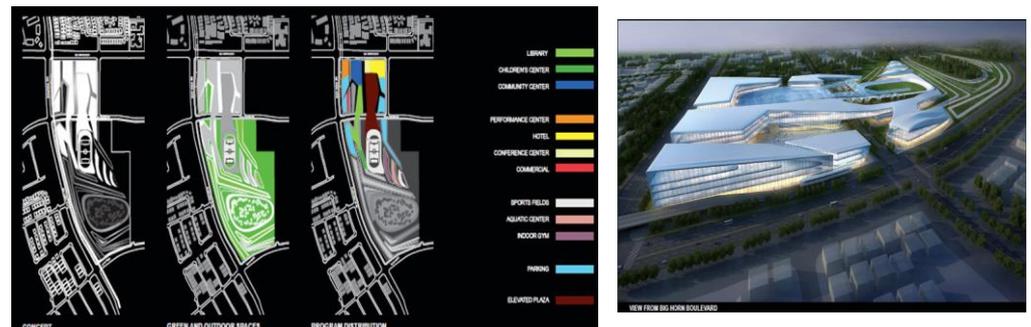
<u>Le projet</u>	<u>Etude du projet</u>
<p><b>Description et situation</b></p>	<p>Plus de 76 acres (307 561 mètres carrés) de terrain du côté sud du boulevard ELK GROVE, Le site est situé entre le boulevard BIG HORN et la promenade LAGUNA SPRINGS. Il comprend 20 acres (80 937 m<sup>2</sup>) dédiés au Centre civique contemporain et plus de 56 acres (226 623 m<sup>2</sup>) au parc communautaire.</p> 
<p><b>Etude des scénarios</b></p>	<p>Deux idées interconnectées parmi de nombreuses idées de ce plan directeur émergent d'une consultation en plusieurs phases: densité et distribution. ZAHA HADID a mis en œuvre bien plus une méthodologie qu'une simple étude de phase avec l'incorporation d'une série d'ateliers dont le but est d'inviter les habitants à participer au processus de conception.</p> <p>La proposition de conception est basée sur trois composantes principales: civique, commerciale et récréative qui ont une dynamique, un calendrier et des approvisionnements différents. ZAHA HADID a identifié des synergies entre les éléments principaux:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bibliothèque, centre pour enfants et loisirs</li> <li>▪ Hôtel, centre de conférence et loisirs</li> <li>▪ Hôtel, centre de conférence et parking commercial</li> <li>▪ Bibliothèque et place publique</li> <li>▪ Hôtel et loisirs</li> <li>▪ Hôtel et place publique</li> <li>▪ Bibliothèque et marché fermier</li> </ul> <p>Le premier scénario montre un groupe de bâtiments près du boulevard ELK GROVE. Les scénarios 2 et 3 présentent une organisation à travers le site :</p>

Etude des scénarios

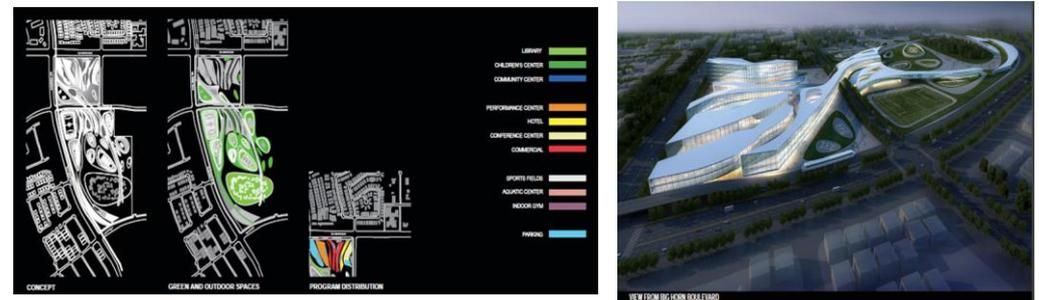
Scenario 1 :



Scenario 2 :

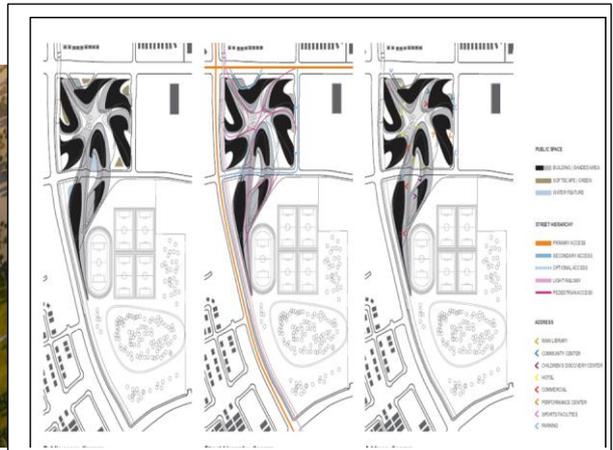


Scenario 3 :



Conception, étude des plans et programme

Le centre civique abrite deux entités programmatiques principales, un noyau urbain et un centre sportif. Le développement de 76 ha est composé des installations sportives au sud comprenant des terrains de jeux, une salle de sport, un parc et des zones humides. La partie nord comprend les services urbains qui comprennent une bibliothèque, un centre de découverte pour enfants, un hôtel et des centres commerciaux.



<p><b>Conception, étude des plans et programme</b></p>	
<p><b>Volumétrie et système constructif</b></p>	<p>La façade et les matériaux constituent la partie de l'identité du bâtiment, un type de peau perforée pour créer un effet texturé qui enveloppe les unités de construction. Une enveloppe perforée peut être une solution pour apporter de la lumière naturelle à l'intérieur du bâtiment.</p>

Tableau 10:analyse de ELK GROVE Civic Center ZAHA HADID, source : traitement personnel

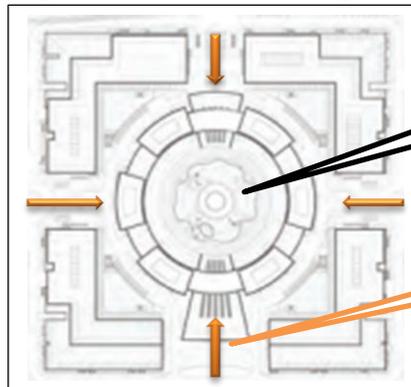
**2- Hangzhou Civic Center :**

<u>Le projet</u>	<u>Etude du projet</u>
<p><b>Description et situation</b></p>	<p>Le Hangzhou Civic Center est un ensemble de 6 gratte-ciel de 110 mètres de hauteur et de 26 étages, construit à Hangzhou de 2004 à 2012, situé à proximité de l'immense fleuve QIANTANG, non loin du centre-ville. se compose de six immeubles de bureaux de grande hauteur disposés en cercle et reliés aux étages supérieurs par un pont circulaire. Les immeubles de grande hauteur sont flanqués de bâtiments multifonctionnels plats comprenant quatre entrées principales de toutes les directions. La surface de plancher de l'ensemble est de 580 000 m<sup>2</sup></p>

**Conception,  
étude des plans  
et programme**

L'objectif est de combiner et d'exprimer toutes les caractéristiques naturelles régionales au sein du Centre, afin que les populations locales puissent s'identifier à la ville de Hangzhou.

Les immeubles de grande hauteur sont flanqués de bâtiments multifonctionnels plats comprenant quatre entrées principales de toutes les directions. En tant que nouvelle forme centrale du bâtiment administratif principal de la ville de Hangzhou ressemble à une grande pierre précieuse.



Le bâtiment central :  
palais de congrès

Les 4 accès du projet



**Le programme :** se compose de

- Centres commerciaux
- Des administrations
- Un Centre de conférence
- Bibliothèque
- Un centre d'activité pour les jeunes
- Hall d'exposition
- Des services civiques
- Gymnasiums
- Des restaurants
- Supermarchés
- parking

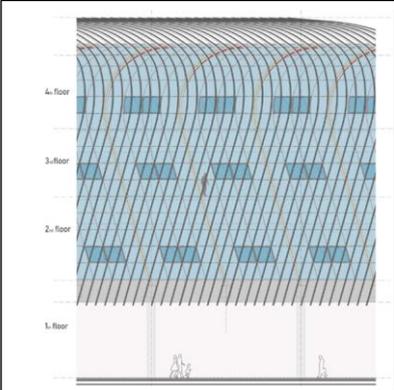
<p><b>Volumétrie et système constructif</b></p>	<p>La province du Zhejiang est connue pour sa région productrice de thé. Pour exprimer les caractéristiques régionales du bâtiment, la conception de la façade est basée sur les configurations superposées des voies de culture du thé et des filets de plantation. En conséquence, le bâtiment est enveloppé d'un tissu multicouche, lui conférant une véritable plasticité architecturale.</p> <p>L'idée principale de la conception de la toiture était de l'utiliser comme cinquième façade du bâtiment pour créer une image locale forte et typique sous la forme d'une fleur de lotus, que vous pouvez voir de tous les étages supérieurs des étages environnants. augmenter les bâtiments. La structure de la façade serait prolongée jusqu'au toit du centre des congrès pour le couvrir en partie. À travers les différentes longueurs et la hauteur fixe des poutres en acier, la structure est ondulée et forme la fleur abstraite de lotus au centre du toit. Cette partie n'est pas couverte et est conçue et plantée comme un paysage verdoyant.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
---	---

Tableau 11: analyse de Hangzhou Civic Center, source : traitement personnel

**3 - programme retenu**

<p><b>Gestion du centre</b></p>	<p><b><u>administration générale :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau du directeur</li> <li>• Bureau secrétariat</li> <li>• Archive</li> <li>• Bureau de Comptabilité</li> <li>• salle de réunions</li> <li>• Bloc sanitaire</li> </ul>
<p><b>Commerce</b></p>	<p><b><u>Magasins :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Magasin de Meubles</li> <li>• Magasin d'électroménager</li> <li>• Magasin de Tapisserie</li> <li>• Magasin de Lustre et Miroir</li> <li>• Magasin Chaussures Hommes</li> <li>• Magasins Chaussures Femmes</li> <li>• Magasin Chaussures Enfants</li> <li>• Magasins Prêt-à-porter Hommes</li> <li>• Magasins Prêt-à-porter Femmes</li> <li>• Magasins Prêt-à-porter Enfants</li> <li>• Instrument Musicaux</li> <li>• Magasin de Tissus</li> <li>• Produit Cosmétiques</li> <li>• produit d'électroniques</li> <li>• Dégraissage</li> <li>• Article de Ménage</li> <li>• Jouer pour enfants</li> <li>• Produits Informatique</li> <li>• supermarché</li> </ul>

	<p><b><u>Boutique de Luxe :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat</li> <li>• Parfumerie</li> <li>• Photographie</li> <li>• Fleuriste</li> <li>• Librairie</li> <li>• Bijouterie</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pharmacie</li> <li>• Horlogerie</li> <li>• Coiffures femmes</li> <li>• Coiffures hommes</li> <li>• Opticien</li> <li>• Mercerie</li> </ul>
<b>Loisirs</b>	<p><b><u>Espace de Jeu Enfants + Adultes :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Salle de jeux</li> <li>• Jeu de Billard</li> <li>• Jeu Vidéo</li> <li>• Salle de sport</li> <li>• Piscine</li> </ul> <p><b><u>Restauration :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Self-Service</li> <li>• Cafétéria</li> <li>• Pizzeria</li> <li>• Salon de Thé</li> <li>• Crèmerie</li> <li>• Pâtisserie</li> </ul>
<b>Culture</b>	<p><b><u>Ateliers de création d'art:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• peinture</li> <li>• sculpture</li> <li>• poterie</li> <li>• dessin</li> <li>• couture</li> <li>• artisanat</li> <li>• tissage</li> </ul> <p><b><u>Bibliothèque :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• salle de lecture adulte</li> <li>• Salle de prêt</li> <li>• magasin</li> <li>• Fichier</li> <li>• Cyber- café</li> <li>• photo-copy</li> <li>• salle de travail en groupe</li> <li>• sanitaires</li> </ul> <p><b><u>Accueil et exposition :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hall d'accueil</li> <li>• réception et information</li> <li>• exposition permanente</li> <li>• salle polyvalente</li> <li>• boutiques de vente</li> </ul> <p><b><u>Animation :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Salle de spectacles</li> <li>• Salle de projection</li> <li>• Dépôt des instruments</li> <li>• Scène de répétition</li> <li>• Sanitaires</li> </ul>
<b>Affaire et administrations</b>	<p><b><u>Administration :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Antenne APC</li> <li>• Sonal gaz</li> <li>• ANEM</li> <li>• Poste</li> <li>• banque</li> </ul> <p><b><u>Affaire :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau des études d'architecte</li> <li>• Médecin</li> <li>• Bureau d'avocat</li> <li>• Journaliste</li> <li>• Notaire</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Expert-Comptable</li> <li>• Agence de voyage</li> <li>• Agence publicitaire</li> <li>• Agence de communication</li> <li>• Agence de presse</li> <li>• Agence de photographie</li> <li>• Agence de tourisme</li> <li>• Agence de réservation</li> </ul>
<b>Espaces publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkings</li> <li>• Circulation</li> <li>• Accueil</li> <li>• Espaces extérieures</li> <li>• Locaux technique</li> </ul>

Tableau 12:Le programme retenue, source : traitement personnel

**4-analyse de terrain**

**Morphologie :**

Le terrain est de forme presque ovale, avec

Une surface de : 60000m<sup>2</sup>

**Topographie :**

La topographie du site présente un relief

Apparent, avec une pente maximale de 9.7%

et pente moyenne de 3.6%

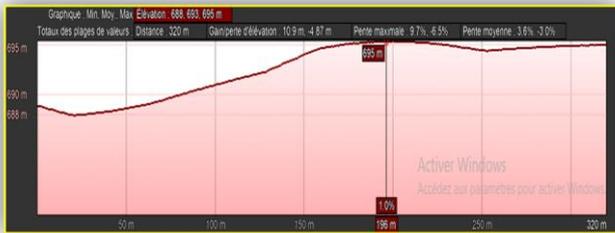
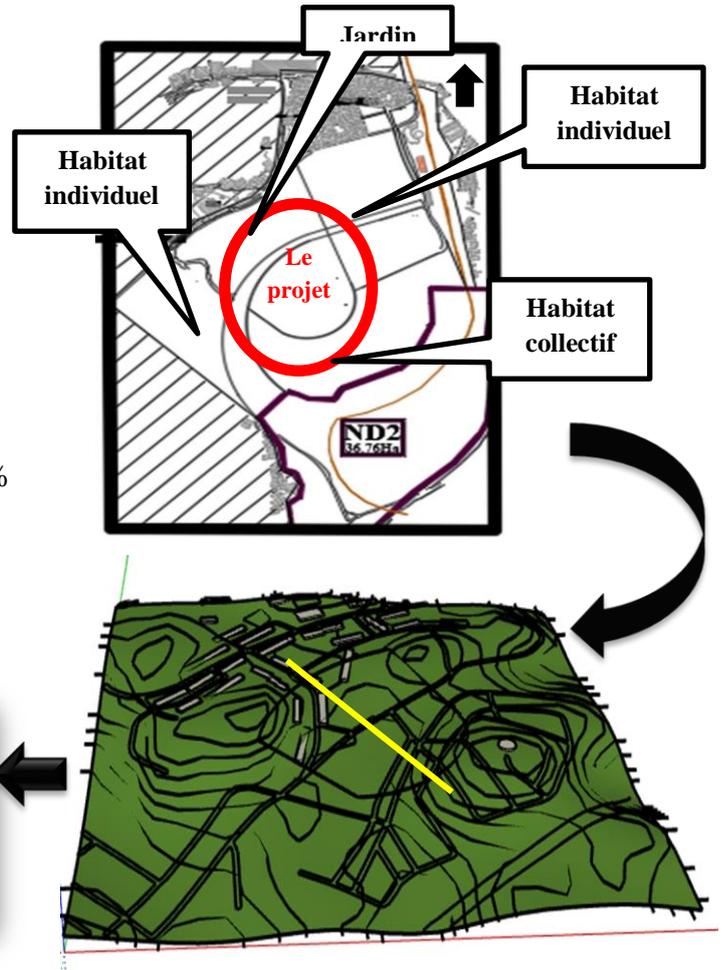


Schéma21: morphologie et topographie du terrain étudié source : traitement personnel

**5-Genèse de la forme**

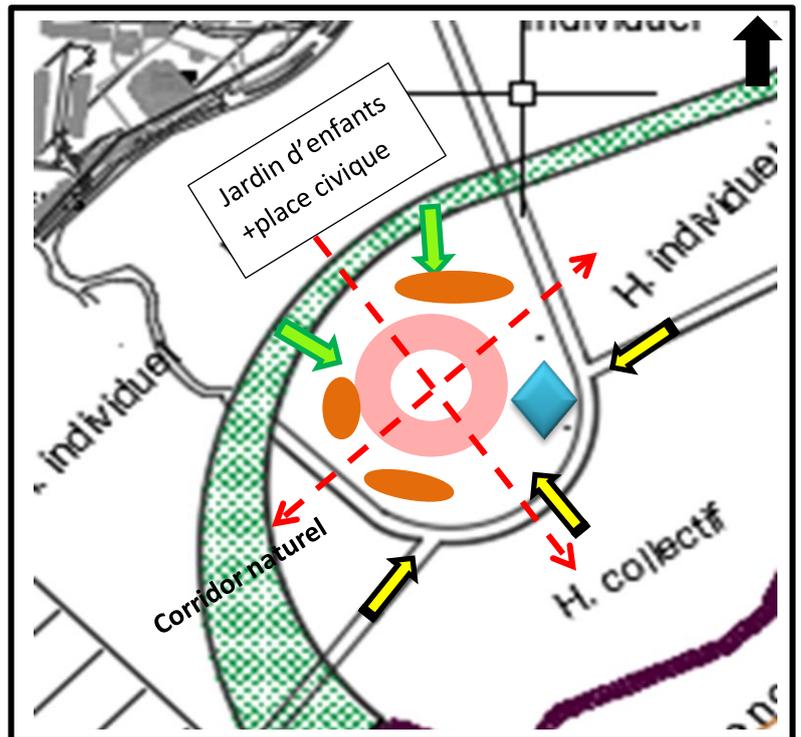
**Principe d'organisation :**

Le projet est organisé de manière

Radicale pivotant autour d'une

Place centrale et accessible à tous

De toutes les cotés



**Légende**

- Axes de composition du projet
- le projet
- parking
- espace vert
- accès mécanique
- accès piétons

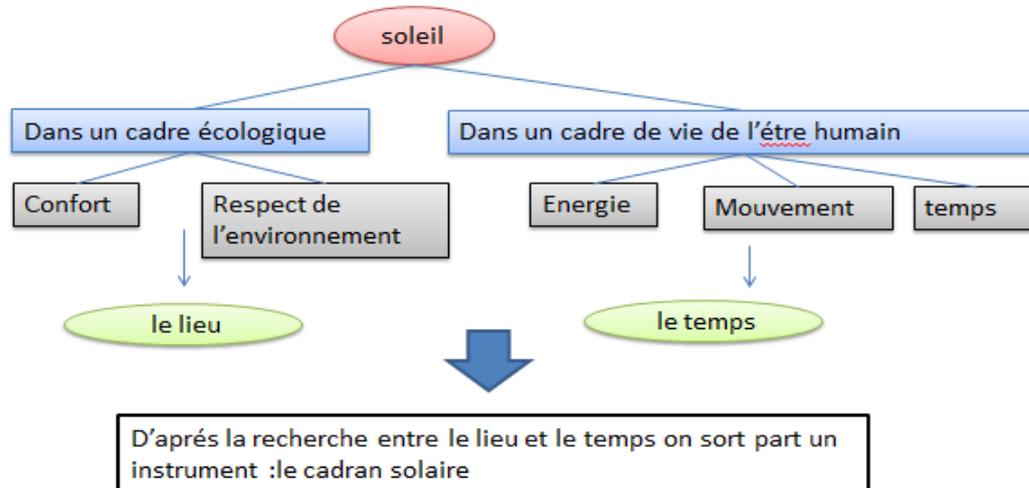
Schéma22: zoning du projet source : traitement personnel

**Principe de composition :**

**La métaphore :**

Le soleil : c'est une source de vie pour la planète terre

Le cercle en architecture représente l'égalité, l'a perfection et l'harmonie

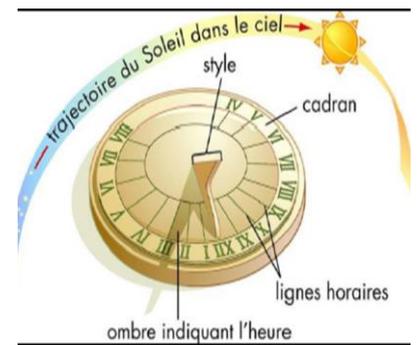


-La course solaire à plusieurs caractères géométriques .mon choix est portée sur un caractère particulier spécifique qui est le jour le plus long de l'année ou le soleil atteindre l'altitude la plus haute avec un intervalle étendu de longitude.

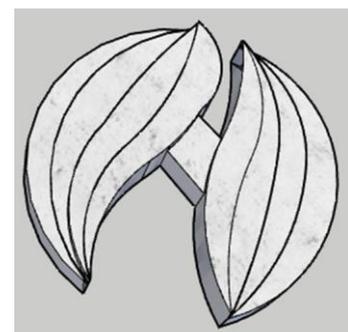
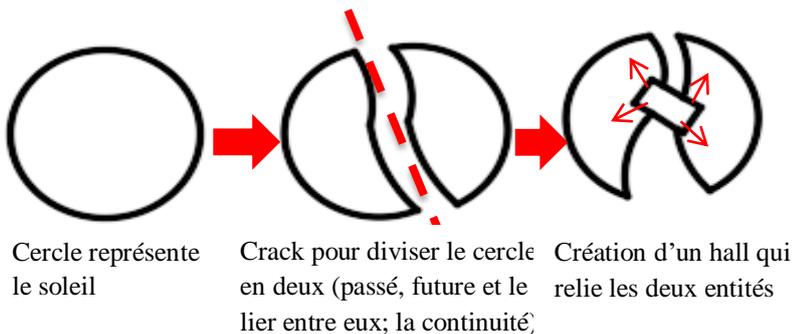
- Aussi mon choix pour cette journée c'est parce que nos objectifs dans un cadre écologique vont atteindre le rendement maximum (affirmation sur la valeur du soleil).

La journée la plus long (21 juin) a un caractère particulier spécifique :

-la forme d'un demi-cercle par rapport aux autres courses solaires



**La genèse du projet :**



**La forme finale obtenue**

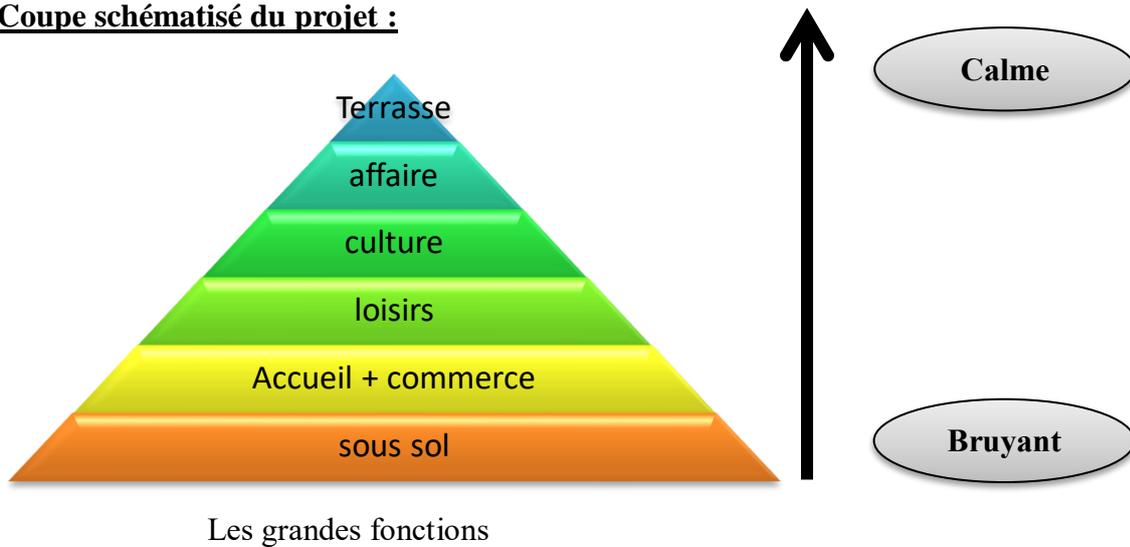
**Schéma23:** genèse de la forme du projet source : traitement personnel

Le projet doit être identifié comme un point de repère:

-le cercle à voir de différents points de vue.

-Le concept provient d'un chemin (un voyage retraçant l'héritage), le projet s'inspire des monuments du passé (agora, forum romain) et du contexte du présent pour créer un espace pour l'avenir

Coupe schématisé du projet :



**Schéma24:** Coupe schématique qui représente les articulations verticales du projet  
source : traitement personnel

**4-4/Conclusion :**

La majorité des villes algériennes ont subi des transformations dues aux politiques urbaines improvisées qui n'ont jamais tenu compte des données fonctionnelles et humaines

Mon centre civique répond à ces besoins non respecté (achats, rencontres, échanges culturels, détente, éducation, etc.) avec une possibilité de soutenir le centre de la ville ou toutes les activités est les besoins sont réunit

Le projet fonctionne comme un CBD (*Central Business District*), résulte de l'élimination progressive de fonctions résidentielles, des activités industrielles et de certaines formes de commerce pour former un espace où se concentrent des activités à très forte valeur ajoutée financière (sièges sociaux, sociétés spécialisées dans les transactions, etc) et les services de proximité (commerces, restauration) qui leur sont attachés. les mouvements verticaux remplacent alors les déplacements horizontaux pour le plus fort rendement financier.

Le centre civique et de style moderne afin de valoriser la ville avec une place civique qui réunit toutes les besoins des usagers, d'une vision partagée de notre passé, des réalités du présent, ainsi que des défis de l'avenir.

### **Conclusion générale**

Si l'évolution constante des villes témoigne de leur vitalité, elle n'en demande pas moins d'être anticipée et maîtrisée à travers une stratégie bien définie. Aujourd'hui le renouvellement urbain apparaît comme une nouvelle pratique de l'aménagement avec double objectifs : travailler sur les secteurs vieillissants et défavorisés de la ville tout en répondant aux exigences de gestion économe de l'espace.

Le renouvellement urbain s'inscrit dans une appréhension globale de la ville. Avant de réutiliser une friche, requalifier un quartier ancien, ou socialement réaménager un lieu délaissé en espace public, il faut d'abord envisager et comprendre le fonctionnement de la ville, du quartier en fonction des problématiques économiques, sociales et urbaines.

Ainsi la gestion et l'organisation de projet sont les bases solides pour la maîtrise d'ouvrage, afin de permettre la réussite du projet. Cela doit se concrétiser par une organisation de projet de cette difficulté de gestion des projets doit dépendre d'une pédagogie, formation et échange d'expérience sur de nombreux thèmes liés au renouvellement urbain durable tant pour les professionnels que les habitants. Ces derniers ne doivent pas avoir le rôle de décideurs mais d'organiseurs, coordonnateurs, conseillers, médiateurs... Les habitants deviennent experts de leur territoire.

Pour s'investir dans ces projets, les acteurs institutionnels se doivent d'améliorer l'organisation interne des structures porteuses du projet. Une culture de la conduite de projet est à mettre en place dans chaque structure. Ces acteurs doivent se fédérer vers une cohésion sociale des territoires et une conception partagée du renouvellement urbain durable/mutable. C'est l'ingénierie pour l'accompagnement social des projets qui est nécessaire. Cependant, c'est une science nouvelle, elle doit se forger et se spécialiser pour que l'efficacité soit présente. La capitalisation d'expériences est essentielle pour ne pas commettre les erreurs du passé et permettre l'innovation sans forcément appliquer les mêmes méthodes.

C'est à ce moment que la démarche de renouvellement urbain durable/mutable aura une base suffisamment solide pour entreprendre des projets ambitieux pour l'amélioration du cadre de vie de chacun. Ces projets sont d'autant plus complexes qu'ils sont économiquement et financièrement contraignants.

# Bibliographie

---

## Bibliographie

### Mémoires :

- MICHEL BONETTI MELANIE TUAL MARIE LLORENTE EMELINE BAILLY : « les enjeux du renouvellement urbain durable », Université Paris-Est, Juin 2011.
- BOUDRA MESSAOUD : « renouvellement du centre originel de la ville de Guelma par la démarche du projet urbain ».
- RAHAL KAOUTAR : « reconstruire la ville sur la ville. Stratégies des acteurs privés dans les tissus coloniaux », UNIVERSITE BADJI MOKHTAR – ANNABA, 2011-2012.
- JEAN MARCOU : « le renouvellement urbain dans le centre-ville du Caire de la patrimonialisation à la gentrification », Université de Grenoble-Alpes, 2015-2016.

### Ouvrage :

- DGALN : Rapport final, « plan urbanisme construction et architecture ministère du logement et de l'Égalité des territoires », Convention n°2200860021(CN-14-01) du 27 mai 2014.
- ANASTASIA TOUATI : « Enjeux et problématiques de la densification ». Atelier 2 : « Atelier 2 : « Densité : entre volonté des politiques publiques et Densité : entre volonté des politiques publiques et perception des habitants perception des habitants », 10\_07\_2014.
- nr\_348\_les\_enjeux\_du\_renouvellement\_urbain.pdf
- BedZED, un quartier 'zéro émission' au sud de Londres
- ."Professeur FARES BOUBAKOUR : "Les transports urbains en Algérie face aux défis du développement durable ». Université de Batna. (Algérie) Chercheur associé au CREAD. (Algérie).
- Fiche-projet de renouvellement urbain : QUARTIER DE NA NOUE- MALESSIS – LE PLATAU AMONTREUIL ET BAGNOLET.
- A AMPHOUX P., DUCRET A. (1985), « Le pouvoir des lieux. La mémoire des lieux » : Cahiers internationaux de sociologie, vol. LXXIX, p. 198-202. DEF (1998) Reconstruire la ville sur la ville. Paris, ADEF, 174 p.
- GORRICHON, Yves (dir.), Renouvellement urbain, Guide pour l'action quartiers anciens : Méthodes et pratiques, Paris : Caisse des Dépôts et Consignations, 2003. -p87.
- CASTEL – DEGAYE – FOULONNEAU – LABUSSIÈRE – MANTIDI – SAILLIOT : »Le renouvellement urbain à Rive-de-Gier » / Préambule : Cadre général de la notion. SAILLIOT / Institut d'Urbanisme de Lyon / DDE Loire/ mai 2005.

## Bibliographie

---

- Conférence AUDAP- Renouvellement urbain, l'exemple de l'agglomération rennaise - Audiar - novembre 2012.
- AGENCE NATIONALE POUR LA RENOVATION URBAINE .dossier de presse, Le renouvellement urbain : « redonner vie aux quartiers », Mercredi 5 et jeudi 6 juillet 2017.
- ADAMS L.W., Urban wildlife habitat, a landscape perspective. University of Minnesota Press, Minneapolis, 1994.
- P.PANERAI. J.Castex. J,-C Depaule, formes urbaines : de l'îlot à la barre, Editions Dunod, 1980 ;

### Sites web :

//www.academia.edu/4091259/Cours\_Projet\_urbain.\_Pour\_les\_étudiants\_en\_Master\_1\_académique\_Urbanisme.

- <http://www.developpement-durable.gouv.fr/> -Le-Pacte-desolidarite-ecologique-.html

-« Grenelle II : la fin de l'étalement urbain », Vincent RENARD, Métropolitiques.eu, 6 juin 2011, <http://www.metropolitiques.eu/Grenelle-II-la-fin-de-l-etatement.html>.

-ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/plan\_urbanisme\_fr/.../PPU\_QDS-PDA.pdf; consulter le 04-01 2019 15:45:47.

- [www.peccadille.net](http://www.peccadille.net).

- <http://www.louvre.fr/routes/du-palais-au-mus%C3%A9>.

-<https://www.grandlyon.com/projets/vaulx-en-velin-villeurbaine-carre-de-soie.html>