



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of Higher Education and Scientific Research
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم
University Abdelhamid IbnBadis - Mostaganem
كلية العلوم والتكنولوجيا
Faculty of Sciences and Technology
قسم الهندسة المدنية والمعمارية
Civil engineering & architecture department



N° d'ordre : M/Archi/2021

MEMOIRE DE FIN D'ETUDE DE MASTER ACADEMIQUE

Filière : Architecture
Spécialité : Urbanisme

Thème

**LES ENJEUX DU RENOUVELLEMENT URBAIN
DE LA VILLE DE OUED RHIOU**

Présenté par :

- OTMANI WAHIBA

Soutenance le 18/06/ 2023 devant le jury composé de :

- Mr. DJERADI MUSTAPHA A.
- Mr. TAYBI SOFIANE
- **Encadreur** : Mr. Mohamed Ahmed khoudja.

Année Universitaire : 2022/ 2023

Remerciements

Je remercie tout d'abord mon Dieu le tout puissant pour m'avoir donné la force,
la santé et le courage pour réaliser ce modeste travail.

Je tiens, à exprimer ma reconnaissance envers mon encadreur Mr.Mohamed
Ahmed KHODJA, pour m'avoir dirigée, aidée et soutenue afin de mener à bien ce
modeste travail.

Mes remerciements vont également aux membres du jury, pour leur
contribution scientifique lors de l'évaluation de ce travail.

Mes remerciements vont enfin aux personnes qui ont contribué, par la mise à
ma disposition des informations pour l'élaboration de ce travail et à tous ceux qui
m'ont apportée leur soutien et leur aide dans l'accomplissement de cette étude.

Dédicace

Je dédie ce modeste travail

A mes chers parents et mon mari,

*Ce travail est le fruit de vos sacrifices que vous avez consentis pour ma formation, Je
voudrais vous exprimer toute mon affection et admiration.*

A mes enfants Sami et Adem.

A toute ma famille et belle famille

A tous mes amies.

Wahiba

TABLE DES MATIERES

Liste des figures :	5
1-Introduction générale :	7
2-Problématique.....	8
3-Les Hypothèses de recherche	9
4-Objectif de l'étude :.....	9
5-Méthodologie de recherche.....	9
6-Outils méthodologiques :.....	9
Chapitre II : Approche contextuelle et thématique e.....	10
Partie1 : Définition des concepts.	10
Partie 2 : Exemples thématiques.....	10
1-Le renouvellement urbain:.....	11
A-Terminologie, évolution du mot :	11
B- Le renouvellement urbain:	11
1-2/. Les actions de renouvellement urbain:	13
1. b-Objectifs de renouvellement urbain	20
1-c Les enjeux de renouvellement urbain :.....	21
1-d/Les approches de renouvellement urbain.....	22
2-a. Vers la ville de demain:	25
2-b/Vers un renouvellement urbain durable:.....	26
3/ NOTION DE CENTRALITÉ :	28
Conclusion :	30
Partie 2 : Exemples thématiques.....	30
Exemple1 : quartier de la Fontaine Saint Martin	30
Exemple2 : Corbeil-Essonnes.....	35
Renouvellement du quartier Fontaine Saint Martin.....	35
Exemple3 : Évry-Courcouronnes	37
Synthèse :	41
CHAPITRE ANALYTIQUE :	43
L'Historique de la ville de OUED RHIOU	44
Présentation de la ville d'Oued Rhiou:.....	44
Situation et limites de la ville :	44
L'analyse urbaine.....	46
1-Cadre naturelle :.....	46
2-cadre physique :	47

Synthèse :	54
Les carences :	54
Potentialité :	54
CHAPITRE IV: conceptuelle.....	56
1. Introduction :	57
2/Schémas de principes :	58
3/Les interventions urbain :	61
3/1-Système viaire :.....	62
3/2-Système parcellaire :.....	63
3- Mon Plan d'aménagement :	66
4- 4-a/Action a mené :.....	66
4/b L'aménagement des axes structurant.....	66
- /Programme des équipements projetés.....	66
4-c/L'habitat	67
4/d-Gabarie :.....	70
5-Les perspectives de mon projet :	71
La conclusion.....	73
Bibliographie :.....	73

Liste des figures :

Figure 1 : Plan de masse du projet renouvellement du quartier de la Fontaine Saint Martin sur la commune de Saint-Cyr-l'Ecole

Figure2 : carte quartier de la Fontaine Saint Martin sur la commune de Saint-Cyr-l'Ecole)

<i>Figure 2 : l'espace végétale projeté dans les résidences Yvelines Essonne</i>	33
<i>Figure 3 propositions de 8 extensions dans le quartier des folies</i>	33
<i>Figure 1:prototype éco-végétal en phase d'installation</i>	33
<i>Figure 4 : photos 6 : petit centre commerciale photos 7 école maternelle</i>	34
<i>Figure 6 vue du cœur d'ilot de la résidence fontaine saint martin.</i>	35
<i>Figure 7 l'image du projet de transformation de l'ancienne chaufferie en équipement sportif au quartier des Tarterêts</i>	35
<i>Figure 5 : plan de masse retenu du projet</i>	35
<i>Figure 8 le quartier du Canal poursuit une transformation marquée par la place</i>	37
<i>Figure 9 Le projet du Parc aux lièvres/Bras de Fer.</i>	39
<i>Figure 10 Pyramides Bois Sauvage</i>	40
<i>Figure 11 Installation de la passerelle Place des Miroirs</i>	41
<i>Figure 12 : carte de situation de la ville de oued-rhiou</i>	44
<i>Figure 13 carte de situation de la ville de oued-rhiou</i>	44
<i>Figure 1514 : Ancienne photos de oued rhiou Sources : PDF info_262_20Inkermann</i>	44
<i>Figure 16 anciennes photos de oued-rhiou</i>	45
<i>Figure 17 anciennes photos de oued-rhiou</i>	45

Figure 18 anciennes photos de oued-rhiou	45
Figure19 anciennes photos de oued-rhiou	45
Figure20 anciennes photos de oued-rhiou	46
Figure 22 PDAU OUED RHIOU : plan de délimitation de la zone d'étude	47
Figure 23 plans d'accessibilité de la zone d'étude	47
Figure 24 Trame parcellaires	48
Figure 25 image satellite de Google	48
Figure 26 Trame viaire	49
Figure 30 la nature juridique des parcelles dans le périmètre d'étude	52
Figure 32 Plan de parcelle récupérable	53
Figure 31 plan de parcelle récupérable	53
Figure 33 : schéma de synthèse	55
Figure 34 extrait du vocabulaire français de l'art urbain, par Roert-Max Antoni, sur www.arturbain.fr	58
Figure 35 mon schéma de principe d'implantation des placettes	59
Figure 36 : vue sur les placette centrales de mon projet (faite par l'auteur)	60
Figure 37 : vue sur placette secondaire et square de mon projet (faite par l'auteur)	60
Figure 38 mon schéma de principe d'implantation des équipements.	61
Figure 39 vue de mon projet sur les placette centrale et les équipements préservés	61
Figure 40 : trame viaire (fait par l'auteur)	62
Figure 41 : Tracé parcellaire	63
Figure 42 vue de haut de parie d'Hausmann	Figure 43 vue de haut de Barcelone (urbanisme cerda)
64	64
Figure 44 Batie non batie	64
Figure 45 Vue aérienne sur la Richti Areal (image: G.Potkonjak / Allreal)	65
Figure 46 Richti Areal, cour d'immeuble de logement	65
Figure 47Plan de situation final de la Richti Areal	65
Figure 48 plan d'aménagement du centre ville de Oued rhiou	66
Figure 50 vue de haut sur l'aménagement des axes structurants	67
Figure 49 : Plan d'aménagement des axes structurant	67
Figure 51 La Métropole de Lyon, Nexity immobilier requalification de l'ancien site Renault à Canal.	68
Figure 52 : photo sur les résidences le patio à Alger Ain beniane	68
Figure 53 : perspective schématique sur les bâtiments dans mon projet	69
Figure 54Remettre la qualité urbaine, architecturale et paysagère au cœur du projet	69
Figure 55 : Immeuble Harari, avenue de France	70
Figure 56:IMMEUBLE RDC +SOUS SOL + 07 ETAGES KEUR GORGUI – Innov'structures	70
Figure 57: perspective globale du projet (faite par l'auteur)	71
Figure 58 perspective latérale (faite par l'auteur)	71
Figure 59 vue de l'ensemble (faite par l'auteur)	72
Figure 60 perspective sur le noyau central (faite par l'auteur)	72

1-Introduction générale :

L'avènement de la société industrielle engendrant le développement des villes et des agglomérations urbaines, des transferts de population importants des campagnes vers la ville posa très vite le problème de l'organisation du développement des villes partout dans le monde.

En Algérie La dynamique du système urbain est marquée par l'expansion spectaculaire des grandes villes du nord, depuis l'indépendance.

Actuellement, les grandes villes continuent de croître, mais c'est surtout dans les petites et moyennes villes que les niveaux de croissance les plus élevés sont enregistrés. Le processus d'urbanisation connaît donc un nouvel essor. Il s'agit de l'extension des petites agglomérations qui ont imprégné le système urbain en Algérie.

L'espace rural algérien a enregistré un exode massif de sa population au profit des centres agglomérés depuis 1998, En plus des facteurs habituels (travail, équipements) qui favorisaient l'exode rural il y a le facteur sécuritaire qui a complètement bouleversé les tendances habituelles au cours des décennies noir.

Même si les projections continuent d'être dirigées surtout vers les grandes villes, à cause de leur poids démographique, économique et politique, les petites agglomérations connaissent des taux de croissance élevé.¹L'évolution progressive de la population dans les ville algérienne ces dernière décennies et les demandes qui en résultent en matière de logements et d'équipements a suscité une forte croissance urbaine, le décalage entre le phénomène de croissance urbaine et les tentatives limitées de gestion de l'espace en engendré une consommation progressive en matière de foncier de plus la dégradation des tissus anciens et leur rupture et incohérence avec les nouveaux tissu par conséquent des problèmes socio-économique t'elle le chaumage et la ségrégation sociale et spatiale. Une volonté politique doit intervenir pour résoudre ces problèmes.

Une tendance se trouve actuellement au cœur des problèmes urbains contemporains à l'échelle mondiale: celle du retour à la ville vient comme une repense aux problématiques de la société actuelle. L'apparition de la notion de reconstruire la ville sur elle-même, celle de la recomposition urbaine, du recyclage et du renouvellement, correspondent à la définition d'une option en vue de contrecarrer les tendances d'étalement et de croissance urbaines, il ne s'agit plus principalement aujourd'hui de « créer de la ville » mais de modifier et gérer des territoires déjà urbanisées, le renouvellement et une tendance qui s'attache à repenser la

¹ Référence : (1) GPRH 2008

ville et son développement ; il est un message d'espoir, et l'expression de la volonté politique de résorption des problèmes des villes car il concerne tous les thèmes et toutes les échelles de la ville , il est la réponses aux problèmes sociaux, économiques, urbanistiques et environnementaux dans le contexte de nos villes

2-Problématique

Les grandes villes d'Algérie ont le plus souvent attiré l'essentiel des études consacrées au phénomène urbain. Or la plus grande proportion de la population vit toujours dans de petites et moyenne agglomérations les aménageurs doivent être conscients du rôle qu'on doit allouer au développement local.

Dans cette vision mon choix c'est porté sur l'une de c'est ville qui est la ville de oued-rhiou.

Cette ville à connue une croissance démographique importante durant ces dernière année. En 1987 le RGPH a déclaré une population de 42671habitants en 1998 de 60611 habitants, en 2008 de 72187 habitants ; atteignant 100000 habitants en 2022 cette ville a changé de statuts d'une petite agglomération à une moyenne ou grande agglomération avec 100000 habitants.

Cette croissance démographique a engendré une croissance urbaine induisant une forte consommation de l'espace, Par ailleurs, l'héritage urbain de l'époque coloniale et l'essentiel des espaces centraux de la ville portent des signes de dégénération ce qui offre une mauvaise image de la ville. amplifiant de ce fait la convergence vers un centre ville qui manque d'attractivité d'où la nécessité d'intervenir à travers une stratégie et une politique bien définie.

Donc le renouvellement du centre ville de oued- rhiou s'avère nécessaire et incontournable a fin de rehaussé ce centre pour qu'il puisse reprendre au besoin de sa population actuelle.

Mais :

- **Es que l'agglomération de Oued Rhiou a des potentialité à faire un renouvellement urbain pour reprendre à son nouveau statue?**
- **Quelle sont les stratégies adoptées dans le cadre du renouvellement urbain pouvant rehausser le statue de la ville de oued- rhiou et la rendre plus attractive?**
- **Comment renouveler le centre ancien et promouvoir sa valorisation socio-économique et spatiale en harmonie avec les spécificités locales ?**

3-Les Hypothèses de recherche

Dans notre travail de recherche, nous tenterons de vérifier les hypothèses suivantes:

- le renouvellement urbain du centre ville de oued-rhiou peut être fait par une intervention qui vise à donner une bonne identité et un caractère urbain frappant à travers un espace animé, durable, et sain.
- Le renouvellement urbain peut être un moyen efficace et concret pour lutter contre le déclin du centre ville de Oued-rhiou, et lui donner une valeur culturelle, économique et social.

4-Objectif de l'étude :

- Notre objectif visait surtout à amorcer une nouvelle dynamique de croissance dans la perspective d'une relancer socio économique a l'agglomération de Oued Rhiou.
- **L'ambition est d'adapter cette ville au passage d'une petite agglomération à une ville pilote plus attractive.**

5-Méthodologie de recherche

La démarche de travail se base essentiellement sur trois approches.

1. Approche thématique : l'acquisition du savoir théorique sur les divers sujets qui correspondent aux concepts de la ville, le démarche de développement durable, et le renouvellement urbain, dans cette partie on représente des vue générale sur les fonctions de la ville et leur élément, et ainsi on a défini la notion de développement durable.
2. Approche analytique : il s'agit d'une étude approfondie du centre ville de oued-rhiou afin de déterminer les contraintes et les problèmes de dégradation du cadre urbain.
3. Approche conceptuelle : elle résume l'ensemble des recommandations et des actions menées pour le projet de renouvellement urbain de la ville de oued-rhiou.

6-Outils méthodologiques :

La recherche bibliographique : Elle consiste à collecter des documents, des ouvrages, des revues, des travaux de recherche, d'actes de séminaires ou colloques en plus de l'exploitation d'articles sur internet.

L'objectif de cette étape est de nous familiariser avec les différents concepts, de mieux comprendre, de cerner la problématique et dégager la matière nécessaire à la recherche.

Les images satellites de Google earth nous ont été d'un grand apport car elles renseignent d'une manière fiable et fidèle sur l'état actuel du champ d'étude choisi.

Chapitre II :

Approche contextuelle et thématique

Partie1 : Définition des concepts.

Partie 2 : Exemples thématiques.

1-Définition des concepts :

L'objectif de ce chapitre est d'essayer de donner une définition au renouvellement urbain, de mentionner ses différentes notions, objectif et approches et de définir les autres concepts clés de la thématique développée. Pour cela une approche théoriques basée sur les différentes études est menée avec l'analyse des exemples qui traite la notion de renouvellement urbain qui est pour but de la mise en valeur des villes qui on subi une dégradation dans le cadre bâti, est devenu répulsif, et par la suite, elles ont perdu leurs centralités.

1-Le renouvellement urbain:

Définition et cadrage général du terme et des acceptions associées au renouvellement urbain :

A-Terminologie, évolution du mot :

Renouvellement : Le renouvellement d'après *le Petit Robert*, est le « remplacement de choses, de gens, par d'autres semblables », c'est aussi le « changement complet des formes qui crée un état nouveau », ainsi que la remise en vigueur dans les mêmes conditions (un bail par exemple), on oscille donc toujours, avec l'idée de renouvellement, entre un pareil réactivé et un changement radical.

Le préfixe « *re* » montre que l'on a affaire à des sites où l'on refait la ville sur la ville, le renouvellement s'apparente alors aux notions de régénération, restructuration urbaine; le renouvellement contient plusieurs actions urbaines telles que la réhabilitation, rénovation, reconstruction...etc qui ont des définitions plus précises en terme d'action sur la ville.

- **Urbain :** L'urbain d'après *le Petit Robert*, c'est ce qui est relatif à la ville (opposé à rural). Où on trouve les transports urbains, éclairage, mobilier urbain...etc .

B- Le renouvellement urbain:

Le renouvellement urbain est, en urbanisme, désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncière. Celle-ci vise en particulier à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés, ainsi qu'à susciter de nouvelles évolutions de développement notamment économiques, et à développer les solidarités à l'échelle de l'agglomération.

A travers l'idée de « reconstruire la ville sur elle-même », l'objectif est de limiter l'étalement urbain dans les périphéries et la périurbanisation en valorisant l'habitat dense concentré, notamment pour diminuer l'empreinte écologique des habitats, et par suite de la ville elle-même. La ville peut être renouvelée sur des quartiers anciens (logements vacants ou logements insalubres, commerces, bâti industriel, équipements...), mais aussi sur des zones industrielles ou friches industrielles. Les bourgs anciens connaissent aussi des mutations, au sein des zones

précédemment citées mais aussi de corps de fermes, mais aussi de remodeler le tissu urbain existant pour tenter de solutionner certains problèmes sociaux. Cela peut se traduire par la reconquête et la construction dans des espaces peu denses ou laissés en friche, par la reconstruction de certains quartiers, mais aussi par le rééquilibrage de l'implantation des populations et des activités conduisant à plus de mixité sociale et fonctionnelle.

Cette notion, développée par des architectes, urbanistes et aménageurs tenants du développement durable, est née dans les années 1980. Pour autant, le renouvellement urbain est un phénomène mondial et historique, pratiqué depuis des siècles dans les villes occidentales et orientales. Il a été particulièrement important à l'issue de la Seconde Guerre mondiale, notamment en Russie, en Allemagne, au Japon et en France. Depuis les années 2000, il y a une prise en compte croissante des intérêts de la population résidante dans les procédures de renouvellement urbain.

Le renouvellement² urbain se traduit en général, mais pas systématiquement, par une densification du tissu urbain existant. La ville évolue sur elle-même et sa croissance se fait par mutation du tissu urbain (démolition/reconstruction, réutilisation du patrimoine ou construction dans les friches urbaines ou industrielles et les dents creuses). Actuellement, dans un souci de développement durable et de flambée du prix du pétrole, reconstruire la ville sur elle-même, sans consommer de nouveaux terrains vierges, est une réponse apportée à l'étalement urbain. La plupart du temps, il est plus coûteux de démolir pour reconstruire ou de changer l'usage des bâtiments existants que de construire sur des parcelles libres. L'offre de logements neufs à proximité d'une zone plus ancienne est un frein au renouvellement spontané de celle-ci, elle lui fait concurrence. Pour permettre le renouvellement urbain dans les zones moins tendues, et a fortiori pour maintenir ou favoriser la mixité sociale, une action publique est nécessaire.

En France, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine créée par l'article 10 de la loi d'orientation et 28 de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, définit cet objectif comme l'un de ses rôles principaux. Les EPF (Établissement public foncier) sont également des structures majeures du renouvellement urbain, en matière de financements et d'opérations. (Dominique, 2006). D'après un article de Marion Des jardins: « Le renouvellement³ urbain désigne l'ensemble des interventions mis en œuvre dans les quartiers en crise, en vue d'améliorer leur fonctionnement et favoriser leur insertion dans la ville. Ces interventions empruntent plusieurs voies et vont de la restructuration des immeubles de logement, l'amélioration des dessertes de transport, la création de nouveaux

² Castel – Deghaye – Foulonneau – Labussière – Mantidi – Sailliot , Le renouvellement urbain à Rive-de-Gier, Institut d'Urbanisme de Lyon , DDE Loire, Mai 2005, p6.

² : Cours de typologies urbaines

services publics, à l'implantation des entreprises et l'accompagnement social des habitants. Car il s'agit bien en réalité de changer la ville, de la renouveler, de modifier fondamentalement et durablement la physionomie des quartiers en difficulté, c'est également pour changer la vie de ses habitants, car il est impossible de dissocier l'urbain du social, l'idée est de mettre le projet urbain au service du projet social. Renouveler la ville sur elle-même revient dans un sens d'imaginer une nouvelle urbanité, pour redonner l'envie aux habitants d'y vivre, de s'y déplacer, consommer, diminuer aussi dans une certaine mesure d'avoir recours à la voiture et revenir à des échelles humaines du cadre de vie ».

1-2/. Les actions de renouvellement urbain:

La ville est vie, la ville est mouvement, la ville se transforme en permanence, la ville se renouvelle sans cesse. Elle change certes plus ou moins régulièrement, plus ou moins rapidement mais une ville qui ne change pas et qui se fige devient une ville morte. Evoquer la ville renouvelée, parler de renouvellement urbain peut donc sembler une forme de «lapalissade». Pourtant, depuis quelques années, une réflexion s'est engagée, une politique s'amorce autour d'une ambition: mener à bien du renouvellement urbain sur certains territoires⁴.

Observer qu'un certain nombre de quartiers et de morceaux de ville ne se renouvellent pas ou se renouvellent mal ou les modes et les moyens d'action des pouvoirs publics pour y remédier ne donnent pas les résultats escomptés, ne gagnent pas la course poursuite entre la spirale de la déqualification et la dynamique de requalification, donc nous constatons que cette situation est de moins en moins tolérée par les habitants aussi bien que par l'ensemble de la population et que donc, en conséquence, il est indispensable de «renouveler» objectifs, méthodes et moyens d'action des pouvoirs publics sur ces territoires pour les faire entrer dans un cercle vertueux de création de valeur.

Des quartiers anciens résidentiels dégradés, connaissant des processus de déqualification et/ou écartés des processus de valorisation.

Des quartiers (et souvent des «morceaux de ville») anciens et mixtes (surtout du 19ème ou du début 20ème siècle) associant de l'habitat souvent modeste et vétuste et des activités industrielles qui périclitent et/ou se délocalisent, quartiers dont la valorisation est particulièrement difficile.

Quartiers récents, constitués d'ensembles de logements locatifs sociaux et parfois aussi de copropriétés, très marqués par l'urbanisme des «tours et des barres», affectés durablement par des processus de dégradation, de dévalorisation, de marquage, concentrant un certain nombre de dysfonctionnements sociaux.

⁴- Délégation Interministérielle A La Ville, Projets de renouvellement urbain : le passage à l'opérationnel, France 2003

Pour régénérer les tissus urbains et refaire la ville sur la ville on doit programmer plusieurs actions dans le cadre d'un renouvellement urbain pour améliorer la qualité de vie des usagers avec les exigences du moment; on a essayé d'expliquer les actions urbaines dans ce cadre et ses objectifs en citant un exemple pour chaque action⁵:

Réorganisation

Elle a pour objectif l'amélioration de la réalité urbaine par des actions superficielles, non radicales, à court ou à moyen termes, par exemples:

- L'élimination d'espaces résiduels (création d'une aire de jeux, utilisation d'un terrain pour répondre à un besoin précis...)
- La récupération de locaux abandonnés afin de les affecter à un usage collectif.
- La réorganisation de la circulation.

Je vous donne comme exemple de réorganisation urbaine

Exemple : Plaine centrale Marcel-Cachin à Romainville

Romainville est une commune française située dans le département de la Seine-Saint-Denis en région Île-de-France.

La plaine centrale est un grand espace de verdure et de détente ouvert à tous les Romain villois (es) , doté d'une aire de jeux en libre accès.

Cette structure ludique en bois de 200m² offre de nouvelles pratiques de jeu: pentes à gravir, murs à escalader, tunnels à explorer, plateformes sur ressort, balancelles, toboggans, grottes, niches, filets, rampes, cordes, ponts de singe, barres de pompier pour se défouler



Source : <https://www.google.com/search?client=avg&q=google+traduction>

Restructuration :

La restructuration introduit une nouvelle configuration de l'entité, en la remodelant. Elle implique de ce fait un changement radical d'un espace urbain assez vaste, aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti.

⁶Exemple : Restructuration des espaces extérieurs et de la trame viaires, Ville de Toul-France.



⁵- Réussir le renouvellement urbain
dépôts et consignations Fédération N

⁶ <https://www.google.com/search?c>

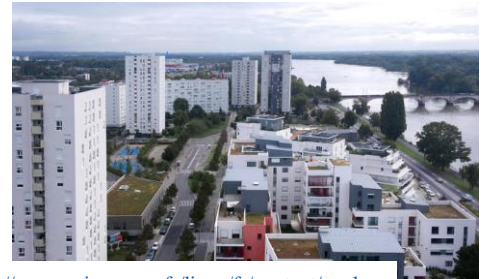
Source : <https://www.google.com/search?q=ville+de+toul+de+france&source=lmns&bih=568&biw=1024&client=avg&hl=fr&sa=X&v>

La rénovation urbaine:

Elle adapte une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, de confort, de fonctionnement, de qualité architecturale et urbanistique. Cette intervention est de nature beaucoup plus radicale que la précédente et s'applique à des secteurs ou à des îlots dont les caractères facilitent ou justifient une intervention forte.

Exemple : ZUS Malakoff, Nantes. Crédit : Nina Guyon

Ces interventions urbaines soulignent l'importance de ne pas relâcher les efforts visant à renforcer l'attractivité des quartiers ciblés, par exemple sur le plan de l'amélioration du cadre de vie et des transports, notamment dans la mise en œuvre actuelle des nouvelles politiques de rénovation urbaine.



Source : <https://www.sciencespo.fr/liepp/fr/content/quels-effets-de-la-renovation-urbaine-sur-les-quartiers-cibles.html>

La densification:

Elle s'applique à des secteurs urbanisés qui présentent des poches non urbanisées.

La densification sous contrainte: bâtir des immeubles dans le périurbain francilien, la lutte contre l'étalement urbain érigée comme un objectif des politiques publiques conduit à une densification qui se traduit par la construction de petits immeubles collectifs dans des communes peu denses. Mais cette densification est difficile : son équilibre économique est fragile, sa gouvernance défaillante et les habitants y sont réticents. Elle pose surtout la question de l'adéquation des logements collectifs produits aux attentes des habitants, dans des communes où le pavillon reste la norme et le type de logement le plus désiré.

Une forte densité peut être acceptable, comme on le voit à Paris, à condition qu'elle offre un maillage serré de transports et une qualité architecturale (François de Mézières, maire de Versailles)

Exemple : Le quartier de Baud Chardonnet à l'ouest de Francès

C'est un gâchis de foncier auquel il faudra réfléchir. Il y a un enjeu de décohabitation (le fait que des enfants partent de chez leurs parents pour s'installer dans leur propre logement).

Si l'on ne construit pas suffisamment, tendanciellement la ville va finir par vieillir et perdre des habitants. Il faut donc faire du « renouvellement urbain », c'est-à-dire refaire



Source : <https://www.google.com/search?client=a>

la ville sur la ville, en construisant sur les dents creuses, les parcelles vacantes ou sur

d'anciennes zones commerciales et industrielles. Plus on construit, plus on limite l'augmentation des prix. (Entretien avec Guy Baudelle, professeur en aménagement de l'espace et urbanisme à l'université Rennes).

La réhabilitation:

Cette action assez récente dans le discours et la pratique urbanistique a pour objectif l'intégration de secteurs urbains marginaux au reste de la ville, par des interventions aussi bien sur le cadre physique que sur le cadre social. La réhabilitation désigne l'action de réaliser des travaux importants dans un bâtiment existant pour le remettre en bon état. Il s'agit souvent d'une remise aux normes de sécurité et de confort dans un bâtiment qui n'est plus apte à remplir ses fonctions dans de bonnes conditions. On parle de réhabilitation lourde lorsque l'on ne conserve que la structure (changement fréquent de l'organisation générale du bâtiment). Dans le cas de travaux moins importants (conservation de l'organisation et de la plupart des murs de cloisonnement) il s'agit d'une réhabilitation légère.

Exemple : Le boulevard Lénine à Chambon-Feugerolles –France-⁷

Le Chambon-Feugerolles est une commune française située dans le département de la Loire en région Auvergne-Rhône-Alpes. La consultation du projet a commencé début 2017 par une phase de diagnostic, réalisée par le cabinet de maîtrise d'œuvre sociale ELC2 Architecture. Les 600 foyers locataires (environ 2 400 personnes) ont tous reçu un questionnaire, auquel 112 d'entre eux ont répondu. L'objectif était de cerner les attentes des résidents, avant d'engager des travaux dont le budget devrait dépasser le million d'euros (155 000 par tour). Les quatre problématiques dégagées sont, sans grande surprise, les trafics et les problèmes d'occupation des zones de passage, la propreté, le bruit et les pannes ou dysfonctionnements des équipements.



Source : <https://www.google.com/search?client=avg&q=google+traduction>

La restauration:

Ce type d'intervention urbanistique se limite au cas de figure d'une entité à identité culturelle et/ou architecturale menacées, qui réclame des mesures de sauvegarde.

⁷ <https://www.google.com/search?client=avg&q=google+traduction>

La restauration comporte fondamentalement la récupération de l'identité d'anciennes bâtisses (isolées ou associées), souvent en mauvais état, placées sous la protection d'organismes publics..

Exemple : Un ancien dépôt de tabac renaît sous la forme d'une école à Bruxelles⁸

Le contraste est saisissant : sur le site de l'ancien dépôt de tabac Saint-Michel à Molenbeek Saint-Jean se trouve désormais une toute nouvelle école. Enfin presque, puisque l'ossature en béton de l'entrepôt a été conservée pour y intégrer des espaces modulaires.

Les aires de jeu ont été placées sur le toit du bâtiment rénové, avec un potager. Le nouveau campus contribue à compenser le manque de place dans le système éducatif néerlandophone bruxellois, mais il donne aussi un nouvel élan au quartier Maritime de Molenbeek.

2-1- La reconstruction:

La reconstruction signifie en général une rénovation à l'identique. On détruit un bâtiment pour reconstruire le même parce qu'il est trop dégradé pour être réhabilité. Historiquement on a parlé de reconstruction en période d'après-guerre, or on ne reconstruisait alors pas à l'identique.



Source : [https://architectura.be/fr/dossiers/restauration/50676/un-ancien-depot-de-tabac-renait-sous-la-](https://architectura.be/fr/dossiers/restauration/50676/un-ancien-depot-de-tabac-renait-sous-la-forme-dune-ecole)

Exemple : Reconstruire Varosha en Turquie ⁹

Située dans le sud-est de l'île méditerranéenne, en République turque de Chypre-Nord (RTCN, autoproclamée), Varosha est sous le contrôle direct de l'armée turque.

Selon un plan révélé par le chef de la diplomatie de la RTCN, Kudret Ozersay, la reconstruction se fera par secteurs, en commençant par la partie la plus proche de Famagouste, ville dont faisait partie Varosha avant sa mise sous scellés.



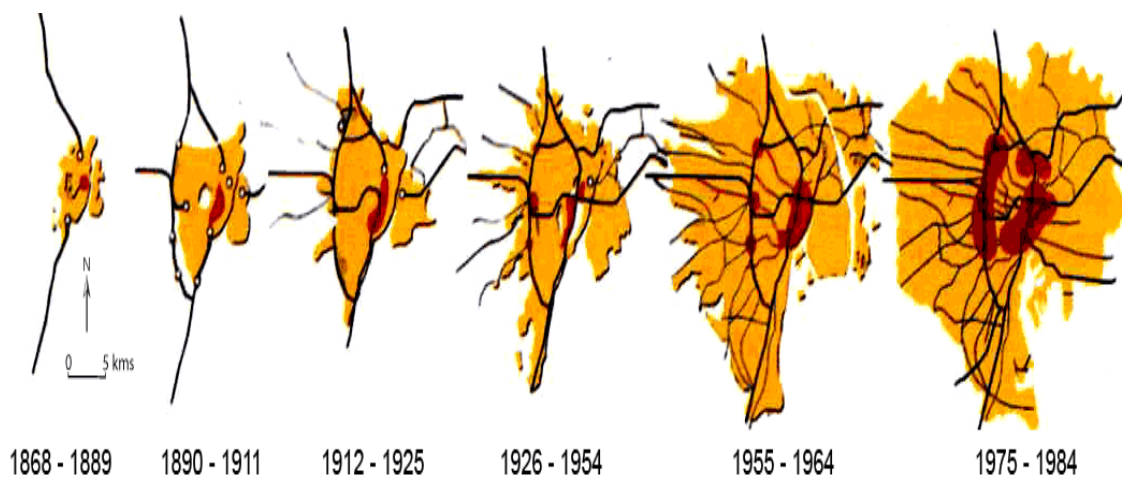
Source: <https://www.capital.fr/economie-politique/reconstruire-varosha-ville-fantome-depuis-45-ans-un-defi-titanesque-1350847>

⁸ <https://architectura.be/fr/dossiers/restauration/50676/un-ancien-depot-de-tabac-renait-sous-la-forme-dune-ecole>

⁹ -<https://www.capital.fr/economie-politique/reconstruire-varosha-ville-fantome-depuis-45-ans-un-defi-titanesque-1350847>

L'extension urbaine:¹

Elle s'applique à des secteurs non urbanisés et qui sont destinées par le plan d'urbanisme à une urbanisation future. La croissance urbaine est l'extension de ville liée le plus souvent à l'augmentation de la population urbaine. **Exemple : L'extension urbaine de la plus grande mégapole du monde à Tokyo** L'agglomération de Tokyo ou Grand Tokyo, autour de la baie de Tokyo, est la mégapole la plus peuplée du monde avec en 2007, 37 730 064 habitants répartis sur un espace bâti continu (le second au monde après celui du Grand New York) de 7 835 km, soit approximativement 4 553 hab. /km², et plus du quart de la population totale du Japon (27,9 résident¹⁰.)



Source: Aménager

1-3/L'origine de l'apparition du phénomène contemporain de renouvellement urbain (40 ans de préexistence.)

Le renouvellement diffus des cellules bâties est un phénomène très ancien, causé par la guerre, les catastrophes naturelles (incendies, inondations, séismes, tsunamis...), l'évolution des techniques de construction ou des normes, l'évolution des besoins créant de la vacance ou nécessitant des transformations (notamment lorsque l'espace constructif est limité), ou encore de la diversité des strates différentes de peuplement que la ville a connu (chaque groupe ayant des économies et des organisations sociales différentes). Des villes antiques comme Bagdad ou Athènes ont considérablement renouvelé, au cours de leurs millénaires d'existence, leur tissu urbain. De nombreuses villes ont connu des incendies destructeurs : Lisbonne, Londres,

¹⁰- L'extension urbaine de la plus grande mégapole du monde à Tokyo
https://fr.wikipedia.org/wiki/Grand_Tokyo (page consultée le 19-03-2021)

Chicago, Rome..

Dans la ville d'Arras, à la suite d'un décret local, les constructions en bois ont été remplacées à la fin du Moyen-âge par des constructions en pierre, afin de limiter le risque incendie. Des anciennes villes coloniales américaines, comme New York ou Chicago, ont rasé des demeures basses et espacées pour laisser la place à des gratte-ciels. Les destructions engendrées par la Première Guerre mondiale conduisent le plus souvent à une reconstruction à l'identique. Après la Seconde Guerre mondiale, la reconstruction se fait selon les principes de la charte d'Athènes, en rupture avec le passé. Les travaux sont très importants, on estime qu'ils ont duré environ 30 ans. (Stéphan et all, 2014) Mais à quand remonte l'apparition de cette formule En France, ce n'est qu'à partir du XIX siècle que se sont développées les premières procédures efficaces permettant un renouvellement groupé du tissu urbain. Le terme n'apparaît au niveau juridique que dans la loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain).

1. Urbanrenewal américain:

L'expression urbanrenewal est apparue pour la 1^{ère} fois en ère Etats-Unis, à laquelle on apparente indirectement la notion française de renouvellement urbain Ces termes désignent un programme fédéral, lancé par l'Housing Act de 1949 réaffirmé par celui de 1954. Qui il a été nommé à l'époque par « nouveau urbain ». Le « renouvellement urbain » aujourd'hui a une acception plus large, plus proche d'un autre terme anglais qui est celui de regeneration , qui existe aussi en français comme « Régénération ». L'urbanrenewal américain est fréquemment assimilé en France aux politiques brutales de rénovation urbaine des années soixante, et c'est pour cela que l'expression est restée jusqu'aux années quatre-vingt-dix peu connue et peu usitée. L'urbanrenewal marque la naissance d'une nouvelle forme d'action politique pour la production et la transformation de la ville, entraînée par l'émergence de la planification locale.

2. Régénération urbaine britannique:

Les transformations socio-économiques majeures en Grande-Bretagne ont engendré L'apparition de la thématique de la régénération qui fait avantage écho à une atmosphère de déclin et de crise économique, il s'agit de renouveler en redonnant les qualités perdues, pas seulement de remettre à neuf ou de créer du nouveau. Par contre l'urbanrenewal se situe plutôt dans la modernité et la croyance au progrès. ¹¹

3. Apparition de la notion de renouvellement urbain français:

¹¹ Colomb C, « Le new labour et le discours de la Renaissance Urbaine au Royaume-Uni : Vers une revitalisation durable ou une gentrification accélérée des centres villes britanniques ? », Sociétés Contemporaines, No.63, 15-37, 2006, p59.

L'émergence du concept "Renouvellement Urbain" sous sa forme moderne, remonte au début des années quatre-vingt-dix. Il apparaît en France tout d'abord sous la forme de «La ville renouvelée » utilisé par l'agence d'urbanisme de Lille. L'émergence de cette notion est très liée à la crise économique, immobilière, sociale et environnementale. Même si le concept peut paraître récent, en pratique ses origines peuvent être associées à l'histoire des mutations et du développement des sociétés. Agir sur un territoire dans un vocabulaire qui serait aujourd'hui celui de « renouvellement urbain » n'est pas une chose nouvelle en France : Haussmann a sans doute été l'un des premiers à renouveler la ville. Cependant la nouveauté concerne son association aux quartiers en difficulté, en marge de la cité. L'enjeu du renouvellement urbain, est de réinsérer ces quartiers dans le mouvement général de croissance qui se développe non seulement en France mais aussi en Europe.

La politique de renouvellement Urbain trouve ses fondements et ses origines dans l'évolution de la politique de la ville en France. Cette dernière concerne essentiellement la requalification des quartiers en difficulté ou en crise. La politique du renouvellement urbain, englobe l'ensemble de ces actions, portant en elles des enjeux plus stratégiques : de durabilité, de participation citoyenne, de partenariat élargie et d'une volonté d'équilibrer et d'humaniser la ville contemporaine au profit de ses habitants. (Meriem, 2015).

1. b-Objectifs de renouvellement urbain

Le concept du Renouvellement Urbain est un projet de grande ampleur qui se veut global et transversal. Il poursuit essentiellement les objectifs suivants :

Reconquérir de certains types de territoires bien souvent ingrats et qui se trouvent en ville pour l'objectif de limiter de l'étalement urbain dans les périphéries et la périurbanisation en valorisant l'habitat dense concentré, notamment pour diminuer l'empreinte écologique des habitats, et par suite de la ville elle-même.

Restructurer et remodeler le tissu urbain existant pour tenter de solutionner certains problèmes. Cela peut se traduire par la reconquête et la construction dans des espaces peu denses ou laissés en friche, par la reconstruction de certains quartiers, mais aussi par le rééquilibrage de l'implantation des populations et des activités conduisant à plus de mixité sociale et fonctionnelle.

Lutter contre le développement anarchique des villes, en densifiant les parties urbanisées de façon à recréer des quartiers ayant une fonction de polarité.

Contrebalancer la dévalorisation et la ségrégation urbaine en reconstituant des lieux de vie dotés d'équipements collectifs et publics.

Permettre la réutilisation de sites des activités polluants et des friches industrielles et Militaires. Améliorer sur un site le paysage, la biodiversité, la trame verte et bleue, la gestion des risques, la qualité des sols (dépollution) et de l'air (plantations). Le végétal peut jouer un rôle multiple, jusqu'à l'assainissement, à condition que le projet anticipe le temps nécessaire aux processus

biologiques de dépollution.

Un projet en renouvellement urbain peut être l'occasion de gérer les eaux pluviales de manière alternatives, et de réduire les écoulements vers l'aval voire les risques d'inondation sur le site même et en aval. Certains projets proposent même une déminéralisation (friche existante). Par exemple, la ville de Nîmes va diminuer les surfaces imperméables de 95 % à 75 % dans le secteur Hoche-Sernam (site de 20 ha). (ADEF,1998)

1-c Les enjeux de renouvellement urbain :

Le renouvellement urbain s'appuie sur un ensemble de principes tels que le développement durable, la diversité, le marketing urbain, la patrimonialisation et valorise les notions de qualité spatiale ou encore d'image urbaine. Le renouvellement urbain recoupe des champs d'action très larges, Comme l'affiche la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains de décembre 2000, qui pose les principes forts de ce qui constitue aux yeux du législateur les enjeux du renouvellement urbain « durable », la volonté de « reconstruire la ville sur la ville » est sans doute l'axe fort de toute politique qui s'en réclame aujourd'hui. Il répond à plusieurs enjeux, de nature sensiblement différents :

- sur le plan urbanistique : le renouvellement urbain donne la priorité à la reconquête des tissus existants sur la poursuite des extensions en périphérie, consommatrices d'espaces naturels et agricoles. Le renouvellement urbain est donc une forme de développement urbain qui recompose les tissus existants de manière à les revaloriser, à générer des externalités positives.

Par conséquent, il

est totalement distinct de la notion de croissance urbaine qui elle renvoie à une extension « quantitative » de la ville, plutôt que qualitative. Comme dans le champ économique, croissance et développement ne sont pas synonymes, la croissance renvoyant à une production quantitative de richesses (mesurée par le PIB), tandis que le développement revêt un élargissement de la notion de richesses, qui prend en compte le niveau de bien-être (niveau d'éducation, d'accès au soin, etc.).

- sur le plan de l'équité : l'accent est mis sur les espaces urbains durablement déqualifiés, où la demande solvable n'est plus assez forte pour que des opérations se montent spontanément, comme sur des sites anciennement occupés par l'industrie (friches à dépolluer) ou sur des tissus en voie de paupérisation mêlant activités et habitat. Il s'agit d'organiser le retour dans le marché foncier pour attirer de nouvelles sources de financement et notamment les investisseurs privés.

- sur le plan social : l'enjeu du renouvellement urbain vise à lutter contre une ségrégation croissante des espaces urbains, qui verrait une évolution des villes segmentée en quartiers

où toute mixité socio-urbaine tendrait à disparaître.

- sur le plan environnemental : l'enjeu principal réside dans la limitation du mitage de l'espace périphérique et de la réduction des distances de déplacement domicile-travail, mais aussi dans la dépollution des sites. ¹²

1-d/Les approches de renouvellement urbain :

1-Approche urbaine:

a. Cohérence urbaine:

La cohérence urbaine s'agit de prendre en compte la structure urbaine existante, afin de s'en inspirer pour le projet et d'être force de proposition. Elle concerne la forme des villes, leur typologie architecturale et leur logique de fonctionnement comme suite :

La typologie architecturale présente dans les environs - gabarit, matériaux, volumétrie, modénatures, coloris - peut être un élément important à prendre en compte lors de la conception du nouveau quartier avec la prise en compte de facteurs bioclimatiques – orientation, accès au soleil et ombres portées – permet de valoriser les efforts allant dans le sens du confort de vie des occupants.

Nous avons ainsi les fonctions qui composent la ville en cinq catégories :

- Le logement.
- Le commerce : de proximité ou de distribution.
 - Les équipements : publics et privés, sportif ou culturel, destinés à une offre de loisirs et de connaissances.
 - Les services : à la personne, publics ou marchands, depuis le point info jusqu'aux professions libérales.
 - Les activités économiques : activités artisanales, tertiaires, petites et moyennes entreprises.

Cette approche est pour but d'intégrer les opérations de renouvellement dans leur contexte, afin d'en faciliter l'appropriation par la population et d'éviter les ruptures (urbaines, sociales, spatiales, naturelles) en créant notamment de nombreuses connexions avec le tissu préexistant avec des typologies architecturales variées et intégrées au contexte.

- Concevoir les constructions et les espaces publics en prenant en compte les principes bioclimatiques (accès au soleil, vents dominants,...)
- La répartition devra s'effectuer de manière raisonnée et cohérente à l'échelle du projet et de son contexte.

a-a. Densité:

La notion de densité dans le domaine de l'urbanisme, correspond au volume bâti (surface et

¹² (Michel et al, 2011)

hauteur) par rapport au volume non bâti. Un urbanisme « peu dense » présente des constructions éparées et/ou de faible hauteur; l'habitat pavillonnaire illustre Aujourd'hui cette notion de « densité faible ». Une densité élevée se constitue de constructions rapprochées et/ou de grande hauteur. La notion de densité, dans l'urbanisme durable, renvoie au concept de la ville compacte, afin de lutter contre le mitage du territoire et l'étalement urbain. Il s'agit d'une réponse à l'économie d'espace. La densification permet également de raccourcir les réseaux, d'économiser l'énergie, de réduire les déplacements et de renforcer le lien social.



Figure 33: la ville compacte, afin de lutter contre le mitage du territoire et l'étalement urbain, New York, USA.

Source : <https://newyorkmonamour.fr/photo-new-york/>

2. Approche humaine:

a. Art de vivre:

Un cadre de vie de qualité tient autant au traitement des espaces publics et des constructions, qu'aux relations entre ses habitants et touristes. L'espace public peut devenir en certaines occasions, le théâtre privilégié d'échanges, de rencontres, de sensibilisation ou de loisirs pour la population du quartier mais aussi les visiteurs ou usagers extérieurs. Les ambiances nocturnes représentent une dimension importante de la caractérisation des espaces urbains, et de leur sécurité, pour but de créer des espaces publics de qualité favorisant les échanges au sein de la population et offrant des lieux de récréation et de sociabilité sur le site.



Figure 34: création de nouvelles fonctions (accueil de manifestations, nautisme de plage, café, théâtre de Plein air, ...) pour la requalification des espaces publics du front de de saint valery

Source : <http://www.siz-ix.com/details-projet-st-valery.html>

b. Mixité et diversité:

L'absence de diversité urbaine et de mixité sociale génère des phénomènes de sectorisation et de ségrégation spatiale. Le sentiment de cloisonnement et d'exclusion vécu par certaines populations implique souvent une déchirure du tissu social et des comportements de repli sur soi. Les choix d'urbanisme doivent, sur la base d'une pluralité structurelle et fonctionnelle de l'espace urbain, favoriser la cohabitation et les échanges au sein d'une population de tous âges, de cultures, d'origines et de conditions diverses.

Cette approche est pour but de proposer des typologies diversifiées adaptées aux différentes tranches d'âge avec un vocabulaire architectural représentatif de cette diversité.

- Profiter de l'aménagement pour aider des populations en difficulté à s'insérer socialement et économiquement.
- Favoriser la réalisation d'opérations par coopérative de construction.

3. Approche environnementale:

a. Gestion économe, efficace et alternative des eaux:

La gestion économe, efficace et alternative des eaux est une stratégie qui vise la protection de la ressource en eau d'un point de vue qualitatif et quantitatif, ainsi qu'une gestion locale et intégrée des débits d'eau pluviale. Elle vise donc la réduction des consommations en eau et la gestion alternative et autonome des eaux pluviales et usées. Cette stratégie se décline selon plusieurs thématiques :

- Maîtrise des consommations en eau.
- Récupération des eaux pluviales pour des usages non potables.
- Traiter sur place le maximum des eaux pluviales sans remettre en question le cycle naturel de l'eau.
- Assainissement alternatif des eaux usées.
- Recyclage des eaux grises.

b. Paysage et biodiversité:

L'urbanisation du territoire, particulièrement de zones naturelles, a des conséquences sur l'environnement : la perturbation de la biodiversité locale, par la création de barrières au déplacement des espèces, et la destruction des biotopes, appauvrissement de la biodiversité locale par l'usage d'essences non adaptées. Elle engendre un impact visuel.

Le projet doit améliorer l'état initial de la biodiversité :

- Maintien des habitats initialement présents.
- Création de nouveaux habitats (pour la faune et la flore).
- Utilisation d'espèces végétales locales.

- La surface dédiée à la gestion des eaux pluviales à l'air libre (exemple : bassin, noues...), doit, quand cela est possible, être en eau et participer ainsi à la qualité du paysage urbain.

c. Nuisances et pollutions:



Figure 35: l'enfer de l'île de Maldives aux déchets
Source : <https://www.consoglobe.com/maldives-dechets-cg/2>

Les nuisances et les pollutions éventuelles sont de quatre natures ; elles peuvent être extérieures au site ou internes :

- Les nuisances acoustiques : circulation automobile, couloir aérien, tondeuse, électroménager,...
- les nuisances électromagnétiques : lignes à haute tension, appareils électriques,...
- La pollution des sols : très diverse, elle résulte d'une utilisation spécifique du site, même ponctuelle.
- La pollution de l'air : Monoxyde de carbone (CO), oxydes d'azote provenant des appareils de chauffage, les moisissures, les composés organiques volatils (COV - contenus dans les matériaux de construction), les fibres minérales (provenant des isolants comme la laine de verre ou de roche) ou on doit proposer un environnement sain pour les habitants du quartier. (Stéphan et all, 2014).

2-a. Vers la ville de demain:

L'intérêt grandissant que portent les professionnels à la question urbaine de la ville renouvelée émane d'une prise de conscience des nombreux dangers liés aux extensions périphériques incontrôlées. L'environnement, la qualité de vie et l'avenir des générations futures sont autant de sujets qui se trouvent au cœur des préoccupations contemporaines.

Ces dernières recouvrent des notions très diverses mais qui tournent toutes autour de problèmes similaires et bien sûr la recherche de solutions originales et globales. Il s'agit essentiellement de: la question environnementale, l'écologie urbaine et le développement durable. Au sein de cette nouvelle conjoncture, il serait évidemment plus indiqué d'opter pour la reconstruction de la ville sur elle-même, de la régénération urbaine ou encore ce que l'on appelle le recyclage des terrains urbains, plutôt que de poursuivre une logique d'étalement.

La volonté de protéger la nature et de faire face à l'urbanisation massive ne date pas d'aujourd'hui. En effet, le courant hygiéniste au début du 20ème siècle, venu en réaction à la ville industrielle, nous en fait prendre conscience.

La notion de développement durable découle d'un constat de déséquilibre à l'échelle planétaire. La cause principale est que les villes sont devenues consommatrices à l'extrême et essentiellement régies par les mécanismes économiques. Il prône donc, pour une gestion plus économe des ressources, un partage des responsabilités et un respect de la vie et des populations.

Nous tenterons de comprendre au tout premier lieu ce qu'est le développement durable? Et comment est-il apparu? Ensuite nous essayerons d'approfondir la relation qui existe entre le développement durable et la ville renouvelée, pour enfin nous pencher sur le devenir d'un renouvellement urbain durable, les éléments et enjeux qu'il comporte¹³. (Yves et all, 2007)

2-b/Vers un renouvellement urbain durable:

Le concept de durabilité doit impérativement être appliqué à la ville renouvelée et à la régénération urbaine. Le fait que les villes aient poursuivi des modes de développement basés sur les réussites économiques, a voilé la face à une consommation prédatrice d'espaces et de ressources. Elles souffrent désormais d'un éclatement de leur cadre géographique, d'une perte aussi de leur cohésion sociale, des pratiques urbaines et de l'âme même de la ville. Associant cela aux tensions économiques et à la sectorisation des décisions, la situation semble devenir alarmante. Il faudrait donc repenser la ville et bénéficier des opportunités qu'elle offre pour améliorer un cadre et une qualité de vie.

Ces opportunités se sont tous les espaces marginalisés et relégués, des centres anciens détériorés, des espaces qui ont perdu leur essence,...etc. C'est l'image qu'offre la ville d'aujourd'hui celle d'un 'patchwork', une juxtaposition de territoires dépéris en attente, à côté d'une périphérie qui continue à s'étendre, entraînant avec elles problèmes et menaces.

Face à l'héritage urbain d'aujourd'hui, ainsi qu'aux pratiques de gestion et d'aménagement des villes; qui semblent avoir donné naissance à des espaces fracturés (une rupture urbaine et physique, un dépérissement économique, des difficultés sociales), le développement durable veut apparemment aboutir à une nouvelle éthique du futur. Adhérant à une telle approche, on ira dans le sens d'écrire une autre ville sur la ville, sans définir à priori un modèle normatif qu'il suffirait d'appliquer dans n'importe quel contexte pour gommer les dysfonctionnements. C'est une démarche de refondation qui tentera de concilier le respect de l'environnement, le développement économique et l'équité sociale.

D'améliorer la qualité de vie des générations actuelles et futures. Et ainsi de reconstruire une

¹³ Yves et all, 2007)

ville durable, qui soit plus humaine.

La politique de la ville renouvelée tend à faire promouvoir le développement durable comme nouveau mode de vie et nouveau mode de faire. Pour cela différentes actions seront menées notamment, sur la première cellule de vie

Le logement. L'éradication du logement insalubre consiste en l'une des principales préoccupations de cette pratique. L'émergence du concept de Haute Qualité Environnementale (HQE) dans l'habitat porte sur la construction et sur l'usage des bâtiments (éco gestion). Cette nouvelle démarche a pour objectif de maîtriser les impacts sur l'environnement et de créer un cadre de vie plus agréable et plus économe en énergie.

Ce qu'on a finalement déduit, c'est que vouloir renouveler une ville ne s'attache pas à s'acharner sur l'adhésion à un quelconque discours qui nous paraît bien structuré ; la réussite d'une telle démarche ne proviendra jamais d'une répétition aveugle des stratégies existantes. Il s'agit en tout premier lieu d'observer des faits, de prendre un temps d'analyse et d'écoute. Ensuite, il faudra s'interroger sur les considérations à prendre pour le contexte traité. ; Puis de s'inspirer des expériences déjà faites. Ce n'est qu'en s'imprégnant du lieu, qu'on pourrait élaborer une stratégie de renouvellement susceptible de réussir. Les chances de réussite pourraient augmenter si l'on parvenait à établir un renouvellement aussi audacieux que peu radical, une sorte d'union de l'innovation et du respect.

Pour comprendre tout cela on fait une analyse des exemples sur l'opération de renouvellement urbain comme le montre l'appendice (B.EWA BEREZOWSKA-AZZAG, 2011).

2.c- Le renouvellement urbain, un champ d'action participant de fait au développement durable

Le renouvellement urbain, en favorisant la requalification des espaces urbains déjà aménagés et des constructions existantes, peut être considéré comme un champ d'action participant de fait au développement durable puisqu'il constitue une forme de « recyclage urbain » des aménagements et des constructions existantes. Ainsi, y compris dans une acception stricto sensu du terme (par comparaison avec l'approche extensive décrite plus haut), le renouvellement urbain permet de :

Réutiliser des espaces désaffectés ou inutilisés (friches industrielles, portuaires ou urbaines, délaissés urbains) et par là même de limiter les extensions urbaines

Densifier les espaces urbains de manière raisonnée et donc mieux exploiter des espaces disponibles, des dents creuses, des délaissés urbains réutiliser des infrastructures existantes (ex anciennes voies ferrées réutilisées pour implanter des tramways ou des tram-trains comme à Nantes)

Réutiliser des bâtiments industriels en les modernisant ou en les réaffectant à d'autres usages (par exemple en les transformant en espaces culturels ou en logement)

Moderniser des immeubles d'habitation au lieu de les détruire, en améliorant

également leurs performances thermiques et acoustiques

Ce travail de réutilisation des infrastructures et des immeubles existants permet d'économiser à la fois de l'espace, des matériaux et de l'énergie, mais il contribue également à améliorer l'environnement urbain, à préserver des bâtiments qui ont une valeur culturelle importante et l'identité urbaine des lieux, et donc l'historicité dont ils sont porteurs. Mais le renouvellement urbain ne se limite pas comme on l'a vu au recyclage urbain, qui n'est que le versant environnemental, il vise aussi à revaloriser durablement des espaces urbains déqualifiés au bénéfice des habitants et des usagers.

2.3- L'incidence des contraintes économiques, techniques et urbaines sur les démarches de renouvellement urbain durable Mais la contribution du renouvellement urbain au développement durable va dépendre des démarches mises en œuvre et des contraintes urbaines, économiques ou techniques qui conduisent souvent les décideurs à démolir des bâtiments plutôt que les rénover : la nécessité de restructurer les espaces urbains peut conduire à démolir des bâtiments d'excellente qualité

Dans les secteurs en crise économique, les opportunités de réutilisation ou de reconversion des bâtiments existants sont réduites, car ces bâtiments se prêtent essentiellement à des reconversions en équipements publics ou en immeubles de bureau. Leur transformation en immeubles d'habitation est souvent plus complexe et coûteuse. Malgré les situations de crise économique, il peut exister une demande de construction de logements, de sorte que les acteurs préfèrent démolir les anciens bâtiments pour récupérer les assiettes foncières et construire de nouveaux immeubles de logement.¹⁴

3/ NOTION DE CENTRALITÉ :

Une centralité¹⁵ désigne une concentration d'activités ayant un pouvoir structurant sur un territoire plus large. L'importance des activités (économique, politique, culturelle, etc.) et les caractéristiques physiques du lieu (emplacement, accessibilité, densité, etc.) renforcent à la fois l'effet d'attraction et de diffusion d'une centralité.

On distingue deux types de centralités. La centralité d'agglomération (centre-ville, centre secondaire) a un pouvoir structurant tant à l'échelle du quartier qu'à l'échelle de l'agglomération et exprime parfois une thématique dominante, comme les loisirs ou l'éducation. La centralité locale (noyau villageois, rue principale, cœur de quartier) a un pouvoir structurant à l'échelle du quartier, voire, en milieu peu densément urbanisé, à

¹⁴ 19359_Rapport_intermediaire pdf page 8

¹⁵ Presses universitaires de Liège sur www.cairn.info

l'échelle d'un territoire plus vaste. (56 Dorothée Marchand Les Cahiers Internationaux de Psychologie Sociale, 2005, N°66, p. 55-64)

Les lieux les mieux représentés et les plus souvent nommés et qui favorisent l'organisation perceptive de la cité. Selon la théorie du noyau central développée par Abric (1994, 2003), une représentation est organisée autour d'un noyau structurant constitué d'un ou plusieurs éléments qui lui donnent sa signification. Il assure les fonctions génératrices (en donnant une signification aux autres éléments, il confère son sens à la représentation) et organisatrice (il est l'élément unificateur et stabilisateur de la représentation).

Par ailleurs, il constitue la partie la plus stable et la plus résistante au changement et sa transformation aurait pour conséquence une modification, voire une déstructuration complète de la représentation.

Tout élément de la représentation est dépendant du noyau central. Les éléments périphériques correspondent à des opinions, des descriptions, des croyances concernant l'objet de la représentation. Les fonctions urbaines du centre-ville qui se dessinent à travers les recherches présentées plus haut nous ont conduit à faire l'hypothèse d'un parallèle entre la fonction de la centralité urbaine dans la construction de la représentation d'une ville et celle du noyau central (Abric, 1976) dans le fonctionnement de la représentation sociale. Les travaux évoqués plus haut sur les représentations de Paris et de Rome (Milgram et Jodelet, 1976 ; Jodelet, 1982 ;

Bonnes et al., 1983) montrent que la représentation de la ville peut être appréhendée comme une organisation, un ensemble d'éléments (des lieux) qui entretiennent des relations hiérarchiques. Parmi ces éléments, le centre-ville jouerait un rôle central dans l'organisation et la signification de la représentation. Le centre-ville et le noyau central ont donc ceci en commun qu'ils constituent l'élément qui structure et identifie la représentation du fait des relations qu'ils entretiennent avec les autres éléments de la représentation. Comme le noyau central de la représentation, le centre-ville assurerait les fonctions génératrice et organisatrice de la représentation de la ville. Des réflexions plus récentes de Rouquette(1994) apportent un autre élément commun au noyau central et au centre-ville : la dimension historique. L'auteur souligne qu'une représentation sociale s'inscrit dans l'histoire d'une société et possède sa propre histoire (genèse, transformation, dépérissement). Au fil de l'évolution d'une représentation, le noyau central en assure la stabilité. De même, le centre-ville, souvent assimilé au cœur historique, conférerait une pérennité à un environnement urbain en perpétuelle évolution. Une des fonctions de la centralité serait d'assurer la continuité de sa représentation.

Conclusion :

Les projets de renouvellement urbains concernent des territoires ou des sites urbains existants pour lesquels la «transformation» d'une partie significative du tissu existant s'avère nécessaire. En rappelant que la réflexion ici conduite s'intéresse surtout aux territoires ou sites qui ne se renouvellent pas ou qui se renouvellent mal, et donc à des territoires ou sites où le besoin d'une action publique forte se fait sentir pour initier, réparer et accompagner cette dynamique, il faut préciser qu'il peut s'agir de projets de taille et d'importance très variable. Dans certaines villes et agglomérations, les projets de renouvellement urbain pourront concerner de grands quartiers, voire même de véritables «morceaux de ville»: il s'agit alors de projets de longue haleine qui doivent absolument s'inscrire dans la vision d'avenir de la ville.

Le renouvellement urbain ne concerne pas seulement le logement ; ce sont tous les éléments constituant un quartier et la manière dont il vit qui doivent être repensée.

Ainsi, il s'agit de redéfinir des espaces publics plus chaleureux, plus végétalisés ou de veiller au maillage des voiries et à la desserte du secteur afin de le désenclaver.

Une importance particulière est donnée aux commerces et services de proximité. Ils sont la clef du développement économique mais aussi social du quartier.

Le renouvellement urbain s'attache à la mixité sociale de l'habitat, avec des logements locatifs sociaux bien sûr mais aussi des logements en accession sociale et en location privée. Les nouveaux logements sont construits dans des ensembles à taille humaine, présentant une bonne qualité architecturale. Pour chaque logement démolé, un nouveau logement est construit.

Bien évidemment, le volet environnemental n'est pas oublié. Toutes les nouvelles constructions s'illustrent par leur faible consommation énergétique. Cela profite non seulement à l'environnement mais aussi aux locataires dont les dépenses énergétiques diminuent.

Partie 2 : Exemples thématiques.

Exemple1 : quartier de la Fontaine Saint Martin sur la commune de Saint-Cyr-l'Ecole

1.1 Contexte de l'étude

La société Les Résidences Yvelines – Essonne porte un projet de renouvellement urbain du quartier de la Fontaine Saint Martin sur la commune de Saint-Cyr-l'Ecole (78) à travers la réhabilitation / restructuration du patrimoine immobilier, la construction d'extensions aux bâtiments existants et le réaménagement de ces espaces extérieurs privés et publics du quartier.

La zone du projet est actuellement occupée par des immeubles, des espaces verts, des places de parking et de la voirie.

Ce programme se décompose en trois étapes :

- Le réaménagement des espaces extérieurs,
- La réhabilitation / restructuration des bâtiments existants,
- L'extension des bâtiments existants.

Le projet s'insère sur un terrain d'une surface de 10,07 hectares.

Le plan de masse du projet repris ci-dessous .



Figure 1 : Plan de masse du projet renouvellement du quartier de la Fontaine Saint Martin sur la commune de Saint-Cyr-l'École

1-2 /Présentation du projet

1-2-1/ Localisation géographique :

Le projet est localisé au niveau du quartier Fontaine Saint Martin au nord-ouest de la commune de Saint-Cyr-l'École, dans le département des Yvelines (78) en région Ile-de-France. Le site du projet se trouve à proximité de grands axes routiers comme l'A12 ou encore la N12. Il se situe à environ 4 km à l'est de Versailles et à moins de 30 km de Paris.

La zone du projet est bordée :

A l'ouest par l'autoroute A12,

Au sud par un quartier mêlant habitat et petit commerce,

A l'est par une plaine de Jeux Jean Cuguen, Square le Nôtre et des résidences,

Au nord par le marché couvert de Saint-Cyr

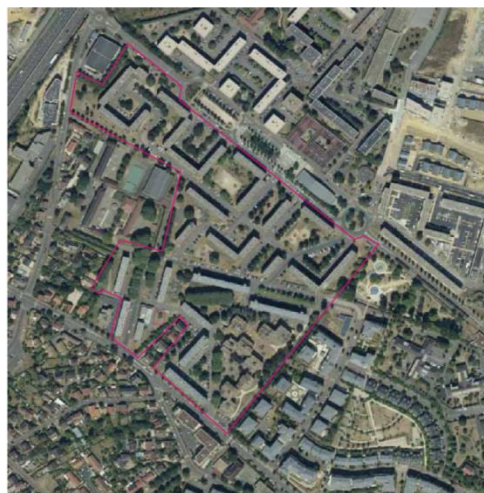


Figure2 : carte quartier de la Fontaine Saint Martin sur la commune de Saint-Cyr-l'Ecole)



figure 3 :La zone du projet est actuellement occupée par des immeubles d'habitation, des espaces verts, des places de parking et des voiries.

1-2.2/Description du projet

L'opération de renouvellement urbain du quartier de la Fontaine Saint-Martin vise à enrayer sa paupérisation en le revalorisant. Il s'agit de :

- Rénover l'ensemble des bâtiments : Moderniser l'architecture des bâtiments en proposant de nouvelles façades plus rythmées avec des matériaux contemporains,
- Améliorer la qualité d'usage avec la rénovation des parties communes et des logements
- Améliorer l'accessibilité des bâtiments,
- Améliorer l'impact environnemental du projet avec la rénovation thermique des bâtiments et la mise en place de systèmes de bâtiments et logements connectés.
- Réaménager les espaces extérieurs privés et publics :
 - Améliorer l'intégration du quartier,

- Mieux hiérarchiser les espaces et clarifier la limite entre les espaces publics et privés,
- Faire évoluer la desserte du quartier pour clarifier et sécuriser la circulation (2 rues sont notamment percées et le plan de circulation est totalement revue),
- Augmenter l'offre de stationnement tout en préservant l'aspect paysager du quartier,
- Améliorer la qualité paysagère et d'usage des espaces de proximité, avec la création de Squares, parcs, jardins de détente et jardins partagés en cœur d'îlot.
- Valoriser les espaces publics avec l'agrandissement et la sécurisation du parvis des écoles et le prolongement de la place Nicolas Boileau

- Conforter l'identité de chaque sous quartier avec la création d'une palette végétale .

Identitaire pour chaque résidence avec un socle végétal densément planté en pied de bâtiment.



Figure 46 : Prototype éco-végétal en phase d'installation - juillet 2020

Figure 1:prototype éco-végétal en phase d'installation



Figure 2 : l'espace végétale projeté dans les résidences Yvelines Essonne

- Créer une nouvelle offre résidentielle pour renouveler la population du quartier et créer plus de mixité
- Créer du LLI (logement locatif intermédiaire).
- Restructurer les typologies trop exigües,
- Améliorer le niveau de service du quartier:
- Relocaliser et réaménager des loges plus accessibles et plus visibles,

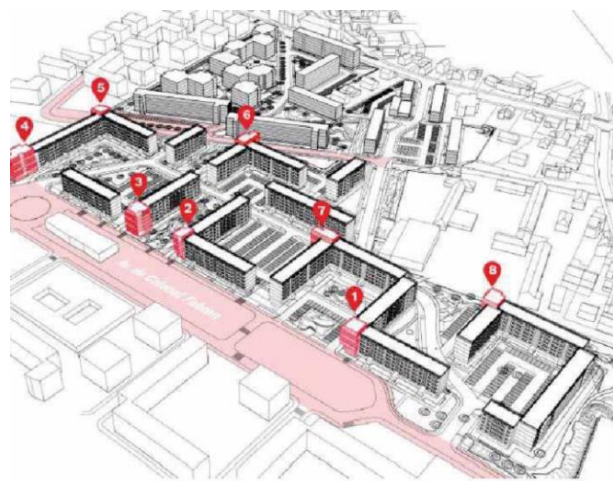


Figure 3 propositions de 8 extensions dans le quartier des folies



Photo 6 : Marché couvert (au premier plan) et petit centre commerciale (au second plan)



Photo 7 : Ecole maternelle Jean Macé présente à proximité immédiate de la zone du projet

Figure 4 : photos 6 : petit centre commerciale photos 7 école maternelle

- L'école maternelle Jean Macé se trouve à proximité immédiate de la zone du projet. L'école élémentaire Romain Rolland et un gymnase se trouvent également en limite du site du projet, à proximité immédiate de l'école maternelle Jean Macé.

- maison des associations et un pôle sportif sont en construction dans le nouveau quartier Charles Renard, à quelques centaines de mètres du projet. Ces équipements ont vocation à rayonner sur tout le territoire communal.

- Ecole maternelle Victor Hugo (voie Danton),
- Groupe scolaire Jacqueline de Romilly (place Charles Renard),
- Ecole maternelle Léon Jouannet (rue Victor Hugo),
- Ecole élémentaire Romain Rolland (rue l'Aérostation maritime),
- Ecole élémentaire Irène Joliot-Curie (rue Danielle Casanova),
- Ecole élémentaire Jean Jaurès (rue Victor Hugo),
- Ecole élémentaire Ernest Bizet (square Henry Wallon),
- Collège Jean Racine (rue Jean Moulin)
- Lycée Mansart (rue victorien Sardou)
- Lycée militaire de Saint-Cyr (allée de l'Ecole spéciale militaire)
- Lycée professionnel Jean Perrin (rue Lucien Sampaix)
- Théâtre Gérard Philipe (rue Gérard Philipe)
- Bibliothèque Albert Camus (rue Lucien Sampaix)
- Cinéma les Yeux d'Elsa (avenue Jean Jaurès)



Figure 6 vue du cœur d'îlot de la résidence fontaine saint martin.



Figure 5 : plan de masse retenu du projet
Renouvellement du quartier Fontaine Saint Martin

Exemple2 : Corbeil-Essonnes

“Des villes nouvelles au renouvellement urbain, il y a une histoire qu’aucun territoire n’incarne mieux que Grand Paris Sud”.

Corbeil-Essonnes

À l'image du projet de transformation de l'ancienne chaufferie en équipement sportif ou de l'installation d'un internat de la réussite, c'est bien la fierté et cet esprit de réussite que va retrouver le quartier des Tarterêts. La transformation avait déjà été engagée avec l'ANRU 1. Cette fois, c'est l'aboutissement de la mutation qui s'annonce.

Les Tarterêts



Figure 7 l'image du projet de transformation de l'ancienne chaufferie en équipement sportif au quartier des Tarterêts

Chiffres clés

- 5 662 habitants
- Part des moins de 25 ans : 44,2%
- Taux de scolarisation des 16-24 ans : 63,7%
- Taux de pauvreté* : 52,60%
- 1 469 logements sociaux.
- Taux de rotation des logements sociaux : 5,7%



Contexte du projet

- Une triple accessibilité : RER, TCSP et TZEN, réseau routier (A6, N7) ;
- Un positionnement stratégique entre deux gares du RER D ;
- Des équipements remis à niveau dans le cadre du Plan de rénovation urbain ;
- De nombreuses démolitions qui ont permis de dégager un foncier disponible important.

Enjeux du projet

- Continuer le désenclavement du quartier et favoriser la mobilité de ses habitants ;
- Poursuivre l'ouverture et les liaisons entre le quartier, la ville, l'agglomération et le bassin de vie ;
- Articuler les logements, l'activité économique et les services ;
- Renforcer les opportunités positives de parcours résidentiel ;
- Rééquilibrer l'habitat social à l'échelle de l'agglomération, à travers une reconstitution hors QPV ;
- Terminer la requalification des équipements publics et le déploiement d'une nouvelle offre ;
- Poursuivre la structuration des trames vertes et bleues.

Objectifs du projet

- Poursuivre le programme de démolitions de tours (485 logements) et du foyer ADOMA (288 chambres de petite taille) ;
- Permettre la reconstruction de petits logements sociaux repartis sur plusieurs sites afin d'améliorer et diversifier l'offre en logement ;
- Compléter et renouveler l'offre en équipements par la transformation de l'ancienne chaufferie en équipement sportif, la reconstruction du gymnase, la réhabilitation de l'ancienne crèche et le projet d'installation d'un internat de la réussite ;

- Créer des pistes cyclables, améliorer l'éclairage et le stationnement ;
- Doter le quartier d'un grand parc paysager jusqu'aux limites de la francilienne autour de la thématique sport santé.

Exemple3 : Évry-Courcouronnes¹⁶

Trois projets, à Évry-Courcouronnes, font partie intégrante de l'ANRU : le canal, le parc aux lièvres-Bras de fer et les Pyramides Bois Sauvage.

Le canal

Symbole de la fusion des deux villes, Évry et Courcouronnes, le quartier du Canal poursuit une transformation marquée par la place donnée aux mobilités douces et à la qualité des espaces publics. L'arrivée du TZEN 4 et la requalification d'espaces publics permettront d'achever le changement d'image de ce quartier.



Figure 8 le quartier du Canal poursuit une transformation marquée par la place

Chiffres clés

- 5 182 habitants
- Part des moins de 25 ans : 46,2%
- Taux de scolarisation des 16 24 ans : 59,7%
- Taux de pauvreté : 35,3%
- 1 284 logements sociaux (taux de rotation 7,7%)

¹⁶ <https://www.grandparissud.fr/conformite-rgaa/>

Le projet de rénovation urbaine du Canal a démarré il y a près de 10 ans suite au départ de l'Hôpital Sud francilien. Le 1er programme a rempli ses 2 objectifs :

-Offrir de nouvelles conditions de vie avec la réhabilitation de nombreux logements sociaux, et renforcer le sentiment d'appartenance au quartier avec de nouveaux aménagements et la création d'espaces fédérateurs comme un centre socio -culturel, un pôle enfance ou une maison de santé.

-Le nouveau projet va permettre d'achever la transformation du quartier avec de multiples requalifications et la mise en service du TZEN 4.

Rappel des chiffres du PRU

- Démolition de 80 logements
- 660 logements réhabilités
- 1400 logements résidentielle

Les enjeux et objectifs

- Achever le changement d'image du quartier : réhabiliter le parc social non encore traité, diversifier l'offre de logements via le projet de déconventionnement de logements sociaux et la création de 1600 logements dans le cadre de la ZAC Les Horizons et réhabiliter des équipements ;
- Recréer le « grand » quartier du Canal ;
- Aménager le Parc du Bois de mon Cœur et la place Cocteau ;
- Affirmer la polarité commerciale à l'échelle du « Grand » Canal : la place de l'Orme à Martin.

Calendrier

- 2021 – 2022 : réhabilitations de logements locatifs sociaux ;
- 2020 – 2023 : réaménagement des espaces publics ;
- 2020-2022 : requalification des équipements publics ;
- 2024 : mise en service du TZEN 4.

Parc aux Lièvres – Bras de fer

Le projet du Parc aux lièvres/Bras de Fer est sûrement le plus emblématique de Grand Paris Sud. Ce quartier sur dalle construit en plein champ et caractéristique du rêve urbain de la fin des années 60 avait besoin d'être réinventé. Depuis plus de dix ans, ce quartier est

entièrement repensé autour des besoins des habitants.



Figure 9 Le projet du Parc aux lièvres/Bras de Fer.

Chiffres clés

- 2 272 habitants
- Part des moins de 25 ans : 44%
- Taux de scolarisation des 16-24 ans : 54,8%
- Taux de pauvreté : 32,4%
- 860 logements sociaux
- Taux de rotation des logements sociaux : 3,6%

Le quartier du Parc aux Lièvres concentre près de 10000 emplois et des grandes entreprises comme le Centre hospitalier sud francilien, SAFRAN –SNECMA et le Génomole. Premier quartier de la ville nouvelle construit dans les années 1960, il est aujourd’hui bien irrigué par les transports en commun avec la gare RER D et demain le TZEN 4. Principal enjeu du renouvellement : redonner au quartier une échelle humaine.

Les enjeux et objectifs

- Désenclaver le quartier en réorganisant l’ensemble immobilier depuis le sol naturel, en restructurant le réseau ferroviaire et les liaisons douces ;
- Développer la mixité sociale et améliorer les conditions de l’habitat en démolissant une part significative du parc social, en rénovant le parc social conservé avec une nouvelle architecture et une réduction de l’empreinte carbone, en construisant près de 660 logements (et 1100 dans toute la ZAC) ;
- Adapter l’espace urbain à l’échelle du piéton, en diminuant la taille des îlots, en valorisant la trame végétale, en réaménageant les espaces publics, en laissant une place importante au chemin de l’eau ;
- Rassembler et moderniser les équipements publics du quartier permettant des échanges entre les services et redimensionner les équipements scolaires et périscolaires.

Pyramides Bois Sauvage

Les premiers habitants s'inscrivaient comme militants et porteurs d'un rêve urbain. Le nouveau programme de renouvellement puise dans l'esprit de ses pionniers et replace la mixité sociale au centre de l'urbanisme pour donner à ces deux quartiers une nouvelle image.



Figure 10_Pyramides Bois Sauvage

- Un quartier riche d'un patrimoine architectural remarquable ;
- Des actions démarrées dans les PRU 1 à poursuivre et à consolider : réhabilitation du parc social et de nombreux équipements publics ;
- Un seul périmètre, mais deux quartiers encore bien distincts qui ne bénéficient pas de la même attractivité.

Chiffres clés

- 12 722 habitants
- Part des moins de 25 ans : 45,1%
- Taux de scolarisation des 16-24 ans : 59,3%
- Taux de pauvreté : 35,9%
- 2 437 logements sociaux (taux de rotation 7,2%)

Les enjeux et objectifs

- Désenclaver le quartier : en créant de nouvelles voiries et poursuivant les travaux de requalification des espaces publics ;
- Diversifier le parc immobilier avec, comme objectif, un quartier populaire capable d'accueillir toutes les catégories sociales ;
- Rendre le quartier le plus attractif possible autour des équipements et des commerces et en s'appuyant sur le parc des Loges comme nouveau pôle de centralité fédérant les deux quartiers et en poursuivant les opérations de

réhabilitations du parc social et en accentuant l'accompagnement du parc privé dégradé ;

- Créer une trame verte, support de biodiversité et d'usages multiples pour les habitants.

Calendrier

- 2020 – 2022 : études pré-opérationnelles du NPRU après la contractualisation avec l'ANRU
- 2022 : démarrage des travaux



Figure 11 Installation de la passerelle Place des Miroirs

Synthèse :

D'après l'étude des exemples précédents Il s'est avéré alors; que la logique de la ville renouvelée dans un contexte contemporain .ou les actions à mener sont multiples et complexes, de même que les stratégies à élaborer. Celles-ci diffèrent en fonction du contexte culturel, politique, économique et urbain de la ville concernée. Les stratégies divergent également en rapport avec les conceptualisations qu'on veut bien accorder à la notion de la ville renouvelée ; On a tiré des pratiques à mené dans le cadre du renouvellement urbain t'elle que :

-Réaménager les espaces extérieurs privés et publics.

- Proposer une offre de service.

-Rassembler et moderniser les équipements publics d'un quartier permettant des échanges entre les services et redimensionner les équipements scolaires et périscolaires.

-Rendre le quartier le plus attractif possible autour des équipements et des commerces

-offrir une mixité en matière d'équipements : Théâtre, Bibliothèque, Cinéma et les équipements sportifs.

- Offrir de nouvelles conditions de vie avec la réhabilitation de nombreux logements sociaux, réhabilitations du parc social et en accentuant l'accompagnement du parc privé dégradé.
- création de places donnée aux mobilités douces ; et des aires de jeux et de détente renforcer le sentiment d'appartenance au quartiers .
- aménagements et la création d'espaces fédérateurs comme un centre socio –culturel.
- Créer une trame verte, support de biodiversité et d'usages multiples pour les habitants.
- Créer une nouvelle offre résidentielle pour renouveler la population du quartier et créer plus de mixité sociale.
- Transformation des friches t'elle que : transformation de l'ancienne chaufferie en équipement sportif.
- Pouvoir ré urbaniser la ville selon des principes de proximité, de mixité et d'humanité, vers un avenir durable.
- Améliorer l'impact environnemental du projet avec la rénovation thermique des bâtiments

CHAPITRE ANALYTIQUE :

L'analyse est une étape clé du projet urbain (ou architectural). Elle consiste avant tout à mettre en place une méthodologie de lecture et de compréhension des territoires, afin de définir un diagnostic puis les enjeux du projet. L'analyse, plus qu'une étape est le premier accomplissement du projet.

L'analyse consiste à repérer les « matériaux du jeu », c'est à dire les limites, les relations, de mettre en valeur les points forts et de diagnostiquer les points faibles. En d'autres termes nous décomposons le territoire en ses pièces maîtresses.

Présentation de la ville d'Oued Rhiou:

la ville d'Oued Rhiou est l'une des principales Daïra de la wilaya de Relizane se distingue par sa situation stratégique et de relais a des distances modestes des principaux centres de l'Ouest et du Centre du pays à savoir : 110 km de Mascara ,132km de Tiaret, 185 km d'Oran, 95 km de Ténès ,110 km d'Ain Defla, 40 km de Chelf ,200 km de Blida, et 250 km d'Alger.



Figure 12 : carte de situation de la ville de oued-rhiou

Situation et limites de la ville :

La communes Oued R'hiou, est située dans la région Nord –Ouest de la wilaya de Relizane elle est délimitée comme ce qui suit :

- Au Nord : Par la commune d'Ouarizane.
- Au Sud : Par les communes de Lahlef et Ouedja.
- A l'Ouest : Par la commune de Djidiouia.
- A l'Est : Par les communes de Merdia sisi

La ville de Oued Rhiou nommée pendant la colonisation française Inkermann été nommé capitale de la plaine du bas chelif .

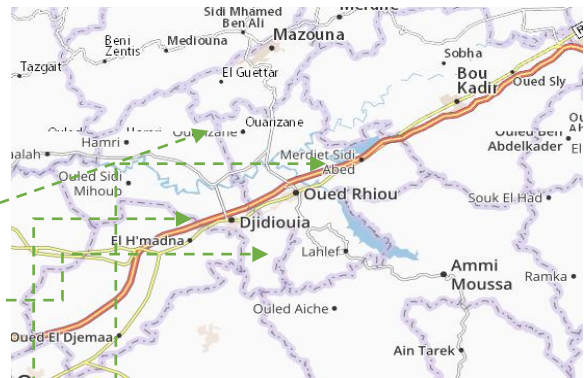


Figure 13 : carte de situation de la ville de oued-rhiou



Figure 14 :Ancienne carte de oued rhiou
Sources : PDF info_262_20Inkermann

L'Historique de la ville de OUED RHIOU

Présence turque : L'an 1701

Présence française : Centre créé le 28 janvier 1870 dans le département Oran et rattachée en 1958 au nouveau département de Mostaganem



Figure 1514 : Ancienne photos de oued rhiou
Sources : PDF info_262_20Inkermann

L'Administration se met en place : création d'une Justice de Paix, d'un bureau d'enregistrement et du timbre, de la Poste et du Télégraphe,

d'une Gendarmerie, d'un Centre des Contributions diverses (chargé de percevoir les impôts) et même d'une prison..

De nouveaux bâtiments se construisent, une église est édiflée.

Grâce au travail, à l'allant et à la ténacité suivis d'une réussite certes modeste de ces premiers inkermannais, la région se développe et Inkermann devient une ville en plein exercice). Son premier Maire est Monsieur Gustave Defarge-Lacroix.

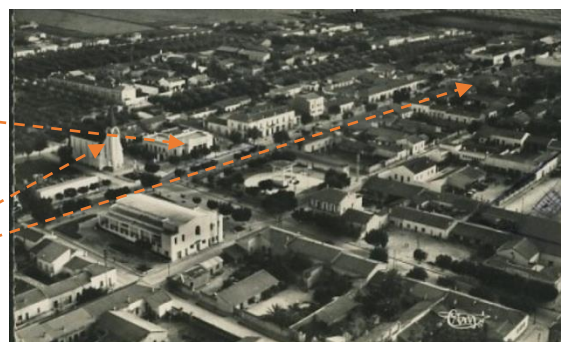


Figure 16 anciennes photos de oued-rhiou

Source : www.abcdelacpa.com



Figure 17 anciennes photos de oued-rhiou

-La ligne de chemin de fer Alger - Oran qui fonctionne depuis 1873, et qui s'arrête au village ,est de plus en plus empruntée.



Figure 18 anciennes photos de oued-rhiou

-Malgré le forage de plusieurs puits, les besoins en eau, surtout potable, se faisaient sentir. L'eau courante est rare dans la région mais les plis du terrain renferment des sources et l'une d'entre elles est captée dans le Grigra et amenée au village par le Génie.

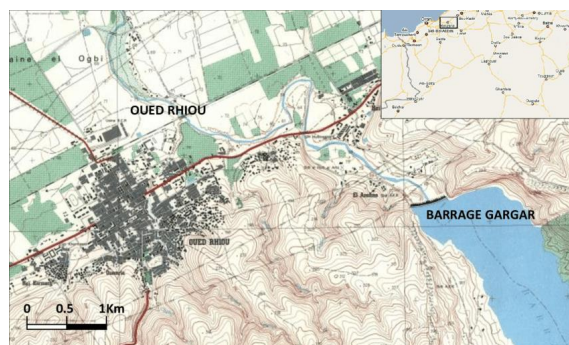


Figure19 anciennes photos de oued-rhiou

L'analyse urbaine

INTRODUCTION : L'analyse urbaine se fait selon trois critères correspondant à la trilogie vitruvienne :

- FIRMITAS - Solidité
- UTILITAS - Fonction
- VENUSTAS-Beauté

I –FIRMITAS - SOLIDITE

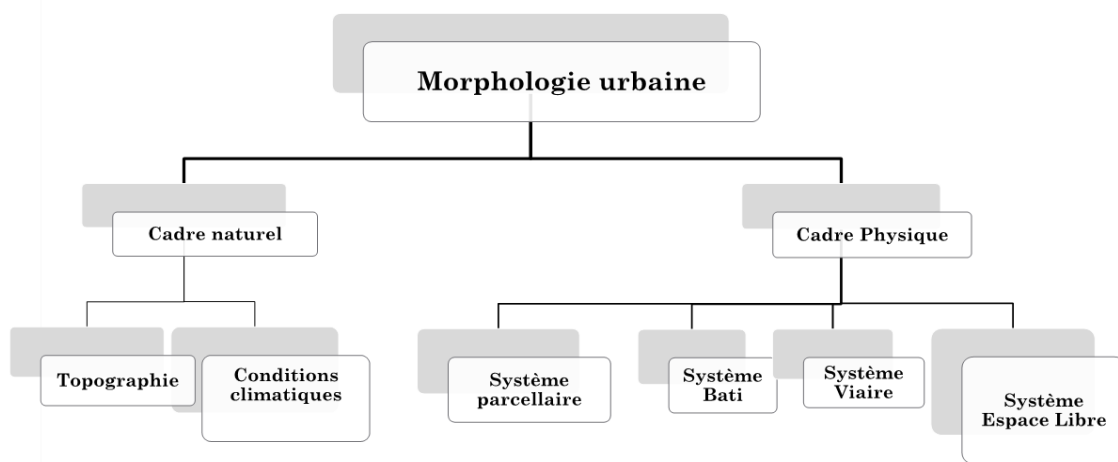


Figure20 anciennes photos de oued-rhiou

1-Cadre naturelle :

Topographie et limites:

L'espace communal se trouve dans une zone de plaine et celle de vallée du bas chlef qui se caractérise par ses terres agricoles de bonne valeur agro pédologique au nord de la ville dont les altitudes moyennes se situent entre 50 m et 84m. Au sud La zone des piémonts est une chaîne de collines rocheuses connus communément par (Safah).



21 topographie de oued-rhiou par Google Earth

Climat : Pour approcher les aspects climatiques de la commune d'Oued R'hiou, nous nous sommes basés sur les données enregistrées au niveau de la station météo logique. Le climat est semi désertique s'apparentant étrangement à celui du Sahara. Le régime pluviométrique est irrégulier avec une moyenne de (210 mm/an).

2-cadre physique :

2-1/Délimitation de la zone d'étude :

Le site objet de notre étude et le centre de l'agglomération et le noyau historique de la ville d'oued rhiou renfermant la plus part des équipements de cette agglomération et les deux axes importants la RN4 et la RN90

La zone d'étude a été délimitée :

- Au nord par le chemin de fer
- Au sud par un tissu urbain récent anarchique qui représente une autre séquence visuelle des constructions illicites.
- A l'este par la chaaba
- A l'ouest par des barrières physiques

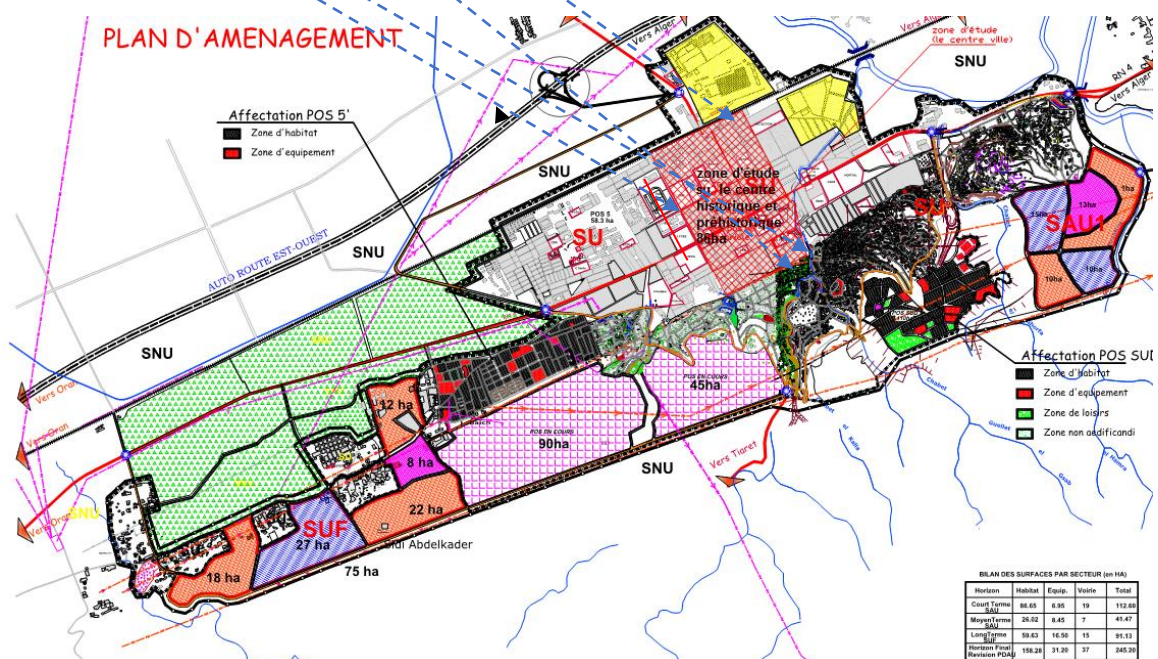


Figure 22 PDAU OUED RHIUO : plan de délimitation de la zone d'étude

2- 2- Accessibilité

Notre zone d'étude possède une accessibilité facile du fait de la présence de deux axe routier importants la RN4 et la RN90 la voie ferroviaire et une entré nord depuis l'autoroute.

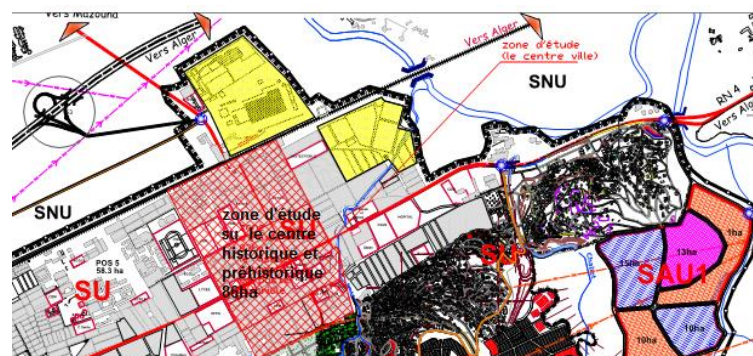


Figure 23 plans d'accessibilité de la zone d'étude

2-3- Trame parcellaires :

TRAME PARCELLAIRE

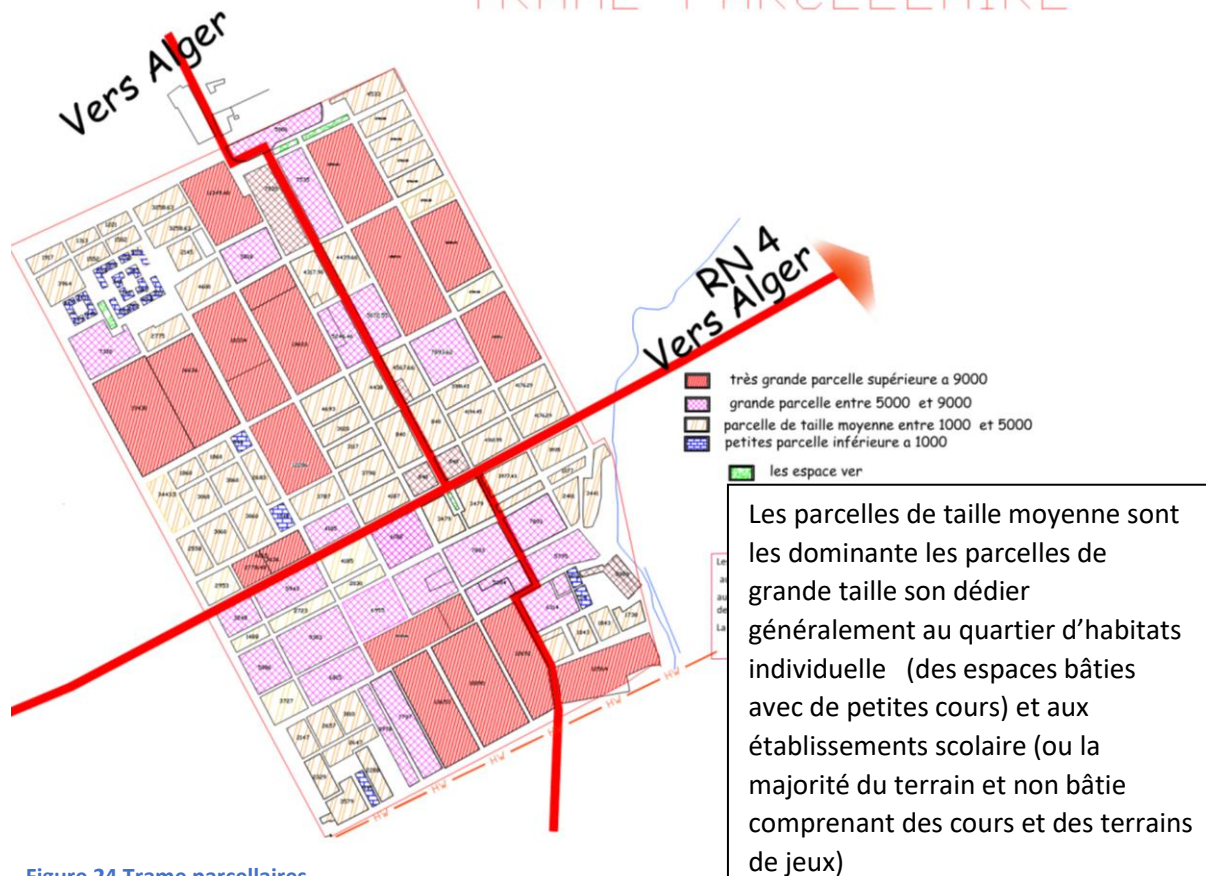


Figure 24 Trame parcellaires

C. Aspect dimensionnel:

On étudié la répartition des tailles des parcelles à l'intérieur du système parcellaire Grandes parcelles en contraste avec petites parcelles.

La parcelle: est généralement un espace privé. Certaines parcelles sont toutes fois affectées à un usage public (Bâtiments administratifs, écoles, équipements divers...).

Parcelles lanières: dans quelque cas le rectangle de la parcelle est très allongé.

-Parcellaire rectangulaire, non déformé.



Figure 25 image satellite de Google

2-4- Trame viaire

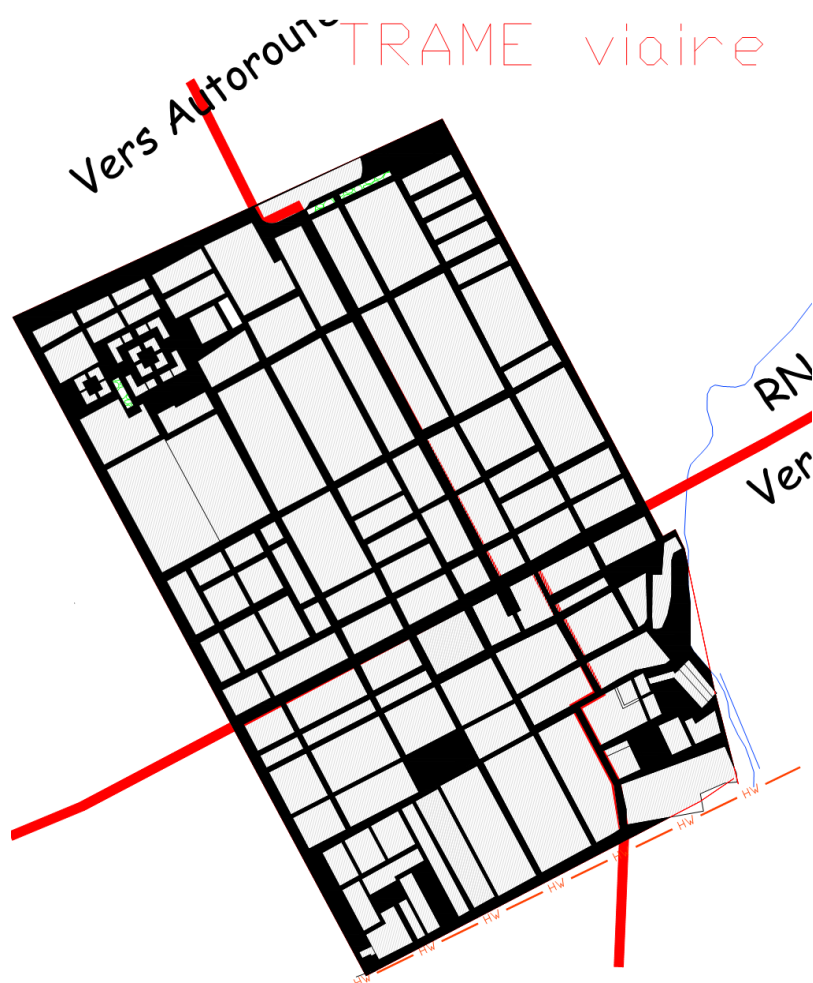


Figure 26 Trame viaire

- Système à voirie hiérarchisé

.Le système en résille: (Les systèmes en résille comprennent un grand nombre de chemin conduisant d'un point à un autre).

.Géométrie orthogonale du système en résille indiquant l'équivalence du rôle de chaque rue : Plan en damier.

-Critères dimensionnels : Le dimensionnement des voies est un facteur primordial de hiérarchisation d'un système viaire dans notre cas il ya une homogénéité : les voies principale déplace les 7 m les voies secondaire (les plus dominante) entre 4m et 7 m

. Trame en résille hiérarchisée : Le parcellaire conserve la même direction mais parfois il se retourne le long des voies secondaires.

•UTILITAS - Fonction

2-5-État se fonction :

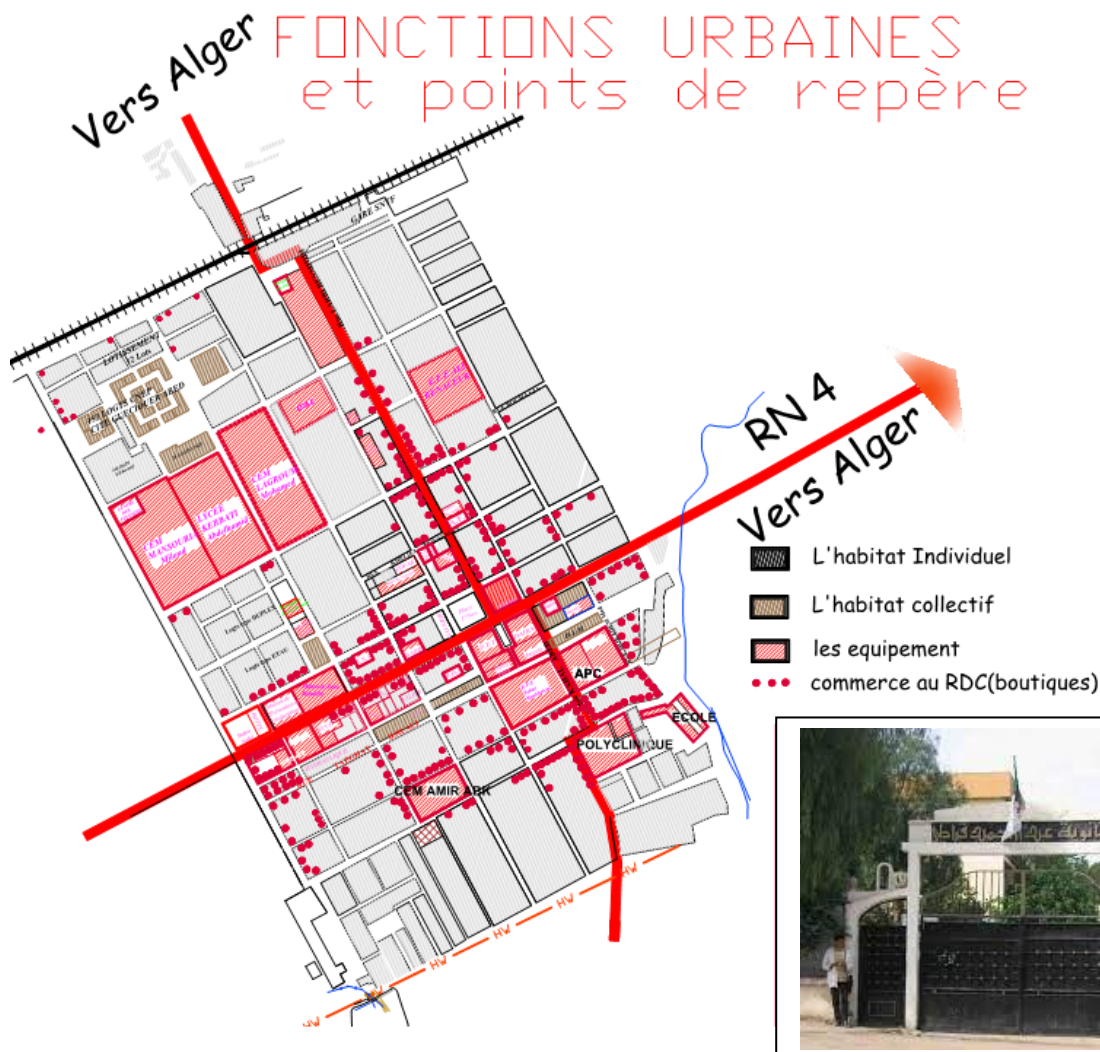


Figure 27 plan état se fonction



Le secteur d'étude renferme les équipements publique de base t'elle que les équipements administratif, scolaire et sanitaires mais il a un manque en matière d'équipement de loisirs et de détente (sauf un cinéma de la période coloniale mes peux animer); manque de centre commerciaux, les commerces existants sont de petits magasin de divers activité au RDC des boulevards et ruelles.

En remarque la dominance de l'habitat individuel (l'habitat individuelle européen contigüe et pavillonnaire et quelle que édifices récents du au vente des terrains au particulier) avec la présence de quelques immeubles d'habitat collectif (les HLM de la période coloniale qui sont dans un état un peut dégradé et d'autre immeuble publique et privé récents en bonne états)

Synthèse :

En remarque un manque d'infrastructures d'attractions et de loisirs et les équipements de prestige qui peuvent rendre le centre ville plus attractif.

6- État des hauteurs :

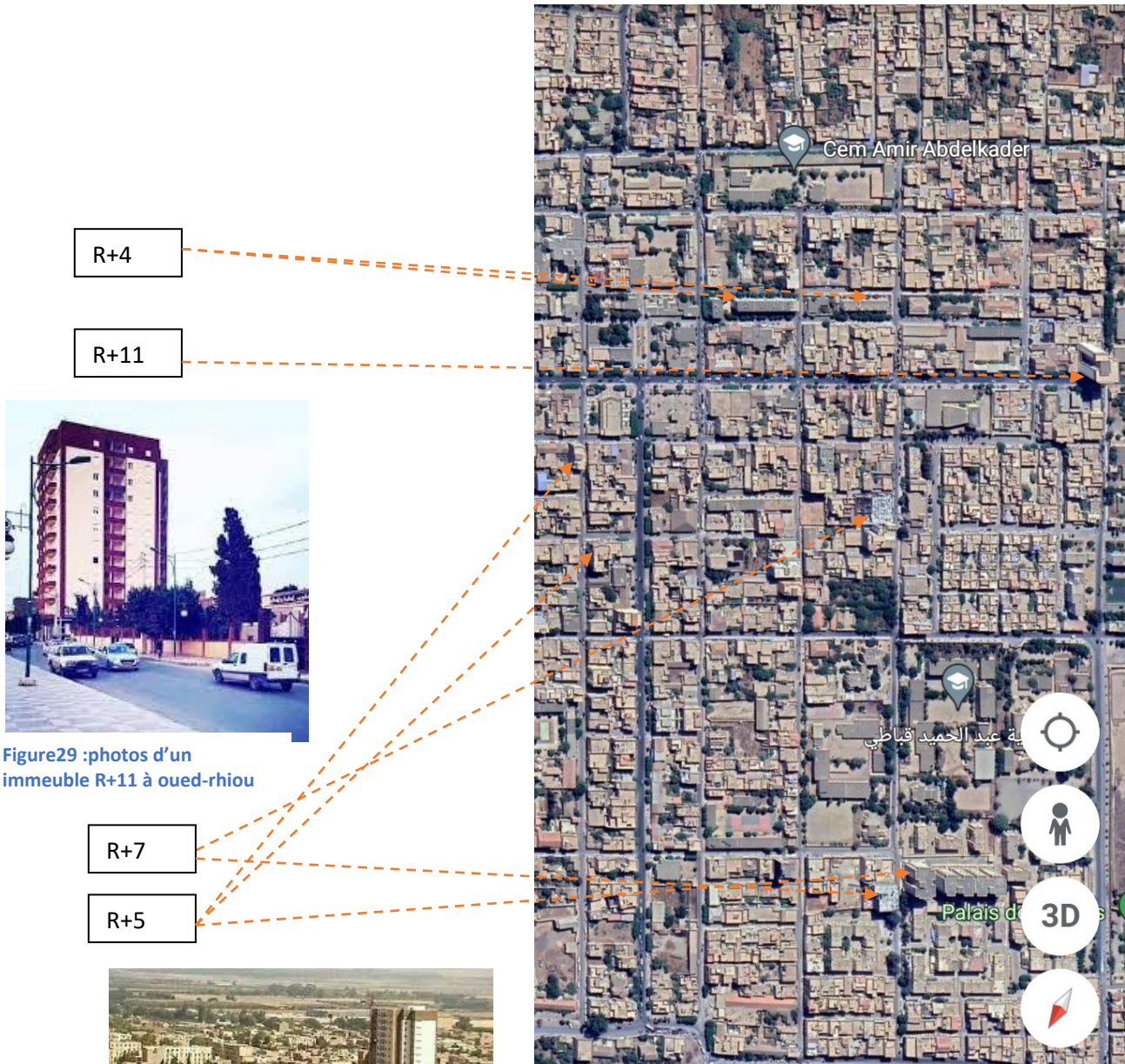


Figure29 :photos d'un immeuble R+11 à oued-rhiou

Figure 28 : image satellite depuis Google earth

Figure30 :photos montrant les gabarie à oued-rhiou

En effet hormis un immeuble récent de R+11 et quelque autre de R+7 R+5 et R+4 les hauteurs dominantes sont R+2 et R+1 et le RDC

Synthèse :

Une densification paré nécessaire pour une meilleur optimisation du sole.

2-7 -la nature juridique des parcelles dans le périmètre d'étude :

-la nature juridique des parcelles

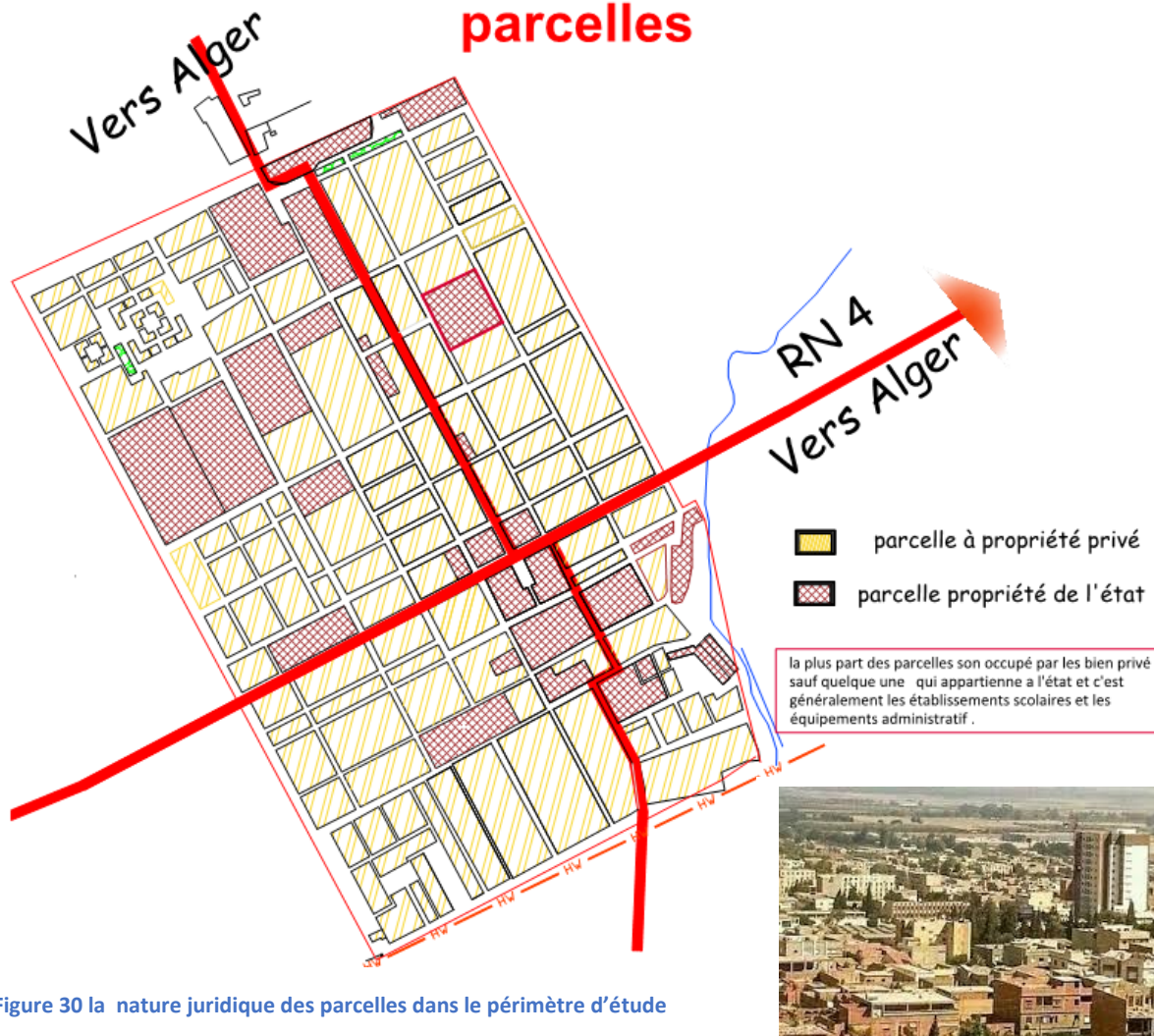


Figure 30 la nature juridique des parcelles dans le périmètre d'étude

Synthèse :

La plus part des parcelles son occupé par les bien privé sauf quelque une qui appartienne a l'état et c'est généralement les établissements scolaires et les équipements administratifs avec quelque friches et hangar.

8-Plan de parcelle récupérable :

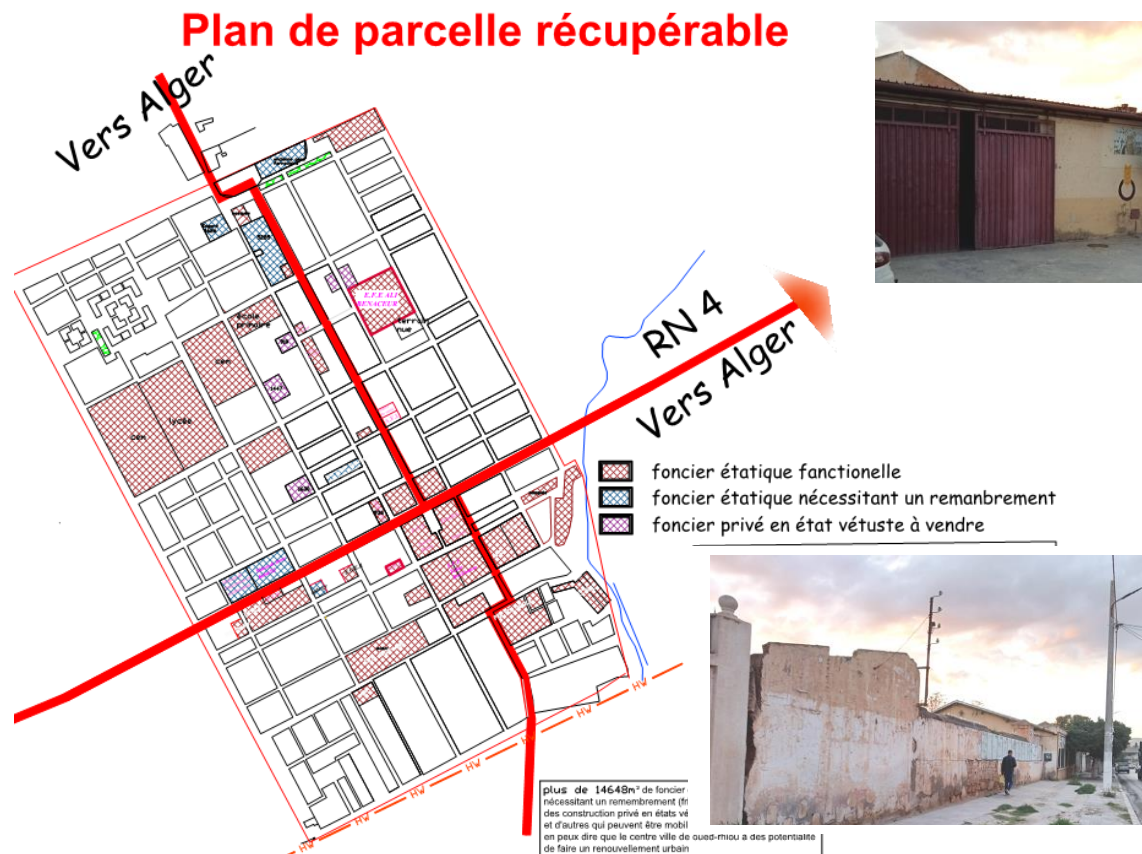


Figure 32 Plan de parcelle récupérable

En remarque la présence de foncier étatique nécessitant un remembrement t'elle que les hangars (1 hangar disponible a l'entré de ville nord de 1626m²) une friche industrielle (de 5285m²) un marché couvert en plain milieu de ville abandonné de 1255m²; la galerie en RDC en état dégradé de 936m² qui pourra être densifié pour une meilleure optimisation du sol et la maison de jeune au RDC de 3636.54 m². La place de 1^{er} novembre de 2190m² qui doit être revitalisé.

L'ancienne gare 2975m² et la prison de 2571m² ce situant au cœur de la ville qui pourrait être déplacée (de fonction inadapté au centre de ville) et le parque de APC de 3343m².

Apparemment la plus part des parcelles son occupé par de l'habitas (bien privé) sauf quelques une qui appartienne a l'état et c'est généralement les établissements scolaires (77056m²) et les équipements administratif et les mosquées.

Synthèse :

Plus de 23817.53m² de foncier étatique nécessitant un remembrement et d'autre nécessitant des restaurations. Et des constructions privé en états vétuste qui sont en vente et d'autres qui peuvent être mobilisé au court du temps car elles ne sont pas d'une valeur patrimoniale ou architecturale à part quelque équipements quant doit préservés car il représente la mémoire des lieux t'elle que la poste le cinéma donc en peut dire que le centre ville de oued-rhiou à des potentialités de faire un renouvellement urbain.

Synthèse :

D'après l'analyse du site on a relevé les potentialités et les carences de notre périmètre d'étude et d'en déduire les enjeux de son renouvellement.

Les carences :

- manque d'infrastructure d'attraction et de loisirs et les équipements de prestige qui peuvent rendre le centre ville plus attractif telle que les centres commerciaux les centres culturels....etc.

-Manque d'espaces d'attraction, de détente des places jardins.

-Absence de trame verte dans le périmètre d'étude.

-Une mauvaise optimisation du sol (la plupart des constructions en RDC et R+1).

Potentialité :

-Situation stratégique en plein milieu de ville (noyau central et le noyau historique à la mémoire de ces habitants.

-une accessibilité facile du fait de la présence de deux axes routiers importants la RN4 et la RN90 la voie ferroviaire et une entrée nord depuis l'autoroute.

-Système de voirie hiérarchisé ; système en résille: Plan en damier.

- possibilité d'intervenir par un remembrement de quelques parcelles étatiques disponibles, des friches et l'investigation avec le privé pour mobiliser les terrains car la plupart des constructions sont pas en très bon état et ne représentent pas un patrimoine architectural.

Schéma de Synthèse

Enjeux

Objectifs

Travailler sur les centralités.

Assurer l'attractivité du centre ville et remédier au manque d'équipement.

-créer les espaces publics structurants (placette)

-Promouvoir une animation urbaine de qualité.

Produire des lieux au contenu diversifié et multifonctionnel.

Renforcer l'activité économique par la projection de centres commerciaux et les petits commerces et service au RDC

Résorber les friches et les activités inconfortables.

Améliorer le potentiel existant en matière d'équipements et le renforcer par les activités culturelles

Améliorer le cadre bâti du centre ville et le cadre de vie des habitants.

Réhabiliter ou rénover le cadre bâti et assurer un logement adéquat pour les habitants.

Figure 33 : schéma de synthèse

Les actions à mener auront pour objectif d'améliorer le centre ville dans tous les domaines : équipement habitat et les espaces publics afin qu'il s'adapte à son nouveau statut.

CHAPITRE IV: conceptuelle

IV.1. Introduction

Enjeux

Objectifs

L'idée de projet

2-Schémas de principes

L'approche

3-Les interventions sur les différents systèmes urbains :

3/1-Système viaire.

3/2-Système parcellaire.

3/3-Le bâti et le non bâti

3/4-- mon Plan d'aménagement

4/a-Action menée

4/b-Programme des équipements projetés

4/c-L'habitat

4/d- Gabarie .

4/E-perspectives 3d

Conclusion

1. Introduction :

Le renouvellement urbain consiste à construire la ville sur elle-même, et se traduit par un ensemble d'opérations urbaines répondant à des objectifs et enjeux tracés lors du diagnostic.

La démarche de notre proposition urbaine s'est basée sur la mixité urbaine, la future vocation de la ville de oued-rhiou et la mise en valeur des potentiels existants; où l'usager est mis au centre de la réflexion, notamment son confort en termes d'équipements de proximité par rapport à son environnement.

Notre stratégie donne une place importante à l'environnement et aux usagers de ce centre.

La démarche conceptuelle se divise en un ensemble d'actions majeurs telles que : l'intervention sur la partie déjà urbanisée par sa redynamisation et l'aménagement de la partie récupérée tout en assurant un ensemble homogène et cohérent qui répond aux besoins de la société

Enjeux

-Le renouvellement urbain de oued rhiou intègre donc des enjeux d'habitat de Commerces et de requalification des espaces publics afin d'améliorer la qualité de vie des habitants.

Objectifs

Le but est de donner certaines orientations afin de maîtriser les renouvellements urbains au centre ville de oued rhiou vers un objectif de rehaussement ce dernier par le fait de :

1. Dynamiser et rendre attractif le centre ville, par une implantation d'activités, et l'aménagement d'espaces publics attractifs
2. Améliorer l'habitat et projeter l'habitat intégré pour assurer une mixité sociale et fonctionnelle.

L'idée de projet :

L'approche :

Mon approche est une approche **morphologique**

La morphologie urbaine est l'étude des formes urbaines elle vise à étudier les tissus urbains et à identifier les schémas et structures sous-jacents, elle étudie les formes et les caractéristiques de la ville (la [voirie](#), le [parcellaire](#), le découpage du sol, les densités, les usages et va au-delà de définir les règles d'urbanisme, Elle s'appuie sur les différentes échelles constitutives du monde urbain : le bâtiment, l'[îlot](#), le tissu urbain, la ville, l'agglomération.

- **les principes d'aménagements** se baseront sur les principes de Lan Bentley

- La perméabilité :

«Définition : La perméabilité se dit d'un tissu urbain qui est facile à traverser et qui assure l'accessibilité (Bentley et coll., 1985)

- La diversité des usages

«Définition : La diversité des usages correspond à la relative proximité, à l'intérieur d'un espace donné, de différentes fonctions urbaines : résidentielle, commerciale, institutionnelle et récréative (Handy et coll., 2002). Principe : Faciliter la diversité des usages au sein des milieux de vie.

- La lisibilité

«Définition : La lisibilité se définit comme la qualité qui permet de comprendre et déduire l'espace environnant pour ensuite pouvoir se créer une image mentale de l'endroit sous une forme globale. Et ce, même et surtout pour les gens provenant d'ailleurs. Elle se définit par la présence de : «voies, limites, nœuds, secteurs et repères». (Bentley et coll., 1985)» 4.

La polyvalence:

Est la capacité d'un espace à accueillir plusieurs fonctions, elle offre un éventail d'utilisation. C'est la capacité d'un espace à accueillir plusieurs activités. Elle vise la rentabilité et offre un éventail d'utilisation, elle peut être à deux échelles, à grande échelle (changement et flexibilité urbaine) ou à petite échelle (flexibilité spatiale à l'intérieur des projets architecturaux).

. La richesse visuelle :

Selon LAROUSSE, la richesse veut dire abondance, fertilité, fortune. C'est une variété des sensations appréciées par les utilisateurs durant leur transition par un espace intérieur ou extérieur.

- les orientations pour les aménagements urbains qui basent sur des bases réglementaires et qui définissent les normes des renouvellements urbains de la ville s'appuieront sur les schémas de principe suivants :

2/Schémas de principes :

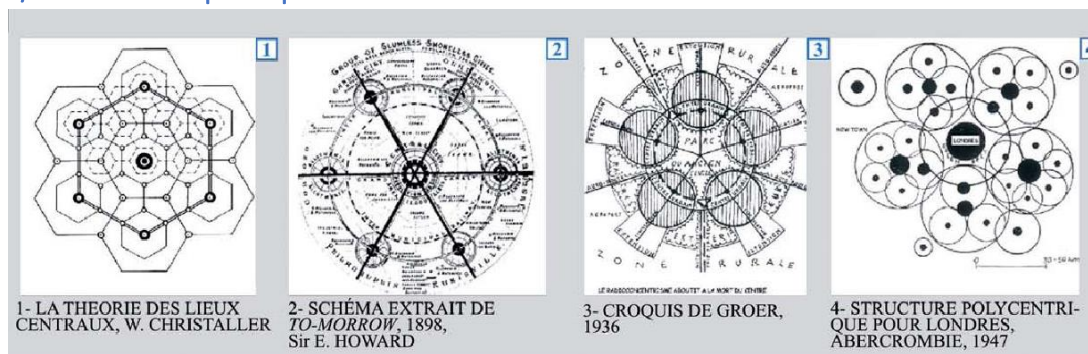


Figure 34 extrait du vocabulaire français de l'art urbain, par Roert-Max Antoni, sur www.arturbain.fr

le centre-ville jouerait un rôle central dans l'organisation et la signification de la représentation. Le centre-ville et le noyau central ont donc ceci en commun qu'ils constituent l'élément qui structure et identifie la représentation du fait des relations qu'ils entretiennent avec les autres éléments de la représentation. Assurant les fonctions génératrice et organisatrice de la représentation de la ville.

La situation importante de notre aire d'étude au centre ville qui connaît une insuffisance en termes d'équipements et d'habitat, ainsi que sa situation entre 2 axes structurant et RN4 et RN 90, nous a poussé à renforcer la centralité afin de répondre aux besoins des habitants et pour créer une Ambiance et une mixité urbaine.

*Selon les théories des lieux centraux en a proposé les schémas structurant suivant :

- 1-le principe et de créé un noyau centrale et des noyaux secondaires.
- le noyau central à l'intersection de 2 axes importants aménagés par deux grandes placettes et les noyaux secondaire part de petites placettes.

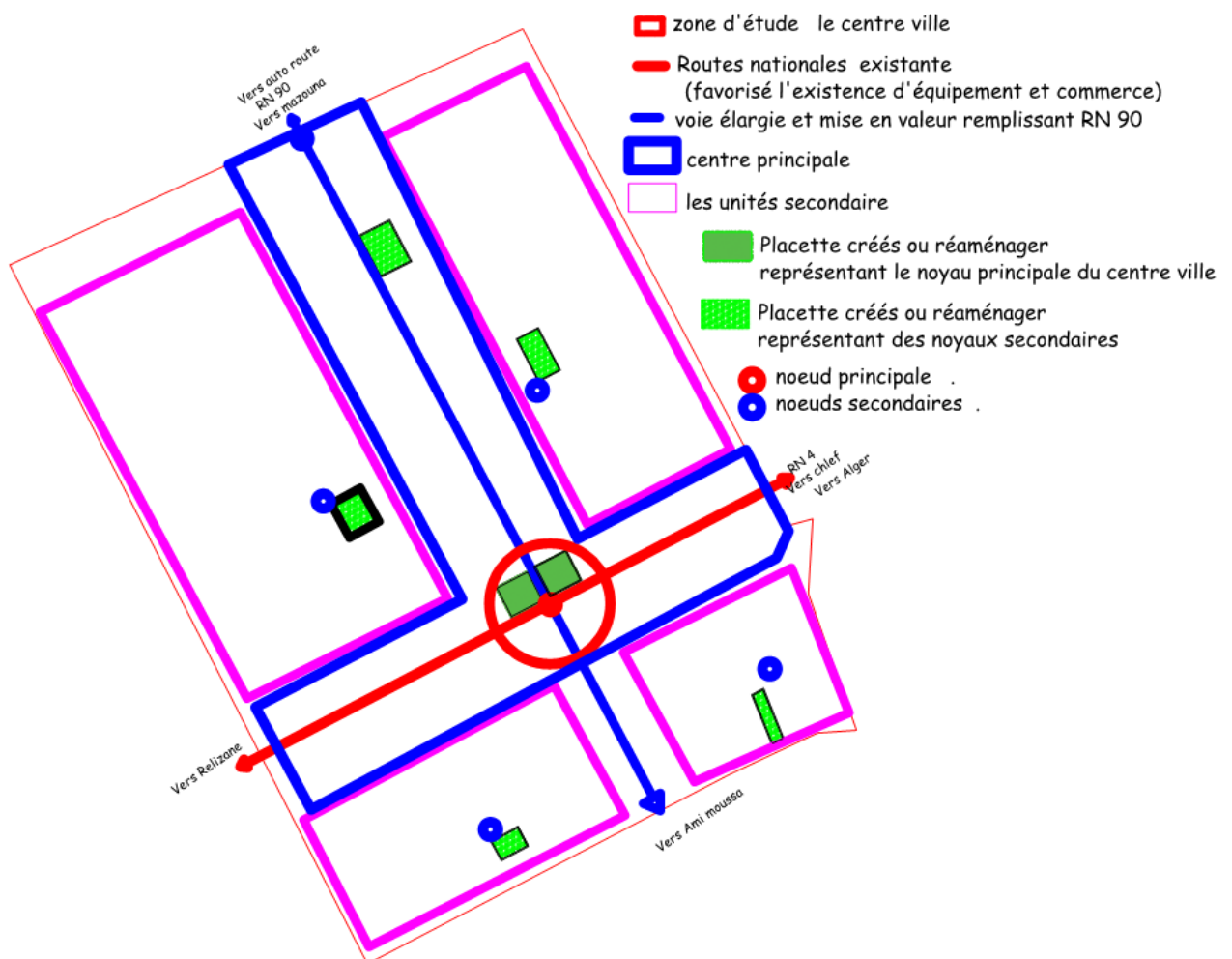


Figure 35 mon schéma de principe d'implantation des placettes



Figure 36 : vue sur les placette centrales de mon projet (faite par l'auteur)



Figure 37 : vue sur placette secondaire et square de mon projet (faite par l'auteur)

2-le deuxième principe et de créer des équipements centraux structurant les noyaux centraux et le long des axes principaux et des équipements secondaires autour des noyaux secondaires afin de rendre le centre ville plus attractif.

-préservé quelque équipement qui représente la mémoire du lieu et d'autre d'utilité publique.

-ces équipements servant des points de repère au centre ville

*Le principe de **lisibilité** s'affirme dans ce schéma par le traitement des nœuds et la création de repères (les équipements projetés)

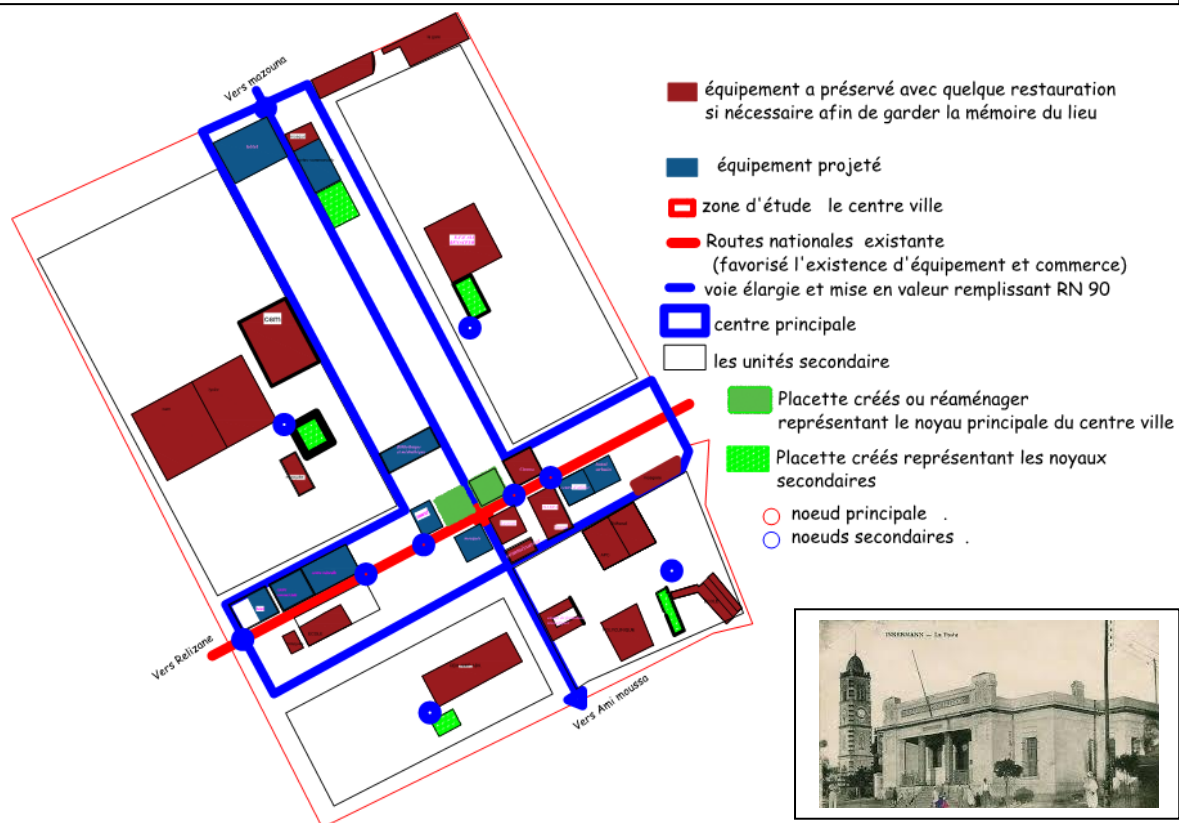
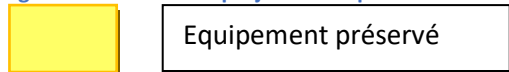


Figure 38 mon schéma de principe d'implantation des équipements.



Figure 39 vue de mon projet sur les placette centrale et les équipements préservés



3/ Les interventions urbaines :

Les actions du renouvellement urbain telles que la rénovation, la restructuration, la restauration, le réaménagement des espaces, la revitalisation des friches, etc. visent les différents systèmes urbains.

1/- Système viarie.

2/- Système parcellaire.

3- Le bâti et le non bâti

3/1- Système viarie :

Dans notre cas d'étude, on a gardé presque le même maillage car il y a une trame orthogonale avec une hiérarchisation plus ou moins homogène ; mais en fait, quelle que soit l'intervention, le but est d'assurer la **perméabilité** par :

- Le prolongement des voies pour rétablir la continuité des cheminements et son hiérarchisation ;

- L'élargissement de quelques voies impotentes et le décalage de la RN 90.

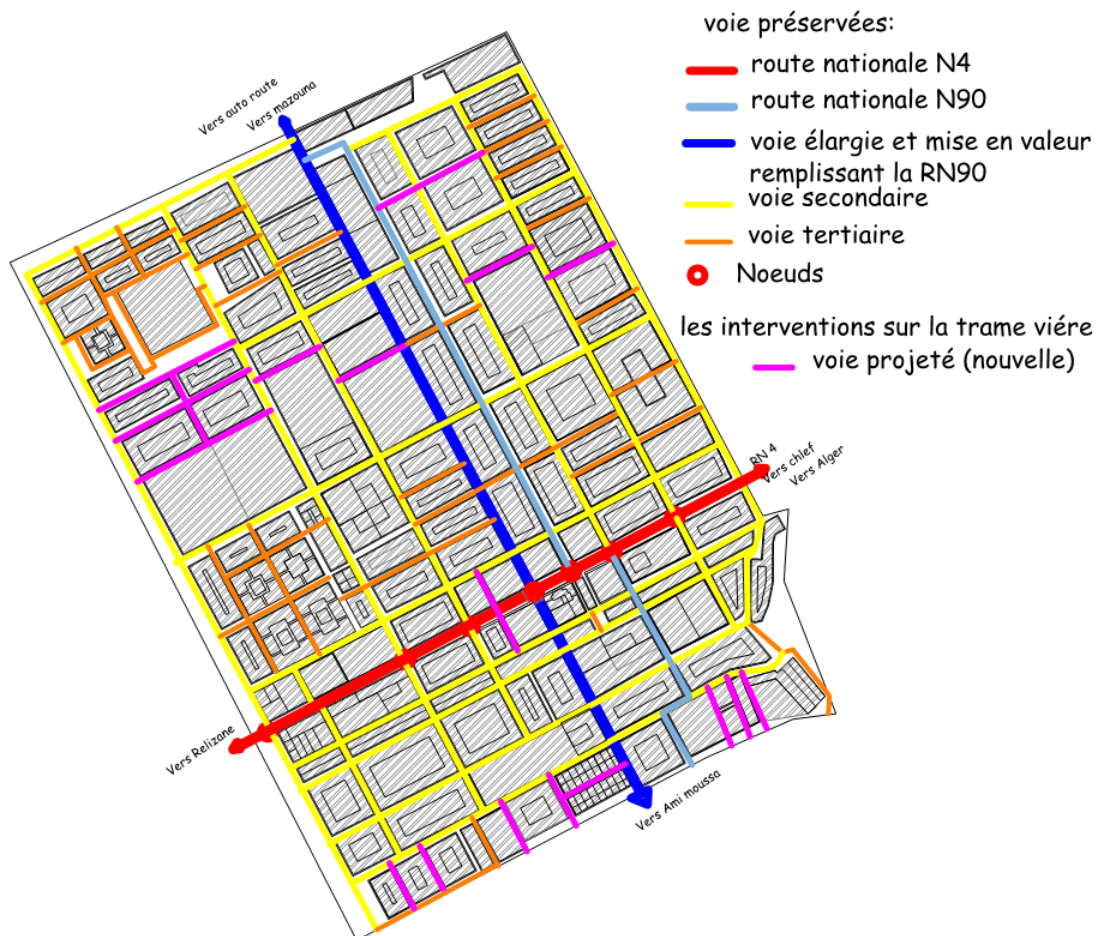


Figure 40 : trame viarie (fait par l'auteur)

3/2-Système parcellaire :

« Dans le modèle haussmannien, l'îlot est véritablement l'outil de la densité, qui permet de limiter la consommation du sol pour loger davantage d'habitants, observe *Umberto Napolitano*. Les îlots haussmannien sont d'une grande diversité par leur taille et leur forme, avec une densité particulièrement élevée, supérieure à celle des formes urbaines plus contemporaines. »

Dans mon cas d'étude j'ai pris comme référence Une ville compacte (exemple le Paris d' Haussmann) afin de lutter contre le mitage du territoire et l'étalement urbain, il s'agit d'une réponse à l'économie d'espace, raccourcir les réseaux, réduire les déplacements automobile, et renforcer les liens sociaux

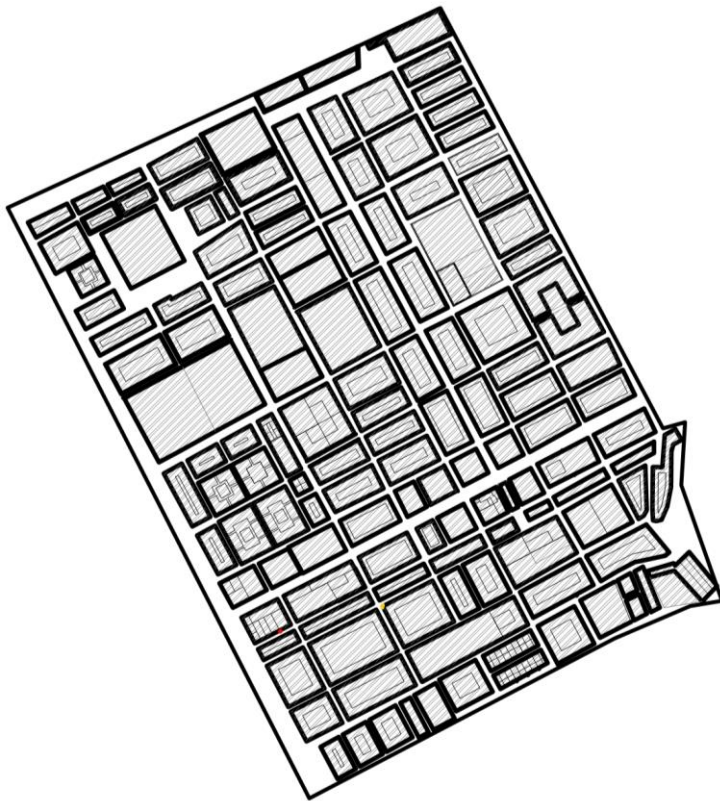


Figure 41 : Tracé parcellaire

3/3-Bâti et non bâti :

Dans l'îlot haussmannien, l'équilibre entre les « pleins » et les « vides » est soigneusement pensé. Les vides n'entourent pas les bâtiments comme dans nombre d'aménagements contemporains mais, constitués de cours et de courettes, ils sont enserrés par les immeubles. à Barcelone cerda aussi a appliqué l'îlot fermé



Figure 42 vue de haut de paris d'Hausmann

Figure 43 vue de haut de Barcelone (urbanisme cerda)

-Dans mon projet et à l'intention de relever le défi de densité urbaine et de rentabilité foncière j'ai proposé des îlots fermés avec des cours ou patio intérieur pour l'aération et l'ensoleillement et les aménager avec de la végétation qui joue le rôle de régulateur thermique.

-disproportionné quelque îlots afin d'assuré **la perméabilité**.

--assurer **l'alignement et la continuité** au centre ville

- Remettre la qualité urbaine, architecturale et **paysagère** au cœur du projet

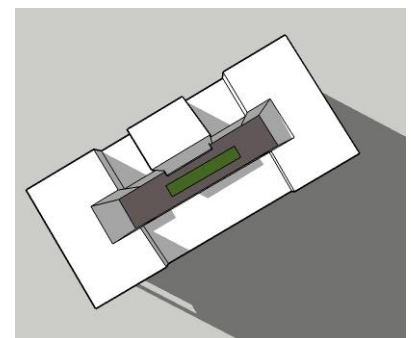


Figure 44 Batie non batie

Exemple moderne des ilots fermés ¹⁷

: la Richti Areal. Ce nouveau quartier dans la commune de Wallisellen, au nord-est de Zurich, de l'architecte Vittorio Magnago Lampugnani



Figure 45 Vue aérienne sur la Richti Areal (image: G.Potkonjak / Allreal)



Figure 46 Richti Areal, cour d'immeuble de logement

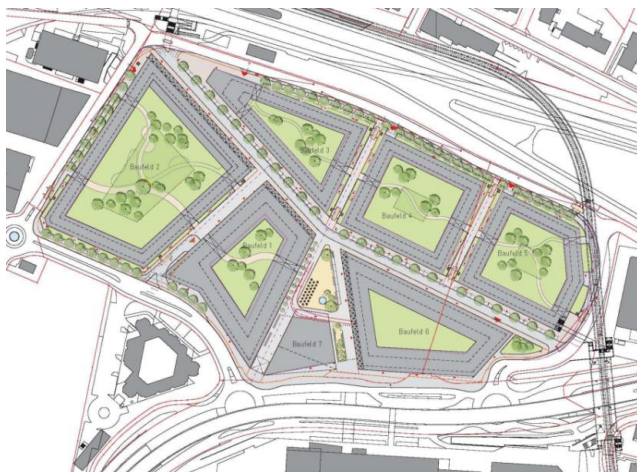


Figure 47 Plan de situation final de la Richti Areal

¹⁷ <https://archigraben.wordpress.com/2016/04/30/ilot-urbain-ou-gated-community/>

3- Mon Plan d'aménagement :

4- 4-a/Action a mené :

Les actions menées selon les principes de **centralité, perméabilité, diversité et lisibilité** dans un objectif de dynamiser et rendre attractif le centre ville, par une implantation d'activités, et d'espaces publics attractifs en même temps améliorer l'habitat et projeté l'habitat intégré pour assurer une mixité sociale et fonctionnel.

1- traité **les nœuds** par la projection de placette ou d'équipement comme **élément de repère**
- traité le nœud principale de jonction entre le 2 rue national en créons des éléments de repère par l'aménagement de 2 placette et créé d'autre placette secondaire

2- préservé l'ancienne poste de la période colonial, le cinéma comment éléments gardant la **mémoire du lieu** et créé d'autre équipements divers

3- garder quelque équipement d'intérêt publique t'elle que les écoles, l'administration polyclinique...Etc. avec possibilité d'intervention urbaine comme restauration ou rénovation..

3- proposé de l'habitat intégré de part et d'autre pour une meilleure optimisation des soles et favorisé les commerce au RDC. et promouvoir la mixité fonctionnel sella favorise **la diversité**

4- projeté des équipements attractive t'elle qu'un musée, centre commerciale, des hôtels au long des rues principale pour favorisé l'animation..

5- traiter l'entré de ville nord (depuis l'autoroute) par la projection d'équipements attractives t'elle que un grand centre commerciale et un gare routière un hôtel et une placette.

6- proposer l'élargissement de quelque voix et rendre plus attractive par la concentration de commerce.



Figure 48 plan d'aménagement du centre ville de Oued rhiou

Dans mon projet le bute est définir quelque aspect sur la morphologie du bâti, l'implantation du bâti et des espaces libre en laissant plus de liberté à l'expression architecturale.

-j'ai choisie le noyau centrale qui est l'intersection des axes structurant pour détaillé en 2d et 3d pour avoir une idée sur ma vision sur la nouvelle image du centre ville au future .

4/b L'aménagement des axes structurant

- /Programme des équipements projetés:

J'ai projeté les équipements sur les 2 axes structurants

Hôtel 1:6283m².

Hôtel 2:1841m².

Centres commerciaux:

1/ 3115m²

2/ 2275m²

Mosquée projeté :

1/ 1911m²

M usée:

1/ 1516m².

Centre culturelle :

1/3333m²

Bibliothèque+ médiathèque:

1/ 2771m²

Centre d'affaire:1/ 1817 m²

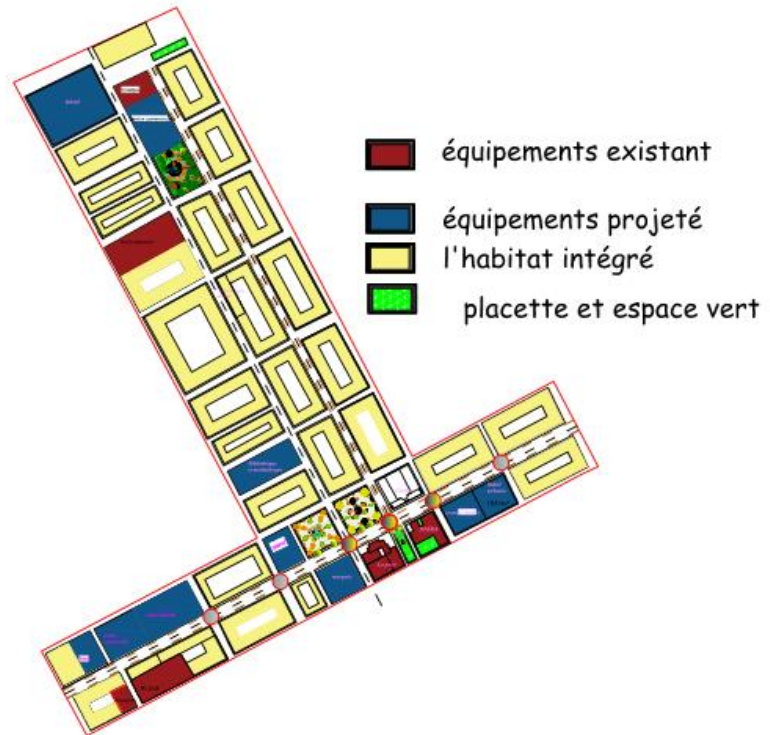


Figure 49 : Plan d'aménagement des axes structurant

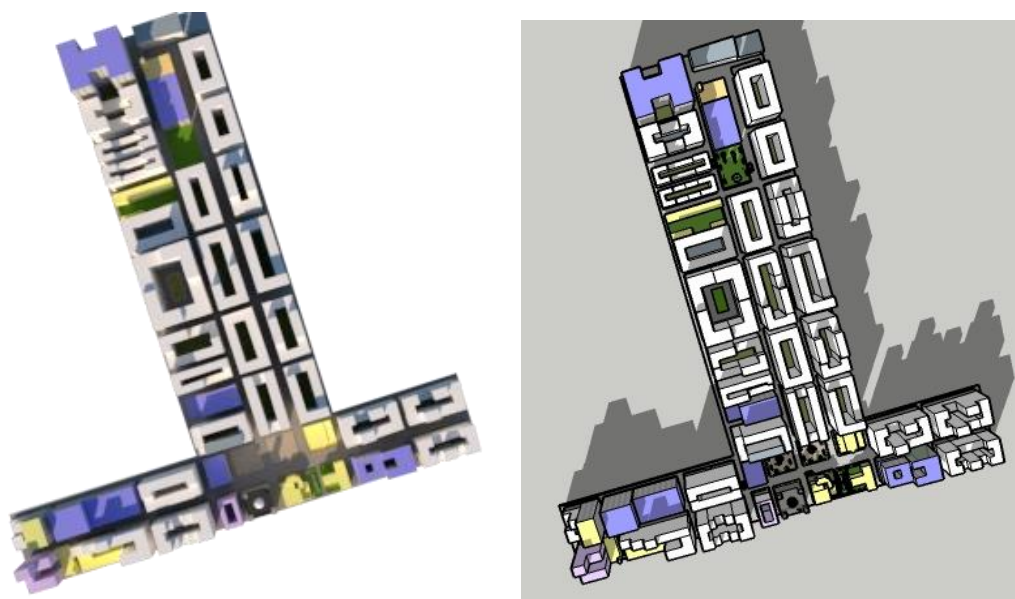


Figure 50 vue de haut sur l'aménagement des axes structurants

4-c/L'habitat :

Le concept de la composant habitat intégré s'avère être le choix le plus approprié pour répondre aux exigences économiques et une majeure optimisation des sols sera assurée par des bâtiments de haut standing qui s'élèvent sur un socle commercial qui s'élève sur un ou deux niveaux selon l'image et perspective suivante :



Figure 51 La Métropole de Lyon, Nexity immobilier requalification de l'ancien site Renault à Canal.

Source : <https://www.pinterest.fr/pin/302726406200965460/>

L'intégration des îlots des espaces semi-privés : cour ou patio centrale qui seront aménagés avec des espaces verts et des espaces de jeux d'enfants selon les schémas et photos suivantes :



Figure 52 : photo sur les résidences le patio à Alger Ain beniane

Sources : <https://www.lepatio-alger.com/les-appartements/>

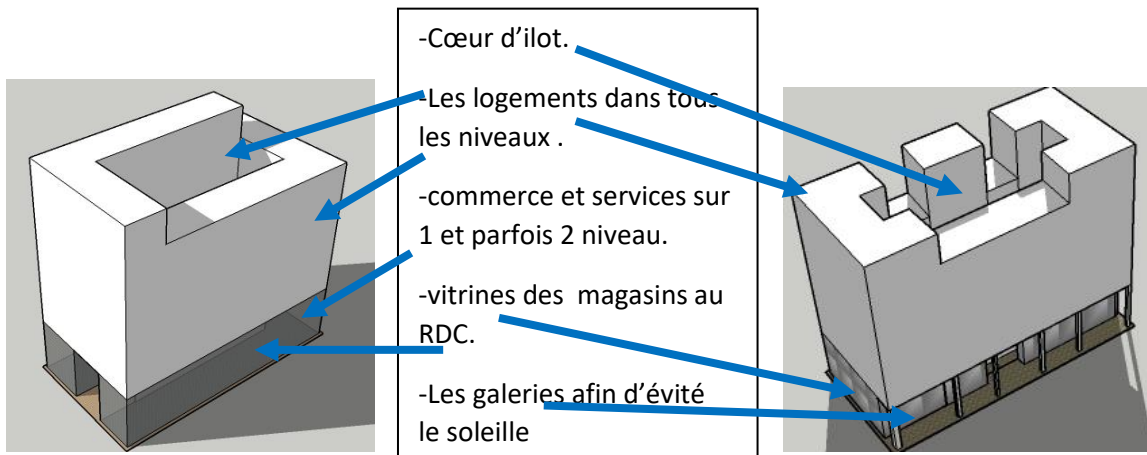


Figure 53 : perspective schématique sur les bâtiments dans mon projet



Services-professionnels-conception-Technopole-Angus-NIPPAYSAGE

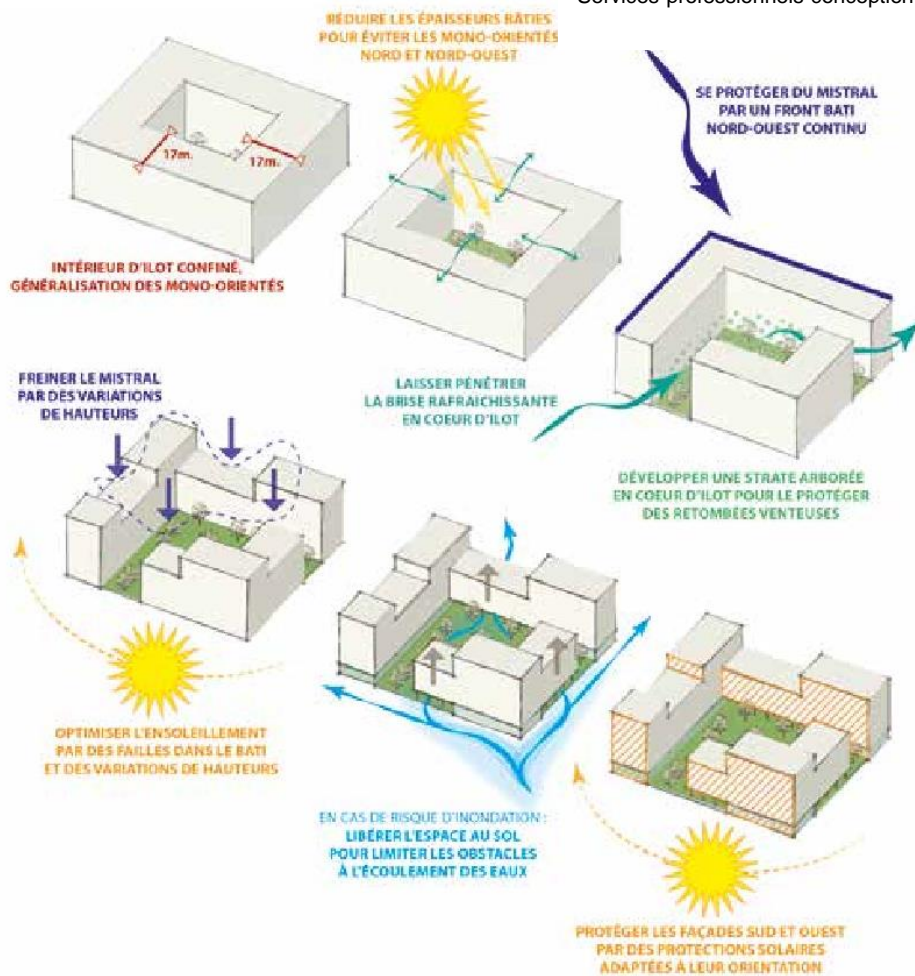


Figure 54 Remettre la qualité urbaine, architecturale et paysagère au cœur du projet

4/d- Gabarie :

Une **densification** s'avère nécessaire pour une meilleure optimisation des soles au minimum .Les hauteurs serrant varié entre R+10 comme hauteur maximale le long des grands boulevards et R+7 ou R+6 au rue secondaire, et R +4 aux voies tertiaires



Figure 55 : Immeuble Harari, avenue de France

source : <https://www.cahiers-techniques-batiment.fr/article/2-un-ecrin-de-cuivre-et-de-bois-immeuble-harari-avenue>



Figure 56:IMMEUBLE RDC +SOUS SOL + 07 ETAGES KEUR GORGUI – Innov'structures

Source : <https://innov-structures.com/portfolio/immeuble-keur-gorgui/>

Les perspectives de mon projet :

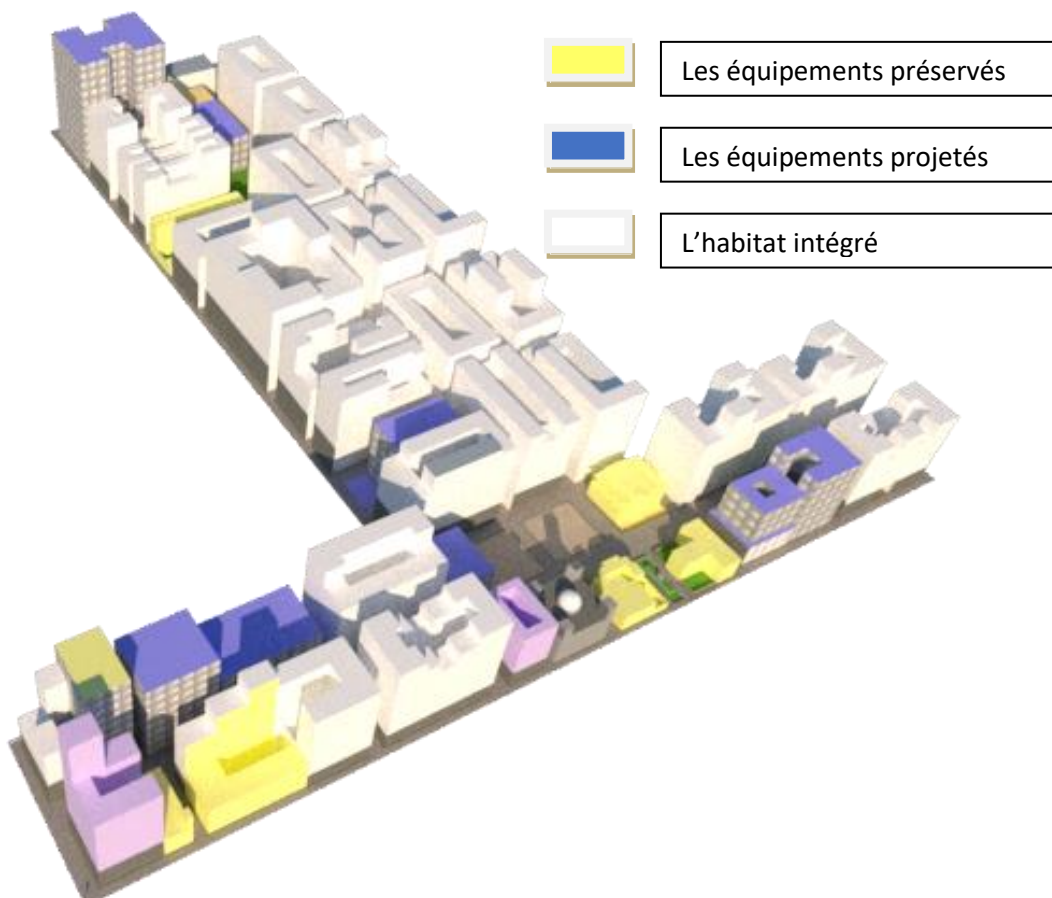


Figure 57: perspective globale du projet (faite par l'auteur)

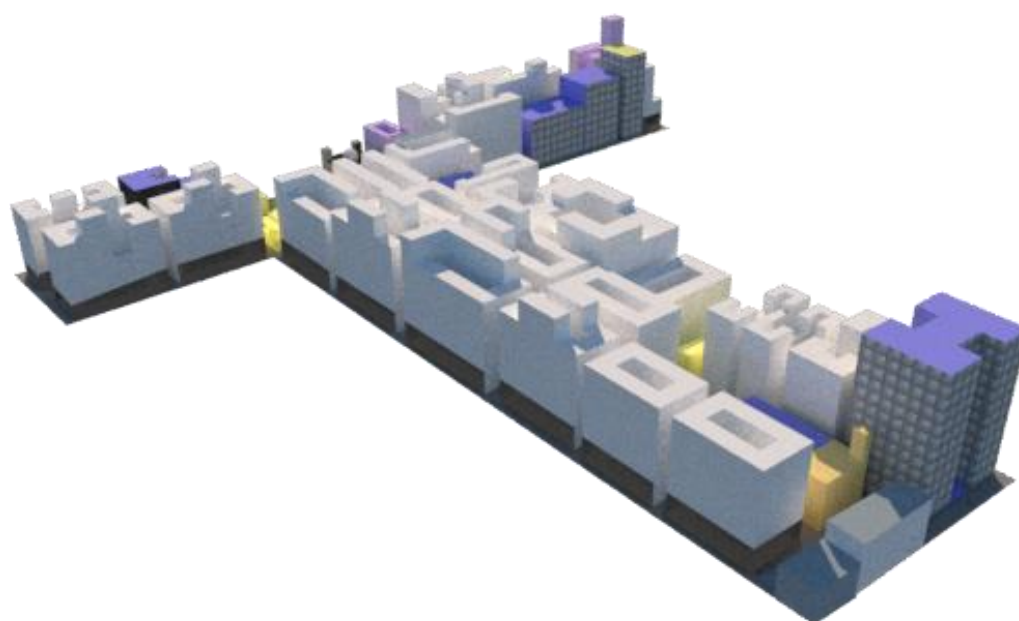


Figure 58 perspective latérale (faite par l'auteur)

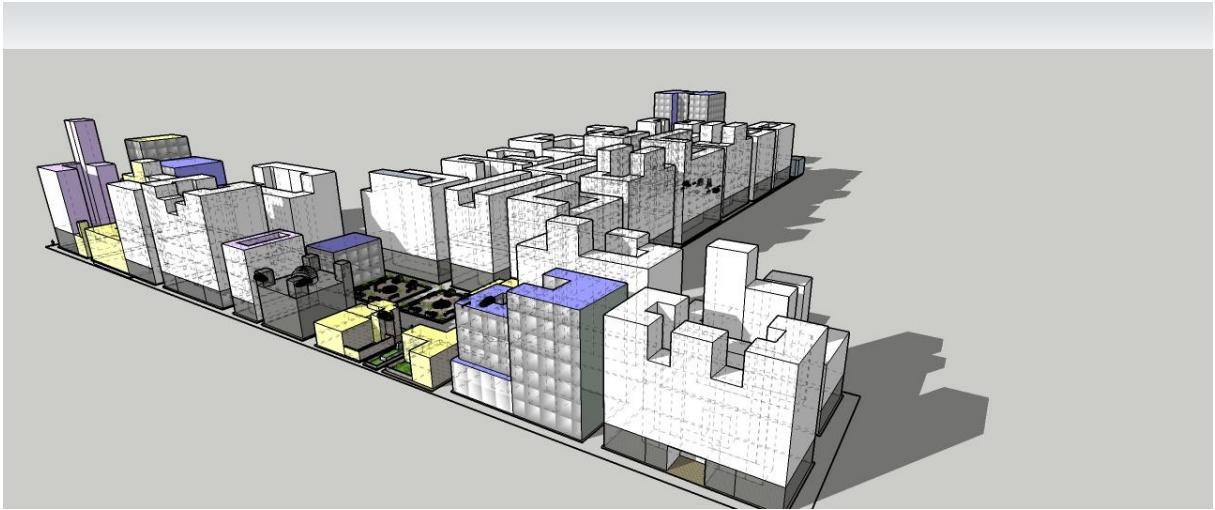


Figure 59 vue de l'ensemble (faite par l'auteur)



Figure 60 perspective sur le noyau central (faite par l'auteur)



La conclusion

Pour terminer...

Dans le but de remédier aux problématiques constatées au niveau de mon périmètre d'étude, j'ai opté pour une démarche de renouvellement urbain matérialisé par plusieurs Opérations qui visent principalement à renforcer la vocation futur du centre ville de oued- Rhiou, créer une mixité Urbaine qui réconciliera ville et habitant tout en favorisant la diversité fonctionnelle ..

J'ai essayé, à travers ce projet de définir la problématique et de répondre à cette dernière où il fallait passer par plusieurs analyses touchant toutes les dimensions qui sont en relation directe avec le projet d'aménagement urbain ensuite définir les objectifs pour la réussite du projet.

Ce travail m'a permis d'exploiter mes capacités et d'acquérir de nouvelles connaissances dans le vaste domaine de l'architecture et d'urbanisme.

J'ai appris qu' un projet avant d'être un dessin, implique un processus de recherche- création, c'est un travail de réflexion basé sur une idée ou un thème particulier dont l'étude est fondée sur une analyse rigoureuse des connaissances acquises et des faits étudiés,

La conception urbaine dans mon cas d'étude peut comprendre également la préparation des directives de conception et des cadres normatifs d'orientation et réglementaires ou même la législation pour gérer le développement et les renouvellements urbain au centre ville de oued Rhiou le bute est de définir quelque aspect sur la morphologie du bâti, l'implantation et l'aménagement urbain le gabarie en laissant plus de liberté à l'expression architecturale.

Bibliographie :

Livres Articles et sites web

- Agence Nationale d'Aménagement du Territoire, 1994, *Demain l'Algérie*, Alger.
- GPRH 2008
- BET Urbor POS N° 07 _ZONE 02 / Oued R'hiou phase I
- BOUKERZAZA Hosni, 1991, *Décentralisation et aménagement du territoire en Algérie*, OPU, Alger.
- Conseil National Economique et Social, 1998, *La ville algérienne ou le devenir urbain du pays*, Alger octobre.
- COTE Marc, 1993, *L'Algérie ou l'espace retourné*, Média-Plus, Constantine, Algérie.
- D'HONT Olivier, 1985, *Les Kébé de Nouakchott. Contribution à l'étude de la sédentarisation en milieu urbain de population nomade sinistrée*. Doctorat 3^e cycle, Paris V.
- FONTAINE Jacques, 1983, *L'Algérie : volontarisme étatique et ménagement du territoire*, OPU, Alger.
- Office National des Statistiques :
 - les collections statistiques n° 3, 4, 21, 22
 - données statistiques par wilaya 1993
 - recensement général de la population et de l'habitat 1987 et 1998
- PRENANT André, 1985, *Réduction de l'exode rural et nouveau mode de fixation des migrants par les petites villes et les villes moyennes en Algérie*, C.E.R URBAMA, fascicule 17, 471-557
- RAHMANI Cherif, 1982, *La croissance urbaine en Algérie*, OPU, Alger
- Le Petit Robert
 - Castel – Deghaye – Foulonneau – Labussière – Mantidi – Sailliot , Le renouvellement urbain à Rive-de-Gier, Institut d'Urbanisme de Lyon , DDE Loire, Mai 2005, p6.
 - Cours de typologies urbaines
 - Réussir le renouvellement urbain : 15 maillons clefs pour la chaîne de mise en œuvre des projets, Caisse des dépôts et consignations Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme- Novembre 2001, p35-38.
- Yves et all, 2007)
 - Regards-Formes-urbaines-BD (fichier Pdf)
 - Centralité urbaine (fichier PDF)

Source et sites web:

- <https://www.google.com/search?client=avg&q=google+traduction>
- https://www.google.com/search?q=ville+de+toul+de+france&source=lmns&bih=568&biw=1024&client=avg&hl=fr&sa=X&ved=2ahUKEwj-7qnCxu7uAhXZ0-AKHbOrAA8Q_AUoAHoECAEQAA

- <https://www.google.com/search?q=ville+de+toul+de+france&source=lmns&bih=568&biw=1024&client=avg&>
- **Source :**
- <https://www.google.com/search?client=avg&q=boulevard+L%C3%A9nine>
- <https://www.google.com/search?q=ville+de+toul+de+france&source=lmns&bih=568&biw=1024&client=avg&>
- <https://architectura.be/fr/dossiers/restauration/50676/un-ancien-depot-de-tabac-renait-sous-la-forme-dune-ecole>
- <https://architectura.be/fr/dossiers/restauration/50676/un-ancien-depot-de-tabac-renait-sous-la-forme-dune-ecole>
- <https://www.capital.fr/economie-politique/reconstruire-varosha-ville-fantome-depuis-45-ans-un-defi-titanesque-1350847>
- <https://www.grandparissud.fr/conformite-rgaa>
- file:///E:/memoire%20master2/thematique/%C3%89vry-Courcouronnes%20-%20Grand%20Paris%20Sud_fichiers/c590x7gCnkA.htm

MEMOIRE MASTER EN ARCHITECTURE similaires

1/projet architectural et renouvellement urbain El Hamma vers un quartier d'affaires

Elaboré par : GARITI NAOUEL MOKEDDEM ALI

Encadré par Mr .BETROUNI OMAR PROMOTION 2017/2018

2/Intitulé du mémoire : VERS UN RENOUVELLEMENT DURABLE

Rénovation du Quartier Diar El Baraka-Baraki

Par M elle Khadidja Sihem BERBER & M elle Imene HANECHÉ

Encadreur : M. SAFAR-ZITOUN. Dj

U. de Blida Option : Architecture et projet urbain Atelier : Instrument d'urbanisme

3/ LES STRATEGIES DE LA RECONSTRUCTION DE LA VILLE SUR LA VILLE
ANALYSE D'UN CAS D'ETUDE : CONSTANTINE

Mme. SAFFIDINE ROUAG Djamila M.C. Université Mentouri - Constantine

Sous la direction de :

D SAFFIDINE ROUAG DJAMILA

Soutenu le : 13- 02- 2005

4/ VERS UN RENOUVELLEMENT URBAIN ENTRE PROJET ET REALITE (Cas d'étude quartier des Plateaux Marines– Mostaganem-)

Présenté par : - GHALI Yasmina. -Encadrant : Mr. Mohamed Ahmed KHODJA