



République Algérienne Démocratique et Populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique
UNIVERSITE ABDELHAMID IBN BADIS MOSTAGANEM
FACULTE DES SCIENCES ET DE LA TECHNOLOGIE
DEPARTEMENT DE GENIE CIVIL & ARCHITECTURE



MEMOIRE DE FIN D'ETUDE EN MASTER ACADEMIQUE

SPECIALITE : ARCHITECTURE

OPTION : ARCHITECTURE & PATRIMOINE

PROJET DE FIN D'ETUDES EN VUE DE L'OBTENTION DU DIPLÔME DE
MASTER

THEME

Requalification des délaissés urbains

Sananes - Oran

Présenté Par :

Mr/ **BELARBI Fayçal**

Mr/ **Boukais Yacine**

Soutenu le : **01 Juin 2018**

Devant le jury composé de :

Président : **Mme Belgasmia**

Examineur : Mme **Hassam**

Examineur : **Mr Benameur**

Encadreur : **Mr CHACHOUR Madjid**

Année Universitaire : 2017/2018

Avant-propos :

Avant toute chose il nous semble important de préciser l'origine de cette écrit, son sujet, sa focale et ses objectifs :

Domaine d'étude : matérialité de l'édifice, forme usage technique.

Confrontation au génie du lieu et de l'édifice, a l'art, au technologies, matières et matériaux, perspectives environnementales, de pérennité et de développement durable.

Thèmes : friche urbaine, requalification, Oran, Avenue Albert Premier (Sananes, cité el Mokrani), architecture urbaine, urbain design, revalorisation du délaissé urbain.

Remerciements :

On tient tout d'abord à exprimer notre gratitude à toutes les personnes qui nous ont offert de leur temps pour réaliser ce travail ainsi que pour les informations qu'elles nous ont fournies. On remercie également notre directeur de mémoire Majid Chachour ainsi pour ses précieux conseils. On est aussi reconnaissant envers l'ensemble de nos proches qui n'ont cessé de nous soutenir et de nous appuyer dans la conduite de nos études.

Nous remercions tous les enseignants du département, très spécialement A monsieur Med Afoune architecte enseignant et chef de département, Remerciement spécial à nos collègues étudiants.

Table des matières

Chapitre introductif :.....	6
1. Introduction :.....	6
2. Le pourquoi de la démarche :	8
3. Question de départ :	9
4. Problématique et choix de la zone d'étude :.....	10
✓ Choix de la zone d'étude : Avenue Albert premier, Oran (quartier el Mokrani, EX Sananes). 10	
✓ Problématique : Comment repenser ces friches urbaines comme un espace modulable de travail et de projet ?.....	12
✓ Questionnements :	12
5. Hypothèses de la recherche :.....	13
6. Objectifs de la recherche :.....	14
✓ Objectifs généraux.....	14
✓ Objectifs opérationnels	14
7. Méthodologies et approches de la recherche :	15
✓ L'investigation :.....	15
✓ La collecte de données :	15
✓ La genèse :	15
✓ L'énumération :	16
✓ La typo morphologie :.....	16
Chapitre II : reconnaissance	17
1. Origine de la friche urbaine :	17
✓ Histoire.....	17
✓ Les causes de la constitution de friches	17
✓ À l'origine : un système productif industriel paternaliste :.....	18
✓ Les composantes du système : de l'usine... à la ferme-modèle.....	18
✓ Le système spatial paternaliste :	19

2. La friche urbaine de la reconnaissance à la qualification :.....	20
✓ Le recensement Les friches	20
✓ La qualification :.....	22
3. Formes et typologies :	24
✓ Des typologies multiples, en fonction de critères variés :.....	24
✓ Typologies :.....	25
4. Définitions :.....	26
5. La friche aujourd’hui :.....	27
6. La friche comme patrimoine :.....	28
✓ Le patrimoine est aujourd’hui une réalité a des facettes multiples.	28
✓ Le patrimoine industriel :	28
8. politique d’intervention :.....	30
✓ L’importance de l’anticipation :.....	30
✓ Quels sont les enjeux majeurs liés à la reconversion des friches ?.....	30
✓ Une prise de conscience favorisée par un élément phare	31
✓ La réhabilitation des friches industrielles en milieu urbain	31
✓ Mieux maîtriser l’étalement et l’émiettement urbain	34
✓ Optimiser l’utilisation de l’espace urbain	35
✓ Limiter les consommations énergétiques	35
✓ Valoriser l’image d’une ville, préserver le patrimoine bâti et paysager	36
✓ Prendre en compte l’environnement :.....	36
✓ Favoriser le développement économique et social :	37
✓ Créer une dynamique locale autour des projets de réhabilitation :.....	37
9. Développement durable :.....	38
✓ Des territoires à reconquérir :	38
✓ Promouvoir la ville durable :	38
✓ Une approche partagée et systémique de l’aménagement urbain :	39

✓ Quartier Massena-grand Moulin :	70
✓ Missions de l'architecte :	70
✓ La vision sur le territoire à inventer :	72
✓ Principes et méthodes :	73
Chapitre V : Définition du projet	81
1. Introduction :	81
2. Schéma Des projections :	82
✓ Programme :	82
3. Plan de masse :	83
✓ Description :	85
✓ Les immeubles de standing :	91
✓ La maison de jeune :	95
✓ La médiathèque :	98
Références	106
(portzamparc)Table des illustrations :	108

Chapitre introductif :

1. Introduction :

Des zones industrielles sans unités de production :

« L'image qu'offrent aujourd'hui ces sites est celle d'une friche industrielle que les démarches économiques qui vont de la restructuration des entreprises à celle de la création des holdings et de sociétés de gestion des participations n'auront pas réussi à ressusciter ». ¹

Oran deuxième ville du pays, Avenue Albert Premier ex-Sananes ; Aujourd'hui cité el Mokrani ancien domaine agricole, avec ses entrepôts, hangars et grand bâtiments désaffectés, la plupart de ces friches restent inexploitées laissant place à des vides urbains amorphes et mal entretenus. ²³

L'objectif est de reconquérir ces territoires, les travaillés dans une perspective de renouvellement et de requalification en adoptant les méthodes adéquates pour la résorption de ces friches qui constituent un atout majeur pour le développement de ce district dans la ville d'Oran.

Comment repenser ces friches urbaines comme un espace modulable de travail et de projet ?

Ceci implique une étude sur ces dernières : préceptes (définitions, typologies, enjeux), analyse de la zone d'étude (Avenue Albert Premier, Oran), cas similaires.

La résorption de ce délaissé urbain et les enjeux liés impliquent une démarche d'étude expérimentale et des approches d'analyses monographiques combinatoires et énumératives.



¹ (Algérie profonde. , 06.05.2013.)

²Ex-Sananes Aujourd'hui Hai El Mokrani.

Avenue Ben Boulaid Mustapha ex-Albert Premier (L'avenue garde son vieux nom qui reste ancré dans le mémoire collectif).

³ L'avenue Albert premier compte plusieurs enclaves. L'absence de propriétaires et l'état délabré dans lequel se trouvent les hangars nous empêchent de nous renseigner et d'en savoir plus sur ces friches.



Figure 1 Photo satellitaire sur la ville d'ORAN, Source OPEN STREET MAP.

1

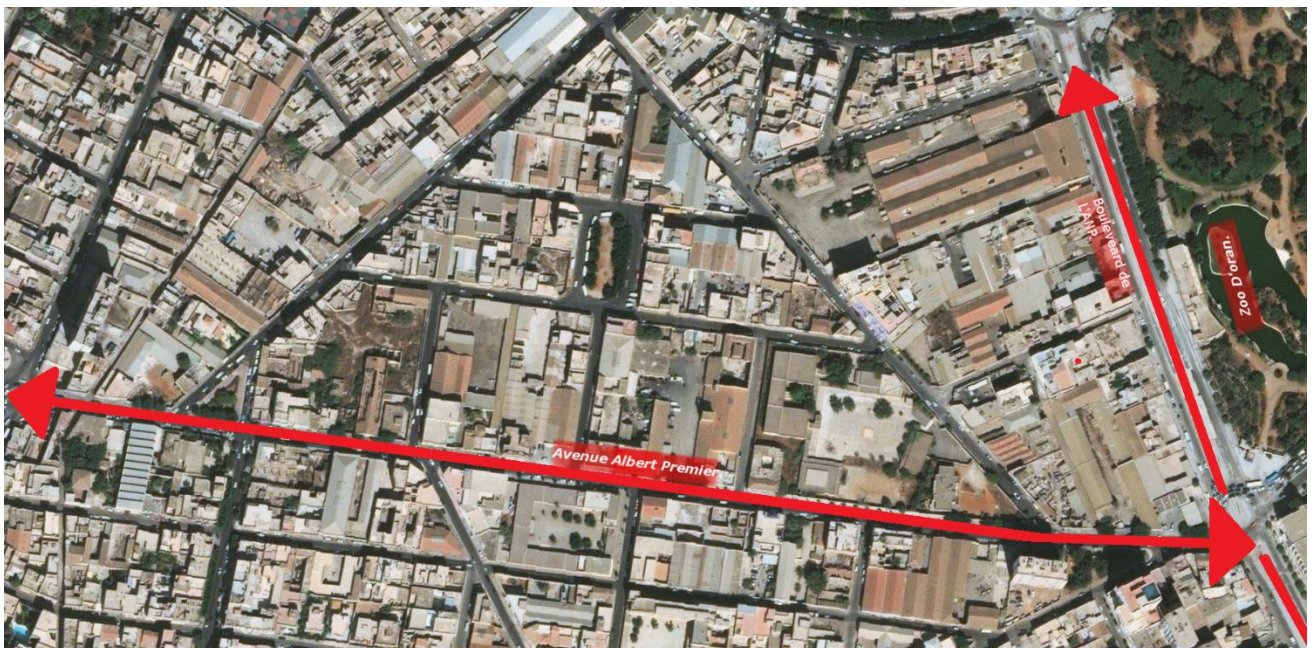


Figure 2 Photo satellitaire sur le quartier El Mokrani ex-Sananes. Source : OPEN STREET MAP.

¹ En arrivant depuis la 4^{em} rocade d'Oran, tournant à droite vers le centre-ville en passant avec la N2A.

2. Le pourquoi de la démarche :

Notre démarche s'inscrit dans une volonté de diagnostic de problème liée à l'urbain. Usager de cet environnement nous nous sommes vus impliqués, obligés autant que pratiquants de cette espace, mais aussi autant qu'étudiants en architecture, nous avons l'opportunité de travailler sur un sujet réel, palpable, perceptif, cherchant la contrainte réelle et objectif.

C'est pour cela que l'Architecture Urbaine nous intéresse, elle est à l'interface de toutes interactivités sociales et économiques, elle touche l'urbain sur toutes ses phalanges : logements, équipements, espaces publics aménagés, projets urbains, la frontière entre le publique le privé et le semi publique, un exercice parfait qui relie entre architecture et urbanisme, elle va nous permettre de toucher tous les usagers, d'impacter sur la société de façon directe.

Travailler sur une échelle plus au moins réduite que les urbanistes ont l'habitude de travailler avec, nous nous engageons dans une démarche de diagnostic avec des méthodes monographiques, analyser la chose dans tous son ensemble en adoptant les approches adéquates pour arriver à une synthèse pré accomplie pour intervenir dans un contexte urbain complexe.



Figure 3: Photo hangar, Oran, Albert premier.

3. Question de départ :

Trouver du foncier au potentiel élevé dans un contexte urbain dense et astreignant ¹ dans la métropole d'Oran. Comment résorber des poches urbaines à la fois contraignante et au potentiel foncier élevé ?

« L'aménagement du territoire n'est pas seulement là pour réparer les erreurs du passé, il doit surtout éviter d'en créer (...) » ²



Figure 4 Maquette graphique du plan de masse partiel de l'avenue Albert Premier.

¹ Albert premier compte, trois équipements scolaires (lycée, collège, primaire), un hôpital privé et une clinique de radiologie, le reste consiste en des logements collectifs (immeuble de 13 niveaux qui est le Vauclose), deux immeuble de promotion immobilière de moyenne hauteur ainsi qu'un bâtiment de 8 niveaux en cour de construction, des résidences individuelles dont la hauteur varie entre 4m et 15m.

² One-factor-at-a-time designs of resolution V.

4. Problématique et choix de la zone d'étude :

- ✓ Choix de la zone d'étude : Avenue Albert premier, Oran (quartier el Mokrani, EX Sananes).

Après concertation, notre choix s'est porté sur l'avenue cité ci-dessus, une zone à problème dans un quartier évolutif à Oran.

La présence de dents creuses, ces friches qui soustraient aux parcelles des surfaces en formes d'enclos le long de l'axe sont considérées comme une opportunité pour le développement de la métropole. Très prisées par les promoteurs, ce délaissé urbain est une opportunité pour le renouvellement urbain.

- Limites de la zone d'étude :
Situé à Hai el Mokrani, coté est l'avenue de l'ANP (N2A), côté ouest Avenue Chakib Arslen (W73), côté nord boulevard Colonel Lotfi.

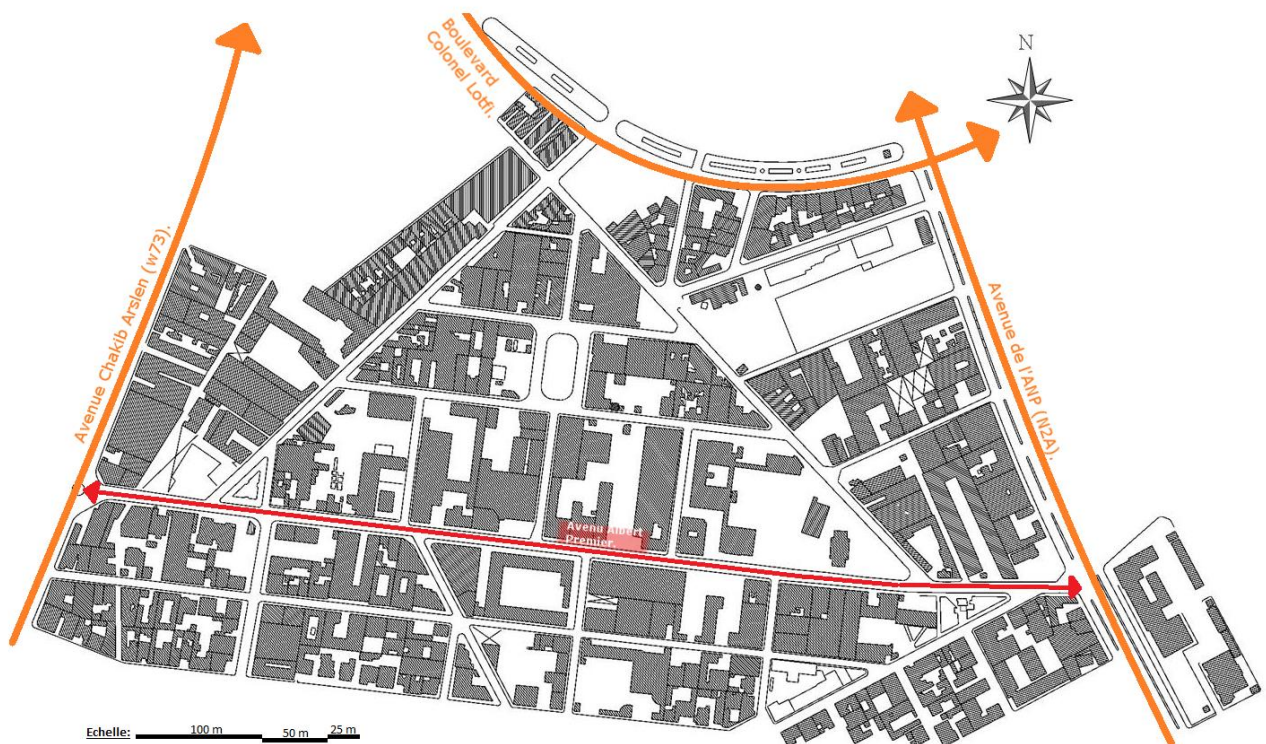


Figure 5 Plan cadastrale de Hai El Mokrani. Source : Cadastre d'Oran.

Les friches industrielles, ces bâtiments et terrains désaffectés, représentent dans la ville des espaces abandonnés, vidés, à l'image de trous dans un morceau de fromage. Non seulement, d'un point de vue esthétique, le recyclage et la réutilisation de ces surfaces urbanisées améliorent l'image d'une ville, mais surtout, dans une logique de gestion adéquate du sol, veillent à une consommation mesurée du sol et diminuent l'étalement urbain synonyme de périurbanisation et source de nombreux problèmes. La réhabilitation, terme traduisant le recyclage et la réutilisation d'un espace, apparaît dès lors comme un processus incontournable en urbanisme.



Figure 6 Série de photos des anciennes friches présentes à Sananes.

« [Ne pas réhabiliter] c'est non seulement un sol précieux qui tombe ainsi en friche, mais cela représente également chaque année un manque à gagner de plusieurs millions de francs pour les propriétaires ainsi que pour les recettes fiscales des communes » (Valda et Westermann, 2004 : 1)¹

¹ Westermann, V. e. (2004). *Les horizons de la gouvernance territoriale*.

- ✓ Problématique : Comment repenser ces friches urbaines comme un espace modulable de travail et de projet ?

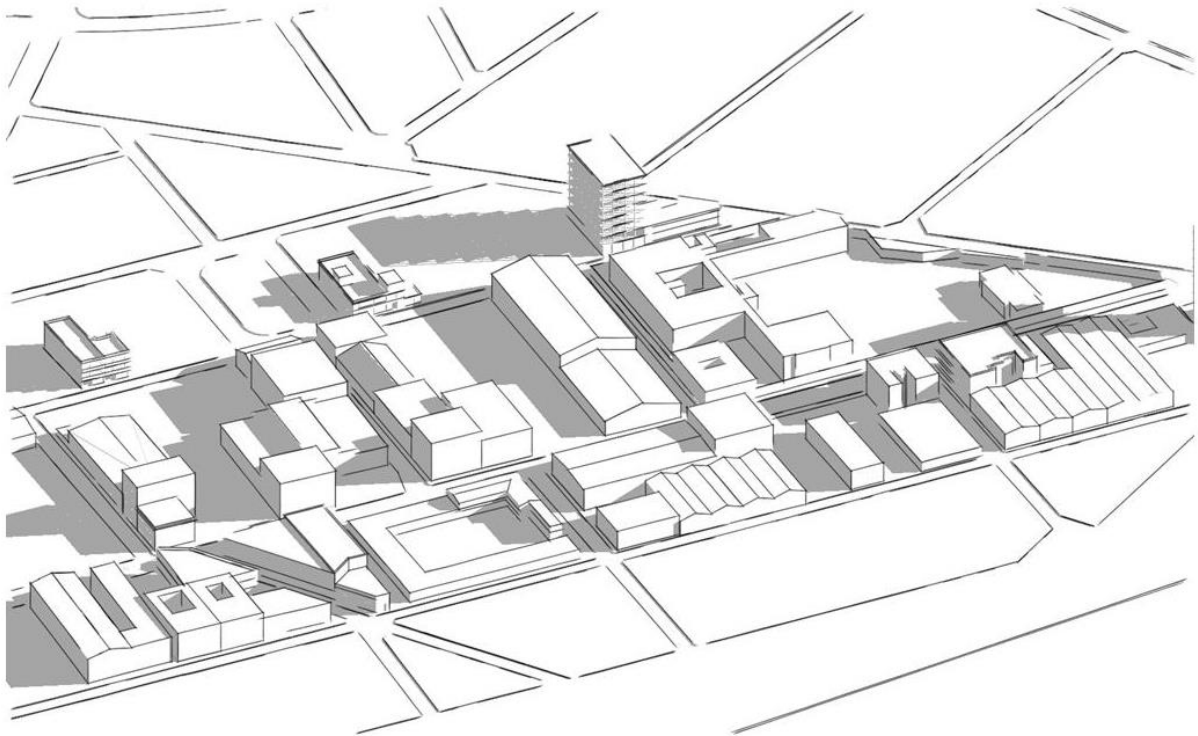


Figure 7 Croquis en perspective de l'avenue Albert Premier.

- ✓ Questionnements :

- Quelles sont les problèmes liés à ces friches urbaines et leurs impacts sur le plan socio-économiques et environnementales ?
- Comment revaloriser ces espaces perdus en réglant les problèmes liés ?
- Comment ouvrir le quartier à l'aléatoire, assembler le multiple ?
- Quelle sont les enjeux liés à ces friches ainsi qu'à leurs résorptions ¹?
- Peut-on reconquérir ces territoires urbains délaissés et les exploiter dans la focale du développement durable ?
- Comment reconstruire la ville sur elle-même ?

¹ Résorption : Disparition partiel ou totale. Retravailler, remettre en circulation.
(Source : actu environnement.com).

5. Hypothèses de la recherche :

- -La mal gestion de ces friches et leurs abondons sont la principale cause des problèmes de congestions dans la zone d'étude. Le développement de la ville et l'étalement urbain sur ces hangars non habilités altèrent l'aspect et l'espace.
- -La manques de certains équipements, l'aménagement précaire des espaces résiduels entravent le développement de ce district.
- -La présence de squatteurs dans ces friches, le chevauchement des habitations à l'intérieur des enclos amorphes et l'implantation d'habitations précaires défigurent le paysage urbain. ¹
- -La présence de poches urbaines dans le tissu urbain constitue une solution pour le renouvellement urbain.
- -La fragmentation de ces enclaves générera du foncier, perméabilisera le tissu et optimisera la circulation piétonne et mécanique qui restent pénibles dans cette zone.



Figure 8 Albert Premier, Photos prises le 10.11.2017

¹ Notons qu'il existe des habitations à l'intérieur de certaines enclaves. Ces dernières sont rudimentaires de par leurs conception et réalisation, laissant penser à des squatteurs qui se sont installé en l'absence de propriétaires.

6. Objectifs de la recherche :

✓ Objectifs généraux

- Ouvrir le quartier a l'aléatoire, assembler le multiple.
- Absorber la croissance urbaine et améliorer les milieux de vies existants.
- Retravailler le paysage urbain.

✓ Objectifs opérationnels

- Anticiper l'obsolescence architecturale et la régénération urbaine.
- Repenser l'avenue dans une focale de développement durable.
- Revaloriser ce délaissé urbain, améliorer l'état du patrimoine bâtis, et les conditions d'habitat.
- Reconsidérer l'avenue Albert Premier avec ses friches et les problèmes liés.
- Perméabiliser la zone, éclater le tissu.
- Mobiliser le foncier, réguler la forme urbaine.
- Favoriser la mixité sociale.



Figure 9 Albert Premier, en allant vers le central de police, Photos prises le 10.11.2017

7. Méthodologies et approches de la recherche :

Afin de parvenir à une synthèse d'analyse optimale, nous verrons obligé d'adopter plusieurs méthodes et approche pour parvenir à un résultat satisfaisant.

✓ L'investigation :

Tout d'abord nous nous engageons à faire des observations participatives, consistantes à pratiquer l'espace étudié, y interagir de façon discrète, a différents heurs de la journée, en cour de semaine et en weekend. Faire un constat sur les pratiques sociaux, prendre des notes et dresser des rapports.



✓ La collecte de données :

Plan cadastrale, ancienne carte d'Oran, photos satellitaire, mémoire traitant notre zone d'étude ainsi que des prises de photos et des auditions serviront de socle pour notre travail. Une mise à jour des plans cadastral se verra nécessaire afin de compléter les données manquantes (limites des propriétés), constructions démolies et nouveaux édifice apparues dans la zone. Définir les différentes fonctions qu'abrite les ilots, les fonctions du bâtis, état de bâtis et hauteurs.



✓ La genèse :

Etudier la genèse de ce quartier ainsi que son histoire, examiner son développement par des anciennes cartes, anciens articles et des auditions.



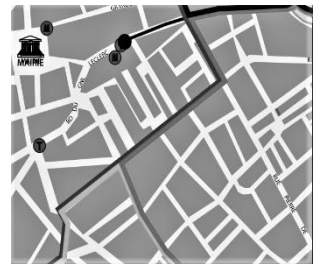
✓ L'énumération :

Une analyse monographique qui consiste à recenser, inventorier puis lister toutes les friches ilot par ilot, dresser un catalogue (année, fonction, propriétaire, dimension et surface, état et matériaux, typologie architecturale) puis spatialiser toutes ces informations sur différents fonds de plan.



✓ La typo morphologie :

Une approche typo morphologie pour étudier les différents systèmes de ce tissu urbain : system bâtis/systeme non bâtis/systeme espace libre/systeme viaire/systeme parcellaire. Ceci nous fournira d'avantage d'informations sur ce fragment : accessibilité, circulation, densité, emprise au sol.



Chapitre II : reconnaissance

1. Origine de la friche urbaine :

✓ Histoire

La friche urbaine est à l'image de l'activité humaine : elle naît de la fin d'un processus économique, commercial ou autres. En dépit de son image négative, la friche, par sa reconversion, peut constituer une opportunité de relance d'une politique d'urbanisme dynamique, qui s'inscrit dans le cadre du développement durable.

Les friches industrielles sont apparues dans les pays occidentaux avec le développement de l'industrie.

Il est primordial de revenir sur une idée pré connue qui désigne les anglais, comme les premiers à s'être intéressés au patrimoine industriel. Certes détenteurs des plus beaux et plus nombreux exemples de sauvetage et de mise en valeur de leur héritage industriel, ce sont les suédois qui dès les années 1930, se sont penchés sur la question du devenir de leur patrimoine industriel.

Afin de casser la courbe du déclin, l'idée pour ces lieux est de préserver l'ancien et lui donner une alternative, la mémoire du lieu est valorisée car elle permet une relecture du passé à relier au présent.

✓ Les causes de la constitution de friches

La friche est une phase normale de la ville qui résulte de l'inadéquation à un moment donné entre la structure urbaine et la fonction qu'elle est censée contenir. Elle fait partie intégrante du processus de renouvellement des villes. Ce sont des espaces résiduels et nécessaires. Le recyclage de l'espace urbain n'est pas instantané et les besoins de la ville changent. Suivant la capacité des acteurs à réagir, les friches peuvent rester en l'état plus ou moins longtemps. ¹(Observatoire foncier de Normandie).

¹ Observatoire foncier Caen Normandie (2016), Les friches entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain.

Des raisons variées sont à l'origine de la création de friches à diverses échelles :

- Des raisons liées à l'économie :

Des raisons liées à l'économie et à ses transformations qui engendrent des délocalisations et des transformations de l'outil de production qui devient obsolète.

- Des raisons locales :

Des raisons locales liées au changement effectué lors de la révision des documents d'urbanisme qui imposent une modification de l'usage prévu du terrain.

Des raisons stratégiques des différents acteurs institutionnels concernant leur patrimoine foncier et immobilier.

- Des raisons de site :

Des raisons liées au terrain lui-même, les difficultés d'accessibilité et la pollution du terrain dont le coût de traitement peut être élevé, étant des causes importantes de création de friches.

- Des raisons individuelles :

Provoquant de la rétention foncière à des fins de spéculation par exemple.

✓ À l'origine : un système productif industriel paternaliste :

L'industrie, activité économique de transformation des matières premières ou de produits semi-finis en produits de nature différente, construit des territoires d'abord économiques, liés à son approvisionnement, son fonctionnement (le processus industriel) et sa clientèle. Ces territoires économiques sont de plus en plus organisés en réseaux mondialisés. Cependant, durant les deux premières révolutions industrielles, les territoires construits par l'industrie ont pu largement dépasser la simple structure économique pour toucher au domaine social, culturel et même politique par la mise en place de villes entières tournées vers l'activité industrielle.

✓ Les composantes du système : de l'usine... à la ferme-modèle

Le système productif industriel paternaliste s'organise autour d'une composante productive et s'étend à une composante non-productive. La composante productive est le site industriel lui-même et plus particulièrement l'usine.

✓ Le système spatial paternaliste :

Au-delà du travail et du logement, l'industriel doit aussi assurer l'approvisionnement, l'éducation, les loisirs des ouvriers dans une commune où il n'y a rien pour eux. Sont ainsi construits par l'industriel, une crèche, une école, des coopératives, des lavoirs, une bibliothèque, un stade, une piscine, des fermes pour approvisionner les coopératives... et, surtout, un foyer social.¹

¹ Edelblutte, S. (2014, novembre 27). Reconversion industrielle ou redéveloppement territorial ? .

2. La friche urbaine de la reconnaissance à la qualification :

Il s'avère nécessaire d'avoir une connaissance fine de la friche ou sur un territoire donné de l'ensemble des friches. Cette connaissance peut aboutir dans un second temps à définir le degré de mutabilité des friches et à définir un programme d'interventions.

✓ Le recensement Les friches¹

Dans certains pays le recensement des friches s'est beaucoup développé dans les secteurs anciennement industriels (exemple : observatoire des friches du Haut-Rhin France) et portuaire. Il vise à avoir une vision exhaustive du potentiel de renouvellement lié aux friches sur un territoire afin d'élaborer ensuite une stratégie de recyclage des friches cherchant à répondre aux enjeux urbains du territoire. Ainsi des fichiers et des bases de données sont élaborées.

Plusieurs sources de données peuvent permettre de repérer les friches, mais elles ne remplacent pas la visite sur le terrain et le travail avec les élus locaux généralement très au fait des transformations de leur territoire.

- **Les fichiers fonciers :**

Les fichiers fonciers (Cas du cadastre en Algérie) qui sont issus des données fiscales locales sont également une source d'informations importantes. Elles sont exhaustives, identifient l'usage des bâtiments et la vacance des locaux.

- **La photographie satellitaire et aérienne :**


La photo est également un moyen de repérer certains espaces en friches qui laissent des indices visibles sur la photographie aérienne ou satellitaire. Cette technique n'est pas exhaustive, mais permet de repérer une quantité importante d'espaces en friche.

Un croisement entre ces différentes sources de données permet d'approcher un grand nombre de ces friches.

¹ Observatoire foncier - n°2 aucaeme Juin 2016.

Un exemple de recensement de friche Le recensement des espaces d'activités en vallée de Seine dans le cadre de Grande Seine 2015 (EPFN et conseil départemental de Seine-Maritime).

Recensement des friches en Vallée de Seine



Communauté de l'Agglomération Havraise
Le Havre

Nom du site : SCI Delorme

Secteur à enjeux : Centre Ancien

Date des informations : Mai 2012

État du site : Actuellement en friche ou sous-occupé

Vocation potentielle :
Site avec enjeu d'habitat ou de mixité


Description du site

Positionnement sur la commune : centre ville
Type de maillage : quartier d'habitation

Surface du site approximative : 2 894 m²
Surface bâtie* : 2 880 m²
Nombre de bâtiments* : 16

* Source BD Parcelaire, IGN 2008 : la surface bâtie et le nombre de bâtiments peuvent être actualisés en cas d'opération de rénovation ou de construction.

Ancienne activité : non connue
Date de cessation : 2013
Propriétaire : Privé



Document d'urbanisme : PLU

Contexte du site

Installation classée par l'État : non
Problématique de pollution : non connue
Présence de produits dangereux : ne sait pas
Problème d'installation : ne sait pas

Enjeux environnementaux : Zone Non Saturée

BASIAS : Non renseigné
BASOL : Non renseigné

Information sur la démarche de projet

Projet de réutilisation du site : oui

- Porteur du projet : Commune
- Niveau d'avancement du projet : Réflexion
- Vocation du projet : Logements

Commentaire : Fond friche prévu en 2013, Opération EPF Hilaire Colombel

Échéancier prévisionnel du projet global : Court - Moyen terme

Observation foncière



Figure 10 Document d'urbanisme, Communauté de l'agglomération havraise, France.

✓ La qualification :

Des friches À la suite du recensement et afin d'adapter le mieux possible l'intervention sur les friches, de nombreux éléments ont besoin d'être définis, notamment le degré de mutabilité et les potentialités d'accueil afin d'établir un programme d'intervention adapté.

La mutabilité des friches Un des grands questionnements sur les friches est leur capacité à se résorber, c'est-à-dire leur potentiel à muter.

À la suite d'un recensement, beaucoup d'études évaluent ainsi la mutabilité¹ de chaque friche afin de rendre opérationnel ce recensement.

Elle est déterminée par :

- Les indices de mutabilités :

Le nombre de parcelles/La présence ou non de bâti/L'état du bâti/La taille de l'unité foncière/Le zonage dans le document d'urbanisme/Les activités présentes/Les propriétaires/La situation, le positionnement de la parcelle et son accessibilité/La proximité de projets de développement/Les transports en commun/La pollution...

¹ Mutabilité : Caractère de ce qui peut subir des changements. (Source : dictionnaire la rousse).

Des indices de mutabilité sont associés à chaque déterminant qui mis bout à bout permettent d'associer une note finale à la friche selon son degré de mutabilité.

1

LA QUALIFICATION DES FRICHES

À la suite du recensement et afin d'adapter le mieux possible l'intervention sur les friches, de nombreux éléments ont besoin d'être définis, notamment le degré de mutabilité et les potentialités d'accueil afin d'établir un programme d'intervention adapté.

La mutabilité des friches

Un des grands questionnements sur les friches est leur capacité à se résorber, c'est-à-dire leur potentiel à muter.

À la suite d'un recensement, beaucoup d'études évaluent ainsi la mutabilité de chaque friche afin de rendre opérationnel ce recensement.

Elle est déterminée par :

- le nombre de parcelles,
- la présence ou non de bâti,
- l'état du bâti,
- la taille de l'unité foncière,
- le zonage dans le document d'urbanisme,
- les activités présentes,
- les propriétaires,
- la situation, le positionnement de la parcelle et son accessibilité,
- la proximité de projets de développement,
- les transports en commun,
- la pollution...

Des indices de mutabilité sont associés à chaque déterminant qui mis bout à bout permettent d'associer une note finale à la friche selon son degré de mutabilité.

Gradient de mutabilité théorique :
classification des usages de la base occupation du sol et surface au sein des zonages U et AU

Un exemple d'indice de mutabilité des terrains

	Indice	Usage	Surface	
+ mutable	1	FRICHES INDUSTRIELLES	400	
	1	ESPACES EN FRICHE	369	
		Total indice 1	769 ha	
	2	DECHARGES ET DEPOTS	12	
	2	EMPRISES INDUSTRIELLES AXES FERROVIAIRES PRINCIPAUX ET ESPACES ASSOCIES	2734	
		Total indice 2	3688 ha	
	3	CULTURES ANNUELLES	1554	
	3	PRAIRIES : NATURELLES, PERMANENTES	444	
	3	MARACHAGES, SERRES	70	
	3	SYSTEMES CULTURAUX ET PARCELLAIRES COMPLEXES	5	
	3	VERGERES ET PETITS FRUITES	0	
	3	GOLFS	3	
	3	JARDINS OUVRIERS	53	
	3	CAMPINGS, CARAVANINGS	0	
	3	STADES, EQUIPEMENTS SPORTIFS	430	
	3	INFRASTRUCTURES PORTUAIRES	5	
		Total indice 3	2564 ha	
	4	HABITAT RURAL	59	
	4	HABITAT MINIER	991	
	4	HABITAT RESIDENTIEL	9 489	
	4	HABITAT COLLECTIF HAUT	775	
	4	URBAIN CONTINU DENSE	1 028	
	4	EMPRISES COMMERCIALES	427	
			Total indice 4	12 769 ha
	- mutable	5	CARRIERES	11
5		CHANTIERS	111	
5		TERRIS	10	
5		MARAIS INTERIEURS	15	
5		EMPRISES SCOLAIRES ET/OU UNIVERSITAIRES	890	
5		EMPRISES HOSPITALIERS	258	
5		AUTRES EMPRISES PUBLIQUES	192	
5		ESPACES VERTS URBAINS ET PERURBAINS	313	
5		AXES ROUTIERS PRINCIPAUX ET ESPACES ASSOCIES	222	
5		FORETS DE FEUILLES	21	
5		PLANS D'EAU	18	
5		Bois, Espaces Verts Autres	661	
5		Cimetière	211	
5	Eau	196		
5	Non Renseigné	1		
		Total indice 5	3 130 ha	
		Total général	22 920 ha	

3. Formes et typologies :

✓ Des typologies multiples, en fonction de critères variés :¹

On peut décliner différentes typologies des friches. Elle se définit cependant toujours par rapport à une multitude de critères :

- Critères :

La temporalité de la vacance (terrain ou bâtiment inoccupé). /La superficie du terrain ou de l'unité foncière. /L'ancien usage. /La présence de bâti ou non. /Degré d'abandon. /Mode d'occupation. /Degré d'artificialisation. /Structure foncière. /Niveau de pollution. /Valeur patrimoniale du site.

Ces critères au demeurant peuvent se combiner, conférant ainsi au phénomène de la friche une complexité ayant pour effet d'accroître non seulement les difficultés d'identification et d'analyse, mais aussi de traitement et d'aménagement.

En d'autres termes, la diversité des situations exclut la possibilité de définir un modèle d'intervention « standard » en vue de la requalification des friches.

On peut réunir la majorité de ces friches sous la dénomination très souvent utilisée de friche urbaine. En se localisant dans les espaces urbains, ce sont celles qui suscitent le plus d'intérêt.

¹ CESER Centre-Val de Loire - Requalification des friches urbaines - Juin 2015, Page 14.

✓ Typologies :

Les différents types de friche Les friches peuvent être caractérisées selon leur usage antérieur :

- **Les friches industrielles :**

Leur apparition résulte de la mutation progressive des activités dépendantes des mutations de l'économie. Elles se localisent principalement dans les zones industrielles qui pour certaines très anciennes sont bien situées (zone portuaire proche du centre-ville, le long d'axes routiers importants...). Ce sont souvent ces friches qui sont l'objet d'études, car elles constituent des enjeux majeurs. De par leur localisation, elles nécessitent parfois une dépollution lourde qui les positionne hors des marchés fonciers et immobiliers.

- **Les friches militaires :**

Le développement militaire, l'importance des effectifs liés à la conscription qui nécessitait de vastes casernes et terrains de manœuvre, les évolutions stratégiques et l'introduction massive de la technologie rend obsolète les implantations militaires. Suite à cette réorganisation des forces militaires, des friches militaires espaces et bâtiments militaires se constituent.

- **Les friches commerciales :**

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

- **Les friches d'habitat :**

Les friches d'habitat ne constituent pas un sujet d'urbanisme en tant que tel. Elles le sont par exemple aux États-Unis, comme à Détroit à la suite de la crise financière de 2008, à cause de l'ampleur du phénomène. Les friches d'habitat ne sont pas les logements qui connaissent une courte période de disponibilité entre deux occupations successives, mais les logements dont l'abandon se prolonge au-delà de la vacance frictionnelle que nécessite la bonne fluidité du marché. C'est loin d'être un problème rare et quand il est constaté.

- **Autres types de friches :**

D'autres types de friches existent tels que les friches médicale, touristique, artisanale, portuaire, ferroviaire (délaissés de voies) ...¹

¹ Définition de l'ADEUS (Agence de Développement et d'Urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise).

4. Définitions :

Une friche industrielle est un terrain laissé à l'abandon à la suite de l'arrêt de l'activité industriel qui s'y exerçait. Elle a souvent un impact négatif sur son environnement (pollution ou liée à la dégradation des installations).

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

Selon les territoires, leurs problématiques et leurs objectifs, il existe ainsi de multiples définitions de la friche.

Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement de Pierre Merlin et François Choay, donne une définition : une friche industrielle est un terrain abandonné par des industries, soit qu'elles se soient délocalisées, soit qu'elles aient cessé leurs activités. Cela concerne aussi les terrains encore occupés par des bâtiments industriels non démolis mais inutilisés.¹

Selon Vanham et Patrice Loubon : apportent la définition suivante :

Il s'agit d'un espace bâti ou anciennement occupé par une activité industrielle et désormais désaffecté ou sous-occupé.²

¹ Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement de Pierre Merlin et François Choay.

² Selon Vanham et Patrice Loubon.

5. La friche aujourd'hui :

Les images d'usines en ruines sont les représentations habituelles liées à la reconversion industrielle de la vallée de la Moselle. En réalité, cela fait longtemps que la simple reconversion industrielle, qui désigne précisément le remplacement de l'activité industrielle disparue par une autre activité (industrielle ou non) s'est élargie vers un redéveloppement territorial, comme l'ont souligné les géographes (Donze, 2001 ; Daviet, 2006) depuis quelques années. Cela signifie que la fin de l'industrie fordiste est plus que la simple fin d'une activité économique : c'est la transformation totale d'un système spatial, passant du système fordiste à un système mondialisé. La notion de système implique que cette mutation, cette transformation, ce bouleversement touchent non seulement l'activité productive proprement dite mais aussi le système productif tout entier, au sens que lui donnent F. Damette et J. Scheibling (1995), incluant sphère productive et sphère de reproduction sociale. C'est-à-dire que ce système inclut l'habitat, les services, les infrastructures diverses liées à l'industrie et forme donc un quartier, une ville, une vallée, un bassin, un paysage tout entier. Les hommes qui participaient à ce système sont évidemment concernés, tant concrètement (par la perte d'emploi par exemple) qu'en termes culturels et donc d'identité locale.

Les activités industrielles traditionnelles s'éteignent progressivement et laissant place à des friches industrielles. Elles apparaissent comme une solution, pour reconquérir la vielle sur la ville. Et participent à la mise en œuvre de la politique de la ville renouvelée, mais elles sont aussi sources de risques multiples. Ces dernières vont, la plupart du temps, se manifester à partir de la cessation d'activité et se poursuivre jusqu'à la reconversion du site.

6. La friche comme patrimoine :

✓ Le patrimoine est aujourd'hui une réalité à des facettes multiples.

Trois grandes catégories de patrimoine :

- Le patrimoine physique (monument, collections d'objets et d'œuvre d'art, manuscrit et archives)
- Le patrimoine immatériel transmis par la tradition orale (langues, modes de vie, savoir et savoir-faire, mythes, croyances et rites)
- Le patrimoine naturel qui s'intéressent aux trois règnes animal, végétale minéral.

C'est pour cela qu'on utilise de plus en plus aujourd'hui un qualificatif derrière le terme patrimoine, par exemple patrimoine industriel, photographique, maritime ...

✓ Le patrimoine industriel :

Le patrimoine de l'industrie concrètement ce sont les traces plus au moins bien préservées, de son fonctionnement et de son insertion dans le paysage ou dans la société, les archives d'entreprises, les murs des usines, les débris, les infrastructures ou de l'outillage, les collections de produits, l'impact sur l'environnement, la mémoire des dernières générations de patrons ou de salariés, autant d'éléments matériels ou de souvenirs dont il est de mieux en mieux admis aujourd'hui qu'on ne saura se passer pour écrire l'histoire de l'industrie.

Le texte de la charte de NIZHNY TAGIL, pour le mémoire industriel, a défini les composants de la culture industrielle susceptible d'utiliser ce patrimoine. Y ont été énoncés : Les mines et sites de traitement et de raffinage, les entrepôts et les magasins, les centres de productions de transmission et d'utilisation de l'énergie, les structures et infrastructures de transport, et pour finir les lieux utilisés pour des activités sociales en rapport avec l'industrie.

Le patrimoine industriel est de fait un témoignage architecturale et paysagé, esthétique, structurel et urbanistique.¹

¹ Le texte de la charte de NIZHNY TAGIL.

Si un bâtiment industriel faisait l'objet d'une protection, c'était en raison de son ancienneté et de ses qualités architecturales propres.

La friche industrielle est le témoin d'une époque passée ayant marqué et façonné un lieu donné, miroir d'une nature morte, stigmaté d'une activité et d'une présence révolue, ces bâtiments et terrains désaffectés, représentent dans la ville des espaces abandonnés, vides. Non seulement d'un point de vue esthétique, le recyclage et réutilisation de ces surfaces urbanisées représentent une trace de l'histoire du riche p industriel.

8. politique d'intervention :

✓ L'importance de l'anticipation :

Dans un contexte de foncier disponible rare en milieu urbain, la résorption des friches est aujourd'hui primordiale et oblige à passer d'une vision de la friche comme espace abandonné, à une stratégie d'anticipation des friches potentielles et de priorisation des sites à transformer.

Cette anticipation doit être partagée par l'ensemble des acteurs de la filière et en premier lieu par les collectivités locales, pilote de la reconquête des friches tant dans l'espace urbain que dans l'espace rural. La difficulté est ainsi de réunir tous les acteurs sur des temporalités longues.

Ces espaces souvent porteurs de sens et de mémoire pour les habitants restent néanmoins des opportunités à saisir pour des projets structurants et majeurs dans beaucoup de territoires.

Enfin, en amont de la résorption des friches, une autre piste d'anticipation doit être explorée : la réversibilité du bâti ou son changement d'usage. La construction durable, c'est également construire pour ne pas avoir à détruire. Anticiper dans la construction des bâtiments leur réversibilité permettrait une réappropriation plus simple et plus rapide pour un nouvel usage.

✓ Quels sont les enjeux majeurs liés à la reconversion des friches ?

Le premier est celui d'optimiser l'utilisation de l'espace urbain, afin de lutter contre l'étalement souvent anarchique. Et ainsi, de parvenir à des économies par la limitation de l'extension des réseaux (voirie, eau potable, assainissement, gaz, ...), des temps de parcours en transports et leurs conséquences sur l'environnement (émission de gaz à effet de serre, pollution atmosphérique, ...).

La présence de friches permet par ailleurs de repenser la politique d'urbanisme, en profitant de circonstances apparemment négatives pour en faire un instrument de remise en valeur, de redynamisation économique et de renforcement du lien social. La gestion intelligente des friches doit aussi permettre d'anticiper les conséquences du réchauffement climatique et de relever le défi de la transition énergétique, notamment au travers d'une architecture adaptée et d'aménagements végétaux complémentaires.

Les territoires peuvent également profiter de l'aspect patrimonial de certaines friches, qu'elles soient du bâti ou des espaces « naturels » remarquables. Leur remise en valeur peut permettre de

rétablir un lien mémoriel avec l'histoire (économique, culturelle, sociale, ...), enrichissant et préservant ainsi le vécu des habitants.

✓ Une prise de conscience favorisée par un élément phare

Selon les sociologues, la troisième phase de la reconversion est une phase d'action. Sur le plan territorial, cette phase correspond à des actions pensées et cohérentes s'apparentant à une réflexion globale sur le territoire et s'opposant aux actions d'urgence, destructrices et niant l'identité locale qui ont dominé la phase de deuil. La troisième phase est donc celle d'un redéveloppement territorial, tenant compte de l'identité locale par l'intégration des héritages industriels.

Cette démarche qui intègre le patrimoine, notamment industriel, au développement territorial est considérée comme innovante quand on commence à la pratiquer, dans les trois dernières décennies du XXe siècle. L'innovation territoriale n'implique effectivement pas la négation du passé et passe aussi par l'intégration réfléchie de ses héritages dans le développement. C'est particulièrement important pour les héritages industriels d'une ville-usine, car tout y était lié à l'industrie et la ville n'aurait pas existé sans l'industrie. Les villes-usines se démarquent en cela clairement des villes classiques bénéficiant d'un patrimoine plus varié et plus ancien, qui peuvent plus facilement, sans danger pour leur identité, effacer leur période industrielle en ne conservant rien ou presque de leur ancien faubourg industriel.

✓ La réhabilitation des friches industrielles en milieu urbain

Une multitude de questions corollaires se pose pour justifier de la réhabilitation des friches industrielles en milieu urbain comme véritable opportunité pour la constitution de villes plus durables. Tout d'abord, il convient de justifier la conservation des friches industrielles. En effet, la solution de facilité semble être de faire table rase et de repartir de zéro, ce que sont tentés de faire de nombreux promoteurs immobiliers, par exemple. Cependant, de nombreux éléments portent à croire qu'il est préférable de conserver ces "ruines" car elles sont porteuses de nombreux enjeux, tant historiques qu'identitaires. Une fois affirmée l'importance de conserver les friches industrielles en milieu urbain et résolue la question des problèmes qui peuvent se poser lors de la genèse de projets de reconversion, il convient de se pencher sur les immenses potentialités de développement que représentent ces lieux et comment elles peuvent s'épanouir. En effet, ces lieux de tous les possibles permettent d'imaginer l'installation de nouvelles activités innovantes, d'une architecture (intégrant l'ancienne) moderne et utilisant des matériaux neutres par rapport à l'environnement... Nous ver-

rons donc comment ces idées ont émergé et quelles ont été les étapes majeures dans la réhabilitation des friches industrielles en milieu urbain, tout en illustrant ces faits par des exemples concrets. Dans un second temps, il s'agira aussi de mettre en avant les moyens qu'ont les porteurs de projet pour arriver à développer ces lieux, en insistant sur les difficultés qu'ils peuvent rencontrer et sur la nécessité de faire évoluer les points de vue sur de nombreux éléments (niveau local, gouvernance...) pour les surmonter. Enfin, nous nous pencherons sur la ville contemporaine et l'importance de son évolution vers la durabilité. Après avoir évoqué les maux qui rongent cette ville moderne et son environnement et les problèmes qui pèsent sur ses habitants, nous évoquerons quelques théories, notamment celle de la ville dite "compacte" ou à "courtes distances", qui pourraient, en partie, y remédier et constituer la base d'un développement urbain plus durable. Nous verrons alors ici l'opportunité que représente la réhabilitation des friches industrielles en milieu urbain.

La reconversion des sites et friches pollués est une thématique montante pour un aménagement pérenne et responsable du territoire. Si la pollution possible ou avérée de ces sites constitue une contrainte qui doit être prise en compte, ces sites représentent également de véritables opportunités foncières. Leur reconversion devient un enjeu majeur pour les décideurs et cela pour au moins deux raisons : la sensibilité à la qualité sanitaire et environnementale de plus en plus

marquée d'une part, la nécessité d'assurer un développement urbain durable en limitant l'extension des villes sur les espaces agricoles et naturels périphériques, d'autre part en permettant de mettre en œuvre un développement urbain durable.

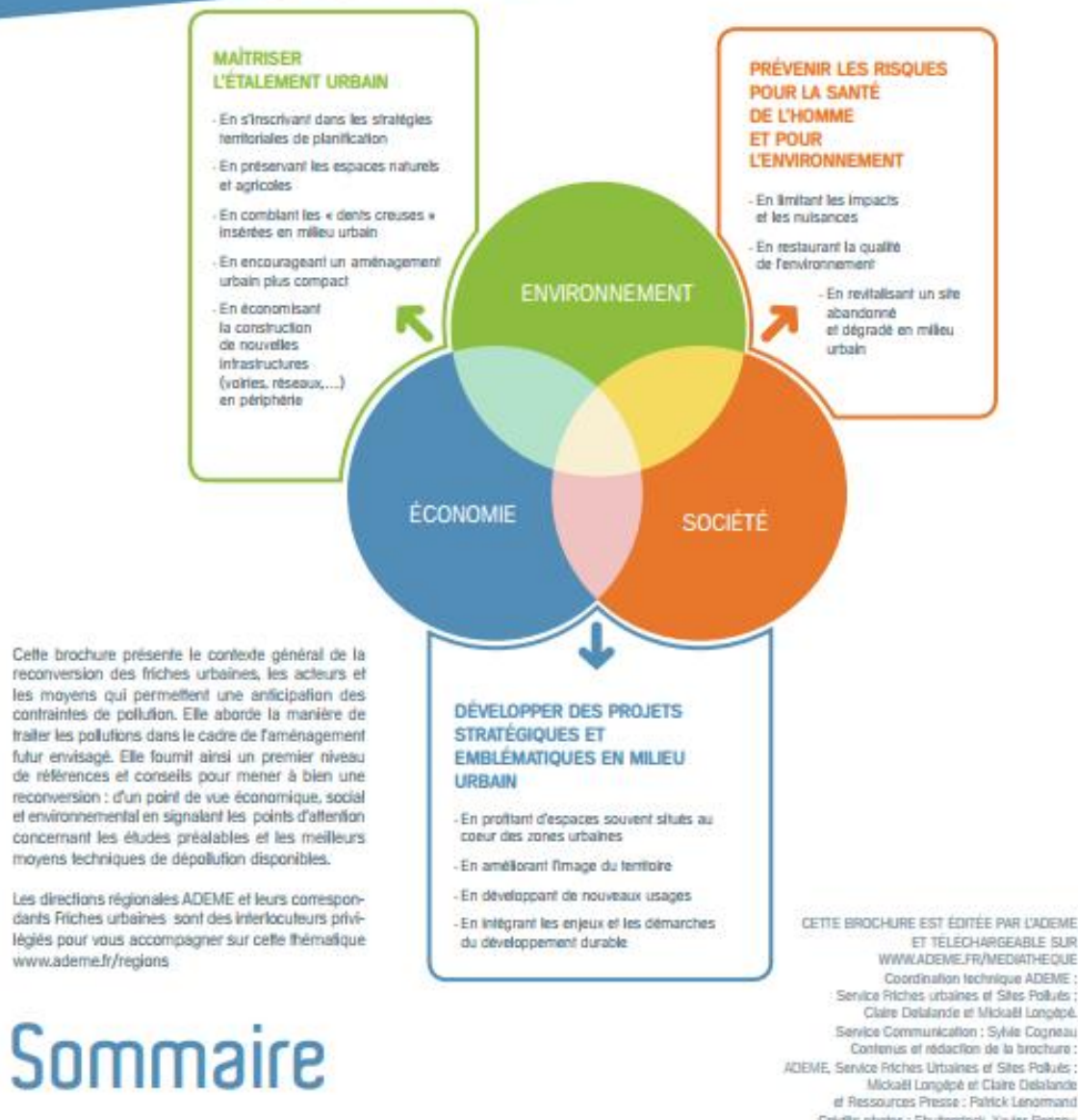


Figure 11 brochure de de reconversion de friches.

✓ Mieux maîtriser l'étalement et l'émiettement urbain ¹

Comme évoqué précédemment, on choisit souvent la facilité en ayant recours à l'artificialisation des sols, souvent en périphérie d'unités urbaines, pour l'installation de nouveaux bâtiments ; ceci notamment en raison du niveau élevé des valeurs foncières en zone centrale, mais aussi du fait de conditions de constructibilité moins contraignantes (par exemple, en évitant des coûts importants de démolition, de réaménagement du terrain ou de reconstitution des sols). Mais en retour, les nouveaux espaces urbanisés nécessitent un développement des infrastructures, des axes routiers, des réseaux de viabilisation (assainissement, gaz, électricité) et souvent de nouvelles dessertes par des transports urbains. Ce qui au final augmente les coûts globaux, notamment pour les collectivités territoriales.

Cet étalement de l'emprise urbaine, ou tache urbaine, se fait au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers, alors que ce sont des surfaces indispensables au bien-être et nécessaires à la conservation d'une alimentation de proximité. Les espaces non artificialisés facilitent également l'infiltration

De l'eau dans le sol et donc, limitent les risques d'inondation. Ils assurent également de nombreuses fonctions de régulation (production d'oxygène, stockage du carbone, dépollution de l'eau, etc.) et contribuent au maintien de la biodiversité. Pour toutes ces raisons, la requalification des friches, généralement sises dans le tissu urbain dense, participe de la lutte contre les effets néfastes de l'étalement.

La maîtrise de l'étalement urbain est une problématique de plus en plus prise en compte au niveau communal et intercommunal, afin de préserver les espaces agricoles et naturels (© Istock).

¹ Les commissions départementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (anciennement commissions départementales de la consommation des

✓ Optimiser l'utilisation de l'espace urbain

La requalification des friches urbaines est un outil qui peut servir à réaliser un tissu urbain harmonieux, sans rupture, ni verrue. A contrario, le non-retraitement de la friche est une source d'effets externes négatifs, qui affectent le fonctionnement et l'image de la ville : coupures urbaines, dégradation du bâti et pollution visuelle, formation de « no man's lands », etc. La requalification permet donc d'optimiser les liaisons d'un quartier à l'autre.

Le retour à plus de compacité urbaine renforce les continuités entre les différentes zones. Il faut également veiller à conserver ou à recréer des espaces verts dans la trame urbaine ; la compacité urbaine n'est pas non plus à rechercher à tout prix car certains

Espaces de respiration doivent être aménagés pour favoriser le mieux vivre en ville : qualité de l'air, atténuation des bruits, bien-être, espaces de loisirs.

✓ Limiter les consommations énergétiques¹

Une requalification des friches urbaines, et donc un étalement urbain mieux maîtrisé, permet également une limitation des besoins de déplacement (pour aller au travail, se faire soigner, participer à des activités sportives et ludiques...), et de ce fait favorise la diminution des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.

La requalification des friches doit aussi être l'occasion de limiter les consommations énergétiques et de favoriser le recours aux

Énergies renouvelables (bâtiments basse consommation ou à énergie positive).

Quand se pose la question de réhabiliter ou détruire un bâtiment, au-delà de la considération patrimoniale, il convient de tenir compte de « l'énergie grise », celle utilisée pour son édification. Au regard du bilan énergétique, il peut en effet être plus intéressant de rénover un bâtiment existant en le mettant aux normes, que de le démolir et d'en reconstruire un nouveau.

¹ CESER Centre-Val de Loire - Requalification des friches urbaines - Juin 2015 Page 27

✓ Valoriser l'image d'une ville, préserver le patrimoine bâti et paysager

Aujourd'hui, la revalorisation de l'image des territoires est un enjeu primordial de la requalification des friches. Les agglomérations par exemple développent des stratégies de communication et d'amélioration de leur image en s'appuyant sur leur patrimoine bâti, témoin de leur histoire, pour développer leur attractivité économique, culturelle et touristique, en offrant une image de dynamisme.

Ce souci d'image a permis de sauver certaines usines, casernes ou halles aux grains désaffectées qui, réhabilitées, ont pu changer d'affectation. Elles continuent ainsi d'être un témoin du passé tout en répondant à une utilité contemporaine de logement,

D'espace commercial ou culturel, etc. Ces lieux chargés de mémoire, qui ont souvent forgé l'identité des villes ou l'identité d'un quartier, permettent de créer des ponts entre présent et passé et concourent à maintenir une continuité dans le temps qui séduit les habitants. La mémoire des lieux pourra être mise en avant lors d'une réhabilitation via des outils pédagogiques (musée, parcours retraçant l'histoire, manifestation ponctuelle,).

Les anciennes friches peuvent aussi s'intégrer dans le tissu urbain comme éléments de paysage urbain, en devenant des espaces ouverts, des jardins publics, des jardins partagés, et ainsi participer à l'amélioration du cadre de vie pour les habitants.

✓ Prendre en compte l'environnement :

La requalification des friches doit s'intégrer dans une stratégie environnementale globale à l'échelle de la ville. Par exemple, un espace vide en milieu urbain n'est pas systématiquement à combler. Les espaces

Non bâtis peuvent ainsi constituer des opportunités pour le maintien ou la création d'une trame verte et bleue, en tant que réservoir de biodiversité ou corridor écologique. Si cela est compatible, ces espaces à gestion extensive peuvent également constituer des liaisons douces, piétonnes et/ou cyclables.

Biodiversité urbaine. En effet, les friches peuvent avoir un apport positif du point de vue des continuités écologiques en zone urbaine ; à l'inverse, celles-ci peuvent au contraire favoriser le développement et la dissémination de certaines espèces considérées comme invasives. Les espaces laissés en gestion extensive devront donc être surveillés, sous peine de voir les plantes invasives y proliférer (ailante, buddleia, renouée du Japon,) et donc en limiter les effets bénéfiques.

✓ Favoriser le développement économique et social :

En complémentarité de ce qui précède, il importe de souligner que la requalification des friches peut être pensée dans une perspective de redynamisation économique et sociale des villes et de leurs quartiers, surtout lorsqu'elles ont été soumises à de lourds processus de restructuration de leur appareil productif. Par les opportunités de création de nouveaux espaces productifs de biens et de services, ou encore d'équipements collectifs et/ou

On peut également citer comme exemple la ville de Barcelone qui s'est engagée dès le début des années 90 dans une politique très active de requalification de ses friches industrialo-portuaires, ou l'Emscher Park, dans la région industrielle de la Ruhr, où les bâtiments et infrastructures héritées de l'industrie lourde (chevalements, hautsfourneaux, gazomètres, etc.) ont fait l'objet d'un classement patrimonial et de travaux de requalification systématiques.

✓ Créer une dynamique locale autour des projets de réhabilitation :

Un projet de réhabilitation peut créer une véritable dynamique et un rassemblement au sein d'une agglomération, pour peu que ses habitants soient associés au projet dès les premières phases de réflexion, puis à chaque étape, dans le cadre d'une démarche d'aménagement participative. Pour créer élan et fierté, il faut que les habitants puissent s'appropriier le projet, se l'imaginer et se projeter dans un nouvel espace de vie. Cette participation citoyenne peut se prolonger après la reconversion, par exemple avec un site proposant une offre culturelle ou de loisirs. Il existe également des exemples où la mobilisation des citoyens a permis de sauvegarder certains bâtiments ou espaces investis.

9. Développement durable :

Dégradés. Ces friches industrielles, portuaires ou militaires, majoritairement localisées en milieu urbain, proches des voies d'eau, des axes ferrés et des grands axes routiers font aujourd'hui l'objet d'un net regain d'intérêt. Elles constituent de précieuses réserves foncières pour développer des projets d'aménagement.

✓ Des territoires à reconquérir :

Des territoires à reconquérir Ce choix d'exploiter le réservoir foncier des friches implique des investissements. Ces terrains, bâtis ou non, peuvent être pollués. Leur fonction initiale ayant cessé, ces sites de taille extrêmement variable (de l'échelle de l'îlot à celle du quartier) et de toute nature (production textile, de gaz, de composants chimiques...) sont souvent abandonnés depuis des années et l'objet de déprédations. Réelle ou perçue, la pollution rend d'autant plus difficile son réaménagement. Si ces sites doivent accueillir de nouveaux usages, une intervention préalable (dépollution, démolition) sera nécessaire pour satisfaire aux normes réglementaires et juridiques.

✓ Promouvoir la ville durable :

La ville durable, un nouveau mode de développement urbain Le contexte de rareté foncière, la montée des préoccupations environnementales, la prise de conscience des effets négatifs de la périurbanisation font de la reconversion des friches urbaines une évidence. Cet urbanisme raisonné, économe en espace questionne plus largement les thèmes du renouvellement urbain et de la ville durable. Apparu au début des années 1990, le concept de ville durable explore d'autres voies de développement urbain qui traitent de manière intégrée les problématiques sociales, économiques et environnementales. La ville durable est devenue un projet politique, un objectif global qui doit guider les politiques d'aménagement et de développement urbains, mais aussi l'ensemble des politiques d'une collectivité.

✓ Une approche partagée et systémique de l'aménagement urbain :

Le concept de ville durable invite à penser autrement les projets d'aménagement. Quels lieux d'implantation des activités et des infrastructures, quelle forme urbaine, quelle typologie de bâtiments, quelle offre d'énergie, quel choix en matière d'éclairage public, quels espaces publics, ... L'aménagement urbain se doit d'être plus systémique et plus partagé, les nouveaux projets urbains appréhendés de manière plus collective, la vision du développement du territoire être plus prospective. Si les objectifs qu'il faut viser pour avancer vers la ville durable sont partagés, le « comment » pose plus de problème. Les collectivités disposent pourtant de compétences et d'outils. La méthode, elle, est nouvelle : s'engager dans une politique transversale pour décloisonner l'action publique, comme dans les Plans Climat-Energie Territoriaux.

✓ Viable, vivable, équitable :

Un projet d'aménagement durable doit réunir ces 3 conditions. Il vise, dans sa conception, sa réalisation et sa gestion à concilier les préoccupations environnementales, économiques et sociales. Une démarche d'accompagnement apparaît nécessaire tout au long du projet pour le doter d'une cohérence et d'une qualité globales. Par ailleurs, cette démarche permettra un réglage continu et itératif du projet et une adaptation aux spécificités territoriales. Des référentiels et méthodologies permettent aux acteurs de l'aménagement d'intégrer les principes de développement durable dans leurs projets.

✓ Aménagement durable : la percée des Eco Quartiers Eco Cités :

Les premiers Éco Quartiers se sont développés en Europe du Nord dans les années 1990, sous l'impulsion d'associations ou de politiques locales très actives en matière d'environnement (ex : quartier Vauban à Fribourg, quartier BedZED dans la banlieue de Londres...).

✓ La friche urbaine : un lieu privilégié pour l'aménagement durable

La superficie des friches pouvant être très variable, les projets de reconversion se réalisent sur des « morceaux » de ville existants ou à créer, de l'îlot jusqu'au quartier. Ces tènements présentent souvent l'avantage d'être idéalement situés, reliés aux infrastructures majeures et proches des services et espaces publics. Cependant, espaces bien souvent stigmatisés, les friches urbaines font l'objet de réaménagements souhaités emblématiques ou exemplaires pour le territoire, manière de leur redonner de la valeur et donc d'assurer leur attractivité. Mais, il s'avère finalement que l'argument de lutte contre l'étalement urbain ou encore la construction de bâtiments à performance énergétique est le seul mis en avant, au détriment de thématiques comme celles de la dépollution des sols, de l'état de l'eau ou de la biodiversité. Or dans tous les cas, il convient de raisonner de manière transversale afin que le projet ne se limite pas à la juxtaposition de bonnes pratiques qualifiées de « durable ». Pour cela, les réflexions doivent s'étendre à de multiples thématiques (gestion des sols, mixité sociale et fonctionnelle, mobilité, biodiversité, etc.), bien au-delà du bâtiment et de la parcelle et avec l'ensemble des acteurs concernés. La gestion de la pollution des sols est justement un exemple concret de la manière dont les différentes thématiques peuvent être intégrées au projet. Non prise en compte en amont, cette pollution peut remettre en question le projet d'aménagement, car elle viendra impacter l'économie, le temps de réalisation et la nature du projet, demandera la mise en place de servitudes, ou encore interdira l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, ...

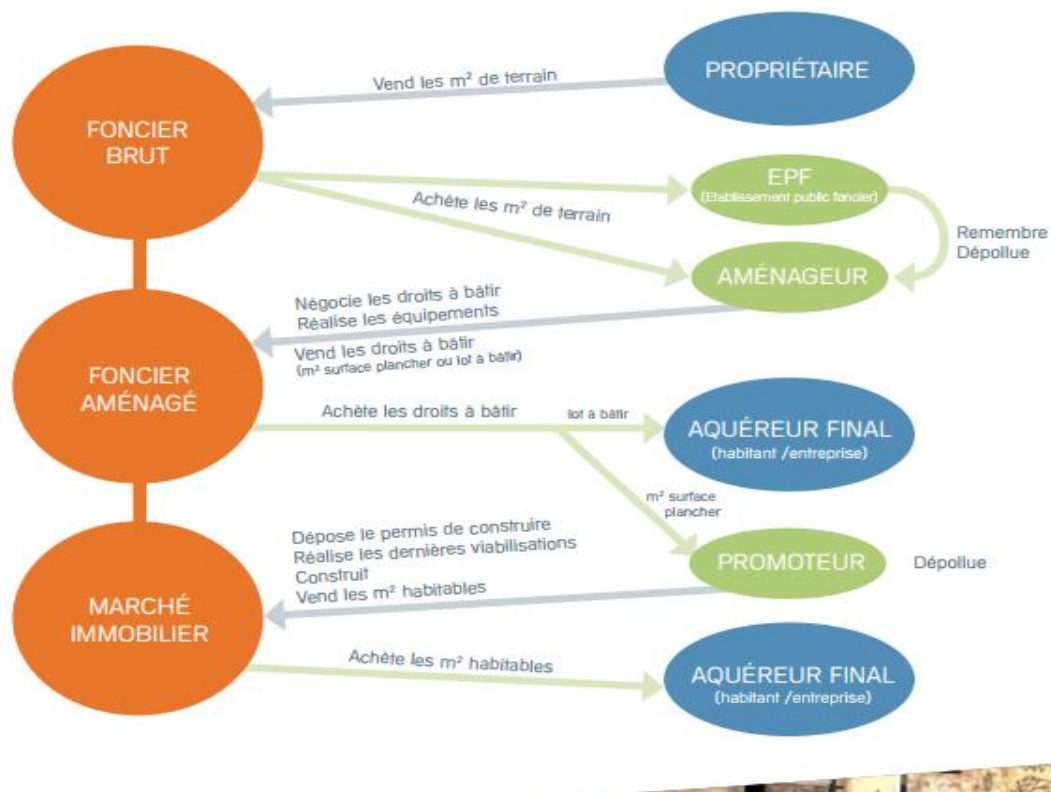
10. Marché foncier et immobiliers :

✓ De l'aménagement urbain au renouvellement urbain.

De l'aménagement urbain au renouvellement urbain L'aménagement urbain consiste à structurer et organiser l'espace de la ville en : - développant de nouvelles zones, de nouveaux quartiers dans le cadre d'un projet d'extension urbaine ; - réhabilitant un terrain bâti ou non, inutilisé, voire abandonné dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain. Le renouvellement urbain conjugue réhabilitation, démolition, construction de logements et d'équipements et poursuite d'amélioration du parc immobilier tout en répondant aux exigences de gestion économe de l'espace. Aujourd'hui, ces deux problématiques s'inscrivent naturellement dans une perspective de développement durable, un impératif né de la prise de conscience du réchauffement climatique et du renchérissement de l'énergie (coût du pétrole).

✓ Du recyclage foncier à la promotion immobilière.

Dans le domaine de l'aménagement urbain, le foncier est une matière première transformée à plusieurs reprises pour obtenir in fine une opération de construction. Le travail d'aménagement réalisé par de multiples acteurs augmente progressivement sa valeur ajoutée.



10. Potentialités et enjeux :

Afin de rendre stratégique l'étude de la mutabilité des friches, un croisement avec les projets de développement de la collectivité et les besoins en logements permet de déterminer les potentialités d'accueil de chaque friche, de prioriser l'intervention et d'élaborer le projet final.

✓ Les enjeux de La résorption des friches :

Les friches constituent souvent des « verrues » qui nuisent au paysage urbain et entraînent un effet négatif sur la valeur du foncier avoisinant qui peut devenir contagieux pour l'ensemble du quartier. La collectivité a donc intérêt à traiter assez vite certaines friches. Les friches peuvent également présenter un risque en matière de sécurité (effondrement des bâtiments, pollution, squats...).

Pour les collectivités locales, les friches ont un coût non négligeable. En effet, elles entraînent une baisse des recettes fiscales.

Les friches n'apportent pas seulement une valeur négative à la ville. Elles peuvent également avoir une utilité. Elles nous renseignent sur l'histoire d'un quartier et sur son évolution. Quand elles sont perméables et pourvues de végétation, elles constituent des espaces de respiration et de régulation climatique au cœur de l'espace urbanisé. Elles peuvent également être des lieux de sociabilité, des lieux de créativité artistique et constituent ainsi une utilité sociale.

✓ La résorption des friches :

La reconversion d'une friche consiste à lui trouver une vocation nouvelle permanente ou transitoire vers une utilisation définitive.

C'est une tâche complexe qui procède par la mise en synergie de nombreux acteurs. L'élaboration d'un projet préalable est nécessaire.

Avant de mettre en place le projet, les tâches à accomplir sont multiples :

- Définir les alternatives de reconversion.
- Mobiliser et coordonner les équipes pluridisciplinaires.
- Réaliser une analyse d'opportunité ou de risque par des études de marché et des études techniques.
- Rechercher et optimiser les financements.
- Analyser et choisir une structure juridique stable de portage de projet.

Les obstacles à la résorption des friches sont nombreux, néanmoins ils sont souvent essentiellement financiers. Le démantèlement de bâtiment, la rénovation (exemple pour un bâti classé) ou la dépollution génèrent des coûts extrêmes. En outre, la participation de différents propriétaires aux logiques différentes à une vision commune et à un projet commun peut s'avérer longue, complexe et donc onéreuse.

✓ Enjeux liés à la requalification des friches :

Avant de prendre une décision sur la réutilisation d'une friche urbaine, de multiples interrogations se posent aux décideurs car ils doivent concilier des intérêts parfois contradictoires. La reconversion des friches urbaines est porteuse d'enjeux majeurs pour les territoires de demain puisqu'elle permet d'une part, de contenir l'étalement des villes et d'autre part, d'offrir l'opportunité de revaloriser et de redéfinir l'espace urbain. Une analyse plus détaillée permet d'identifier différents types d'enjeux (l'ordre de leur présentation dans le présent document ne préjuge pas d'une quelconque hiérarchie).

✓ Impact des friches industrielles sur l'environnement

Les friches industrielles ont des conséquences dramatiques sur l'environnement. Les terrains sur lesquels étaient implantées des industries métallurgiques, chimiques ou encore militaires s'avèrent chargés en pollution. La dégradation des installations est également dangereuse pour la population vivant aux alentours, notamment les enfants qui ont pour habitude d'aller jouer sur ce genre de terrain. Ces enfants peuvent être intoxiqués par les matières qui y sont présentes, chuter dans une fosse, être électrocutés, etc. Les risques d'incendie sont par ailleurs multiples. Les friches industrielles peuvent avoir des conséquences directes sur l'eau (canaux, ports). Le stockage de déchets sur les différents sites peut provoquer des séquelles, en plus de la pollution.

Les friches industrielles ont également un impact sur la ville où elles se situent, et plus principalement sur son économie. Pour viabiliser, dépolluer et décontaminer ces terrains vagues, le coût est en effet exorbitant. À cela s'ajoute la responsabilité du propriétaire du terrain, qui n'est pas toujours clairement établie. Les friches industrielles donnent de surcroît une mauvaise image de la ville.

11. Outils et acteurs :

✓ Les acteurs :

La complexité de la résorption des friches vient également de la multiplicité des acteurs et de leurs intérêts divergents.

Les acteurs impliqués sont :

- Le propriétaire du site dont les intentions sont à prendre en compte.
- La collectivité et notamment le maire qui a le pouvoir de police.
- Les administrations (DDTM, DREAL...).
- Les partenaires publics.
- Les investisseurs privés.
- Les habitants.

✓ Les outils :

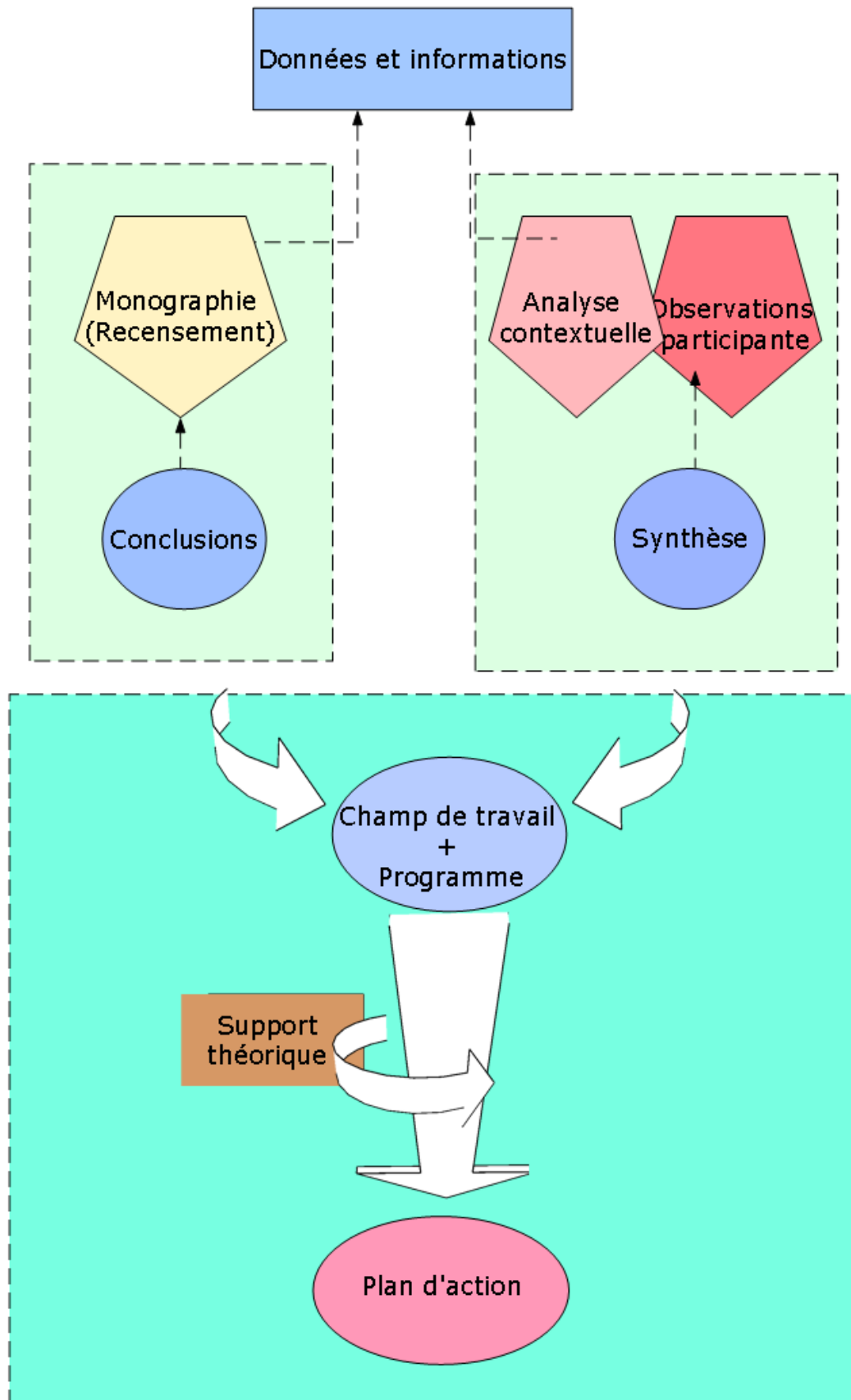
La résorption des friches est affichée comme une priorité gouvernementale dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain. Plusieurs évolutions récentes renforcent l'arsenal juridique et financier afin de poursuivre cet objectif.

Les outils réglementaires Le cadre juridique concernant les friches, du fait de l'absence de définition, n'est pas unique, ni spécifique. Il faut ainsi se référer à diverses réglementations, tel le droit de l'urbanisme, de l'environnement, le code civil...

Les outils réglementaires permettent différents types d'actions qui vont de la simple mise en sécurité, en passant par le recensement des friches au principe de pollueur payeur.

Les outils fiscaux tels que la taxe sur les friches peuvent s'avérer utiles.

Chapitre III : Analyse



1. Introduction :

Dans ce chapitre nous entamons la prospection et l'interprétations des différentes données, suivis d'une analyse puis d'une synthèse de l'information suivants les différentes approches.

✓ Méthodologie :

- Fiches d'ilots

Unr recensement des friches, créer des fiches d'ilots comprenant des informations sures : le programme surfacique, les fonctions, la typologie architecturale.

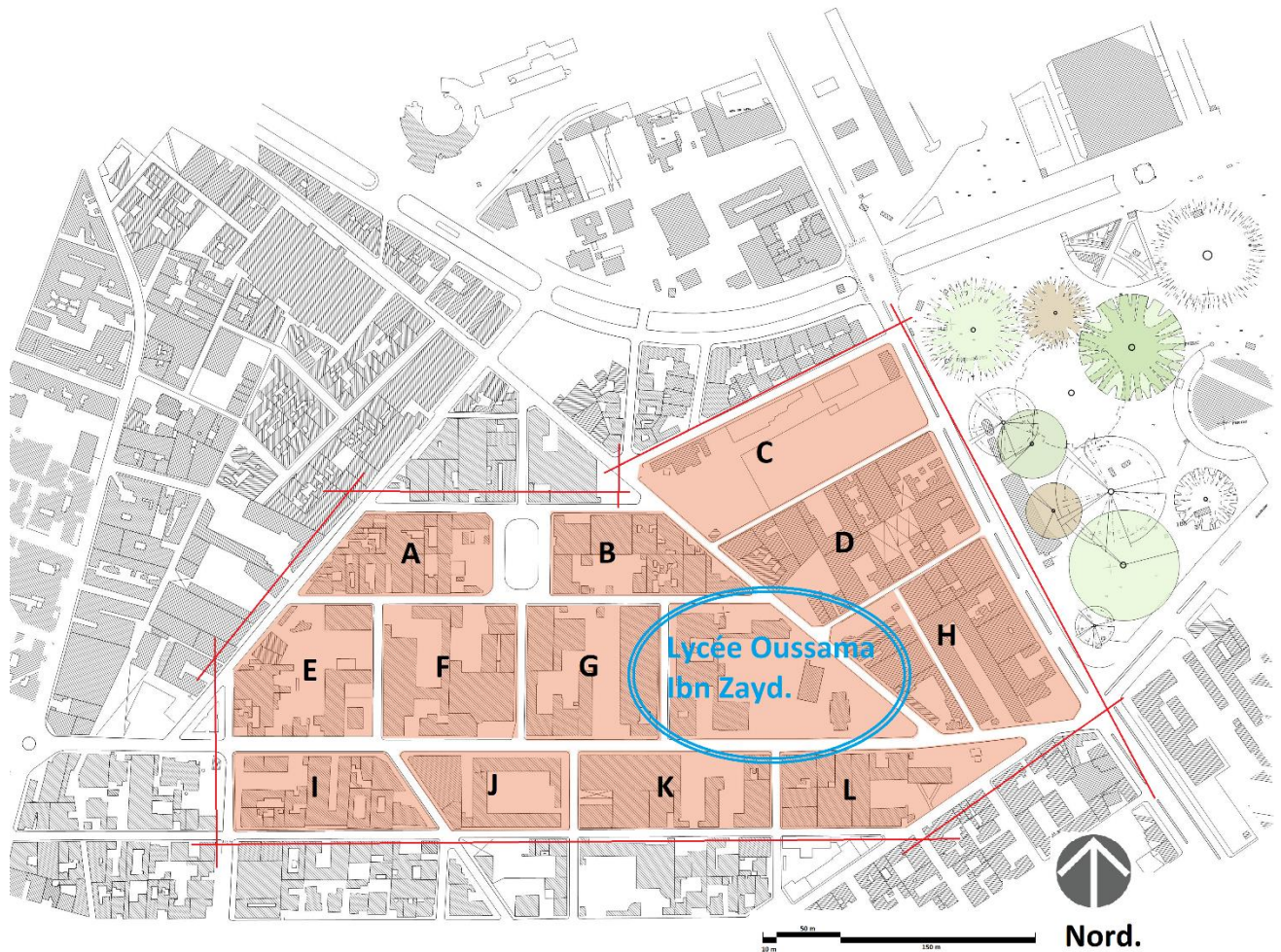
Cette façon de faire nous permettra d'appréhender mieux le bâti existant ainsi que son environnement, les potentialités et les enjeux.

- Analyse contextuelle et observations participantes :

Analyse de site (morphologie urbaine et typologie architecturale), aborder la forme urbaine par les types d'édifices qui la composent et leurs distributions dans la trame viaire ; études des différents systèmes.

Une observation participante comme outils pour appréhender le champ, les pratiques sociaux, les problèmes et les besoins des usagers, une méthodologie permettant le contact direct avec le terrain et les acteurs (l'utilisation de cette méthode reste délicate, l'implication entraîne la modification de l'objet et conduit donc à une certaine forme de subjectivité).

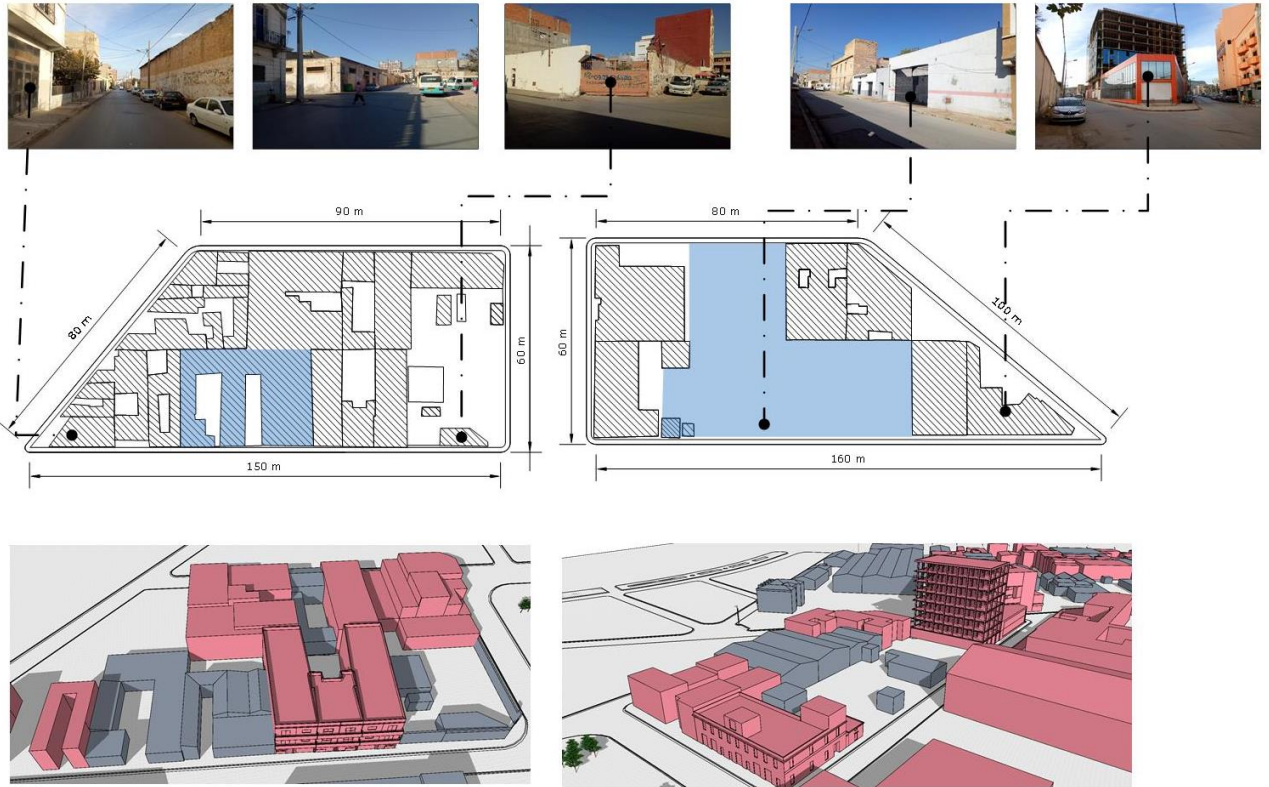
2. Fiches d'îlots :



1

13 Plan de la zone d'étude (référencement des îlots citée el Mokrani).

¹ NB : Le lycée Oussama Ibn Zayd occupe un îlot entier, qui soustrait au quartier une grande parcelle en forme d'enclos. Ce dernier sera considéré comme une entité à exclure de notre étude sur le fragment.



14 Fiches d'ilots (ilots A/B).

Ilot A :

Surface totale : 8017M2

Bâti : 3893 M2

Surface non bâti : 4124M2

Programme : 15 Résidences privées : 3818 M2

02 hangars :4199 M2

Observations : L'îlots est composé majoritairement de résidence privés (villa) de différents niveaux compris entre r+1 et r+3. La présence de deux friches dont une est un parking privé payant dont l'état est assez délabré, tandis que la deuxième friches sa fonction reste inconnue.

Ilot B :

Surface totale : 7821 M2

Surface bâti : 4957 M2

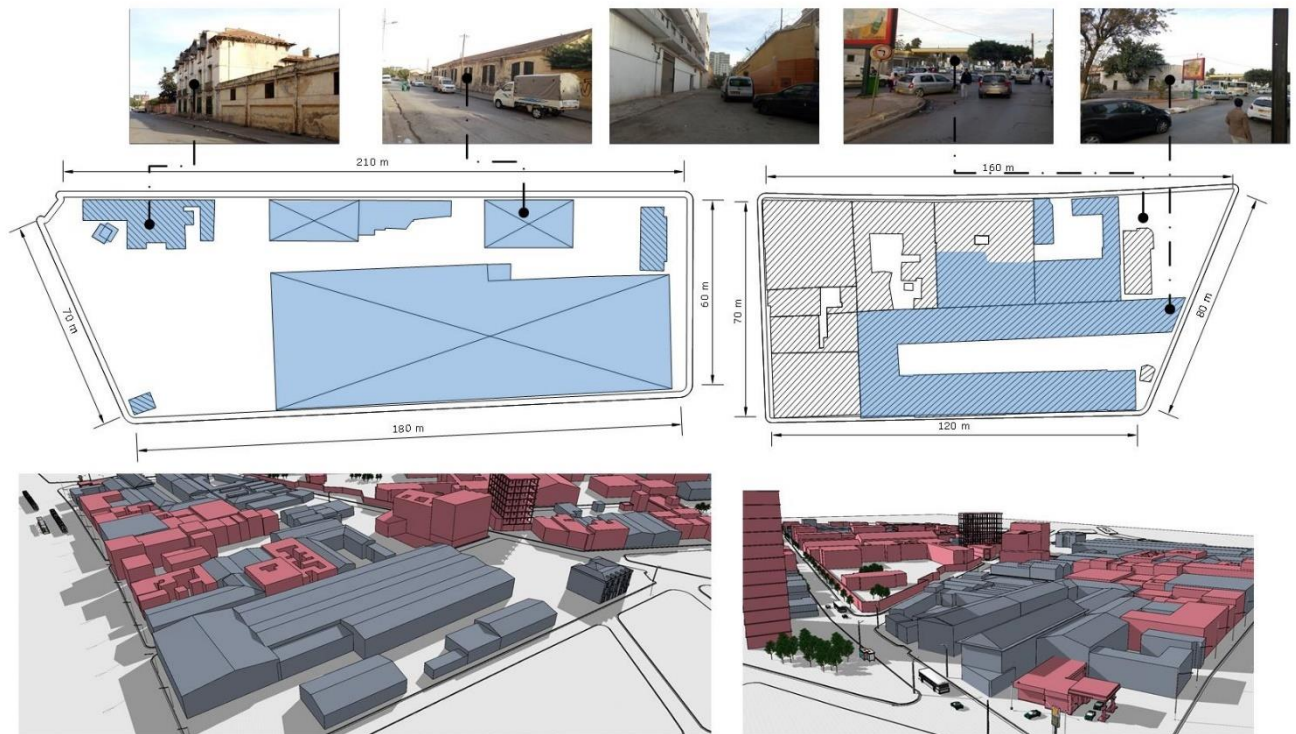
Surface non bâti :2864 M2

Programme : 09 résidences privées : 5315 M2

01 hangars : 2506M2.

Observations :

Composé majoritairement de résidences privées (villas), l'îlot comporte aussi un immeuble en cours de construction (promotion immobilière r+8).



15 Fiches d'îlots (îlots C/D).

Ilot C :

Surface totale : 14315 M2

Surface bâti : 6813 M2

Surface non bâti : 7442 M2

Observations : L'îlot abrite l'établissement public de transport urbain et suburbain d'Oran (ETO), plusieurs blocs d'administrations ainsi que des charpentes pour abriter les bus.

Ilot H :

Surface totale d'îlot : 17000 M2

Surface bâti : 11189 M2

Surface bâti : 5811 M2

Programme : 05 résidences privées : 2724 M2

09 hangars : 12232 M2

Observation : Îlots comporte plusieurs hangars, des charpentes en mauvais états, ces dernières abritent un entrepôt pour la vente de matériaux de construction, un hangar désaffecté, une station de service ainsi que des habitations (vielle immeuble coloniale en mauvais état).



16 Fiches d'ilot (ilots E/F/G).

Ilot E :

Surface totale : 9980 M2
 Surface bâti : 4347 M2
 Surface non bâti : 5633 M2
 Programme : 10 résidences
 privées : 4413 M2
 01 hangars : 5567 M2.

Observations : l'ilot comporte un vieux entrepôt de l'OAIC.

Ilot F :

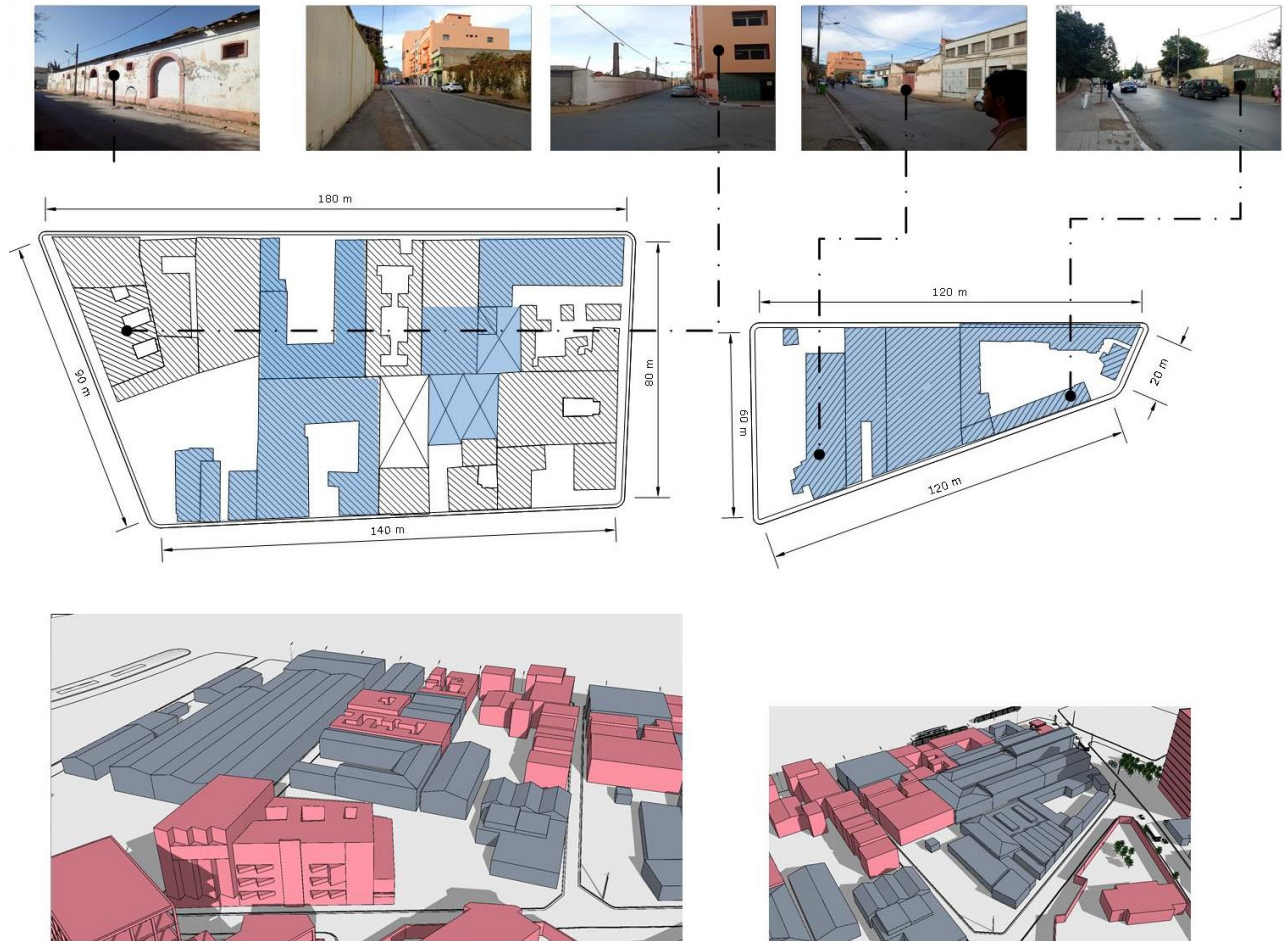
Surface totale : 10825 M2
 Surface bâti : 6445 M2
 Surface non bâti : 4380 M2
 Programme : 04 résidences
 privées : 2751 M2
 02 hangars : 8074 M2

Observations : Un hangar complètement désaffecté, ainsi que quatre villas privées.

Ilot G :

Surface totale : 10856 M2
 Surface bâti : 6074 M2
 Surface non bâti : 4782 M2
 Programme : 03 résidences
 privées : 1301 M2
 03 hangars : 7700 M2

Observations : la présence de deux commerces au rdc des résidences privées, 3 hangars dont un qui en assez bon état.



17 Fiches d'ilots (ilots H).

Ilot D :

Surface totale : 15120 M2

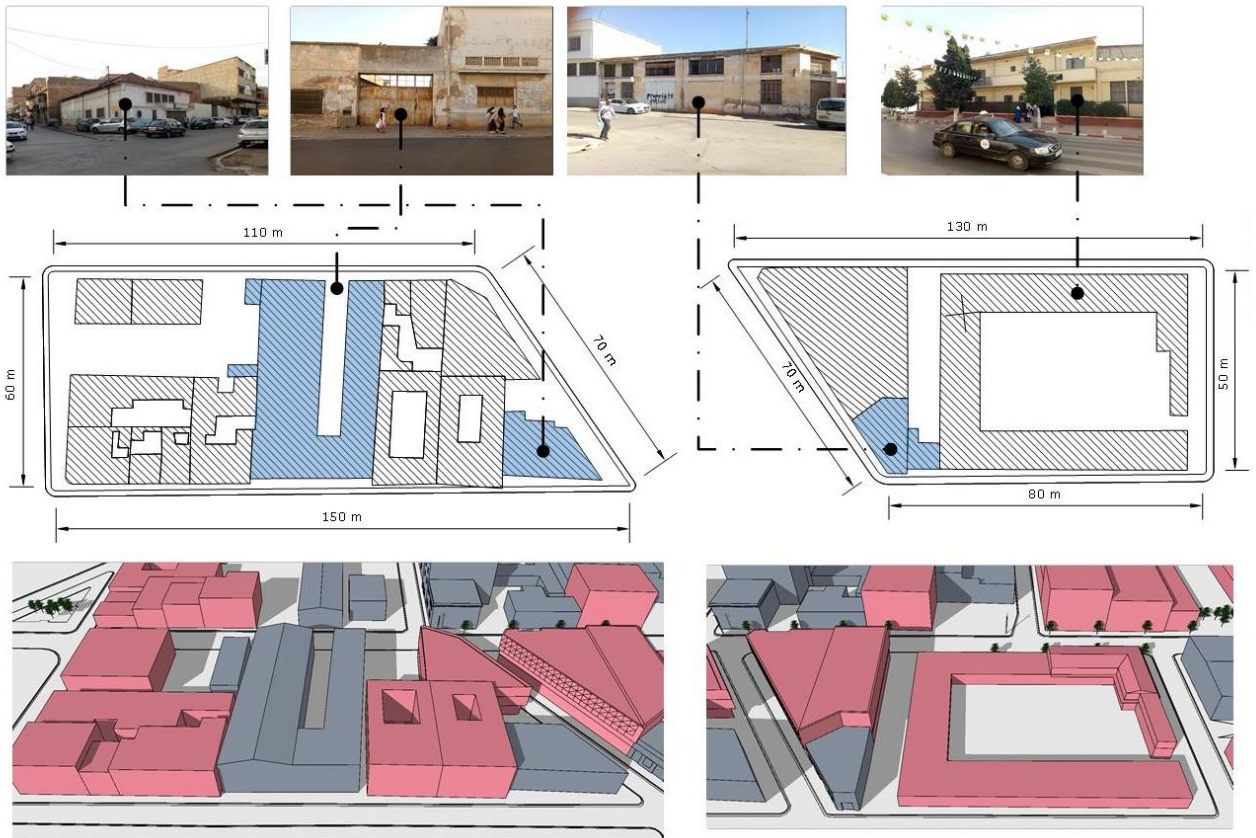
Surface bâti : 9426 M2

Surface non bâti : 5694 M2

Programme : 15 résidences privées : 8202 M2 06 hangars : 6918 M2.

Observations :

L'ilot comporte une voie mécanique de 4m barrée, elle forme une impasse a l'interface entre des villa privées et la station de service de l'ilot H, dans cet ilot nous avons un ensemble d'habitation privées (villa) ainsi que deux immeubles coloniaux en r+2, la présence de 09 éparpillés de façon aléatoires a l'intérieur de li 'lots chevauchent les habitations ainsi qu'une clinique au pied de l'ilot faisant face a l'ilot B.



18 Fiches d'ilots (ilots I/J).

Ilot I :

Surface totale : 8403 M2

Surface bâti : 6365 M2

Surface non bâti : 2038 M2

Programme : 09 résidence privée : 3253 M2

06 hangars : 5150 M2

Observations : L'ilot comporte des résidences privées avec une cafétéria très fréquentée au niveau du rdc d'un villa qui donne sur le croisement de la route perpendiculaire avec l'avenue Albert premier (Mustapha Ben bou Laid).

Ilot J :

Surface : 6765 M2

Surface bâti : 3373 M2

Surface non bâti : 3392 M2

Programme : 01 collège : 3613 M2

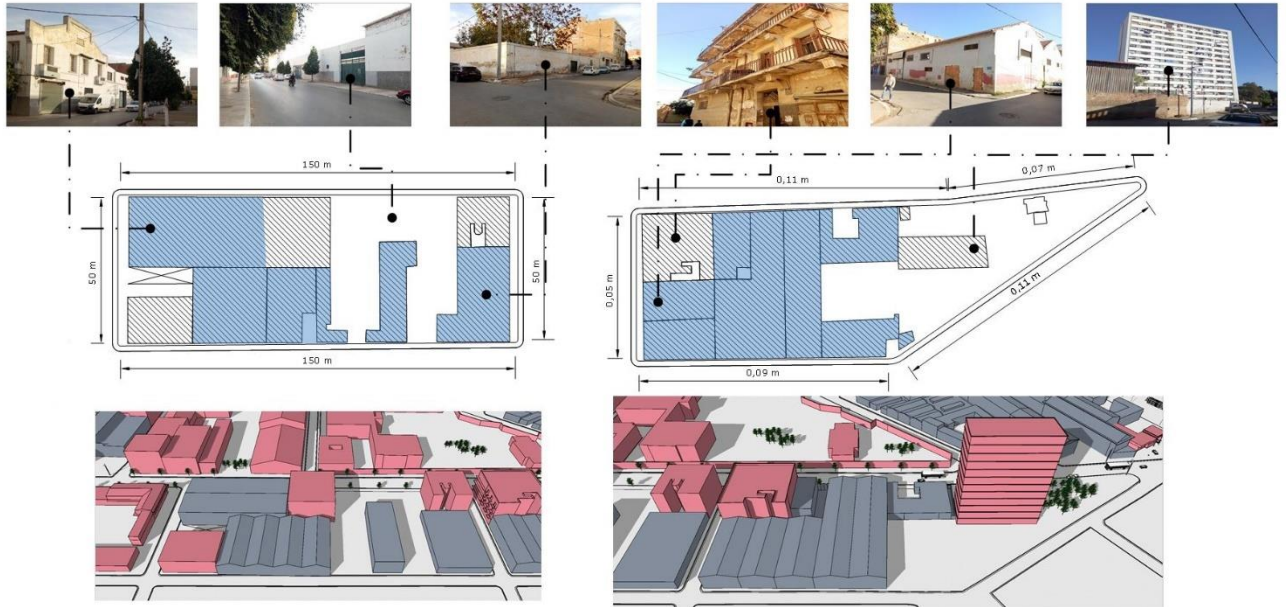
01 clinique : 1140M2

01hangars :216m2

Passage :308M2

(4 m de largeur).

Observations : L'ilot comporte trois programmes, une école primaire, une clinique privée ainsi qu'un hangar



19 Fiches d'îlots (îlots K/L).

Ilot K :

Surface totale : 8900M²

Surface bâti : 5597M²

Surface non bâti : 3303 M²

Programme : 04 hangars : 7003 M²

03 résidences privées : 1897 M²

Observations : L'îlots comporte 2 résidences r+2 privées ainsi qu'un immeuble r+3 avec commerce au rdc.

Ilot L :

Surface totale : 8843 M²

Surface bâti : 5009 M²

Surface non bâti : 3834 M²

Programme : 01 habitation collectifs r+2, 01 immeuble collectifs r+12 : 2146 M²

06 hangars : 6697 M²

Observations : L'îlot comporte un immeuble moderne de 12 niveaux avec espace de stationnement, une habitation collective en r+2 ainsi que deux friches dans un état délabrés.

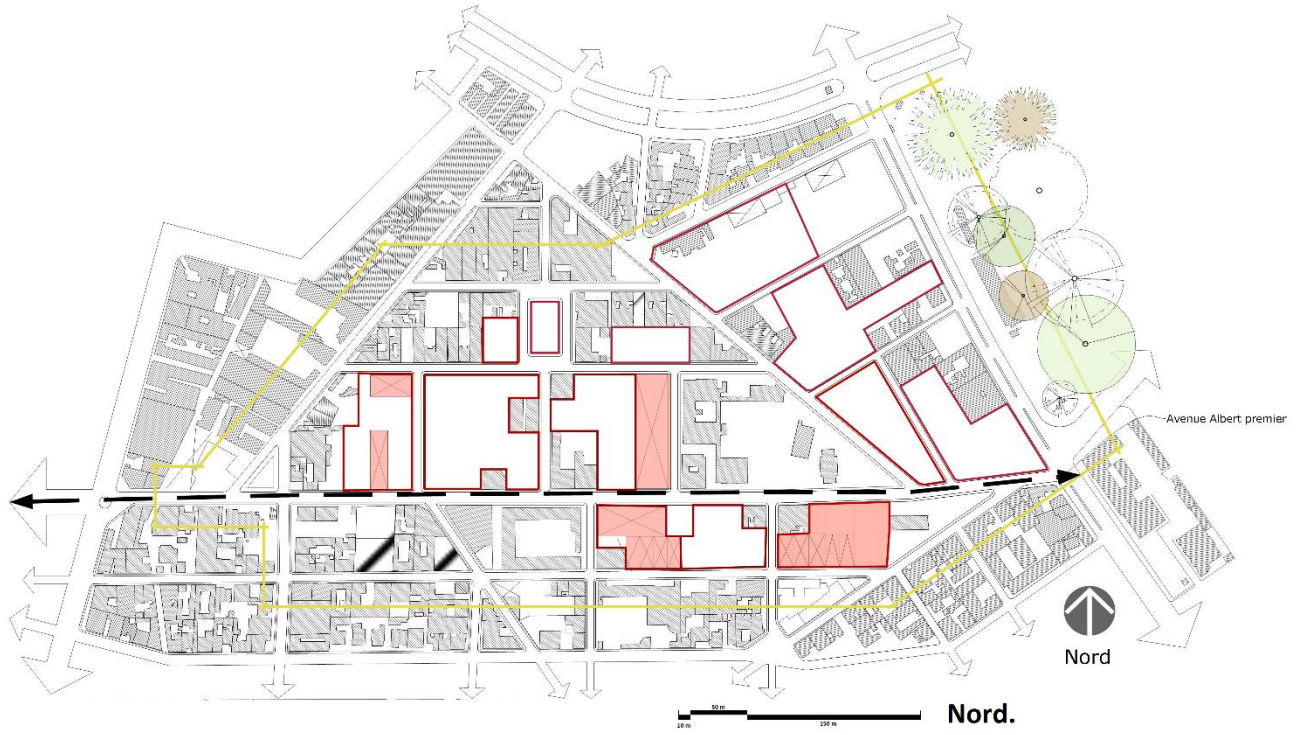
✓ Observation et conclusion :

- Observations générales :

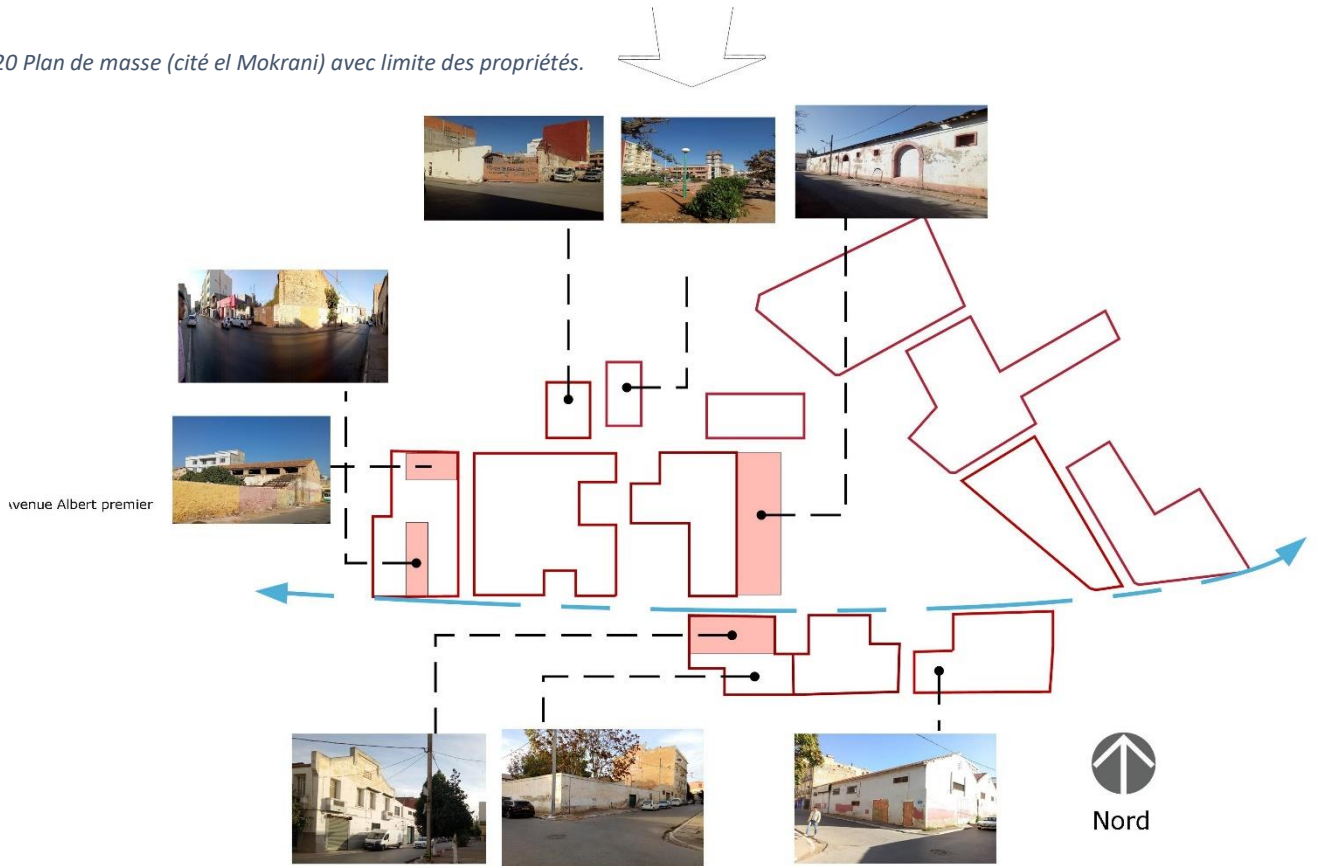
- Les friches sont disposées de façons aléatoires a l'intérieurs des ilots, la présence de squatteurs a l'intérieure de ces enclos des enclos rend difficile lecture les limites des propriétés.
- Les charpentes vétustes et usées, délaissées représentent un risque pour les habitants,
- Les variations de hauteurs se font discrète, la villa individuelle domine le quartier.
- Commerces parfois illicites, rudimentaires, absence d'espaces de jeux, de détente et de nature, les trottoirs délabrés, l'aménagement générale reste précaire.
- L'habitation vienne s'implanter au pied de la chaussée, se serrent les unes contre les autres formant ainsi une rue corridor. L'ilot est ainsi occupé complètement.

- Conclusion :

- Afin de dégager à maximum d'espace, le travail sur ces friches se basera sur les limites des propriétés fournies par le cadastre d'Oran, le travail avec les friches se fera suivant les critères suivants : état, typologie architecturale, fonction, surface.
- Pour garder, réhabiliter ou démolir les friches, le choix suivra des critères : L'état du bâtiment, son potentiel, sa surface et sa capacité à accueillir des programmes différents.
- Après avoir déterminé et limiter les espaces à libérer ainsi que les charpentes à recycler, nous dressons un plan de masse sur le quels s'inscrivent les limites des parcelle expropriées ainsi que les hangars et charpentes à réhabiliter.

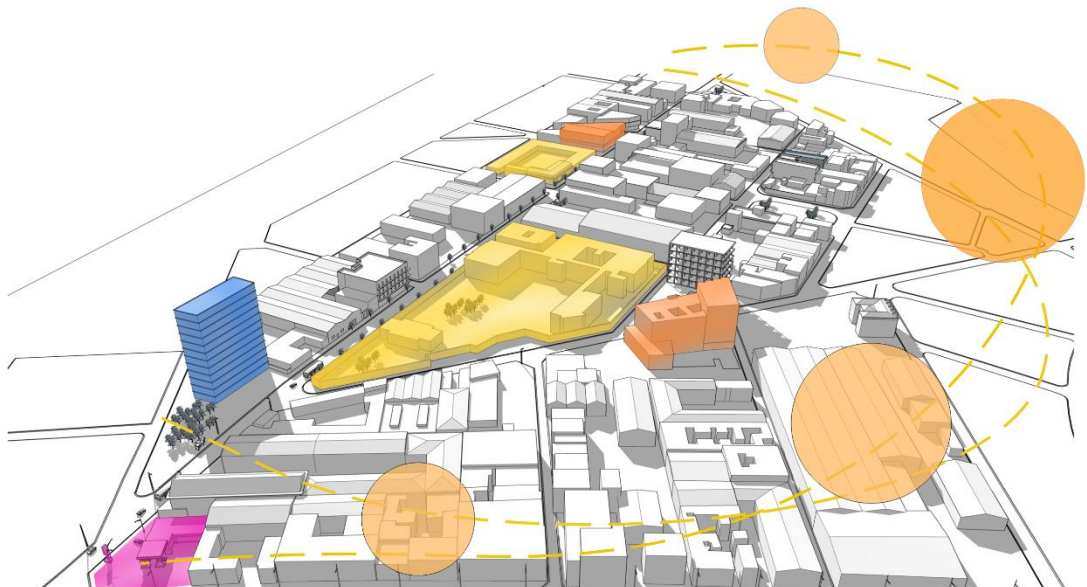
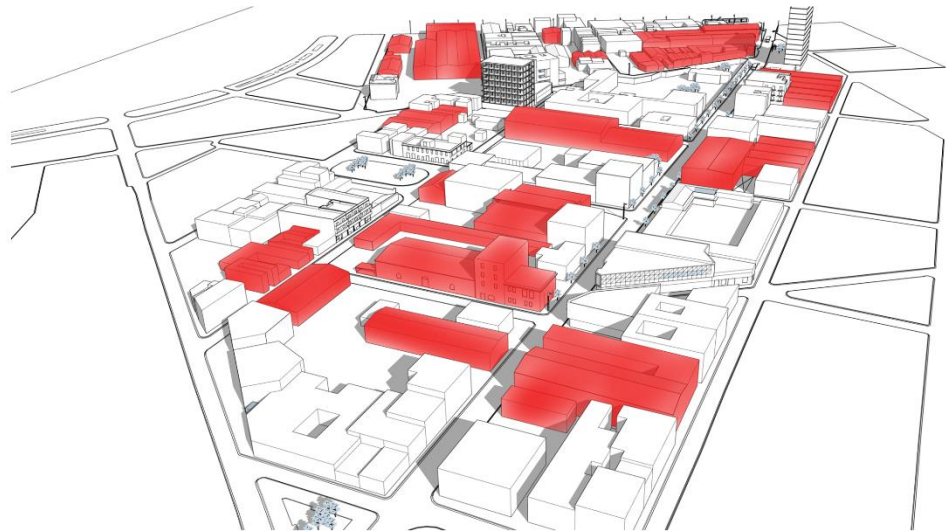
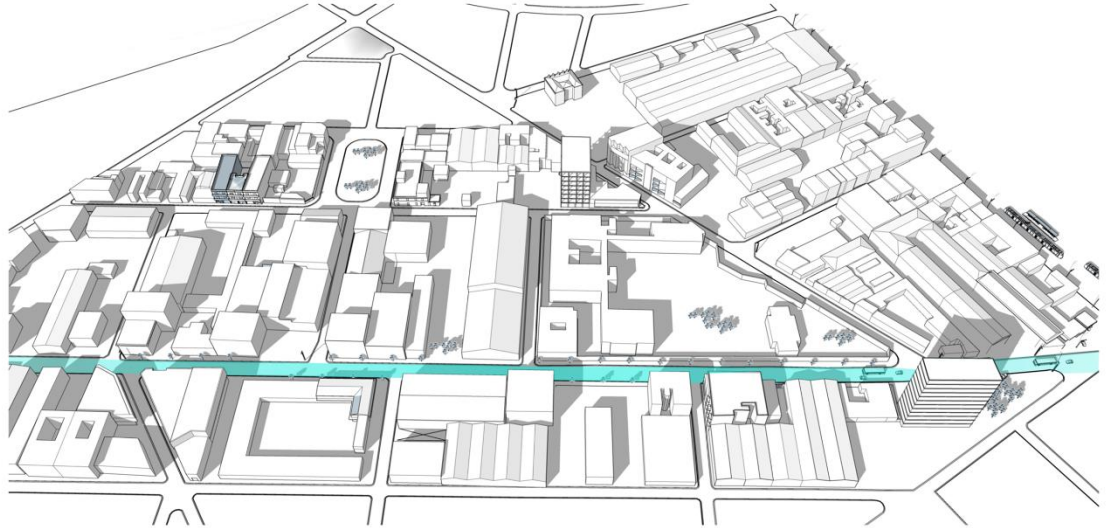


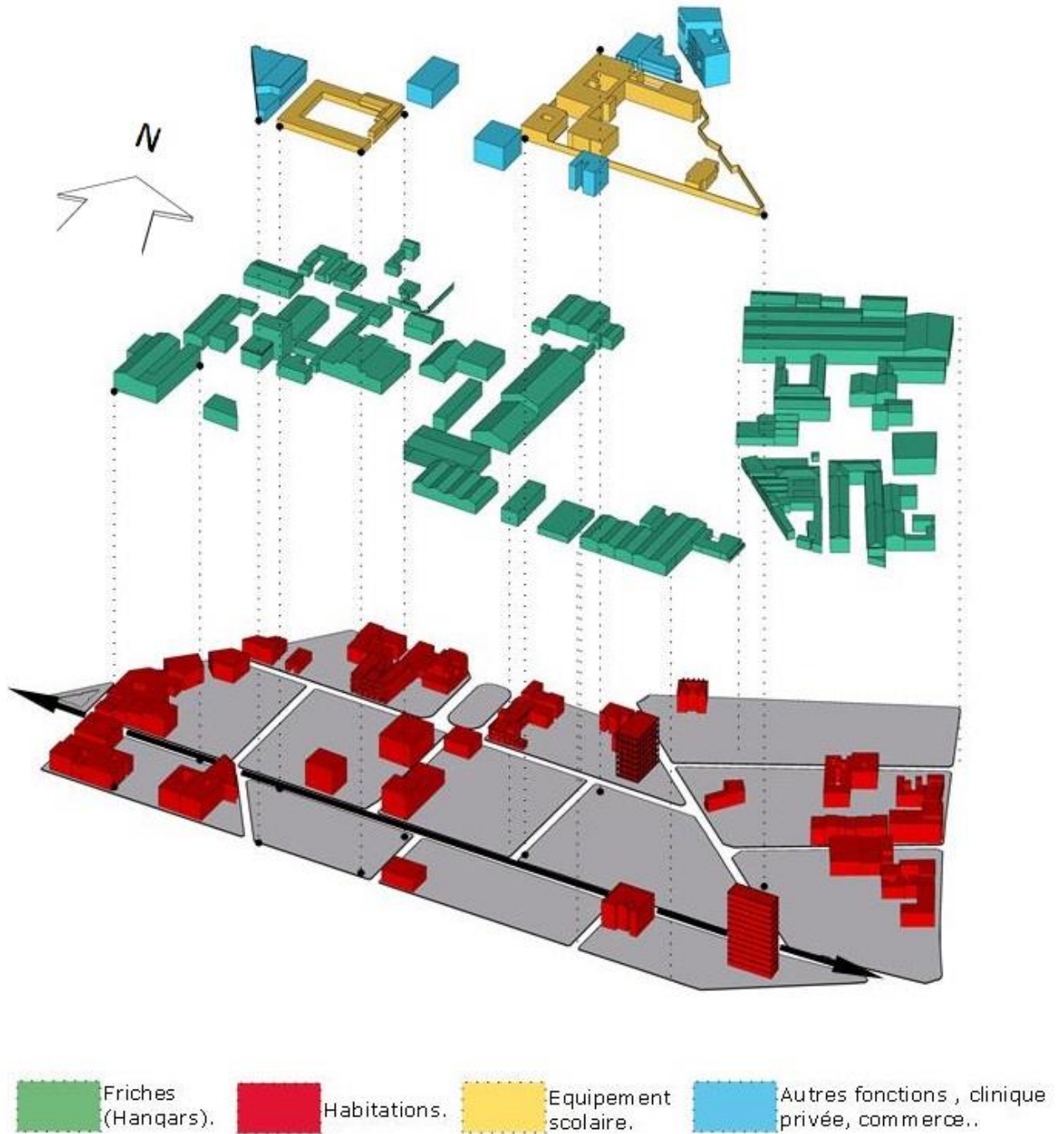
20 Plan de masse (cité el Mokrani) avec limite des propriétés.



21 figure calquée sur le plan de masse démontrant les espaces libérés.

3. Analyse et observations :

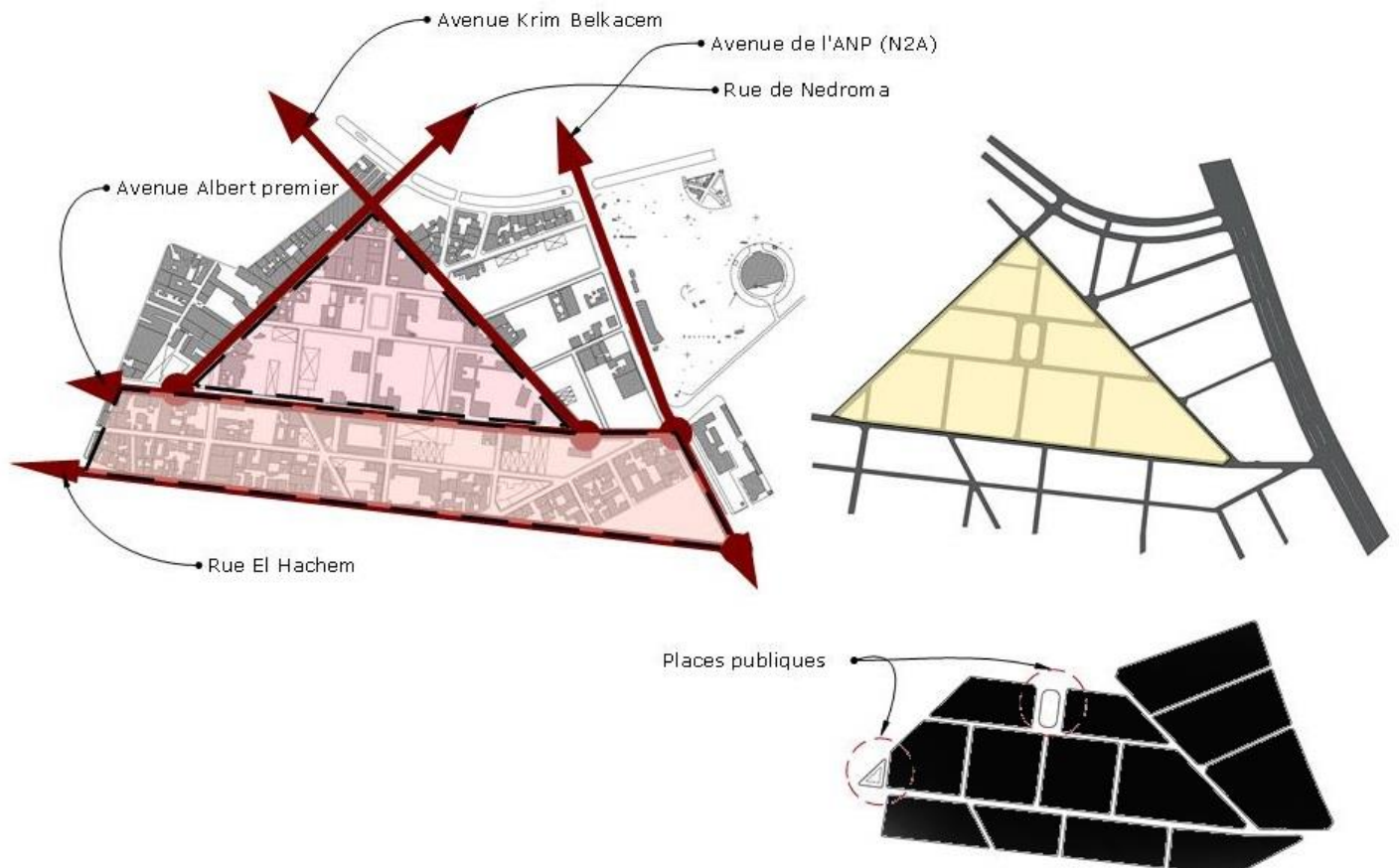




1

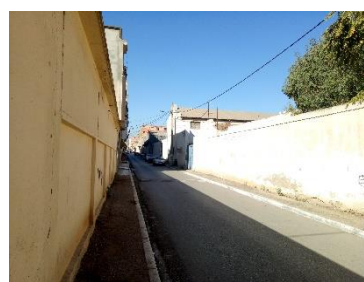
23 Quartier el Mokrani et ses différentes fonctions.

¹ Le quartier Sananes (El Mokrani actuellement) se distingue de par sa forte densité en habitation individuelles, la présence de certains équipements éducatifs ainsi que différents équipements tel que deux cliniques et quelques commerces.



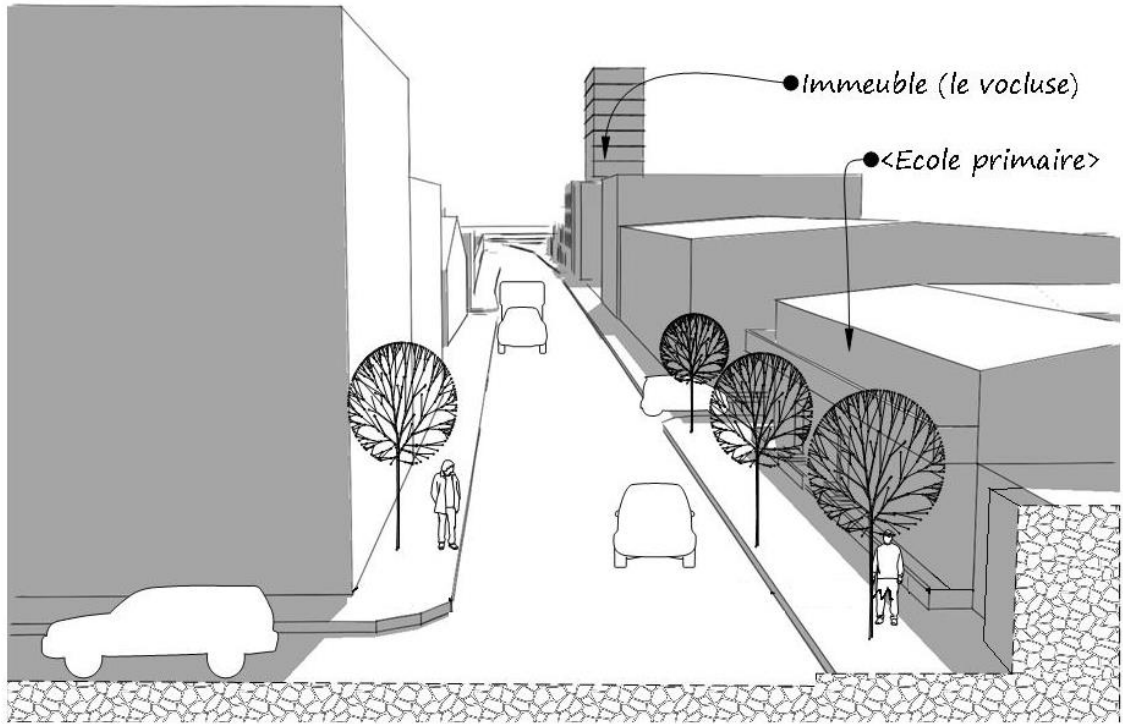
24 Système, viaire, parcellaire de Sananes.

- Le site se caractérise par une trame géométrique régulière côté sud de l'avenue Albert Premier, côté nord nous retrouvons des îlots à la forme trapézoïdal, les deux diagonales qui sont la rue Nedroma et l'Avenue Krim Belkacem viennent biseauter les coins des îlots.
- Trame viaire assez resserré sur l'ensemble du réseau, les constructions s'implantent au pied de la chaussée.
- Présence de poches vides aux cœurs d'îlots, des espaces libres généralement des aires de stationnement ou de stockage des anciennes activités du temps où les friches étaient en service, maintenant ces vides deviennent des espaces mal entretenus.



25 Vues à l'intérieur du quartier Sananes.

¹ Notre zone d'étude présente peu de figure urbaine.



26 Coupe en perspective sur l'Avenue Albert premier.



27 Avenue Albert premier en allant vers le central de police. 10-11-2017.

¹ Préséance de certaines habitations précaires à l'intérieur des enclos, d'autres constructions de type habitations individuelles et immeuble collectif poussent le long des clôtures de ces friches.



28 Avenue Albert Premier 11-11-2017



29 Prises de vues à différents heurs de la journée dans le quartier Sananes 15-11-2017

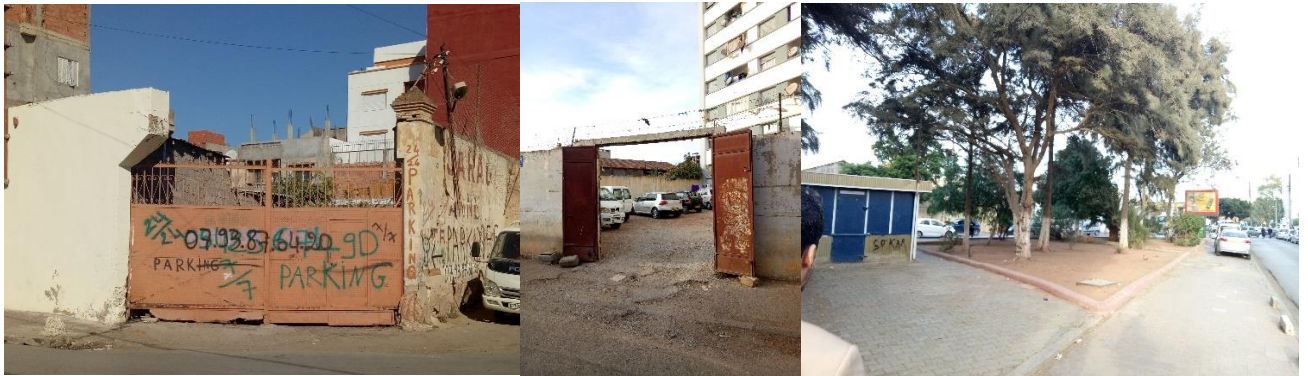


30 Prise de vue à 16h près des différents équipements éducatifs du quartier. 15-11-2017

- Aux heures de pointes, le quartier est investi par des étudiants, élèves et salariées.
- On constate les problèmes que les usagers rencontrent, le manque de espaces verts pour les habitants (enfants du quartier), les élèves sortants des écoles se retrouvent en pleine chaussée confrontés aux automobilistes.
- Les commerces de fortunes ne subviennent pas au besoin de la vie du quartier. Un manque flagrant de commodités (commerce, service de proximité et espace vert).



31 Prise de vue sur l'état de bâtis et des espaces verts du quartier Sananes. 18-11-2017



32 prises de vue sur les parkings collectifs des différents secteurs du quartiers Sananes.



33 prises de vues sur l'état des habitation (collectif/individuelle).

- Le bâti précaire altère l'aspect et l'espace, les villa inachevées, implantées au pied de chaussé défigurent le paysage urbain.
- Les aires stationnement de la collectivité mal conçus, les espaces verts mal entretenus deviennent un lieu de délinquances.
- Les clôtures opaques des friches ferment et resserrent les rues procurant ainsi un sentiment d'insécurité.

✓ Synthèse d'intervention :

- Besoins :

- Améliorer l'état du patrimoine bâti et les conditions d'habitat et le milieu de vie existant.
- Créer de la nature.
- Nourrir la vie du quartier (commerces, équipements et services de proximité).
- Revaloriser les espaces perdus.

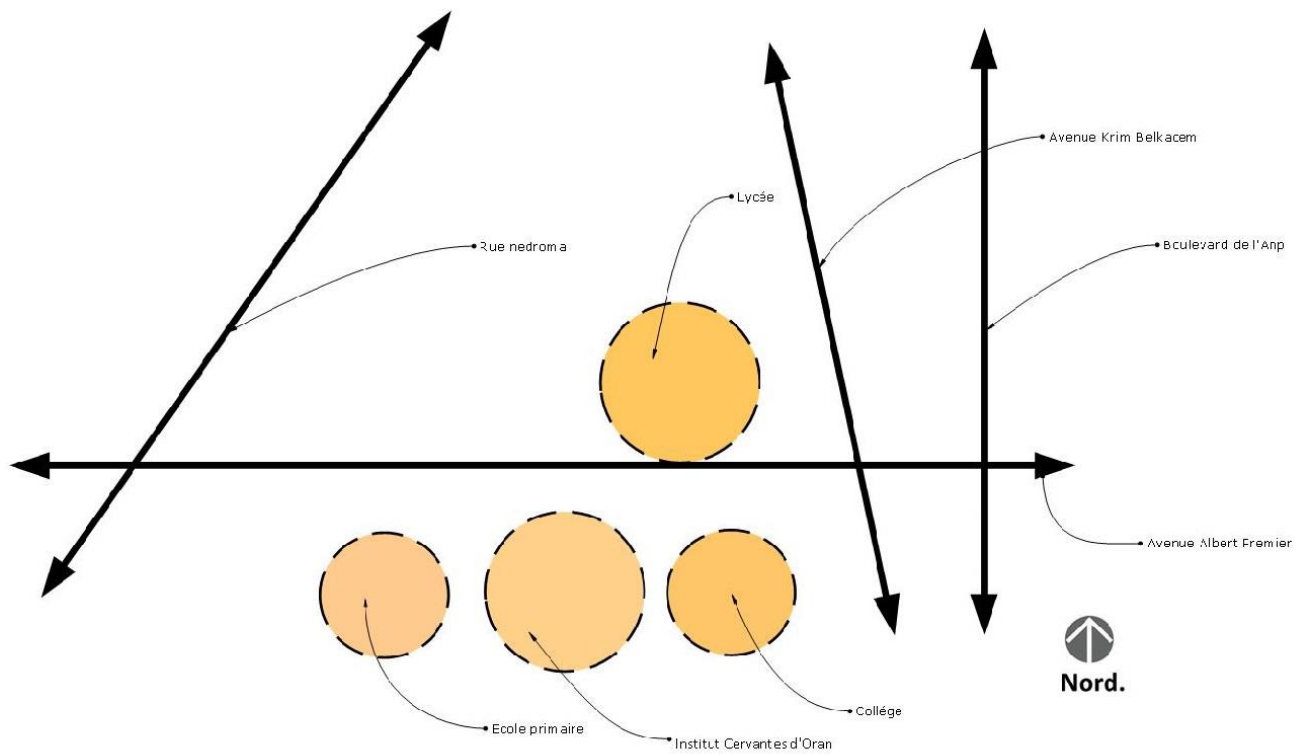
- Enjeux :

- Absorber la croissance urbaine à l'intérieure des enclos.
- Reconsidérer l'avenue Albert premier avec une nouvelle configuration.
- Anticiper l'obsolescence architecturale, créer des espaces capables de changer dans le temps.
- Perméabiliser le tissu urbain, fractionner les enclos, retravailler la forme urbaine.
- Gérer les différents flux (mécaniques/piétons). Repenser les parkings.
- Ouvrir le quartier à l'aléatoire en favorisant les mixités sociales et fonctionnelle.

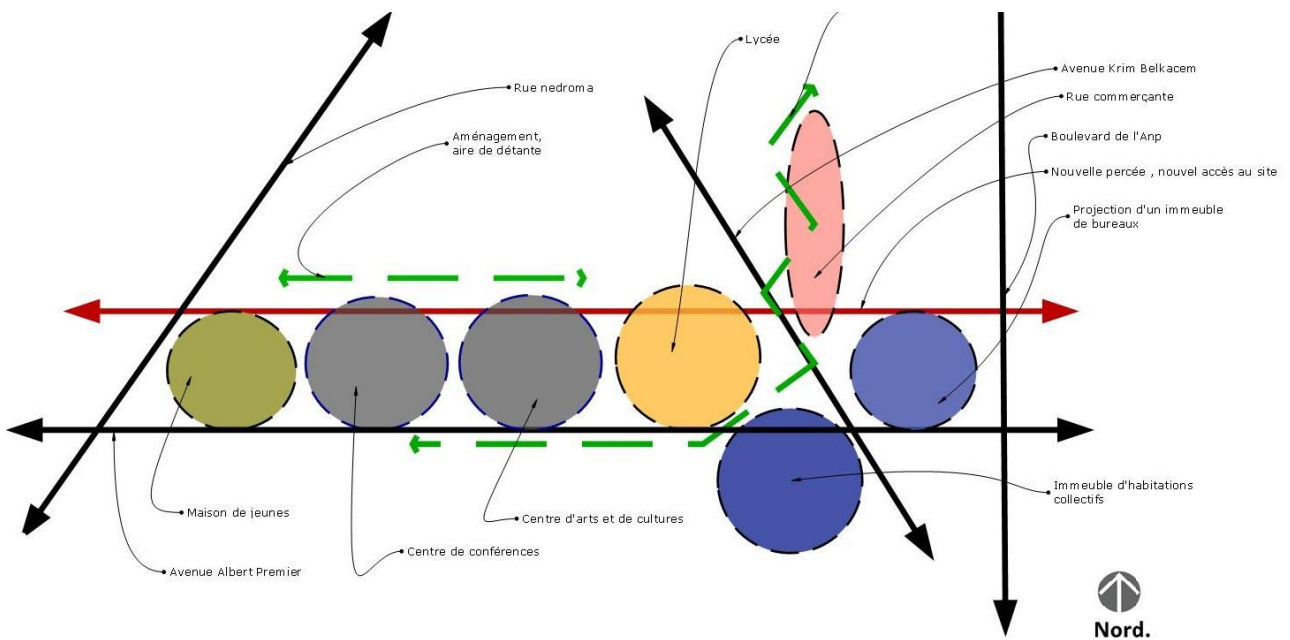
- Programme :

- Pour répondre à une volonté de rééquilibrage à l'est de la ville de la fonction tertiaire, Pour ne pas consommer trop de terrains au détriment des logements Imaginer une densité légère pour les îlots de commerces, une plus forte densité pour celui des logements.
- La présence de quatre équipements éducatifs dont l'Institut Cervantes d'Oran dans le secteur de Sananes implique de créer des parcours urbains qui profiteront à la mutualité et à tous les oranais et touristes, dont une volonté de faire d'Albert premier un nouveau centre urbain d'Oran.
- Un quartier de densité moins importante qui propose une identité urbaine et architecturale nouvelle.
- La projection de commerce de masse ainsi que de grandes surfaces profitera à la ville, permettra de drainer plus de flux dans le secteur dont une volonté de contrebalancer l'avenue Choupot qui jouit d'un dynamisme économique.
- Créer une nouvelle boucle autour de l'avenue Albert premier afin de désengorger le boulevard et le nœud e, face au commissariat centrale qui est un point de convergence e plusieurs voiries importantes avec les rails du tramway d'Oran qui longe le boulevard de l'ANP, drainer plus de flux tout en évitant les problèmes de congestion dans la zone.

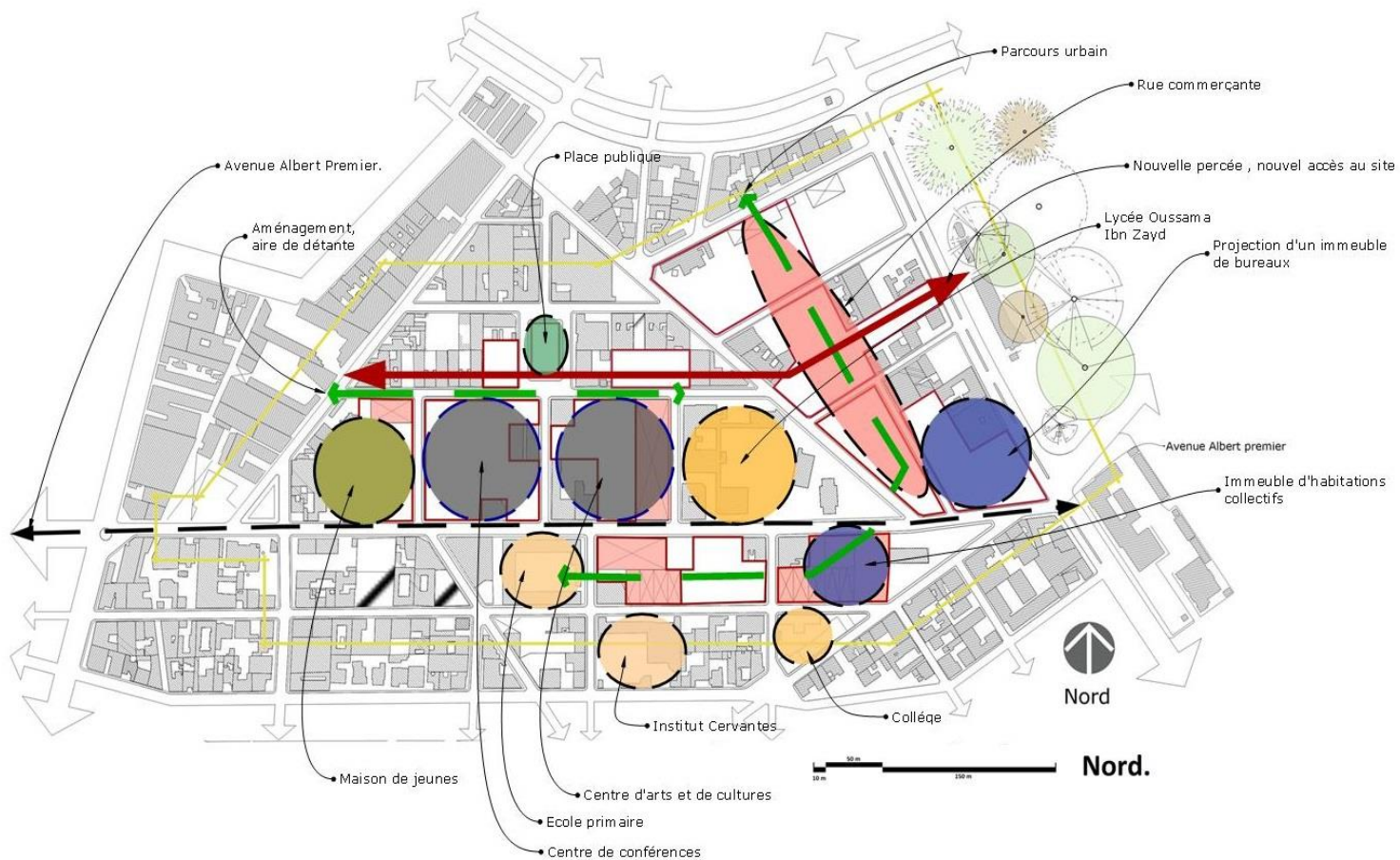
• Schéma d'intervention :



34 Schéma des fonctions et programmes actuelles sur l'Avenue Albert Premier



35 Carte mentale superposée sur le schéma des programmes et fonctions sur l'avenue Albert Premier.



36 Schéma des projections des différents programmes sur le quartier Sananes.

o Prospectus :

Dans une volonté de rendre Sananes un pôle urbain par excellence, joindre le culturel, l'éducatif et l'économique, reconquérir ces territoires délaissés et y injecter différents programmes mixtes, un centre urbain ou étudiants, salariée, touriste et habitants y affluerons chaque jour.

La configuration urbaine inclura :

- Une médiathèque qui comportera un centre d'arts et de cultures/ un centre de conférence et d'évènement.
- Une maison de jeunes.
- Un boulevard commerçant.
- Un immeuble de bureau.
- Des logements collectifs.
- Un parcours urbain.
- Un jardin public.
- Des aires de stationnement.
- Un ensemble de service de proximité pour nourrir la vie du quartier.

Chapitre IV : Cadre théorique et conceptuel

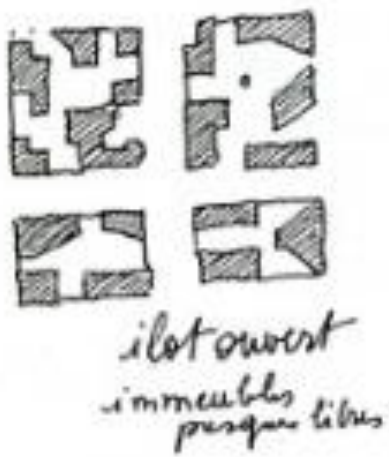
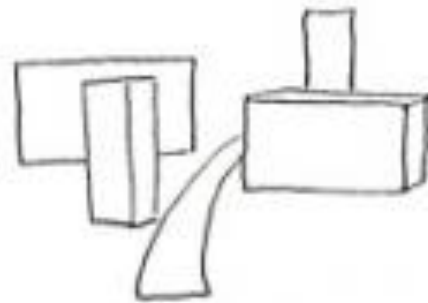
1. Introduction :

« Finie la table rase. Nous n’aurons plus de terrain vierge à construire mais partout les terrains laissés pour compte après les grandes des années60 ». (portzamparc)

L’ilot Ouvert un concept né sur la pratique de l’architecte Christian de Portzamparc ¹ sur différentes situations urbaines, notamment les haute-formes (Paris 15^e, 1974), mais aussi sur le quartier Massena-Grand Moulin (Paris), un peu enclavé présentant des immeubles mitoyens. Par la suite il retrouva ce genre de situation de projet en projet. (portzamparc)

¹ Christian de Portzamparc architecte urbaniste Français.

2. Présentation du concept de l'îlot ouvert :



✓ Les principes de l'îlot ouvert : ¹

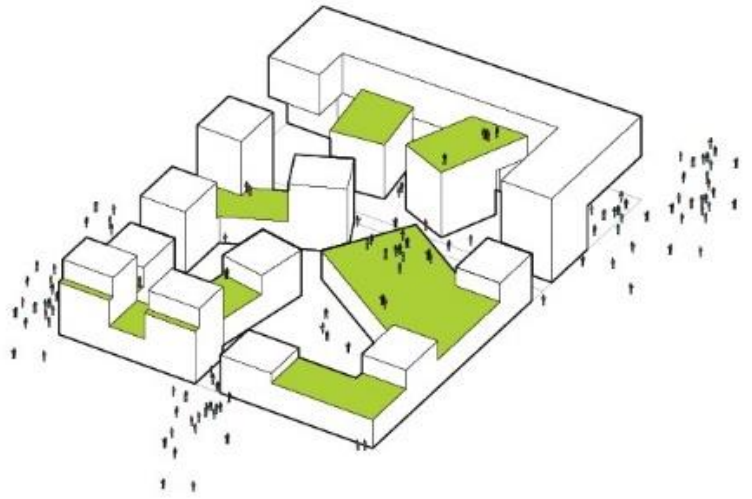
- L'îlot ouvert est d'abord caractérisé par l'autonomie des bâtiments, leurs singularités. Les immeubles ne sont pas mitoyens.
- Les constructions sont implantées en bordures des voies publiques, mais des ouvertures sont ménagées entre eux. Les hauteurs des bâtiments sont variables.
- Des jardins privatifs occupent l'intérieur de l'îlot jusqu'au bord des voies. La séparation entre les territoires publics, la rue, le privé et les jardins est claire.
- L'indépendance des bâtiments permet tout d'abord d'offrir aux logements, et aux bureaux, des intérieurs d'îlots et à la rue, des ouvertures visuelles et l'entrée du soleil, de la lumière, de l'air. Finies les cours intérieurs sombres et claustrophobiques, les rues corridors. Chaque logement a trois orientations et de nombreuses vues, proches et lointaines.
- L'indépendance des bâtiments permet ensuite d'accueillir des bâtiments de programmes, de volumes et de matériaux tous différents et de façon aléatoire.
- L'indépendance des bâtiments facilite leur transformation dans l'évolution du temps, le transformable.²

¹ Source : livre L'îlot ouvert (Christian de Portzamparc).

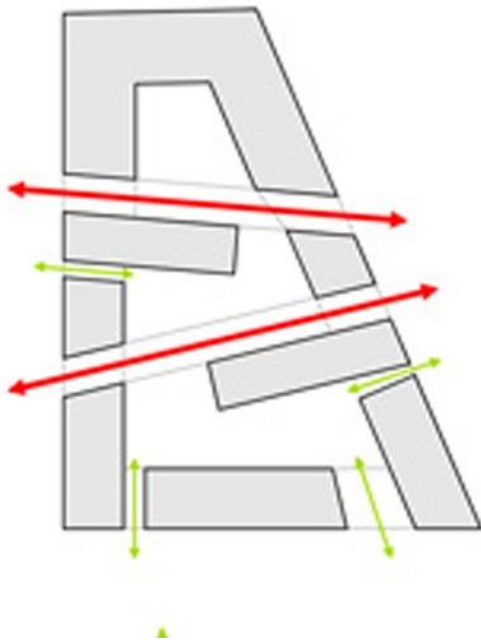
² Source : livre L'îlot ouvert (Christian de Portzamparc).



38 Faire pénétrer les espaces vers a l'intérieur de l'ilot.



39 L'autonomie des bâtiments, les immeubles ne sont pas mitoyens et bénéficient ainsi de plusieurs orientations.



41 Créer des parcours a l'intérieur d'ilot, un espace intérieur perméable.



40 Multiplier les vues et les orientations. Permettre au soleil de pénétrer.

3. Arguments et choix du concept :

Dans notre cas, il s'agit de reconquérir des espaces dans un périmètre urbain déjà construit.

Travailler sur une ville déjà bâtie, loin de l'urbanisme moderne qui s'agit de rationaliser la densité d'habitat, et pour cela construire des immeubles plus grands, éloignés les uns des autres sur un territoire qui sépare les voitures, les piétons, les espaces verts, etc.

Le concept de l'îlot ouvert nous permet dans notre cas, de relever les défis de reconstruire la ville sur elle-même, de travailler avec l'aléatoire les espaces délaissés et le patrimoine bâti existant, de par les concepts développés sur la base des contraintes et constats relevés à partir de l'urbanisme classique et moderne.

4. Exemple thématique :

✓ Quartier Massena-grand Moulin :



1

42 prise de vue sur l'esplanade du quartier Massena-Grand Moulin.

- Fiche technique :

Situé à Paris en bordure de scène.

Maitre d'ouvrage : SEMPA (société d'aménagement mixte de Paris).

Atelier d'architecture et d'urbanisme de Portzamparc / Thierry Hua (paysagiste).

32 équipes d'architectes, deux paysagistes et un artiste.

28500M² de commerces.

116000M² de bureaux.

110000M² d'équipements + université Paris 7.

Ateliers d'artistes, places et jardins publics.

✓ Missions de l'architecte :

¹ Source : <http://www.christiandeportzamparc.com>.

- Trois types de missions :
 - Travailler l'organisation urbaine, le tracé des rues et le parcellaires. Repartir de manière équilibrée le programme défini au départ. Produire un cahier des charges d'urbanisme et d'architecture. (Document sur lequel il explique le principe de l'ilot ouvert). Composition urbaine et aménagement paysager.
 - Une seconde étape consiste à définir parcelle par parcelle quelle était la constructibilité, les volumes bâtis à respecter et les règles dans lesquelles devaient s'inscrire les futurs projets. Ce qu'on appelle les fiches de lots. Ces documents, complétés par un volet paysager étaient essentiels lors de la cession d'un terrain, ils permettaient de donner aux promoteurs ou maître d'ouvrage publiques un programme précisant une parcelle identifiée en capacité, en parcellaire et en contenu
 - La coordination architecturale.



43 Maquette du quartier Massena-Grand Moulin, Source : <http://www.christiandeportzamparc.com>

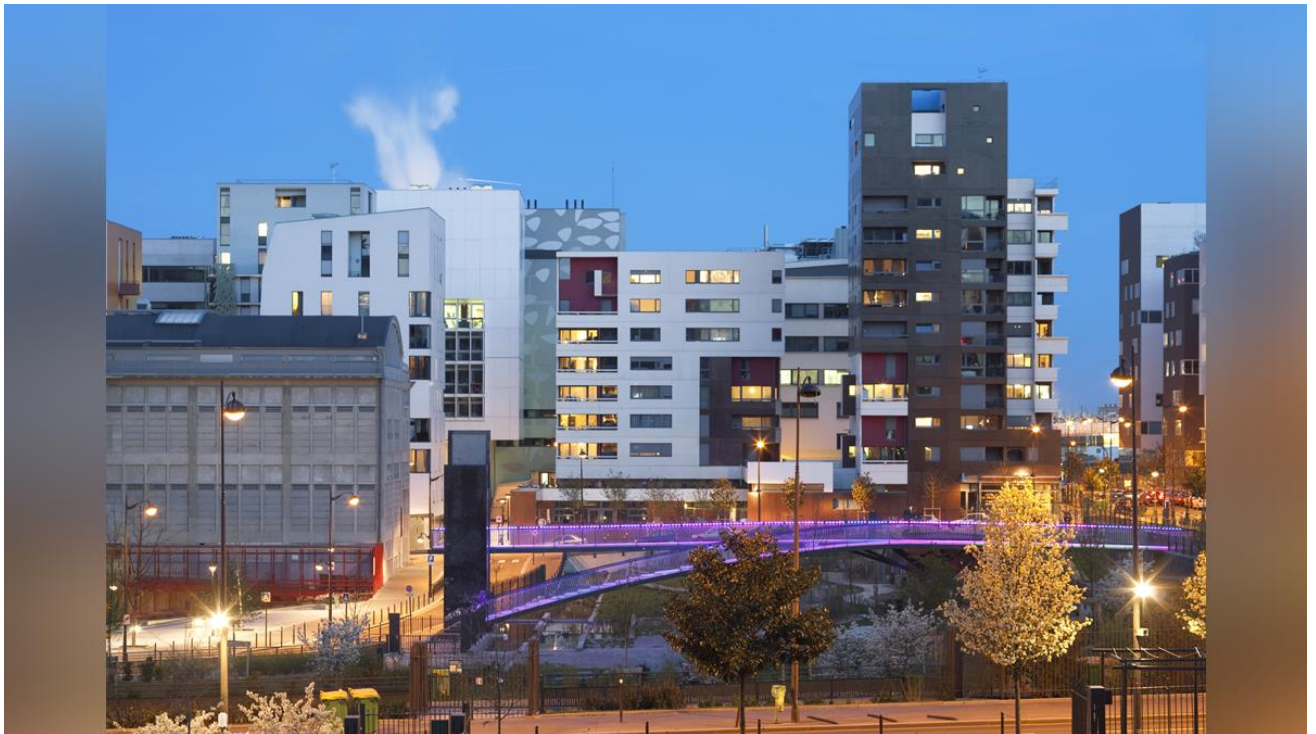
✓ La vision sur le territoire à inventer :

- Créer un morceau de ville contemporaine à l'échelle du site, morphologie urbaine, rapport à l'espace public, mixité des fonctions, l'occupation des rez de chaussée et la présence de la nature dans la ville.
- La durée du projet, la capacité dans le temps à intégrer les aléas, toutes les évolutions que l'on ne connaît pas encore.
- Mettre en place une méthode plutôt qu'un plan de masse figé.
- L'ilot ouvert : liberté, le contingent et l'aléatoire.
- Créer un quartier de ville dense d'où un principe de composition urbaine différent. Pas d'urbanisme totalement homogène, des quartiers avec des ambiances différentes.
- Développer une règle de jeu qui puisse se développer au fur a mesurées demandes.
- Le principe des manteaux larges que l'on puisse assimiler à un parcellaire en trois dimensions, une anticipation primordiale compte tenu de la diversité des programmes et des maitres d'ouvrage.



✓ Principes et méthodes :¹

- Trame urbaine assez serrée, mettre en œuvre une certaine densité urbaine, tout en permettant à la lumière de pénétrer à l'intérieur des îlots et éclairer les vues.
- La continuité et la régularité des façades de la rue corridor traditionnelle sont remplacés par un jeu d'alternance de constructions et de jardin privés, d'immeubles haut et d'autres plus bas, d'expressions architecturales variées.
- Un bocage urbain, un nouveau type de relation établi entre les espaces libres publics et les espaces privés qui s'enrichissent mutuellement par leur juxtaposition. La lumière et la végétation ont un rôle prépondérant.



45 vue sur l'intérieur d'îlot de la grande place du quartier Massena.

¹ Source ; : <http://www.christiandeportzamparc.com>.



46 Photo quartier Massena-Grand Moulin.

- La lumière pénètre grâce à la non mitoyenneté, aux retraits d'alignement et à la variation des hauteurs.
- Pour orchestrer l'ensemble, Portzamparc s'est d'abord appuyé sur un tracé d'espaces publics à la géométrie vigoureuse et bien définie, une garantie de sa propre lisibilité, puis énoncer les principes dans le cahier des charges.
- D'autres effets d'enchaînement induits par des choix de matériaux, de texture, de couleurs et de modérateurs ont été recherchés à l'échelle de la rue, de son paysage et des différentes séquences qui s'y succèdent.



47 Immeuble d'habitation avec commerce au rdc, Photo quartier Massena-Grand Moulin.

- Les espaces libres privés sont séparés des rues pas des murs ou des clôtures qui contribuent à la lisibilité de l'espace public tout en lui faisant profiter de la végétation des jardins privés.
- Fractionner les volumes des grands programmes tertiaires à fin d'ouvrir des perspectives visuelles à travers les bâtiments et retrouver des espaces plantés en bordure de rue.



48 Fractionnement du volume de l'immeuble pour laisser pénétrer la lumière au cœur de l'îlot, Photo Quartier Massena grand Moulin.

- Tirer avantage du principe de non-mitoyenneté pour trouver quatre façades et des appartements aux multiples orientations (moduler les apports de lumière).
- Travailler les contraintes de structures à fin que les volumes de rez de chaussée soient aisément aménageables.



49 Photo cœur d'ilot du quartier Massena grand moulin.

- Traitement des clôtures discret pour entrevoir l'intérieur de l'ilot.
- Garder la correspondance des rez de chaussé des immeubles avec l'espaces publiques.



50 Photo de la place en face de l'université paris 7, Quartier Massena grand Moulin.

- La friche ferroviaire comprenait des constructions existantes, notamment les grands Moulins et la halle aux farines. Un héritage sur le quelle ont été regroupé les amphithéâtres de l'université Paris 7-Denis Diderot quittant Jussieu, s'est positionnée sur ces deux bâtiments.



51 Photo du grand moulin de l'ancienne friche ferroviaire du quartier Massena Grand Moulin.

- L'Université s'est montrée intéressée pour aménager les halls aux farines en bâtiment d'enseignement partagé. C'est là qu'ont été sept bâtiments distincts construits sur différents îlots, L'Université Paris 7-Denis Diderot a accepté le concept de l'université dans la ville et choisi de s'intégrer au quartier, répondant ainsi à notre volonté de mixité.



52 Photo des halls aux farine de l'ancienne friche ferroviaire du quartier Massena Grand Moulin.

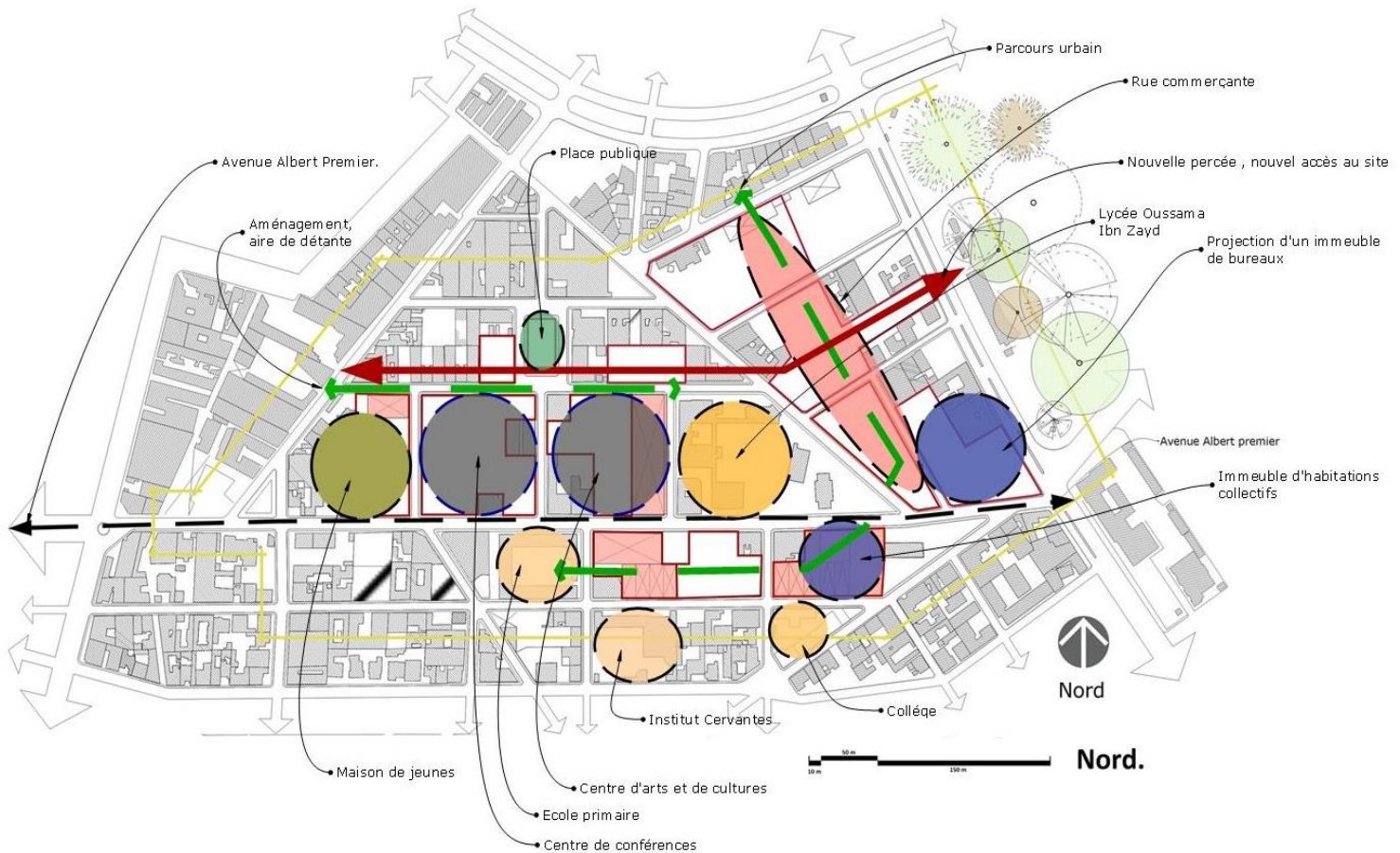
Chapitre V : Définition du projet

1. Introduction :

Dans le But de reconquérir les territoires perdus a Sananes (Avenue Albert Premier) le projet Urbain a pour objectif de faire de ce district un nouveau centre urbain pour la ville d'Oran ou se joindra l'éducatif, le culturelle et l'économique.

Faire un Quartier qui profitera pour tous (habitants, salariée, étudiants et touristes).

2. Schéma Des projections :

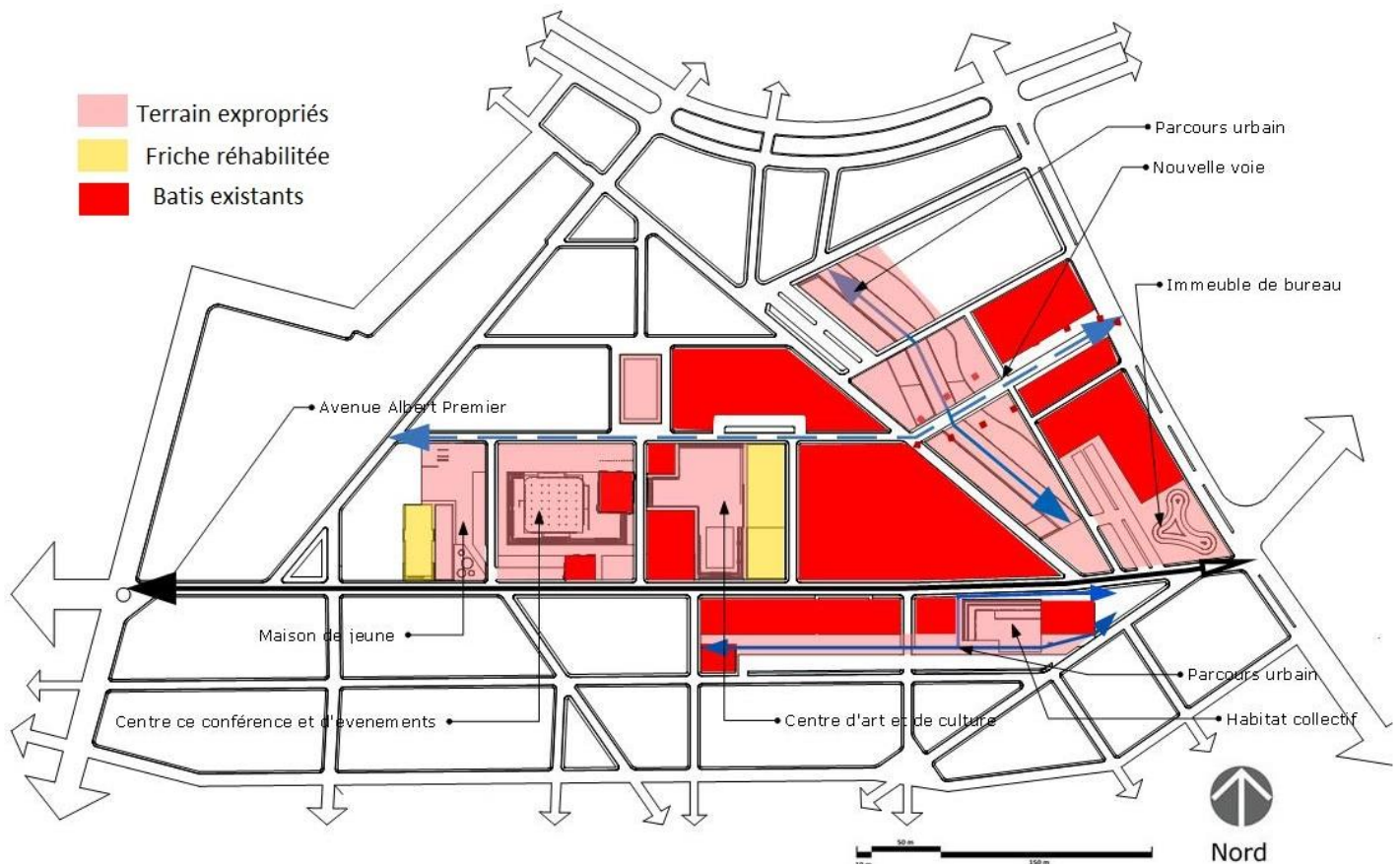


53 Schéma des projections des différents programmes sur le quartier Sananes.

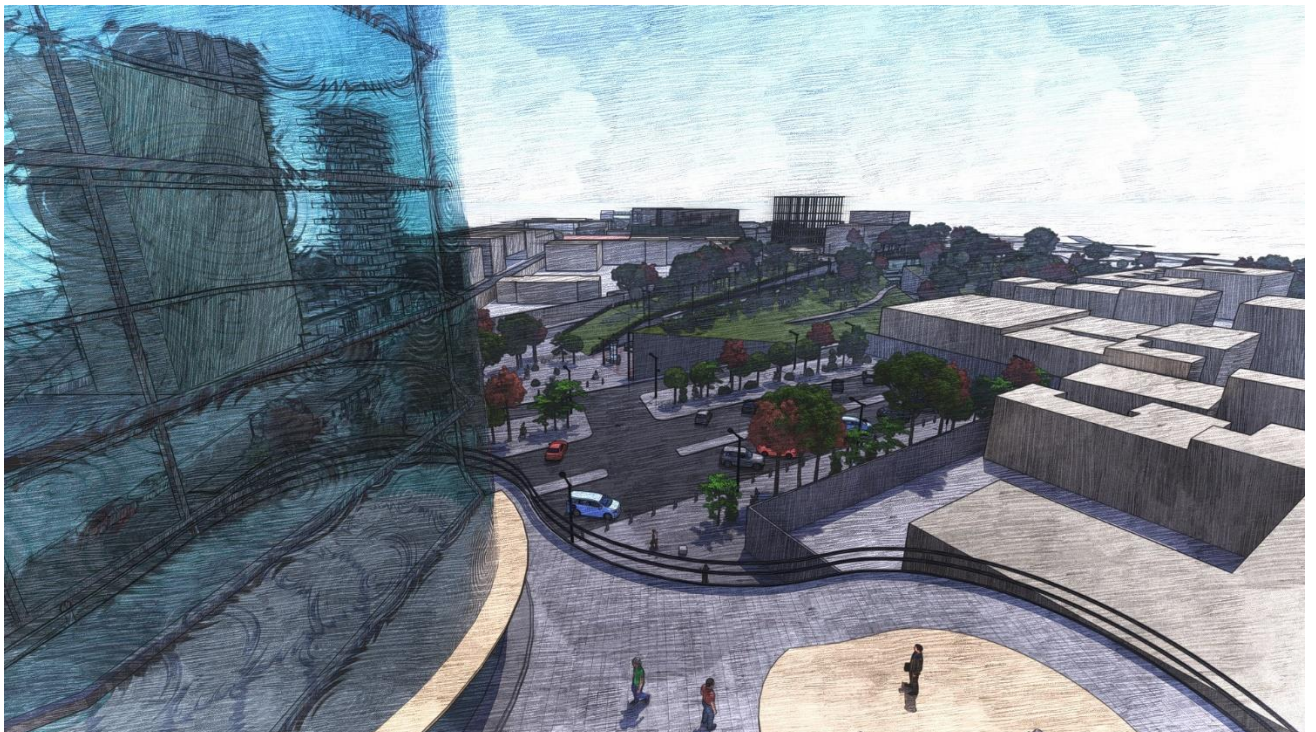
✓ Programme :

- Avenue marchande : 265m d'amplitude, 7400m² d'emprise au sol pour les commerces.
- Un immeuble de bureau : (Rdc en double hauteur pour les services de proximité et commerce 530m² x 2niveaux) (13 niveaux pour les bureaux, 380m² * 13 niveaux).
- Deux immeubles collectifs de standing : (r+11 de 270 m²/ r+13 de 385 m²) (rdc pour les commerces et les services de proximité 1420 m²).
- Médiathèque (centre d'art et de culture : 4800m² d'emprise au sol + centre de conférences et d'événements 2500 m² d'emprise au sol).
- Une maison de jeune : 2200 m² d'emprise au sol.
- 6900 m² pour les aires de stationnements.

3. Plan de masse :



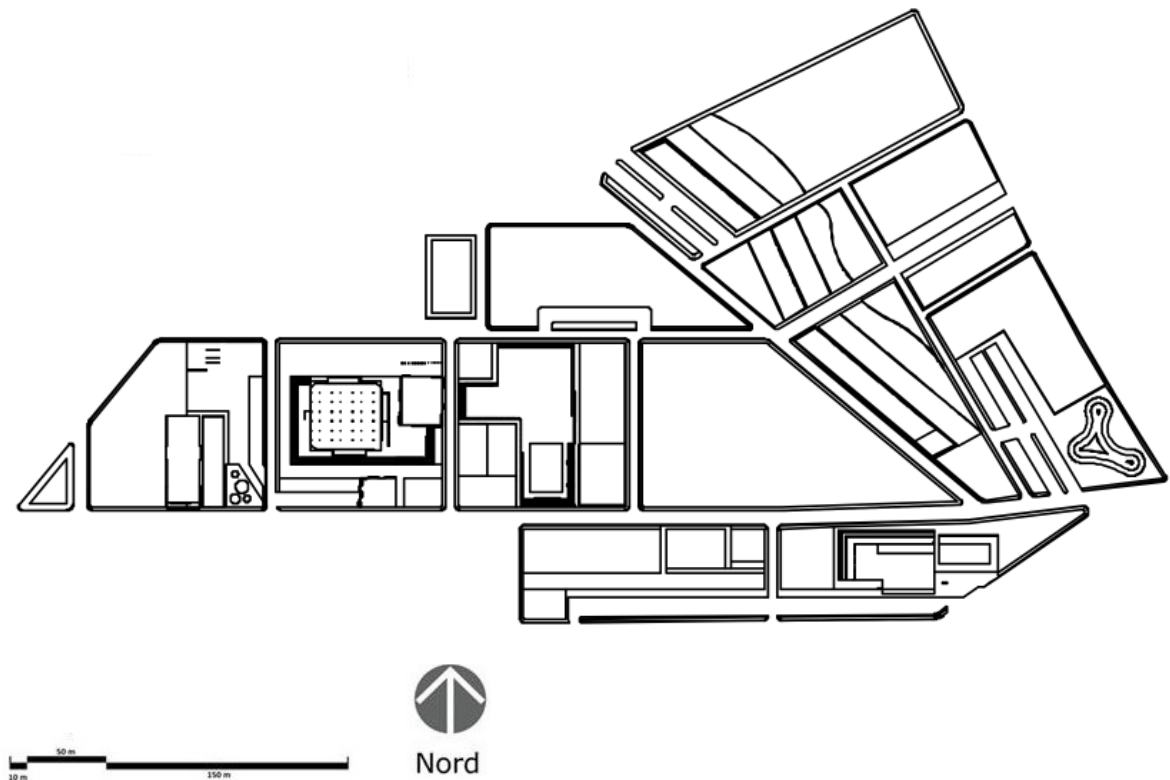
54 plan de masse de l'intervention.





✓ Description :

1



- Un nouveau maillage :

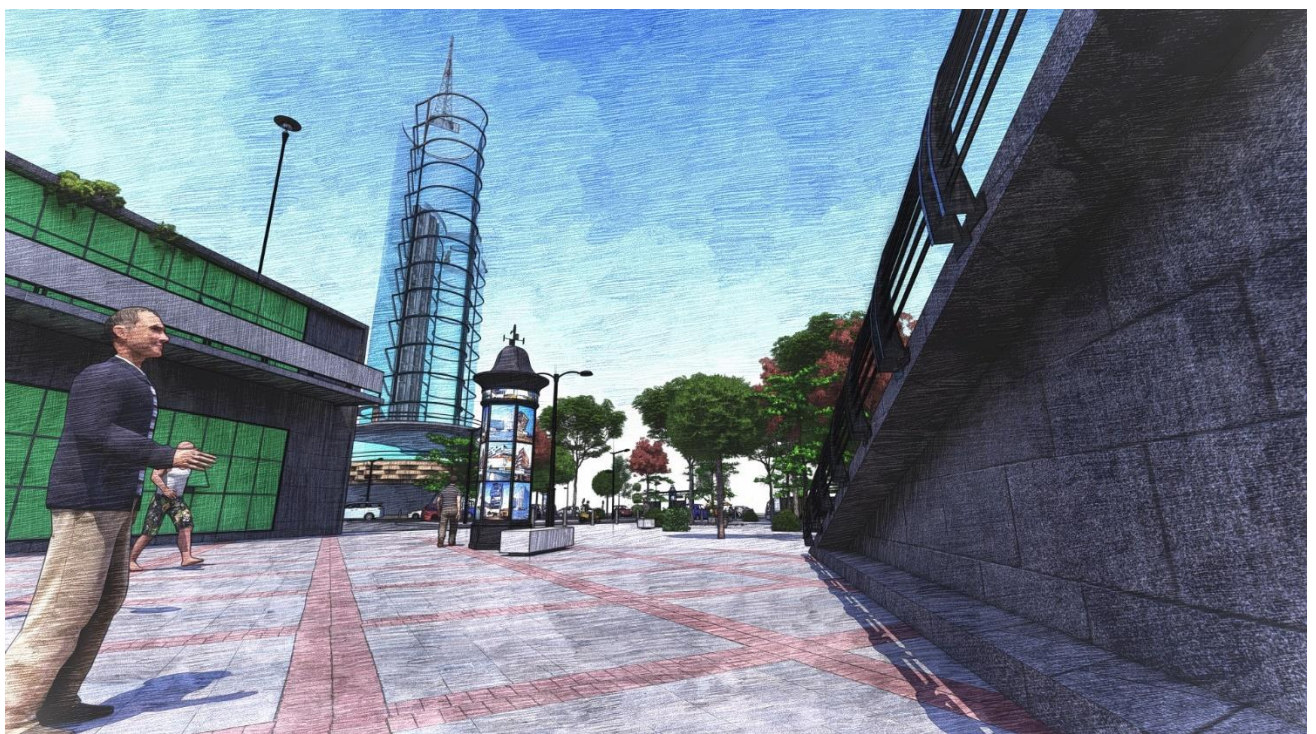
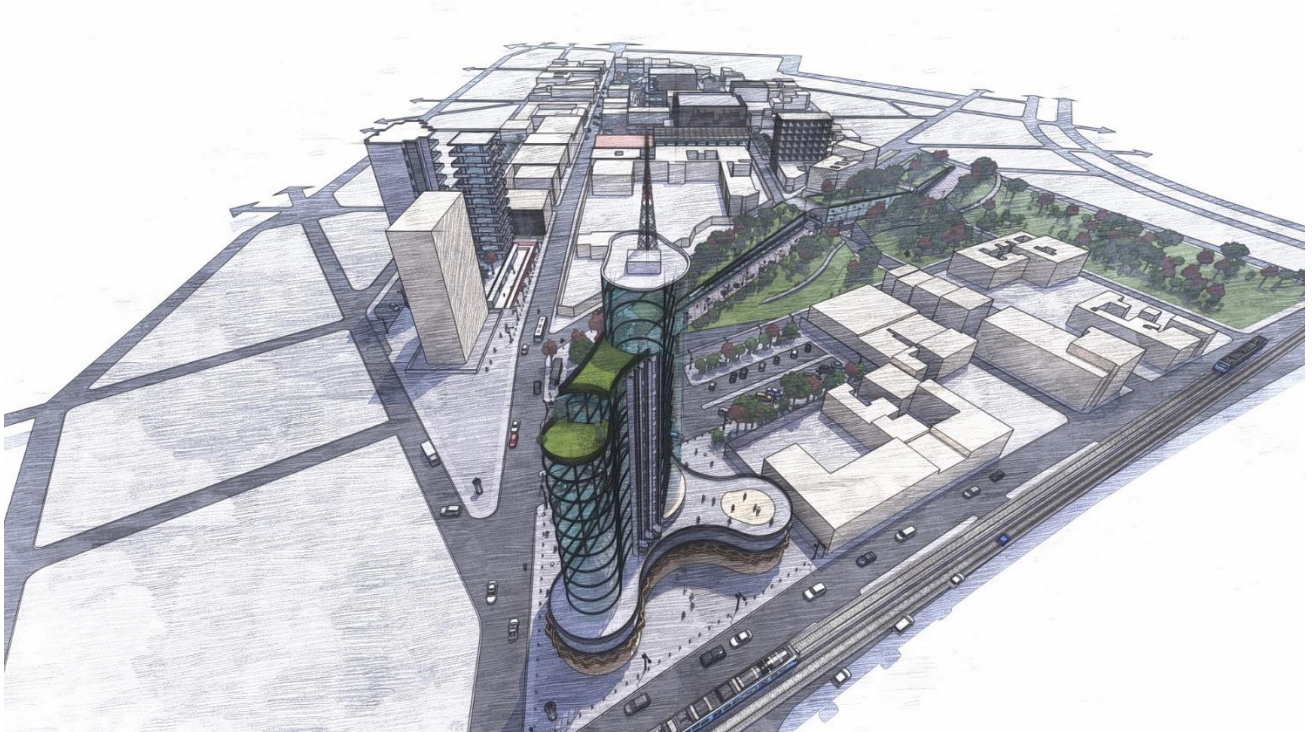
L'idée était de créer des percées depuis l'avenue de l'ANP à travers les parcelles libérées (voir îlot D), cette dernière vient se connecter avec l'avenue Krim Belkacem, se fait va permettre d'abord de créer un second accès au site depuis la grande avenue de l'ANP qui est assez importante vu la quantité de flux qu'elle draine, mais aussi de désengorger le nœud en face du commissariat central qui est le début de l'avenue Albert Premier.

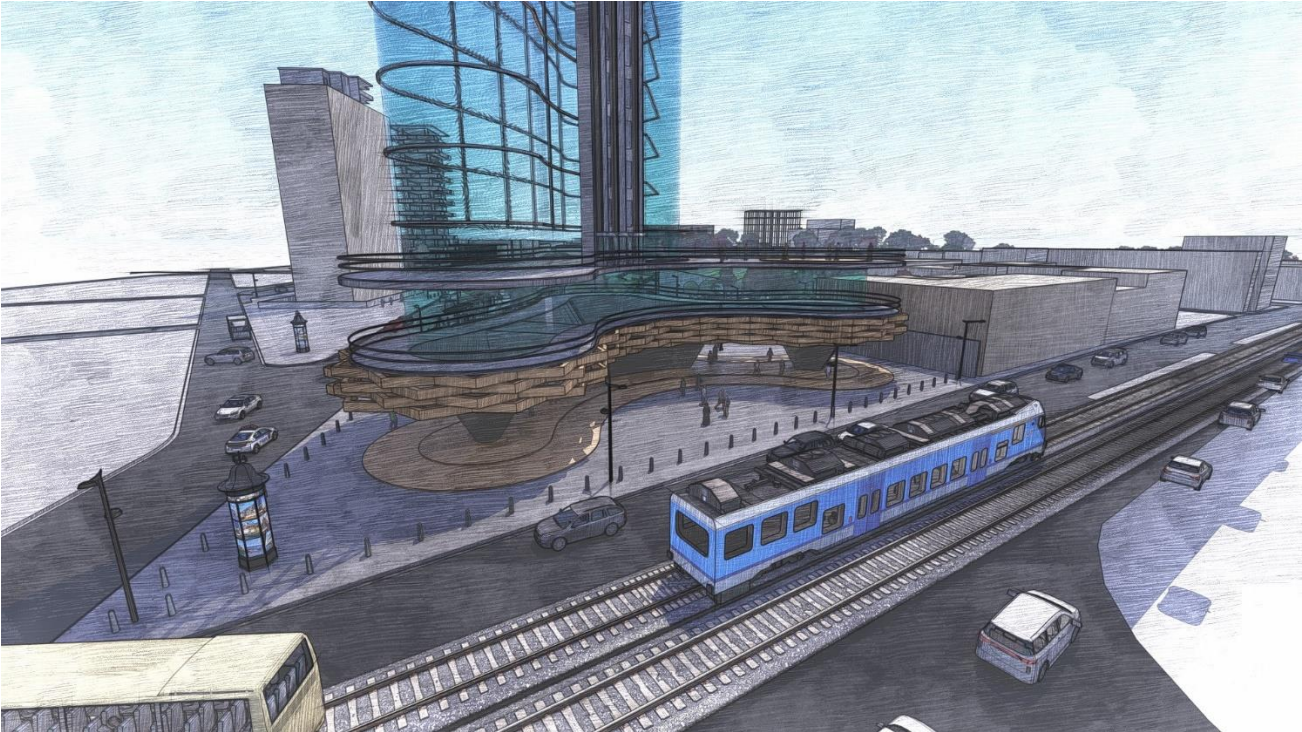
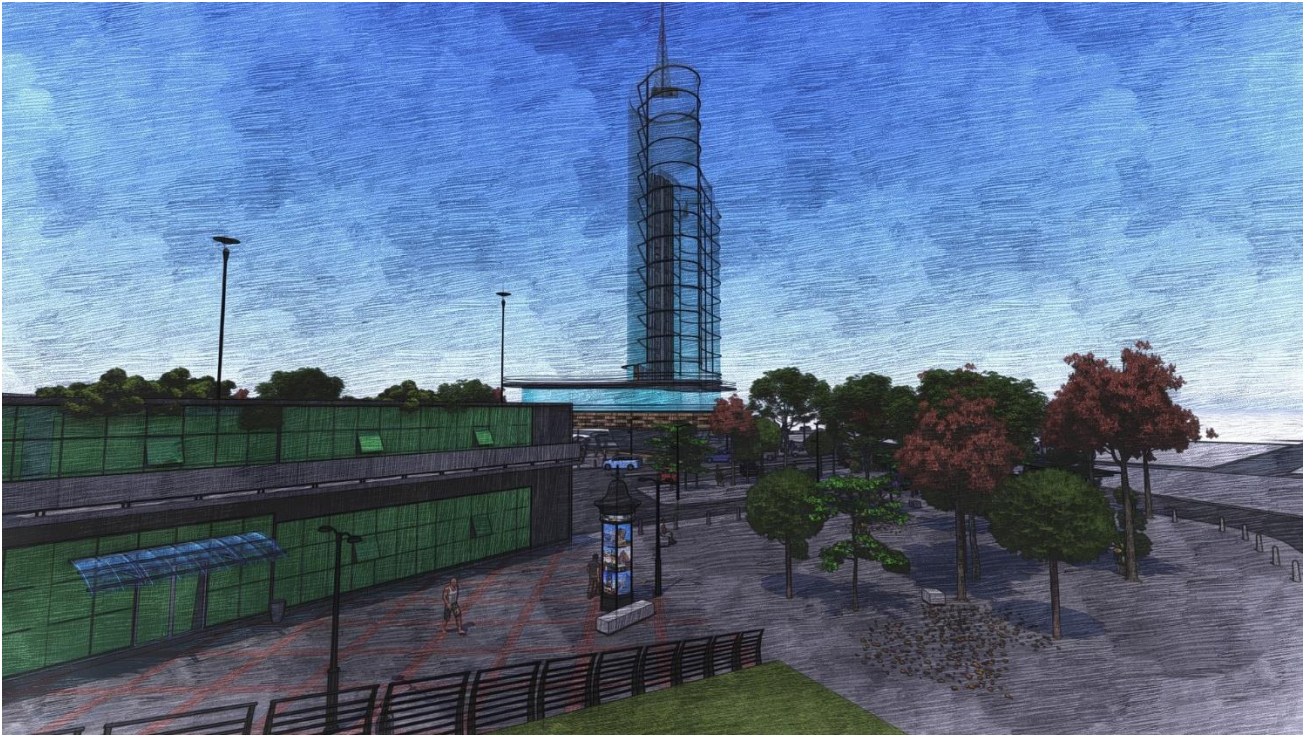
Créer une seconde voie perpendiculaire à l'avenue Albert Premier, son but est de percer les cœurs d'îlot pour offrir un accès rapide aux habitants de la zone, un accès mécanique primordiale pour les résidents.

^{1 1} Un tracé à la géométrie rigoureuse et bien défini pour garantir la lisibilité des espaces publics.

- L'immeuble de bureau :

L'immeuble de bureau vient se positionner exactement aux coins de l'îlot H (voir fiche d'îlot), au croisement avec l'avenue de l'ANP, la ligne du tramway et l'avenue Albert Premier, un branchement Très important que nous tenons à marquer. Afin de dégager la vue l'immeuble est surélevé libérant ainsi plus le sol et offrant une multitude de vues lointaines et proches sur l'avenue Albert Premier.

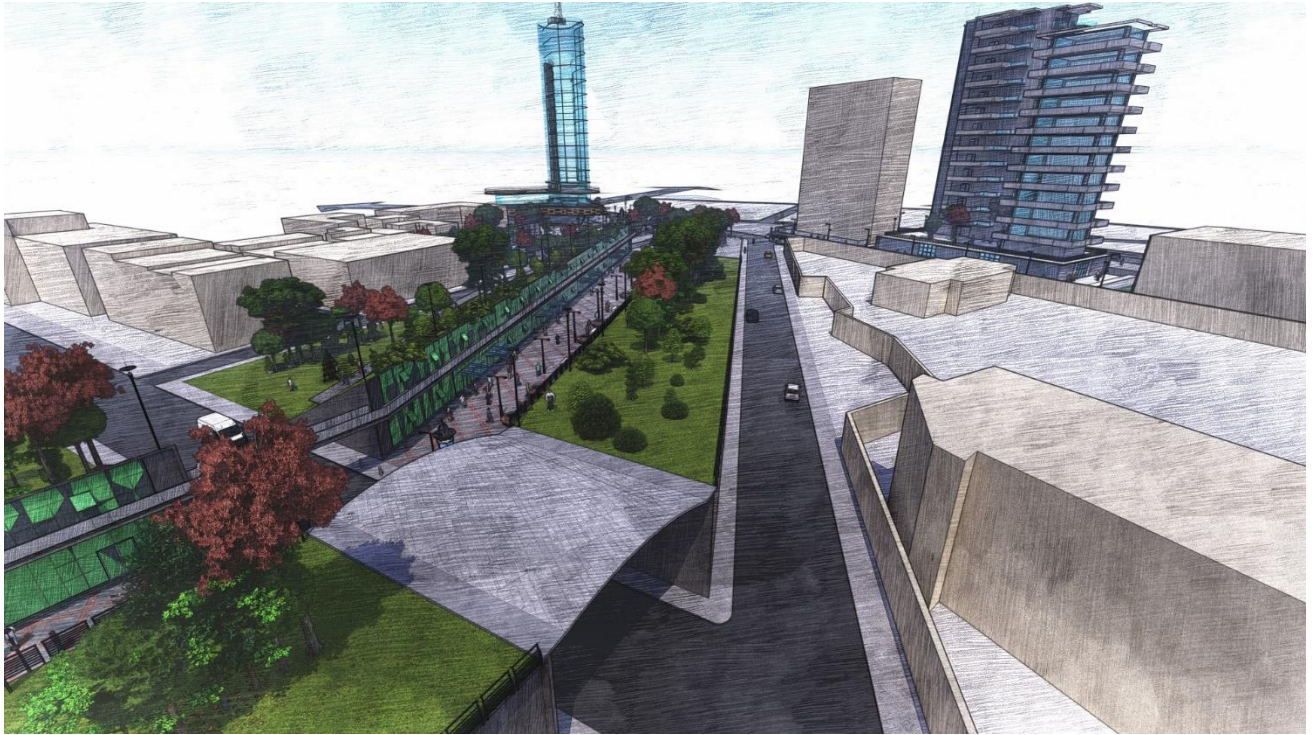


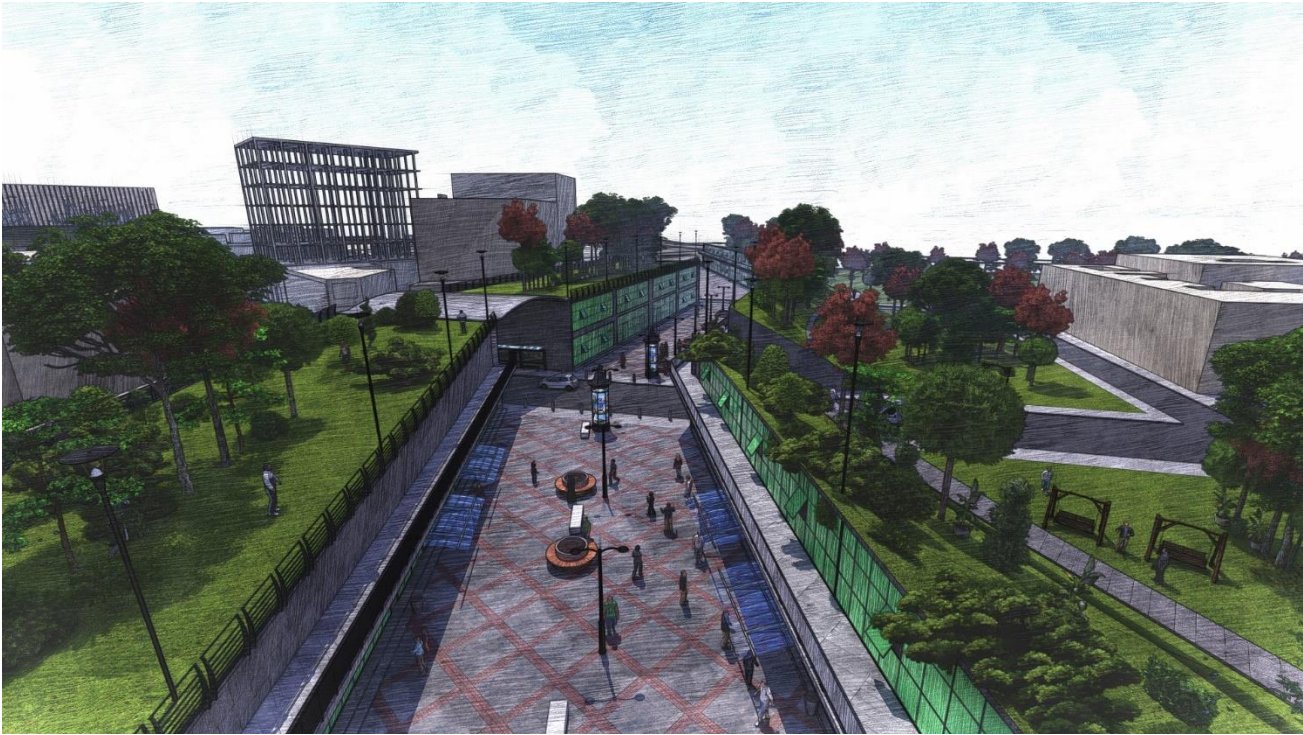


- L'avenue marchande :

L'avenue marchande se développe vers le nord depuis le nœud avec l'immeuble de bureau, elle vient s'empêtrer sur trois îlots, transpercé par deux voiries, nous donnant ainsi trois segments, un changement de direction y est opéré pour marquer les séquences. L'idée est de créer un espace intraverti isolé, la toiture se développe depuis le sol en pente aménagée et boisée (toiture végétalisée, permet aux usagers de bénéficier de nature verte surélevée accentuant l'isolement de cette avenue marchande.







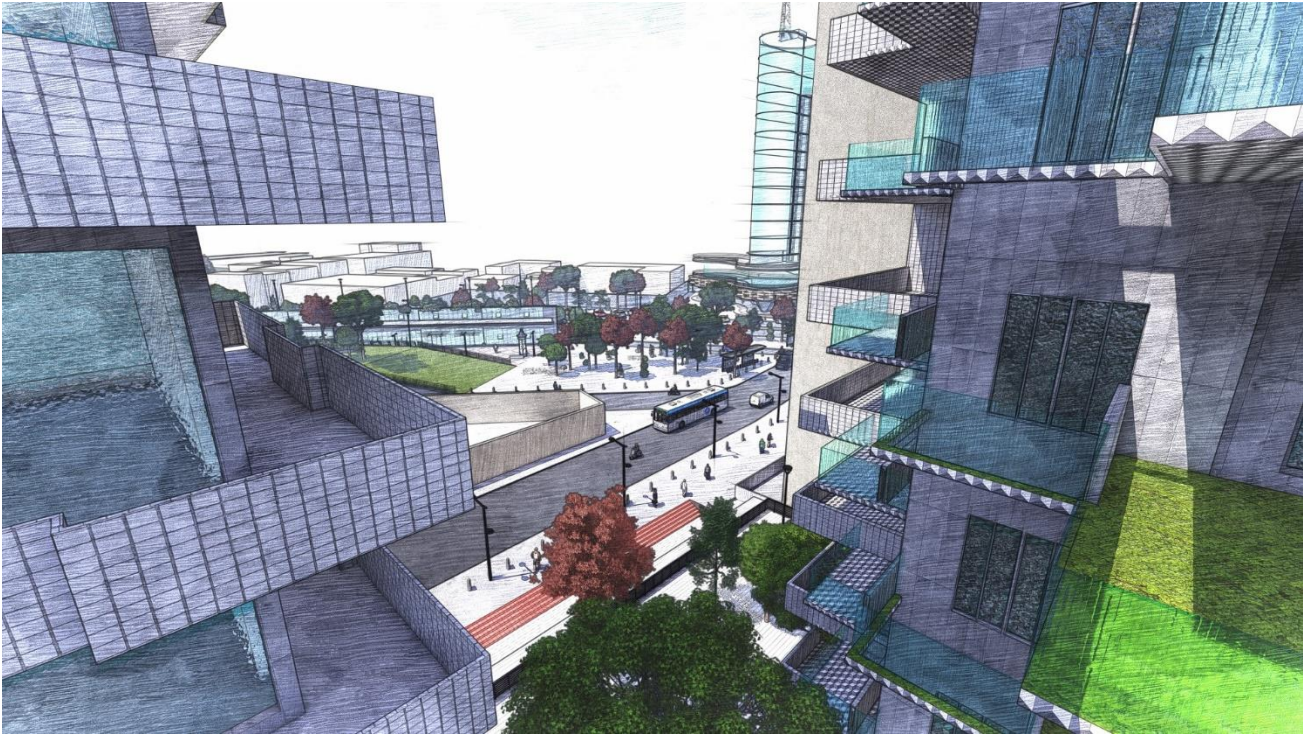
✓ Les immeubles de standing :

Les immeubles de standing se positionnent à côté de l'immeuble le Vaucluse aux croisements de l'avenue Albert premier avec la nouvel voie, posés sur une estrade, les immeubles se décalent évitant l'alignement pour permettre à la lumière de pénétrer l'intérieur d'ilot (jardin collectif). Le rdc destiné aux commerces et aux services de proximité, grand et discret il se situe sous l'espace commun des immeubles qui bénéficient d'un accès indépendant depuis la rue.



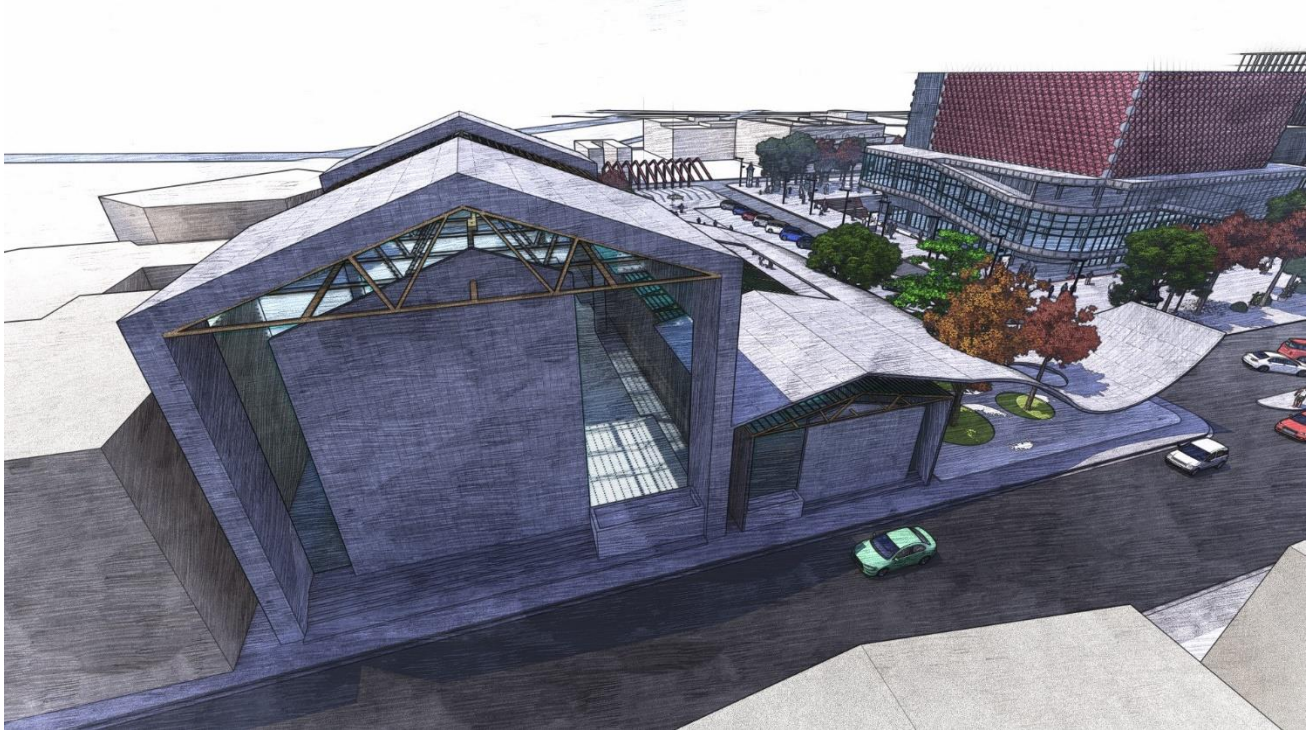


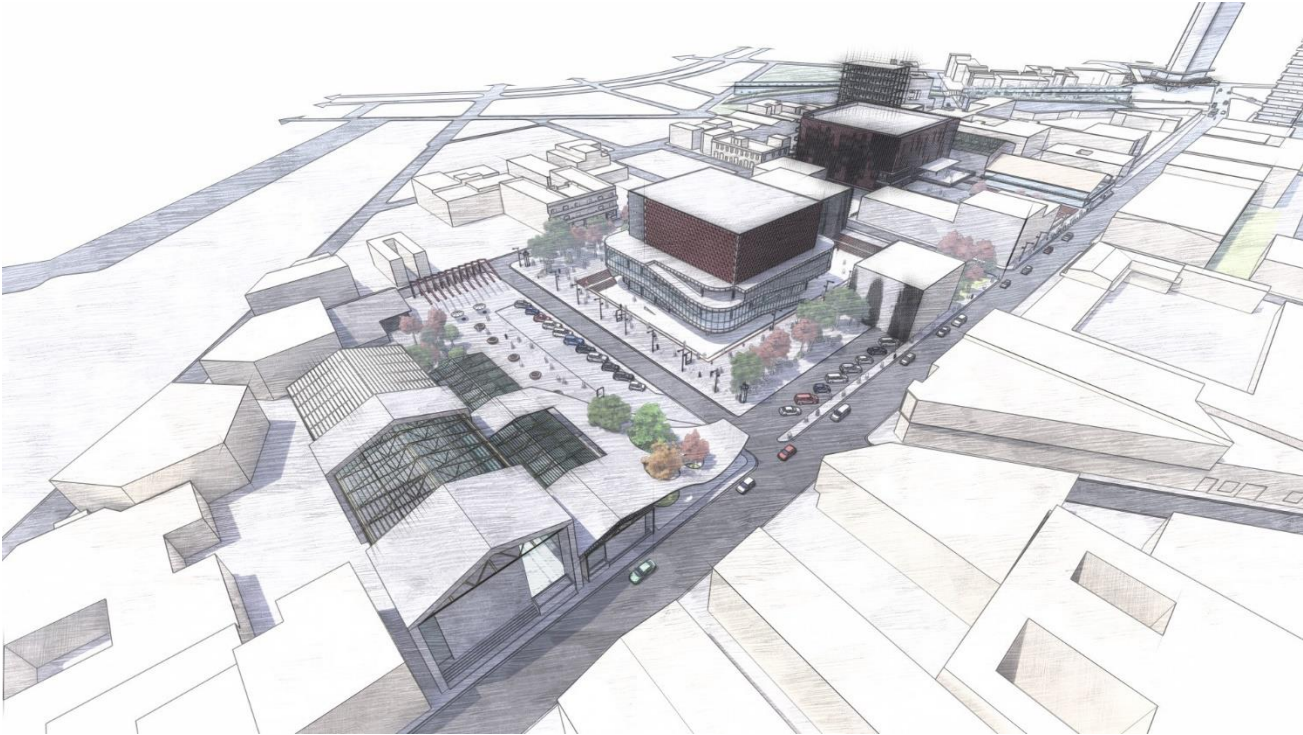


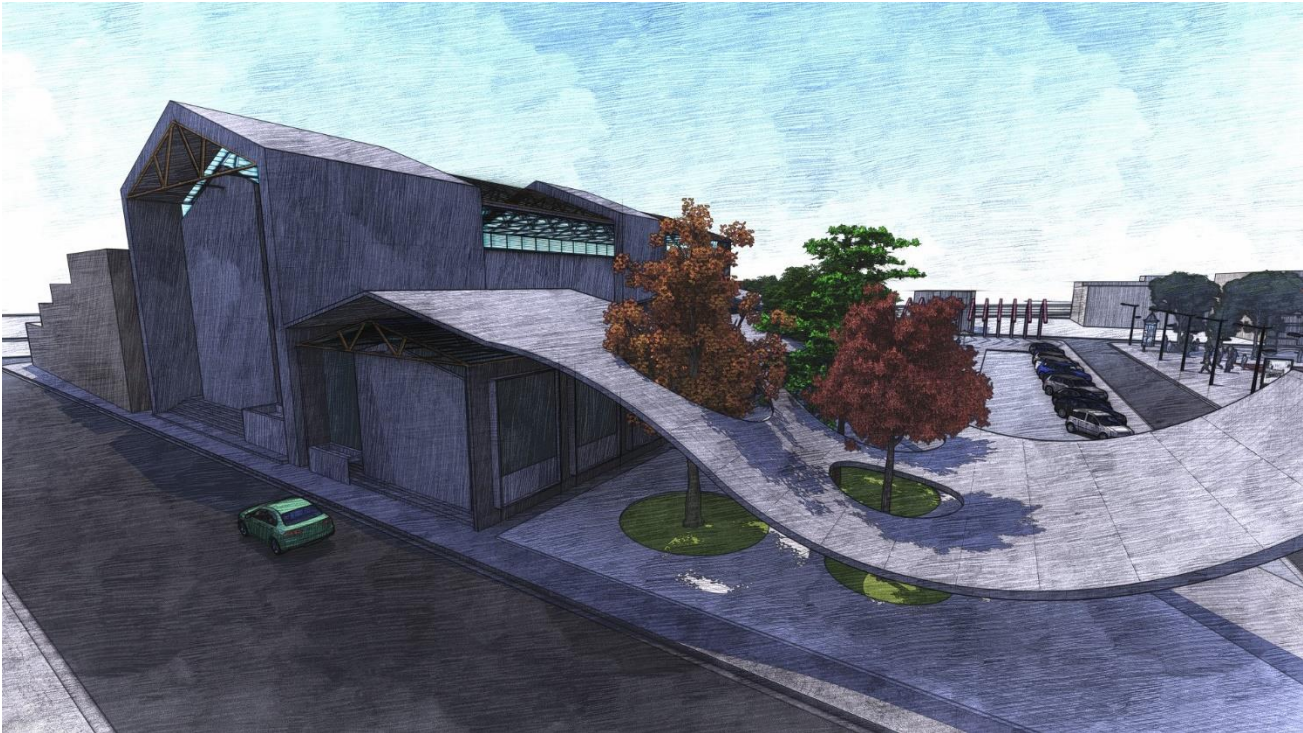


✓ La maison de jeune :

La maison de jeunes, une ancienne charpente de l'office Algérien interprofessionnel des céréales d'Oran reconverti, se joint à elle un autre bâtiment de même style (industriel).

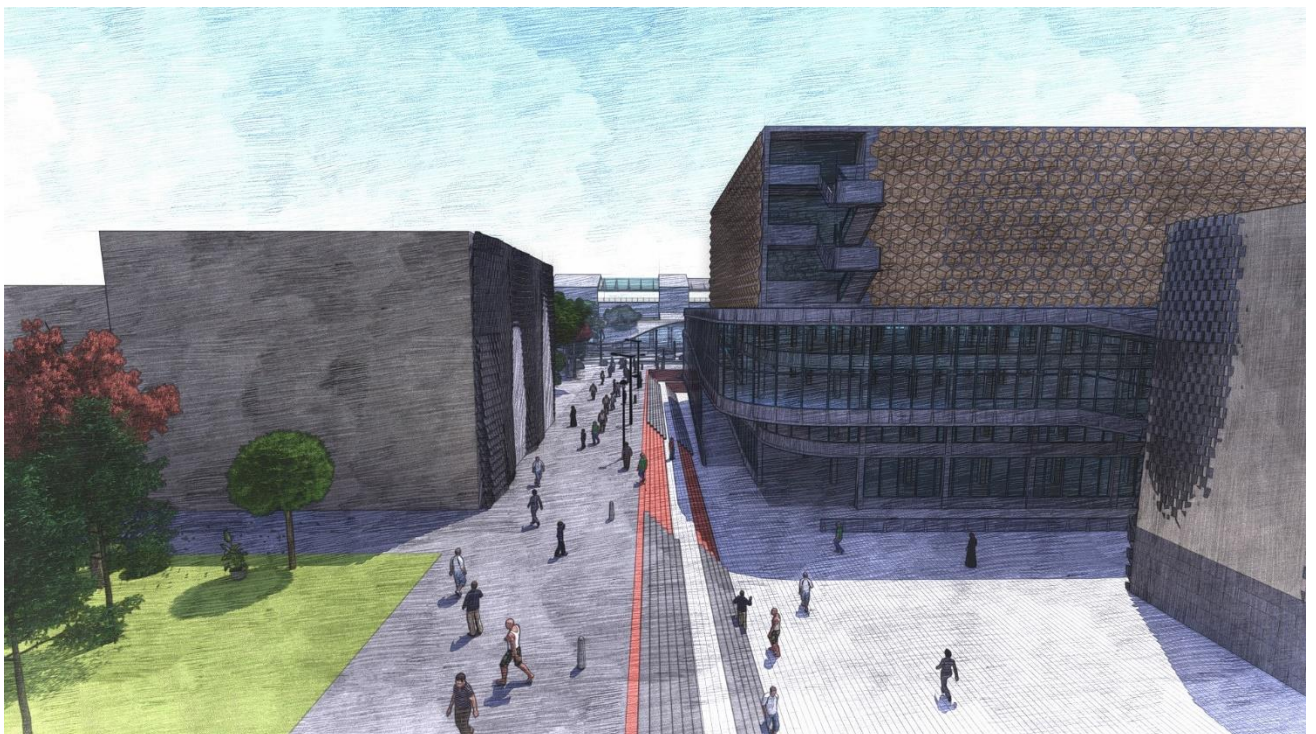


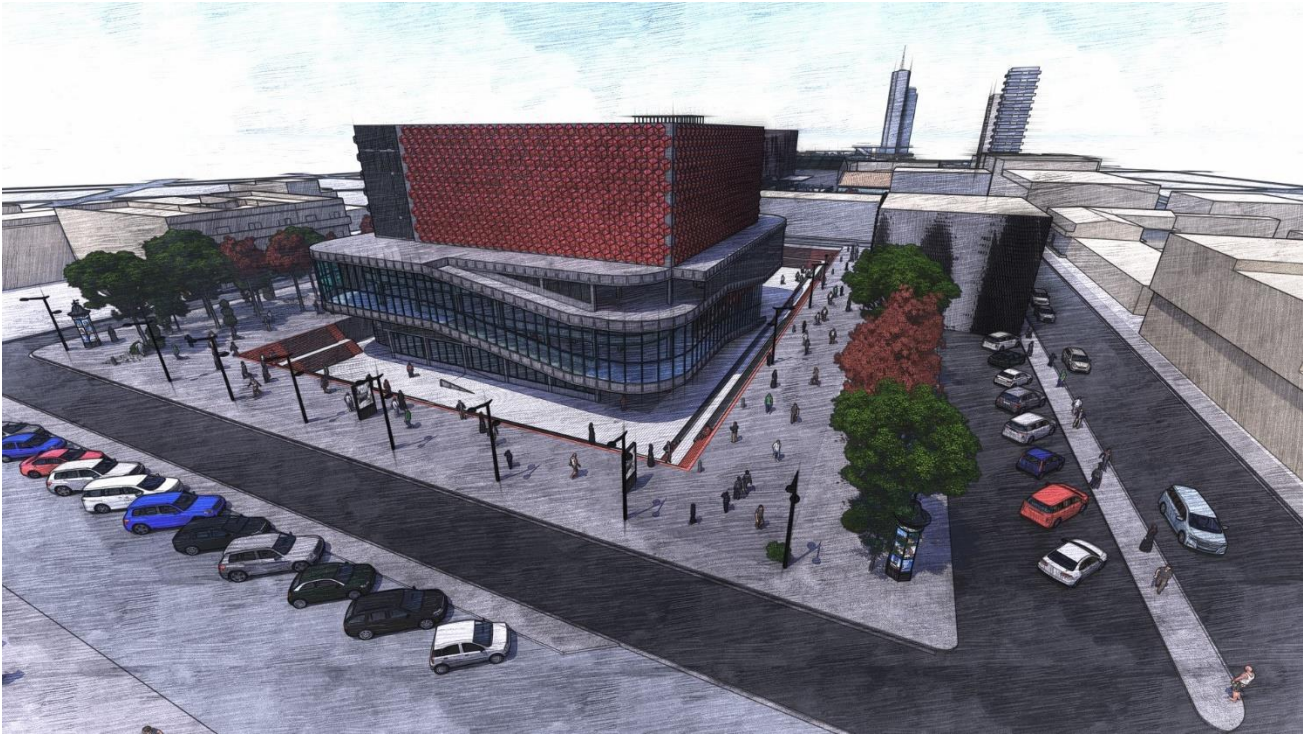




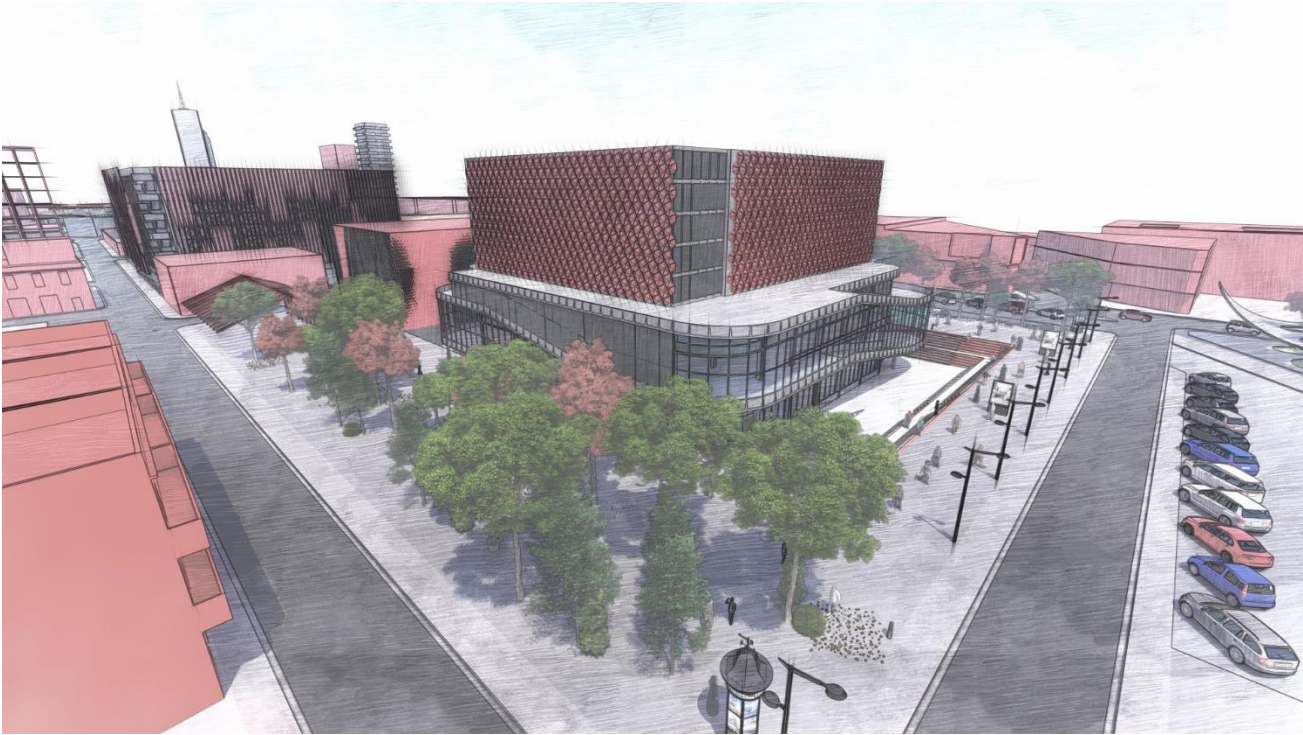
✓ La médiathèque :

Le centre d'art et de culture ainsi que le centre de conférence et d'évènement se passionnent en plot sur deux ilots (principe de la médiathèque dans la ville). Travailler la contrainte de structure pour avoir des espaces facilement aménageables et qui peuvent évoluer dans le temps faisant face aux aléas que nous ne connaissant pas encore, l'enveloppe extérieur vêtue de brises soleils, la membrane intérieure étant un vitrage zénithal pour avoir un maximum de lumière contrôlable avec les brises soleils.

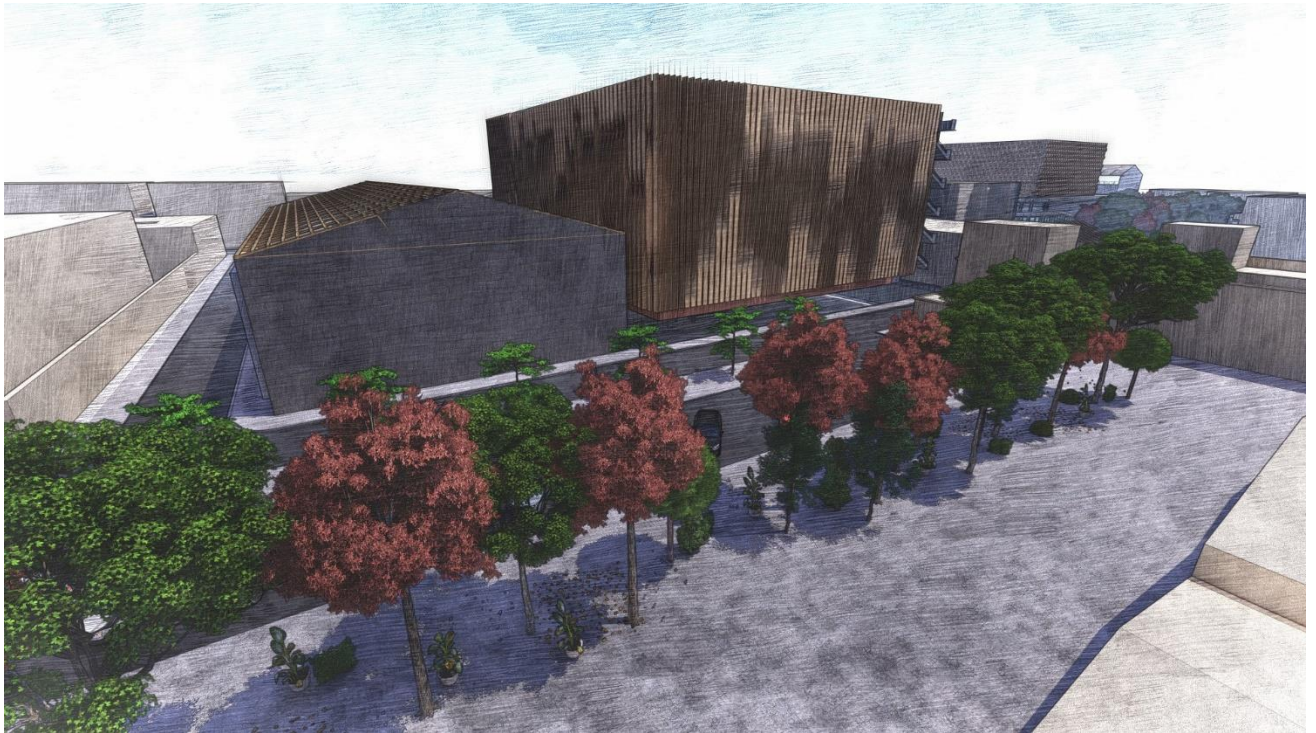




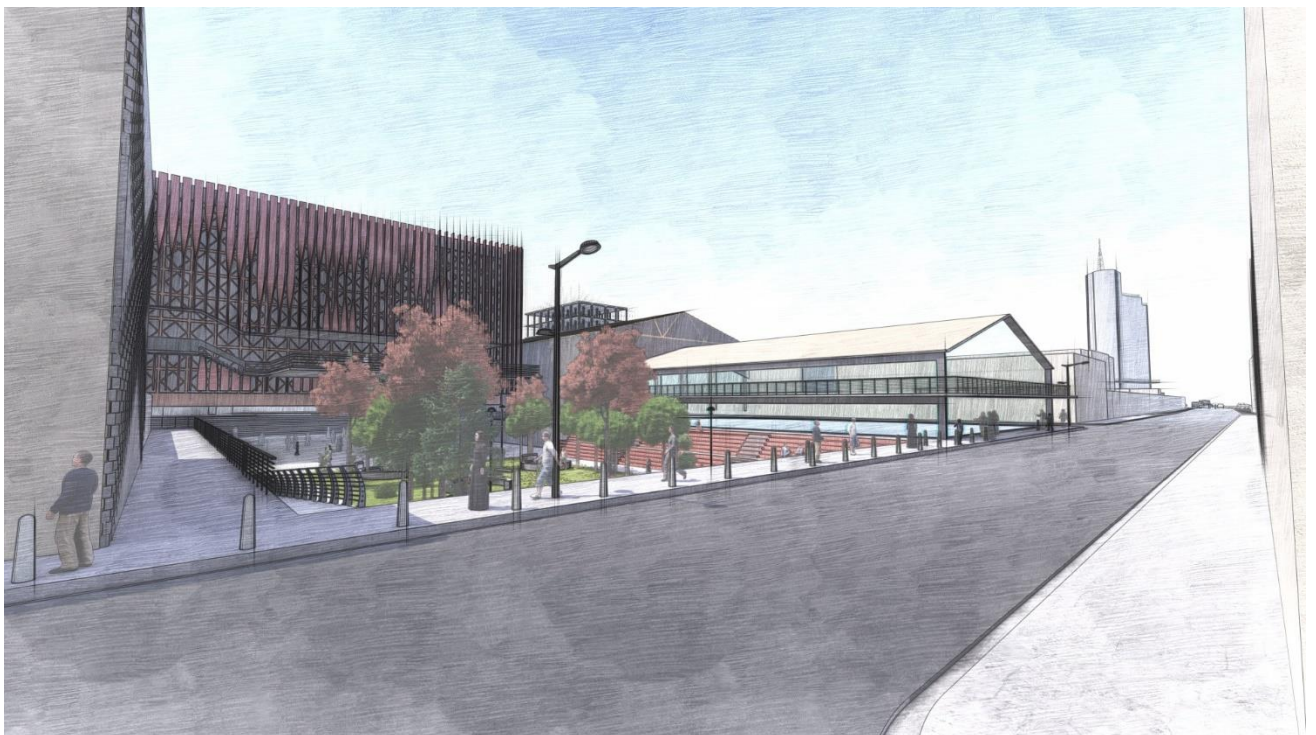
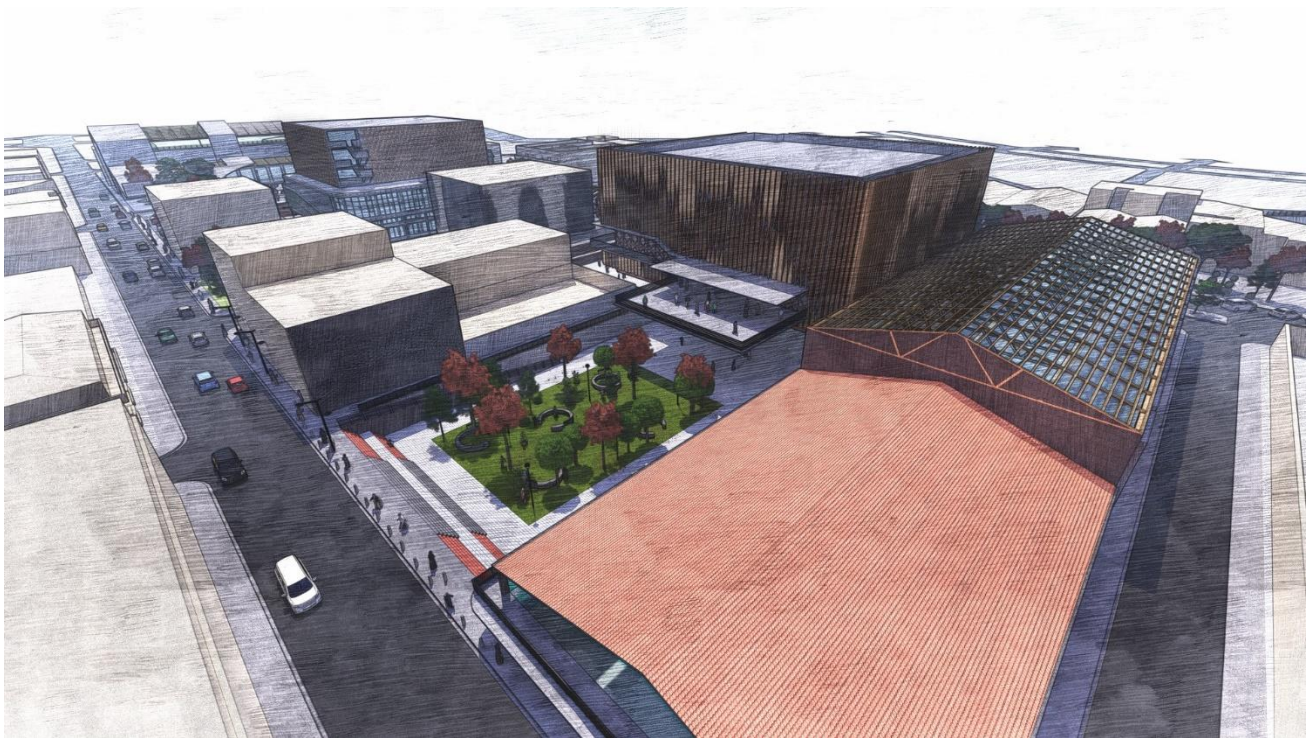


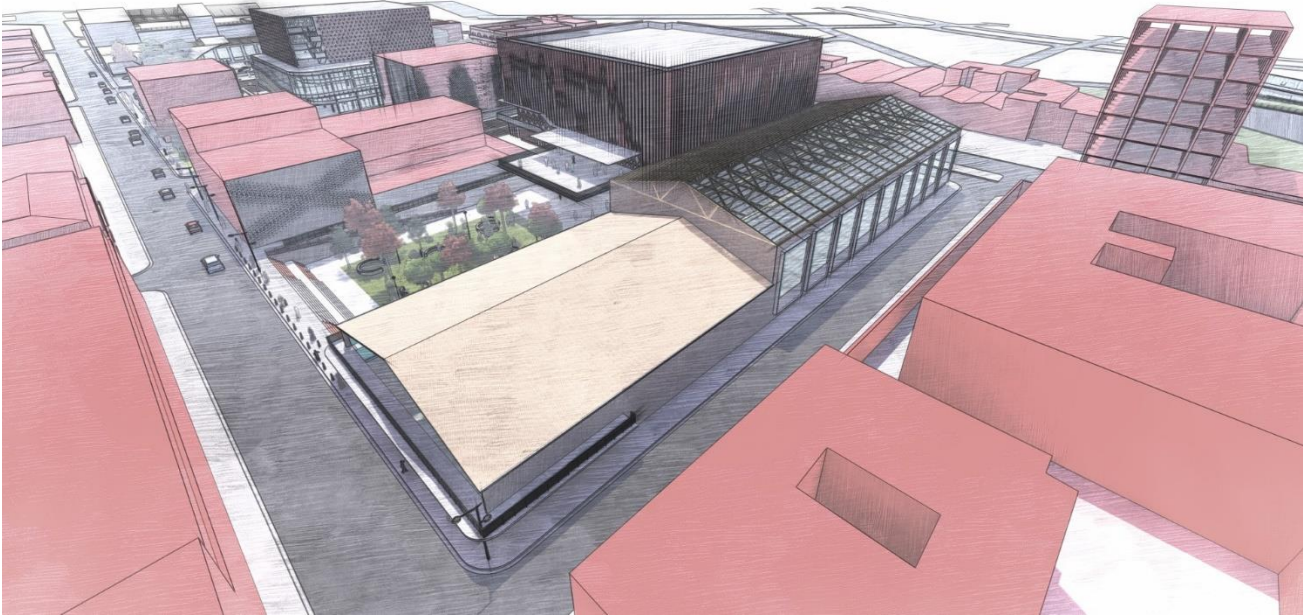
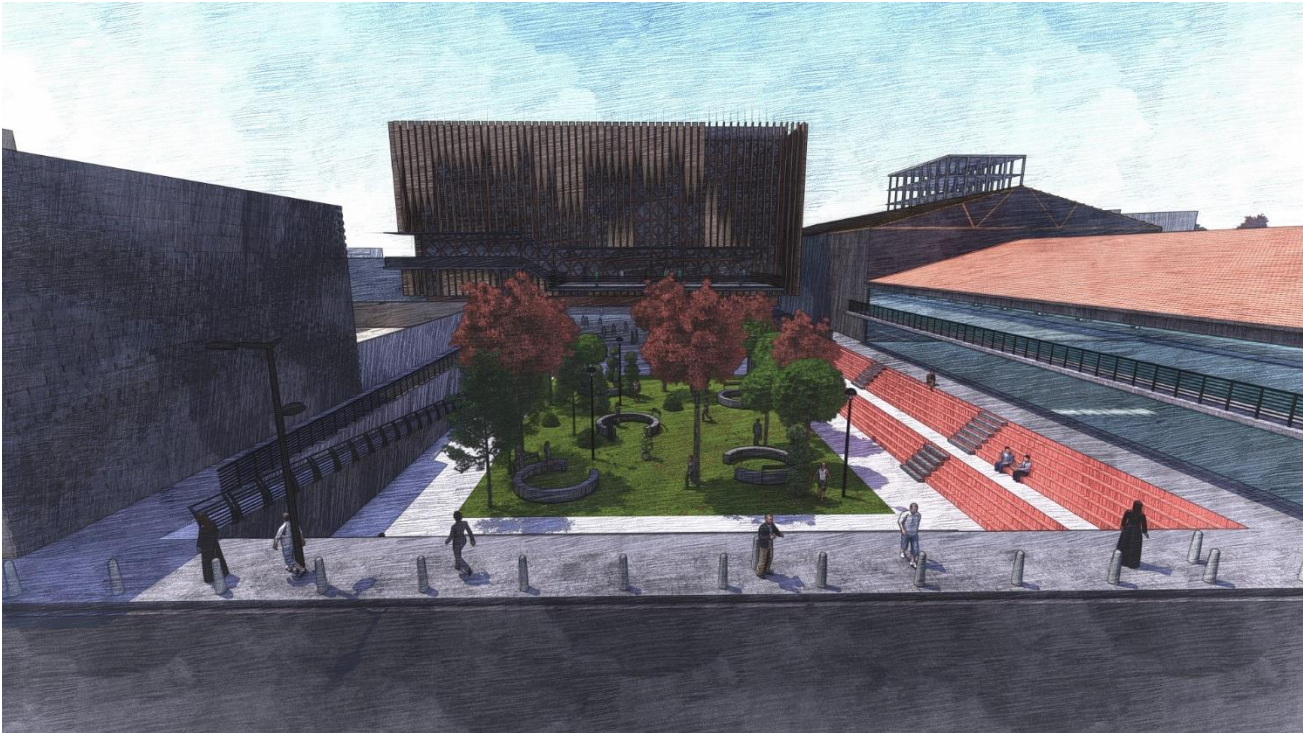


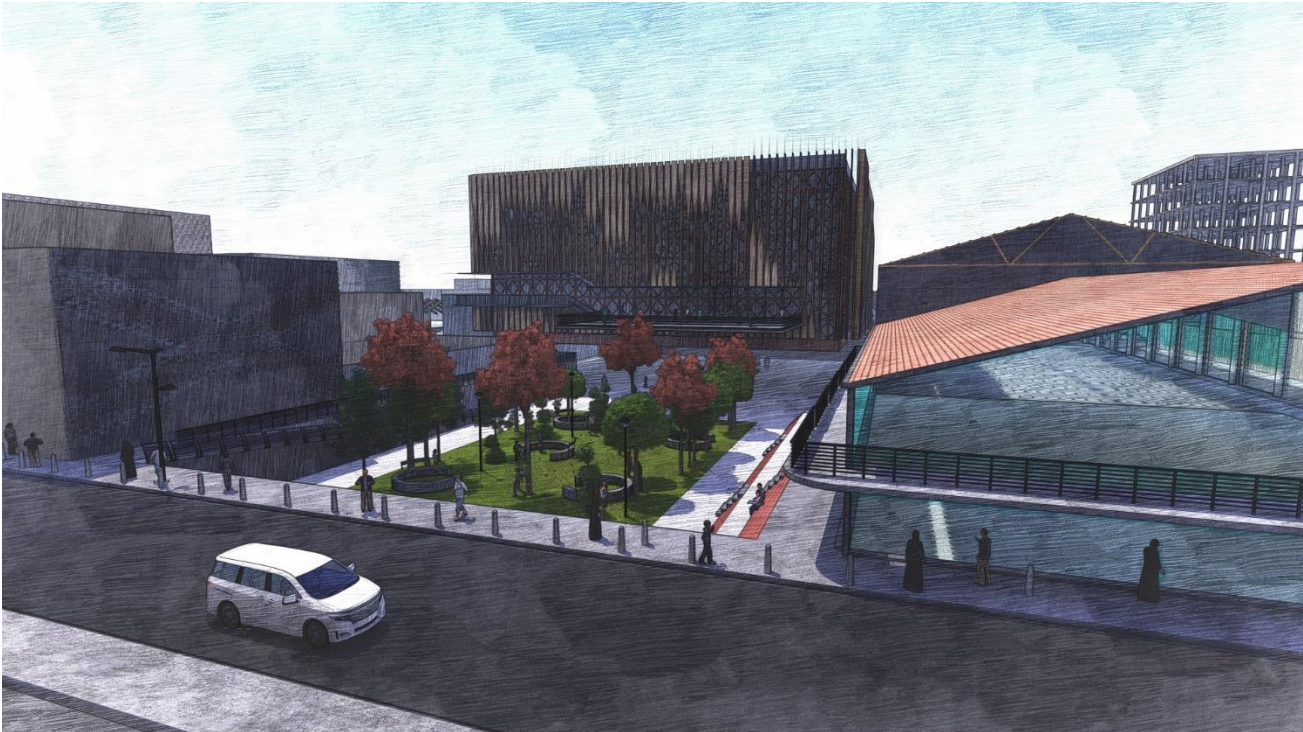
L'architecture de la médiathèque est conditionnée par sa fonction (grand espace), les volumes viennent s'implanter en plot à l'intérieur de l'îlot donnant ainsi des différentes vus et percées qui traversent l'îlot de part et d'autre. L'environnement, le bâti existant disposé au périphérique de l'îlot nous pousse à limiter les décrochements afin d'éviter l'effet labyrinthe mais aussi pour dérober les ongles morts et les triangles perdus mal éclairés et mal entretenus.



Le centre d'art et de culture bénéficie de la charpente se voit réhabiliter et reconverti, opérer des percés su les murs latérales permettant à cette dernière de communiquer directement avec le centre depuis le placet.







Références

Observatoire foncier - n°2 . (2016, juin). Normandie, aucame .

Algérie profonde. . (06.05.2013.). *Liberte.* .

Arbor, A. (2005). Journal of statistical planing and interference . *One-factor-at-a-time designs of resolution V.*

Cadaster Oran. (2015). Plan cadastrale ville d'Oran. Oran.

CESER Centre-Val de Loire - Requalification des friches urbaines - Juin 2015 Page 27 . (s.d.).

CESER Centre-Val de Loire - Requalification des friches urbaines - Juin 2015. PAGE 14. (s.d.).

Christiant de portzamparc. (2018, juin 19). Récupéré sur christian de portzamparc.:

<http://www.christiandeportzamparc.com/fr>

Définition de l'ADEUS (Agence de Développement et d'Urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise) : . (s.d.).

Dictionnaire la rousse. (s.d.).

Edelblutte, S. (2014, novembre 27). Reconversion industrielle ou redéveloppement territorial ? .

foncier, o. (2016). *Les friches: entres contrainte et potentiel de renouvellement urbain.* . aucame normondie.

Le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement de Pierre Merlin t François Choay. (s.d.).

Le texte de la charte de NIZHNY TAGIL . (s.d.).

Les commissions départementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (anciennement commissions départementales de la consommation des . (s.d.).

Jacques Lucan le Macrolot.

portzamparc, C. d. (s.d.). *L'ilot ouvert.*

Portzamparc, C. (s.d.). *L'ilot ouvert.*

Portzamparc., C. d. (s.d.). *L'ilot ouvert.*

rzr. (s.d.). rzrz.

Selon Vanham et patrice loubon . (s.d.).

Source : ©Région Nord - Pas de Calais - SIGALE® - BD PL. (s.d.).

Westermann, V. e. (2004). *Les horizons de la gouvernance territoriale.*

Table des illustrations :

Figure 1	Photo satellitaire sur la ville d'ORAN, Source OPEN STREET MAP.....	7
Figure 2	Photo satellitaire sur le quartier El Mokrani ex-Sananes. Source : OPEN STREET MAP.	7
Figure 3:	Photo hangar, Oran, Albert premier.	8
Figure 4	Maquette graphique du plan de masse partiel de l'avenue Albert Premier.	9
Figure 5	Plan cadastrale de Hai El Mokrani. Source : Cadastre d'Oran.	10
Figure 6	Série de photos des anciennes friches présentes à Sananes.	11
Figure 7	Croquis en perspective de l'avenue Albert Premier.	12
Figure 8	Albert Premier, Photos prises le 10.11.2017	13
Figure 9	Albert Premier, en allant vers le central de police, Photos prises le 10.11.2017	14
Figure 10	Document d'urbanisme, Communauté de l'agglomération havraise, France.	21
Figure 11	brochure de de reconversion de friches.	33
12	Schéma heuristique du plan de travail.....	45
13	Plan de la zone d'étude (référencement des ilots citée el Mokrani).	47
14	Fiches d'ilots (ilots A/B).	48
15	Fiches d'ilots (ilots C/D).	49
16	Fiches d'ilots (ilots E/F/G).	50
17	Fiches d'ilots (ilots H).	51
18	Fiches d'ilots (ilots I/J).	52
19	Fiches d'ilots (ilots K/L).	53
20	Plan de masse (cité el Mokrani) avec limite des propriétés.	55
21	figure calquée sur le plan de masse démontrant les espaces libérés.	55
22	maquette graphique de la cité el Mokrani.	56
23	Quartier el Mokrani et ses différentes fonctions.	57
24	Système, viaire, parcellaire de Sananes.	58
25	Vues à l'intérieur du quartier Sananes.	58
26	Coupe en perspective sur l'Avenue Albert premier.	59
27	Avenue Albert premier en allant vers le central de police. 10-11-2017.	59
28	Avenue Albert Premier 11-11-2017	60
29	Prises de vues a différents heurs de la journée dans le quartier Sananes15-11-2017.....	60
30	Prise de vue à 16h près des différents équipements éducatifs du quartier. 15-11-2017	60
31	Prise de vue sur l'état de bâtis et des espaces verts du quartier Sananes. 18-11-2017.....	61

32 prises de vue sur les parkings collectifs des différents secteurs du quartiers Sananes.	61
33 prises de vues sur l'état des habitation (collectif/individuelle).	61
34 Schéma des fonctions et programmes actuelles sur l'Avenu Albert Premier.....	63
35 Carte mentale superposée sur le schéma des programmes et fonctions sur l'avenue Albert Premier.	63
36 Schéma des projections des différents programmes sur le quartier Sananes.	64
37 Figure qui démontre les trois types d'urbanisme.	66
38 Faire pénétrer les espaces vers a l'intérieur de l'ilot.	68
39 L'autonomie des bâtiments, les immeubles ne sont pas mitoyens et bénéficies ainsi de plusieurs orientations.	68
40 Multiplier les vues et les orientations. Permettre au soleil de pénétrer.	68
41 Créer des parcours a l'intérieur d'ilot, un espace intérieur perméable.....	68
42 prise de vue sur l'esplanade du quartier Massena-Grand Moulin.....	70
43 Maquette du quartier Massena-Grand Moulin, Source : http://www.christiandeportzamparc.com	71
44 Maquette graphique du quartier Massena-Grand moulin, Source : http://www.christiandeportzamparc.com	72
45 vue sur l'intérieur d'ilot de la grande place du quartier Massena.	73
46 Photo quartier Massena-Grand Moulin.	74
47 Immeuble d'habitation avec commerce au rdc, Photo quartier Massena-Grand Moulin.	75
48 Fractionnement du volume de l'immeuble pour laisser pénétrer la lumière au cœur de l'ilot, Photo Quartier Massena grand Moulin.	76
49 Photo cœur d'ilot du quartier Massena grand moulin.....	77
50 Photo de la place en face de l'université paris 7, Quartier Massena grand Moulin.	78
51 Photo du grand moulin de l'ancienne friche ferroviaire du quartier Massena Grand Moulin.	79
52 Photo des halls aux farine de l'ancienne friche ferroviaire du quartier Massena Grand Moulin...	79
53 Schéma des projections des différents programmes sur le quartier Sananes.	82
54 plan de masse de l'intervention.....	83

