



Mémoire

Présenté pour l'obtention du diplôme de Master en architecture

Domaine AUMV – Architecture, Urbanisme et Métiers de la Ville / Filière ARCHITECTURE

Par :

DERDOUR HANANE

ABIB SABA

Titre du projet / Thématique :

RENOUVELLEMENT URBAIN DES FAUBOURGS A MOSTAGANEM (PLATEAU MARINE)

Membres du jury :

Président : Mr, LEGHRIB.F

Examineur : Mme , KOURI .Y

Encadreur : Mr. AHMED KHODJA MOHAMMED

Année universitaire 2021-2022



REMERCIEMENTS

En préambule à ce mémoire, nous tenons tout d'abord à remercier dieu le tout puissant et miséricordieux, qui nous a donné la force et la volonté d'accomplir ce modeste travail.

Tout d'abord, ce travail ne serait pas aussi riche et n'aurait pas pu avoir le jour sans l'aide et l'encadrement de Mr Khodja Ahmed Mohammed, on le remercie pour la qualité de son encadrement exceptionnel, pour sa patience, sa rigueur et sa disponibilité durant notre préparation de ce mémoire.

Nos remerciements s'adressent également à tous nos professeurs pour leurs générosité et bienveillance dont ils ont su faire preuve dont ils ont su faire preuve malgré leur charge académique et professionnelles, aux membres de jury pour l'intérêt qu'ils ont porté à notre recherche en acceptant d'examiner notre travail et de l'enrichir par leurs propositions

Dédicace

Je dédie ce travail

À ma mère, en signe d'amour, de reconnaissance et de gratitude pour tous les soutiens et les sacrifices dont elle a fait preuve à mon égard.

Je ne serais pas la personne que je suis aujourd'hui sans tout l'amour et le soutien que vous m'avez donnée toute ma vie. Je vous dois tout, Maman. Je vous aime.

À mon père pour son soutien, son affection et la confiance qui m'a accordée.

Dire merci n'est en aucun cas suffisant. Puisque vous avez fait des choses sans fin qui ne sont pas payable. Quoi qu'il en soit, je dis pourtant merci maman et papa pour tout.

À la mémoire de mon cher grand-père, qui est et qui demeura dans cœur à jamais.

À tous les membres de ma famille.

À moi-même d'avoir cru en moi.

À mon encadrant Mr Ahmed Khodja.

À ma chère copine et binôme.

DERDOUR HANANE

Dédicace

À ma très chère mère,

***Tout l'encre ne pourrait suffire pour exprimer mes sentiments
envers un être exceptionnel.***

***Vous avez toujours été mon école de patience, de confiance et
surtout d'amour***

***Vous êtes et vous resterez pour moi ma référence, la lumière qui
illumine mon chemin.***

***Ce travail est le résultat de l'esprit de sacrifice dont vous avez fait
preuve, de l'encouragement et le soutien que vous ne cessez de
manifester, j'espère que vous y trouverez les fruits de votre semence
et le témoignage de ma grande fierté de vous avoir comme mère.***

***À la mémoire de ma Grand-Mère qui est, et qui restera à jamais
dans mon cœur.***

A tous les membres de ma famille.

A ma chère copine et binôme.

A mon encadrant Mr Ahmed Khodja.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria

Ministry of Higher Education And Scientific Research
University Abdelhamid Ibn Badis Mostaganem



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

ABIB SABA

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's Democratic Republic of Algeria

Ministry of Higher Education And Scientific Research
University Abdelhamid Ibn Badis Mostaganem



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

Chapitre 01

Position et appuis sur le sujet de recherche

I- Partie introductive

- Introduction générale.....01
- Problématique..... 02
- Hypothèses..... 03
- Choix de site, Choix de thème03
- Objectifs de la recherche..... 04
- Méthodologie et structure du mémoire 05

Chapitre 02

Aperçu théorique

II- Partie théorique : le renouvellement urbain

Introduction08

1- Définition et cadrage général du terme et des acceptions associées au renouvellement urbain.....09

- 1-1 Aperçu sur le renouvellement urbain..... 09
 - A- Terminologie, évolution du mot..... 09
 - B- Le renouvellement urbain: mouvement de l'évolution urbaine. 10
 - C - Evolution du renouvellement urbain..... 10

2- Les actions et les opérations dans le cadre de renouvellement urbain.....05

- Réorganisation..... 11
- Restructuration.....11
 - Rénovation.....11
 - Densification..... 11
- Réhabilitation..... 11
- Restauration..... 11
- Reconstruction..... 11

● Extension.....	12
● Le développement urbain durable	12
● Interface ville – port.....	12
● Faubourgs	13
Les enjeux du renouvellement urbain	13

III- Partie thématique

1-2Exemples de projets dans le cadre du renouvellement urbains.

1. Exemple01 :HAFEN CITY en Allemagne	15
2. b-Exemple 02 :Lyon Confluence en France.....	17
3. Vieux port de Marseille	21
Synthèse.....	25
Conclusion	26

Chapitre 03 Approche urbaine

A-Analyse du contexte général

A-1 Présentation de la ville de Mostaganem	28
A-2 Situation de la zone dans la ville	28
A-3 Accessibilité.....	29
A-4 La topographie du terrain	30
B-1 Aperçu historique de la zone	31
Méthode d'analyse	33
Analyse typo morphologique	34
1. Trame viaire	34
2. Trame parcellaire	35
3. Etat des fonctions	36
4. Etat de bâti	37
5. Etat des hauteurs	38
6. La nature juridique des parcelles dans le périmètre d'étude	40
Reconquérir un territoire stratégique.....	41

Chapitre 04

Projet d'intervention

Vers la ville de demain	44
A-1 Plan d'aménagement	45
A-2 Interface maritime	46
B-1 Trame urbaine	47
B-2 Tracé parcellaire	49
Arguments et choix du concept.....	49
Impact de la végétation sur le microclimat urbain et la qualité de l'air ...	49
B-3 Bâti, non bâti	50
Le contenu du programme de la zone d'étude	51
Projet	60
Conclusion	66
Listes des figures	67
Listes des tableaux	69
Références bibliographiques	70



« Le XIXe a été le siècle des empires, le XXe celui des Etats nations. Le XXIe siècle sera celui des villes ».

Wellington Webb

Introduction Générale

Actuellement, les villes sont devenues trop complexes pour qu'on leur applique des principes d'aménagement fondés sur une réflexion théorique déconnecté de la réalité, à époque actuelle c'est la matière même de l'urbain existant qui est au centre de débats. Cependant, cette transformation doit s'opérer à travers une approche spécifique, qui ne connaît pas de modèles idéaux, applicables partout. Elle doit chercher des solutions locales, inspirées par les particularismes régionaux, La forme physique de la ville, sa valeur structurant dans l'élaboration du plan d'urbanisme interroge désormais, la question de la requalification de la ville existante. La relation entre la ville et le port a toujours été un sujet d'actualité, inspirant différents intervenants considérant la pléthore des champs d'interactions offerts par cette discipline. Les acteurs de la ville, ont proposé des études mettant l'accent sur cette relation, en termes de changement de paysage urbain, de morphologie des ports et de dissociation spatiale entre la fonction portuaire et l'espace urbain.

La problématique du renouvellement urbain et de la construction de la ville sur elle-même, ou la ville dans la ville n'a jamais été aussi pertinente. Ainsi les aménagements d'aujourd'hui portent davantage sur la restructuration et la régénération urbaine, que sur la création de nouveaux espaces. Cette nouvelle vision se concrétise essentiellement par la réorganisation de la ville, à travers des opérations d'urbanisme opérationnel. Les opérations de renouvellement urbain des espaces Urbano-portuaires visent aujourd'hui, une production de la ville en projetant les valorisations spécifiques liées à l'identité des territoires. Les places portuaires entretiennent donc entre elles des relations de concurrence visant à capter et séduire les flux globaux.

L'Algérie à du recul quant à la redéfinition de ces espaces centraux en déshérence. Aussi les villes portuaires restent des terrains très peu exploités en matière d'études relatives au thème circonscrit.

Mostaganem comme toute villes algériennes côtières offre l'un des plus beaux paysages avec vues sur la mer et avec un rivage de plus de 120KM ou plusieurs sont incrustées, dont certaines sont aménagées et d'autres sont à l'état naturel, mais la déficience à cette première c'est l'aménagement lui-même qui porte des ruptures, et qui ne donne pas la valeur réelle a ces zones importantes, et cette problématique c'est la même pour notre zone d'étude le **plateau de la marine**.

Problématique

La Question de la ville est plus que jamais d'actualité, cette ville qui doit être abordée comme un tout de par sa diversité, elle est à la fois lieu de culture, de commerce, de rencontre, d'éducation et d'intégration.

Au cœur de la nouvelle circulation mondiale, la ville portuaire est un acteur essentiel des nouveaux territoires du développement urbain. Mais actuellement les espaces à l'interface de la ville / port constituent alors une véritable rupture. Mais depuis quelques années, les acteurs locaux mènent des réflexions sur la reconversion Et la réhabilitation de ces lieux afin de résorber ces ruptures. Le port et la ville sont deux entités qui non seulement, ont pu élargir leur domaine territorial tout au long de l'histoire, mais ont ordonné et réordonné l'utilisation de leurs espaces en fonction de leurs besoins. En effet, des processus de développement compatibles ont été conçus pour l'un et l'autre, et pour les deux en même temps, dans le cadre de grandes opérations de renouvellement urbain avec une perspective du développement durable qui impose la mixité urbaine dans toutes ses dimensions : fonctionnelle, sociale, culturelle et économique, en valorisant les spécificités liées à l'identité des territoires et en imaginant des liens nouveaux entre la ville et son port. Pour Mostaganem, ville portuaire qui s'inscrit dans le bassins méditerranée, des plans d'aménagement successifs contestés, discutés, retenus, refusés ont fait l'objet de nombreux débats, d'ambitieux projets visent à restituer cet espace au cœur d'une vie sociale et urbaine en proposant un aménagement favorisant justement la réappropriation de cet espace central afin d'accueillir de nouvelles fonctions adaptées au contexte actuel .Dans ce cadre du renouvellement Urbano-portuaire de l'interface ville-port de Mostaganem , problématique majeure de la ville, notre réflexion s'est porté spécialement sur la partie basse du quartier de la marine « PLATEAU » ainsi notre travail a pour objectif de cerner la problématique de :

- L'articulation ville-mer et le décrochage flagrant, exprimé par une distanciation spatiale croissante entre espace urbain et infrastructure portuaire. . La question se penche donc sur la jonction et remembrement du centre-ville engorgé mais aussi la valorisation de ce site d'un potentiel naturel et économique tout en s'insérant dans l'optique des ambiances urbaines nouvelles dans ce quartier. Ce clivage nous amène à nous demander :

Comment et sous quelles formes peut-on redynamiser l'interface du port au Plateau marine comme étant un site de support à l'extension du centre-ville de Mostaganem ?

Hypothèse

Afin de répondre à la problématique posée, nous avons établi l'hypothèse suivante :

Regénérer le quartier de « plateau » et inscrire un système global de renouvellement urbain favorable au développement de la ville de Mostaganem.

Choix de site

- Notre zone d'étude fait partie du tissu urbain coloniale quoique inscrit dans un espace intermédiaire entre les parties de la ville de Mostaganem. On constatera à l'heure actuelle que le quartier marine ne possède plus de relation avec le port ou la mer et encore avec le reste de la ville. - Vraisemblablement, livré aux aléas de temps, le quartier a perdu ses lettres de noblesse, la marginalisation de ce lieu par les autorités, et l'abolition de ses qualités architecturales a rendu ce quartier désert et abandonné, par conséquent la sensation d'insécurité et de criminalité augmentent de manière excessive conférant au quartier une réputation négative. - Sa situation géographiquement stratégique nous confère de faire une intervention sur ce quartier est en raison des problèmes au plan urbain, architectural, environnemental, et social, mais principalement afin de casser la rupture entre le port (le plateau bas) et la ville (le plateau haut).

- Selon la ville de Mostaganem il existe 3 aires Naturelles d'extension possibles :

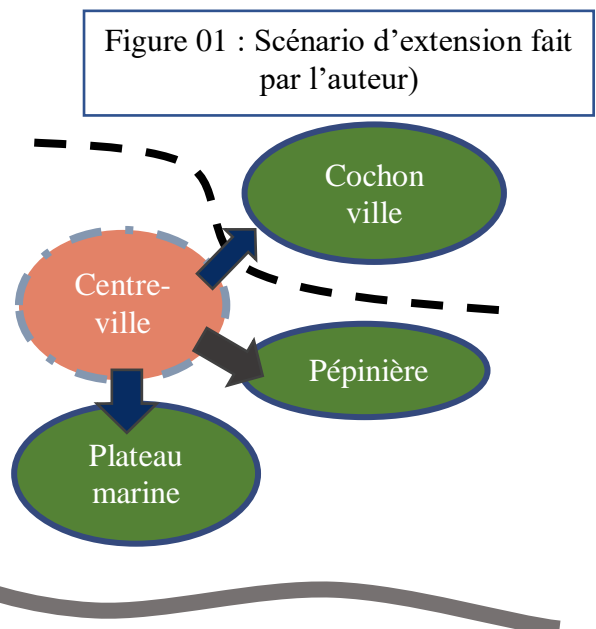
Cochon ville : limite physique la gare ferroviaire

On a opté pour le plateau marine car on pourra

Résoudre deux problèmes à la fois : l'interface

Maritime et le centre-ville congestionné afin de

Créer une nouvelle centralité.



Choix de thème

Aujourd'hui, l'objectif des politiques urbaines est de faire une ville la plus attractive et la plus dynamique possible aux yeux des habitants, des potentiels futurs habitants, des touristes mais aussi des entreprises. Le confort et la qualité de vie sont donc actuellement des priorités pour les habitants mais aussi pour les touristes. Il est important de développer un projet mettant en valeur les spécificités de la ville et suscitant l'intérêt de la population locale. Reconvertir l'interface ville-port est l'occasion de réaliser un projet donnant une nouvelle image à la ville.

Les objectifs du projet :

Les ports sont réaménagés pour contenir de nouvelles fonctions notamment tertiaires et qui cohabitent mieux avec l'activité urbaine de la ville, ces réaménagements demeurent comme une opportunité de recentrage et de recoudre les liens corrompus par le clivage entre la ville, le port et la mer.

Cela se manifeste à travers la création de façades maritimes bien spécifiques et symbolique avec une architecture portuaire qui reflète l'envie de ces villes portuaire de s'exposer et de retrouver une identité et une place dans une échelle internationale.

-Au niveau de notre intervention et afin d'aboutir à un résultat cohérent, multiples objectifs ont été visés :

1- relier les deux plateaux (le port et la ville) d'un côté, et d'un autre, relier la zone d'étude avec le reste de la ville et casser la rupture existante.

2-Revitaliser le quartier par l'insertion de nouvelles fonction urbaines et l'implantation des équipements essentiels

3-donner une nouvelle et bonne image à ce quartier (quartier mal sécurisé et en état vétuste).

4-réaliser une mixité urbaine et fonctionnelle.

5-prévoir un quartier attractif et contribuer à la durabilité de la ville. Par l'aménagement d'espaces publics et de loisirs de qualité.

6-assurer la mixité sociale du secteur d'intervention par l'amélioration de l'habitat.

7- revaloriser le quartier plateau marine en accentuant son caractère historique caractérisée par des infrastructures anciennes tel que le PHARE.

8-Proumouvoir la citoyenneté urbaine

9- Désenclavé le centre-ville de Mostaganem

Méthodologie et structure du mémoire

Notre recherche sur le renouvellement urbain d'un ancien fragment dans la ville de Mostaganem doit obéir à une volonté de prendre en compte tous les enjeux du territoire concerné.

Cela suppose l'intégration conjointe des questions d'ordre économique, social, culturel, spatial et environnemental, en termes de concertation, de gouvernance, de création de valeur et de nouvelle attractivité de ce territoire.

Il en résulte la nécessité d'une méthodologie d'approche du phénomène en question, à définir d'une manière pertinente pour l'appréhender pour la construction d'un tel travail, notre recherche repose sur la méthodologie suivante :

Collecte des informations, des données et le traitement :

Cette collecte de l'information est matérialisée par une recherche bibliographique exhaustive, en imprimant de la littérature, sur l'ensemble des ouvrages, toutes les recherches dont les thèmes occupent notre problématique (thèses, articles, monographies, histoire de la ville...). Cette démarche a pour objectif d'avoir un bagage et support théorique afin de se familiariser avec la thématique, de même, il faut mettre en évidence les théories émergentes.

Une collecte exhaustive de toutes les données statistiques se fait auprès d'organisme officiel (ONS) et administration (APC, SERVICE TECHNIQUE, OPGI, DL, CADASTRE, LES DOMAINES, ...etc.) En fait, la consultation attentive des différents documents d'urbanisme (POS, PDAU, ...etc.), permet de comprendre quelques réalités sur la ville étudiée pour constater et identifier le problème posé.

De même, le travail de mise à jour a été établi, cette mise à jour concerne les données, les informations et même les outils de la recherche (mise à jour du plan de la ville, occupation du sol, lecture législative algérienne des villes, ...etc).

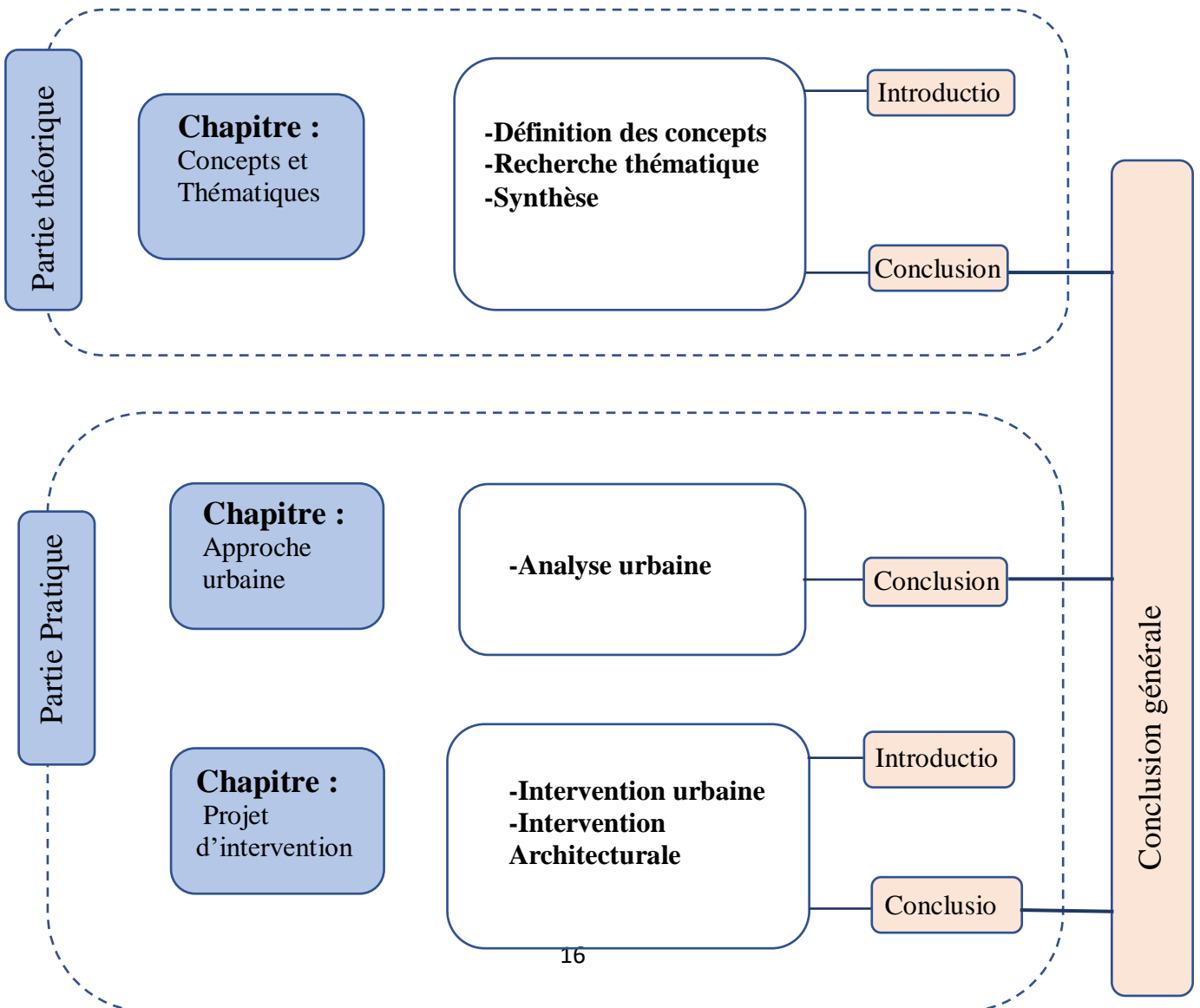
Enfin, la dernière étape de cette première démarche est le traitement et la classification des données et d'informations où il faut ordonner et structurer toutes les statistiques, Ce traitement des statistiques se fait par des graphiques ou bien quantitativement par des tableaux ou des schémas.

Structure du mémoire :

Thème : le renouvellement urbain des faubourg à Mostaganem

Chapitre Introductif

- Introduction générale
- Problématique
- Hypothèse et Objectifs
- Méthodologie du Mémoire
- Structure du Mémoire



Chapitre 2 : Concepts et thématiques

Introduction

L'objectif de ce chapitre est d'essayer de donner une définition au renouvellement urbain, de mentionner ses différentes notions, objectifs et approches et de définir les autres concepts clés de la thématique développée. Pour cela une approche théorique basée sur les différentes études est menée avec l'analyse des exemples qui traitent la notion de renouvellement urbain qui a pour but de la mise en valeur des vitrines maritimes.

La ville est un territoire en mouvement, elle se transforme en permanence, elle se renouvelle sans cesse. Elle change certes plus ou moins régulièrement et rapidement, une ville qui ne progresse pas devient une ville morte, en particulier les villes littorales et leurs interfaces, avec le temps, L'accélération du changement de localisation des activités humaines à travers le temps engendrant un déséquilibre entre le cadre bâti et ses fonctionnalités. Il résulte une part croissante de territoire délaissé qui, bien que souvent situé à proximité des centres villes. Revêtent après un temps le caractère des friches urbaines.

La tendance actuelle est de s'orienter vers la reconquête des faubourgs délaissés. Dans ce contexte les faubourgs constituent un potentiel intéressant de surface à reconquérir, leur récupération permet une densification à l'intérieur du tissu déjà existant et une revitalisation de certaines portions de la ville.

Partie théorique : le renouvellement urbain

Ce chapitre ne contient que des définitions qui ont une relation directe avec ce terme, on a commencé par ces significations afin de mieux comprendre le vocabulaire dans ce cadre.

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

1-1- Aperçu sur le renouvellement urbain :

L'expression « *renouvellement urbain* » est entourée aujourd'hui d'une nébuleuse, comme cela arrive pour les termes « à la mode », que l'on utilise trop, de manière galvaudée, à tort et à travers, l'objectif de cette partie est de donner des caractéristiques générales sur le renouvellement urbain, d'en poser une ou des définitions claires et simples¹.

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 termes 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.

- **Renouvellement urbain** : si on colle les deux termes on définit le mot composé obtenu par l'action de refaire la ville en requalifiant un existant mal exploité par l'application de plusieurs actions à la ville.

B. Le renouvellement urbain : mouvement de l'évolution urbaine :

Le renouvellement urbain est, en urbanisme une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et 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, à développer des 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 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 renouveler sur des quartiers anciens (logements vacants ou logements insalubres, commerce, bâti industriel, équipement ...) , mais aussi sur des zones industrielles ou friches industrielles .les faubourgs anciens connaissent aussi des mutation , au sein des zones précédemment cités mais aussi de corps de fermes , et 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 friches , par la reconstruction de certains quartiers et le rééquilibrage et l'implantation des populations et des activités conduisant à plus de mixité sociale et fonctionnelle Le renouvellement urbain désigne l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers en crise, en vue d'améliorer leur fonctionnement, de favoriser leur insertion dans la ville et de permettre un retour des espaces déqualifiés dans le marché².

Par conséquent, les politiques de renouvellement doivent se situer par rapport aux dynamiques locales et de marché, s'y opposer, les accompagner, et les initier.

1-2- Evolution du renouvellement urbain :

Le processus de renouvellement urbain, ou de régénération urbaine opéré à partir des années 1980 dans de nombreuses villes occidentales (en Europe, voire dès les années 1960 en Amérique du Nord) suite au déclin industriel, ou celui qui s'opère plus récemment dans des pays en plein essor économique (l'exemple de la Chine ou de la Turquie), obéit à des stratégies propres à chaque pays et aux territoires à renouveler.

Ce processus concrétise le choix de politiques menées selon les contextes économiques et sociaux mais aussi des valeurs culturelles intrinsèques.

Ainsi, si en Grande Bretagne « *l'Urban Régénération* » s'est essentiellement appuyée sur un choix de dérégulation économique qui a permis de booster l'économie pour se tourner par la suite vers l'Urban Renaissance plus soucieuse des préoccupations sociales.

Le Renouveau Urbain en France s'est basé sur le concept de Solidarité pour requalifier à la fois les centres anciens, les quartiers de banlieue en difficulté et les friches industrielles en déshérence. Le terme n'apparaît au niveau juridique que dans la loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain).

Le cas Allemand s'est essentiellement assimilé à une Rénovation Douce s'opposant à la radicalité de la rénovation-bulldozer et impliquant de façon effective la participation des Habitants.

On ressort de ces différentes expériences de renouvellement urbain, que la démolition du bâti existant est source de controverse au regard de son état de ruine, de stigmatisation sociale ou d'obsolescence technique « en toute conscience et sans état d'âme, pour cause de vétusté, d'inutilité, de dysfonctionnement, d'inadaptation et, en termes plus positifs cette fois de modernisation »

Les actions du renouvellement urbain :

La conception de reconstruire la ville sur la ville peut être radicalement différente d'un pays à un autre, le processus de renouvellement urbain est désigné par des termes assez divers, tous ces termes sont utilisés pour décrire l'action de renouvellement urbain. En revanche leur dominateur commun réside dans l'idée qu'il faut intervenir sur la ville existante.

-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.

-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.

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.

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.

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.

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.

La Reconstruction urbaine : cette action consiste à détruire pour construire à nouveau un tissu très dégradé en conservant les propriétés initiales d'ancien tissu original tel que la division spatiale.

L'extension urbaine : 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.

Interface ville-port : les interfaces ville-port sont des aires de contact entre les espaces portuaires ou la mer et les espaces urbains de la ville, il existe différents types d'interface : un vieux port et un centre historique, un espace de commerce et un quartier d'habitation ou encore un espace port et un espace naturel

L'interface ville – port est un espace public demeure comme un axe principal d'attraction et d'attractivité.

Le développement urbain durable : tout comme le développement durable, le développement urbain durable doit être considéré comme un système de développement articulant les éléments des trois sphères suivantes, de façon interdépendante : la sphère économique, la sphère sociale et la sphère environnementale. Il est présenté comme une solution de remplacement au développement industriel traditionnel de la ville, la ville durable est maintenant un idéal à atteindre. Selon Béatrice Bochet et Antonio Cunha de l'Observatoire Universitaire de la ville et du développement durable « l'approche durabiliste établie ... les politiques permettant d'articuler le développement socio-économique et l'aménagement spatial des agglomérations avec une gestion prudente de l'environnement ». Ce type de développement consiste donc en une approche intégrée destinée à répondre efficacement aux problèmes urbains tels que l'étalement des villes. La dégradation des paysages, la nuisance des flux de transports ou les mauvaises conditions d'habitat. Ainsi, certains principes peuvent s'appliquer à la ville pour tendre vers un développement urbain durable.

Faubourgs : Le mot « faubourg », attesté dès le XII^e siècle, a longtemps servi à qualifier le ou les territoires qui se développaient aux portes des villes. Un faubourg, c'est la zone habitée qui se trouve « hors le bourg », c'est-à-dire hors, à l'extérieur, de la ville ancienne, souvent ville fortifiée.

Les enjeux du 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, en fonction de plusieurs enjeux :

- **Morphologique :** qui s'intéresse plus particulièrement au recyclage immobilier des tissus bâtis et « consiste à s'intéresser aux montages d'opération immobilière, c'est à dire aux actions qui visent à la production et à la réhabilitation de produits immobiliers (habitat, bureau) ». Cette dimension recoupe le processus de réhabilitation, de rénovation du bâti, on peut parler de renouvellement morphologique. À travers cette dimension morphologique, le renouvellement urbain s'affiche comme un moyen d'accompagner les mutations urbaines, de répondre à des enjeux sur le plan de l'urbanisme et de l'équité.

- **Sociale** : du renouvellement urbain concerne des territoires en évolutions régressives, et vise la reprise de territoires déjà urbanisés, affectés par diverses formes de délaissements, d'inadaptations ou de dysfonctionnements socio- économiques.
- **Économique** : est aussi importante, renouveler la ville sur elle-même c'est aussi répondre à des enjeux de redynamisation économique.
- **Environnementale** : du renouvellement urbain est abordée à travers le constat d'une ville diffuse, et consiste à retravailler sur le tissu urbain

Existant pour limiter le mitage de l'espace périphérique, et réduire les déplacements domicile-travail. Dans un contexte de crise énergétique. Le renouvellement urbain contribue ici à une gestion économe de l'espace.

III -Partie thématique

Plusieurs thématiques ont été présentées dans notre recherche,

1-Fiche technique :
Projet ; réaménagement du port de Hambourg
Maitre d'œuvre : ville de Hambourg
Maitre d'ouvrage ; bureau néerlandais KCAP
Superficie : 1500000m

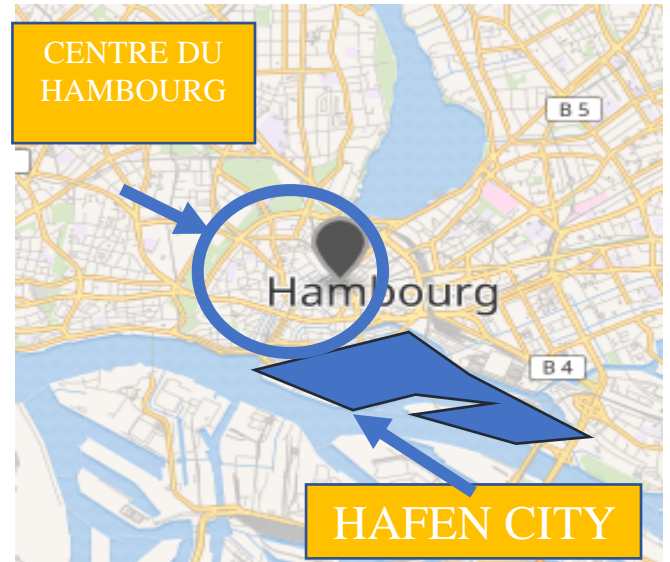


Figure 02 ; Situation de Hafen city par rapport au centre de Hambourg (éditée par ..)

2-Problématique :

-HafenCity est un projet de réaménagement d'une ancienne partie du port de Hambourg Allemagne, situé à proximité immédiate du centre-ville. -le déplacement des activités portuaires vers un emplacement plus adéquat était une occasion en or pour reconnecter la ville avec les fleuves et attirer de nouveaux résidents.

3-Problèmes du quartier

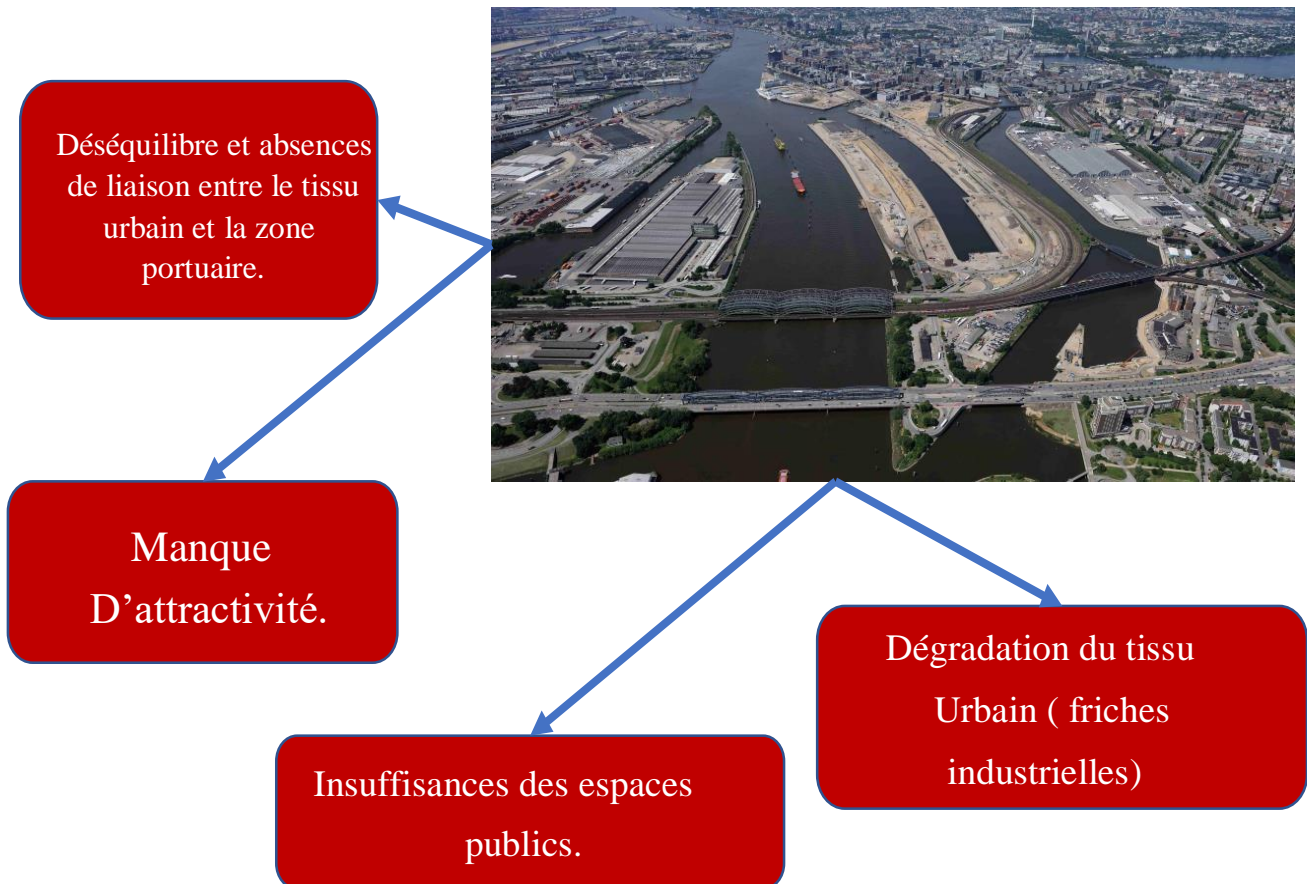


Figure 03 : Problèmes du quartier Hafen city

4-Objectif :

Relier le cœur de la ville à son poumon portuaire : la connexion entre les réseaux, les traitements des espaces publics, les effets de synergie entre le centre-ville et la zone portuaire sont recherchés pour créer un lien de continuité *intégration typologique, spatiale et fonctionnelle des cours d'eau et du bassin du port pour vivre et travailler soient en directe relation avec l'eau à proximité immédiate du centre-ville de Hambourg.



Figure 04 : Programme d'aménagement

2-LYON CONFLUENCE

1-Fiche technique :
 Lieu : Lyon, France
 PAR : la Communauté urbaine de Lyon et la Société d'Economie Mixte (SEM)
 Année : 1999-toujours en cours

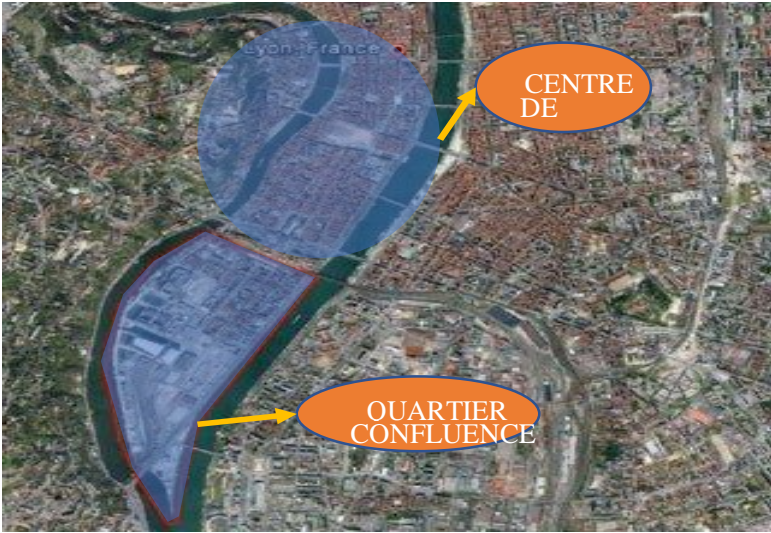


Figure 05 : situation du quartier Confluence par rapport au centre de la ville de Lyon

2-Problématique

Lyon Confluence est un projet d'aménagement urbain d'exception, En 15 ans, La Confluence s'est transformée en un quartier animé et prisé pour vivre, travailler et profiter de la ville. Enclavé, au cœur de la ville. Village urbain jouxtant les friches industrielles et des entrepôts désaffectés. Marqué par l'omniprésence des transports (autoroute, gare SNCF, pôle multimodal) et pourtant difficilement accessible. Mal connu et objet de multiples projets de conquête et de reconquête. Envisagé sur le long terme (30 ans environ), il entend développer la Presqu'île en tant que nouvelle centralité lyonnaise.

Confluence
Avant



Figure 06 : Vue aérienne du Quartier avant

3- Objectifs

-Doublé le centre-ville de Lyon entre Rhône et Saône. Logements pour tous, bureaux, équipements et espaces publics... Sa conception préserve l'identité industrielle du sud de la Presqu'île et l'adapte au réchauffement climatique.

-Désenclaver le secteur en lui offrant une desserte en transports en commun améliorée

Apporter une nouvelle attractivité à l'agglomération lyonnaise, qui, avec l'ouverture d'un pôle ludique et commercial, sera complémentaire avec

la Cité Internationale et le quartier Gerland, respectivement dédiés au « tourisme d'affaires »



Figure 07 : Quartier Confluence après

DIVERSITÉ D'USAGES ET MIXITÉ SOCIALE

La mixité fonctionnelle et sociale modèle l'identité du nouveau quartier : à la fois lieu d'habitation, de travail et de loisirs, La Confluence imbrique tous les usages de la ville et porte une attention toute particulière à diversifier les catégories et les typologies de logements pour favoriser la mixité sociale.

Les îlots bâtis, qui ont la densité d'un centre-ville classique, et les espaces privés relativement limités permettent une réelle générosité des espaces publics organisés en ramifications.

4- Programme d'aménagement

UN AMÉNAGEMENT PROGRESSIF

La Confluence a la particularité d'associer un quartier historique à un vaste secteur accueillant des réalisations neuves et quelques réhabilitations de patrimoine industriel, logistique ou portuaire remarquable. Pour structurer cette transformation et réussir une couture urbaine fine entre le neuf et l'ancien, le quartier a été découpé en trois secteurs d'aménagement passant par plusieurs phases/

3 – VIEUX PORT DE MARSEILLE

1-Fiche technique :
 Lieu : Marseille, France
 Maître d'œuvre : Michel Desvignes (paysagiste), Norman Forster (architecte), Tangram architectes, Ingerop (bureau d'études), Yann Kersale désignée lauréate.
 Date de réalisation : commencement en 2009



Figure 09 : Carte du Vieux port

Les grands principes du projet d'ensemble :
 - Générosité et rôle structurant des espaces publics
 - Une ville pour tous qui favorise la mixité sociale
 - Équilibre des fonctions (habitat, bureaux, Commerces, loisirs...)

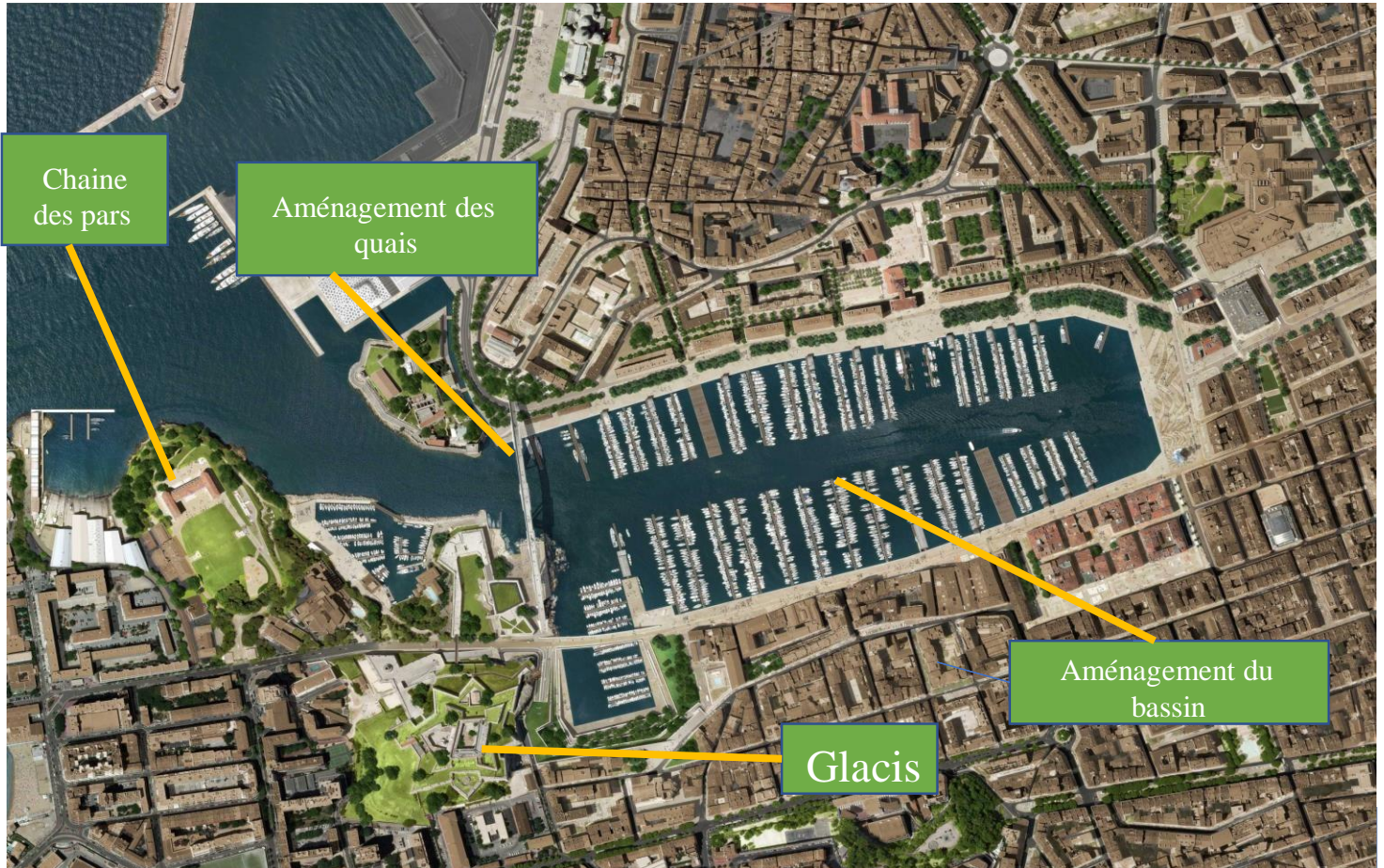
2- Présentation du projet et enjeux

Les grands objectifs:
 Une partie importante pour l'habitat
 Lieu de vie et de travail, mais aussi destination pour les loisirs, les achats, la culture, le tourisme urbain, La Confluence est conçue comme un espace de rencontres et d'animations, multifonctionnel, au cœur de la ville.



Figure 08 : Plan D'aménagement de Lyon Confluence (...)

Plan d'aménagement



d'ouvrir la ville sur son littoral et de requalifier sa façade maritime

Caractérisés par un « tissu urbain lâche, hétérogène, organisé autour de noyaux villageois à l'implantation souvent liée à l'histoire économique » (Agam, 2009), les quartiers arrière-port sont en grande partie coupés de l'accès à la mer par les installations portuaires, sauf au Sud (2^e arrondissement) où le projet Euroméditerranée, outre la réhabilitation des bâtiments de type haussmannien et la construction de résidences, s'est attaché à recréer des liens physiques

La chaîne des parcs, recomposant la façade maritime de Marseille par la transformation de l'ensemble des forts et terrains militaires en un vaste parc

- La restauration du **glacis du fort Saint Nicolas** comme une vaste prairie en pente vers le port, abritant un port à sec, **des parkings** et un **village nautique**
 - L'aménagement **des quais du vieux port** comme un espace public majeur, place centrale de la ville à l'échelle métropolitaine
 - Des aménagements de qualité sur les boulevards urbains (place du 4 septembre, place de la Corderie)

- **Plan de déplacement et de circulation** : la circulation réduite des voitures contribuera à créer une ambiance plus apaisée et propice aux déambulations, priorité aux piétons et aux modes doux de déplacement : nouvelle piste cyclables, des transports en commun plus fluide

Les Terrasses du Port dressent leur architecture audacieuse sur le Boulevard Euroméditerranée, au cœur du domaine du Grand Port Maritime de Marseille, elles sont emblématiques du projet de réunification de la ville avec son port. En requalifiant cette partie du domaine portuaire, inaccessible au public depuis de nombreuses années, les Terrasses du Port offrent aux Marseillais une nouvelle ouverture sur la mer au cœur d'un quartier en plein renouvellement.



Figure 11 : Les terrasses du port

- **La chaîne des parcs** , recomposant la façade maritime de Marseille par la transformation de l'ensemble des forts et terrains militaire en un vaste parc
- La restauration du **glacis du fort Saint Nicolas** comme une vaste prairie en pente vers le port, abritant un port à sec, **des parkings** et un **village nautique**
 - L'aménagement **des quais du vieux port** comme un espace public majeur, place centrale de la ville à l'échelle métropolitaine
 - Des aménagements de qualité sur les boulevards urbains (place du 4 septembre, place de la Corderie).
- **Plan de déplacement et de circulation** : la circulation réduite des voitures contribuera à créer une ambiance plus apaisée et propice aux déambulations, priorité aux piétons et aux modes doux de déplacement : nouvelle piste cyclable, des transports en commun plus fluide.

L'ombrière du quai de la fraternité Œuvre d'art signée Norman Foster

L'un des principaux représentants de l'architecture high-tech
L'opération d'urbanisme que constitue le réaménagement du Vieux –Port méritait bien une signature architecturale forte , ce sera la vaste ombrière du quai de la fraternité dont l'étonnante structure et matériaux permettront un jeu de reflet de la mer et le ciel changeants avec les heures et la lumière.



Synthèse :

Ce qu'on déduit de l'étude des thématiques précédentes c'est que penser à faire un renouvellement urbain, d'abord c'est avoir une volonté politique, cette intervention doit être conditionnée par des facteurs exogènes et d'autres endogènes et ceux qui favorisent le processus le plus c'est bien les facteurs exogènes car l'intervention sur un tissu urbain existant doit être basée sur plusieurs appuis qui vont être décortiqués dans notre recherche pour mieux comprendre le processus :

- 1- C'est les communes qui investissent et achètent les terrains et planifient des projets urbains afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et attirer le maximum de touristes pour venir visiter leurs villes.
- 2- Fournir les moyens nécessaires qui aplanissent la requalification de l'existant en matière d'urbanisme.
- 3- Avoir une bonne gouvernance plus la participation des habitants à l'entretien de leur ville.
- 4- Interventions auprès des populations concernées, revalorisation du tissu urbain, programmation des interventions de l'amont à l'aval y compris les relogements.etc, la préparation de ces opérations par les collectivités locales met en évidence les difficultés posées par la libération foncière des sites concernés, tant sur le plan des procédures qu'au niveau des coûts. Respecter des objectifs de mixité sociale et de revalorisation urbaine (pour remettre ces quartiers dans une économie urbaine jugée « normale »).
- 5- Dynamiser l'interface maritime afin de créer un pôle commercial attractif.

Conclusion

Pour conclure, ce chapitre nous a permis de se rapprocher de la problématique à couvrir un ensemble de connaissances au sujet des tissus dégradés les concepts de leur renouvellement. Afin d'aboutir à des actions urbaines et architecturales les plus convenables possibles.

De ce fait, le renouvellement urbain ne se présente pas uniquement comme un processus de renouvellement du cadre physique du bâti mais il touche les différents aspects sociaux dans le but d'améliorer la vie des habitants. Comme le dit Oliver Brochard, « on ne peut pas dissocier l'urbain du social », l'aspect environnemental comme il est mentionné dans le rapport Brundtland « le développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » et finalement l'aspect économique dans le but d'améliorer l'efficacité de ce dernier.

Ce concept pour être appliqué dans des cas différents à titre d'exemple : les interfaces ville -port délaissées, il semble comme la démarche la plus adaptée pour ces territoires en valorisant les spécificités liées à leur identité. et cela selon le contexte et les données de chaque ville.

Chapitre 3 : Approche urbaine

Analyse du contexte général :

A-1Présentation de la ville de Mostaganem :

Mostaganem est une commune algérienne de la wilaya de Mostaganem dont elle est le chef-lieu. C'est une ville portuaire de la Méditerranée, située au nord-ouest de l'Algérie, à 363 km à l'ouest d'Alger.

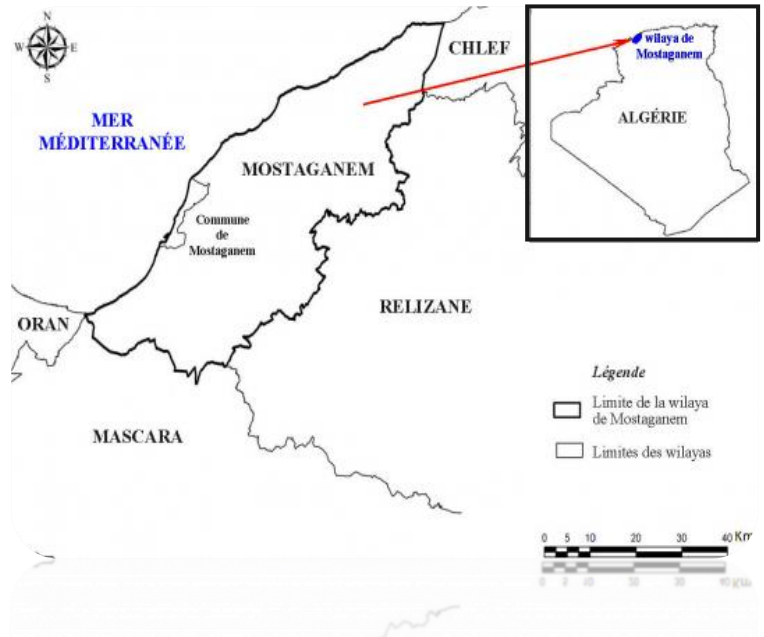


Figure 13 : Carte géographique d'Algérie

Avec une superficie de de 50 km² la ville de Mostaganem ne cesse de croître et prendre de l'espace avec un rythme d'urbanisation accéléré avec l'impulsion de la croissance démographique rapide et du développement économique le centre-ville de Mostaganem est devenu congestionné.

A.2- Situation de la zone dans la ville :

Notre zone de recherche est située dans la partie nord-est de la ville de Mostaganem, avec un emplacement géographique stratégique, à proximité de la mer, à 1 km du centre-ville de Mostaganem, étant un espace d'articulation il se délimite :



Figure 14 : situation de la zone d'étude dans la ville de Mostaganem



① Centre-Ville



② L'ITA



③ Port de Mostaganem

A-3 Accessibilité :

Notre zone d'études possède une accessibilité facile du fait de la présence d'un axe important qui relie le centre-ville au port et donne vers la voie périphérique qui mène à Oran, ce qui permet la présence de deux accès principaux à notre zone d'étude :

- Une accessibilité à partir de la route nationale 11.
- Une accessibilité à partir du centre-ville par l'avenue Hamadou Houcine et le boulevard Moufti Ben Kara



Figure 15 : L'accessibilité à la zone d'études

A-4 La Topographie du terrain :

Figure 16 : Coupe longitudinale et transversale du site

Le quartier plateau marine caractérisé par un terrain en pente assure de belles vues sur la mer tout en exploitant les différences des niveaux, et il offre un environnement et un paysage favorable

B-1 Aperçu historique de la zone :

La position géographique stratégique et la richesse de notre site ont conféré à Mostaganem un caractère de ville historique.

Notre zone d'étude (le plateau-Marine) fut construite entre 1833 jusqu'à 1854. Cette dernière est passée par plusieurs phases



Figure 17: carte plateau -marine vers 1880

L'ancien phare de la ville de Mostaganem qui est construit en 1545, un élément identitaire de la ville et du quartier plateau-marine, qui a une fonction de surveillance de Méditerranée et 'éclairer l'entrée de port.

Le jeté Nord qui est construit en 1848 et atteindra 325 m en 1881.



Figure 18 : Le phare mémorial en 1907

- Ce phare ancestral est érigé sur un rocher à la hauteur de plateau marine
- Ce phare existe jusqu'à nos jours, en mauvaise état abandonnée et délaissé

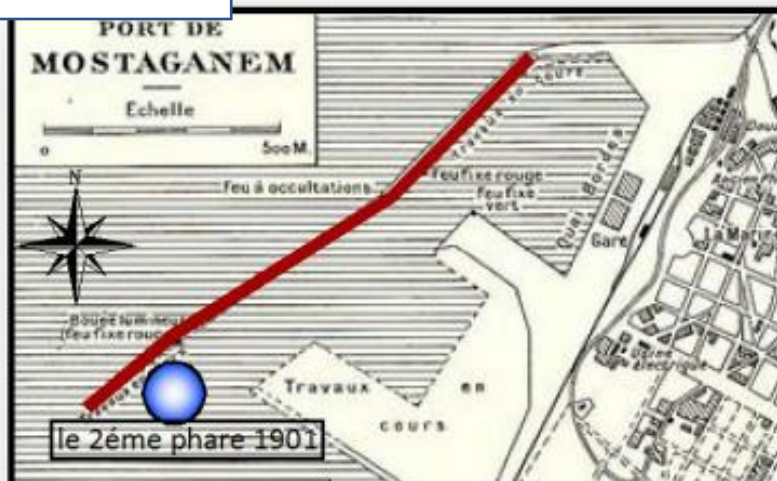


Figure 19 : Le port vers 1930

En 1881 Le boulevard de BEN KARA Mustafa a été créée par l'ordre d'un colonel qui habite devant cet axe assez large pour que le colonel puisse profiter et bénéficier le maximum des vues sur mer, donc il a interdit de construire le long de cet axe pour que personne n'ose bloquer la vue.

En 1882 est rédigé le premier projet d'aménagement du port, il est déclaré d'utilité publique en 1885. Un deuxième phare a été édifié en 1901. Les premiers grands travaux débutent en 1890 et s'achèvent en 1904 d'ou le 1er bassin du port prit naissance. La jetée sud-ouest fut construite en 1941.

De 1840 vers 1930 un tracé orthogonal vient d'apparaître (urbanisme coloniale) le quartier dans cette période était peuplé d'européennes d'origine espagnoles (travailleurs) habitant dans des simple maisons (de fonction), ces vois avaient une relation directe avec le port (transport de marchandises), ces derniers n'avaient pas de relation avec le centre- ville.

Dans cette période le quartier avait une relation forte avec le port (exportation des vins et agrumes), ce qui explique la concentration des friches (hangars, les caves).

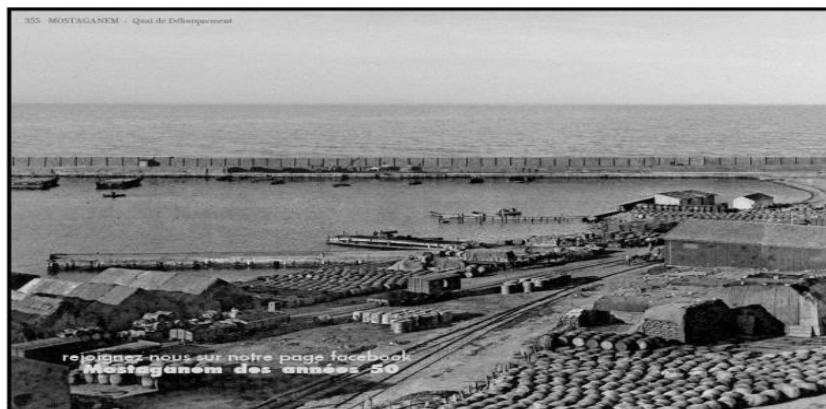


Figure 20 : Le port vers les années 50

Après l'indépendance :

Avec la modernisation de la ville et la crise du logement (1970) le découpage des ilots a changé d'une forme régulière et une surface réduite à une forme irrégulière et une surface importante pour certain ilots (rupture de découpage dans la trame urbaine).

Suite à son histoire d'activité portuaire et logistique, La Confluence est longtemps restée un quartier isolé

La marginalisation du quartier et les effets induits :

Le taux de criminalité a augmenté de 35% au cours de ces dernières années dans le quartier du aux effets de dégradation ce qui contribue encore plus à la désertification de la fréquentation du quartier au mépris de sa position stratégique.

Méthode d'analyse :

1-Méthode

Afin de mener à bien cette recherche, une méthodologie est plus que nécessaire en vue d'une bonne gestion du temps et une meilleure maîtrise.

On a opté pour l'**analyse typo-morphologique** qui vise à faire une évaluation critique de la forme des tissus et des organismes urbains, ainsi qu'une analyse historique.

2-Présentation des outils d'analyse et de projection urbaine :

1-L'approche morphologique (sa naissance, son histoire, son application :

A-Définition : -Morphologie : « Étude de la configuration et de la structure externe, d'un organisme, d'un être vivant (le petit Robert)

-Depuis la fin du XIXe siècle : « Forme, configuration, apparence externe d'un ensemble géographique »

Objet donné, livré à la description

-Géomorphologie : « morphologie de la surface terrestre »

-Morphogenèse : « développement des formes, des structures caractéristiques (d'une espèce vivante) »

-Quelques caractéristiques structurent la morphologie urbaine :

-Le géographe discerne des constantes :

- choix du site
- les contraintes imposées par le site
- le rôle des grands axes structurants
- les grandes fonctions urbaines et leur traduction spatiale

-La lecture géographique s'opère à une vaste échelle (macro) avec des outils conceptuels (la carte) ; elle est déterritorialisée

-La plus petite unité abordée est le quartier. La géographie n'est pas très à l'aise dans le parcellaire et dans le cadre bâti.

-Le regard géographique est globalisant (le regard architectural est particularisant)

Analyse Typo morphologique :

1-Trame Viaire

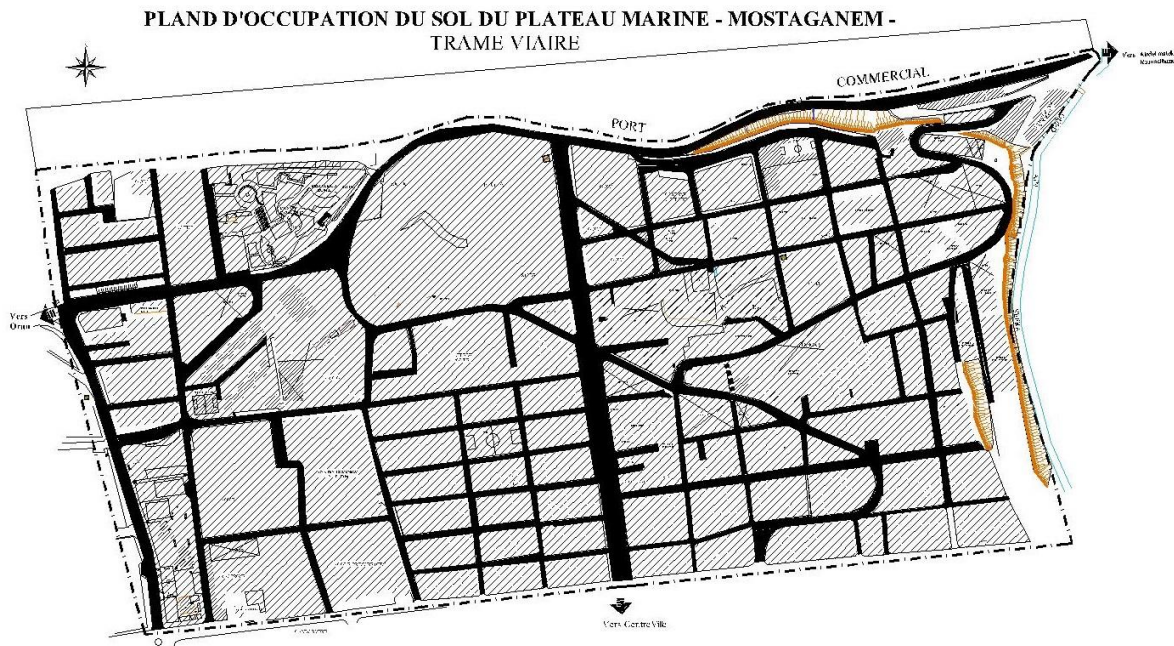


Figure 21 : Trame viaire (faite par l'auteur)

En étudiant la structure viaire de notre environnement urbain proche, nous avons remarqué :

- Une absence totale d'une logique viaire
- Des ruptures en liaisons avec la façade maritime
- Une moyenne de 80 % de voies de 6m

De ce fait on constate que la structure existante ne peut pas accueillir un centre-ville suite à l'absence des caractéristiques de ce dernier.

Synthèse :

-**Une restructuration et un élargissement** de la trame viaire existante selon la possibilité topographique est envisagés afin de répondre à des caractéristiques d'un centre-ville aéré et structuré.

-**Rattacher** les liaisons avec la façade maritime.

2-Trame parcellaire



Figure 22 : Trame parcellaire (fait par l'auteur)

Le centre-ville est réputé par des équipements, des logements qualitatifs d'un niveau précis. Afin d'y répondre il faut qu'elles soient d'une certaine taille conforme aux normes. Déterminer les calculs intégraux des surfaces disponibles en raison de définir le nombre de lots et de parcelles, et connaître les surfaces dominantes dans notre zone d'études :

Propriété	Nombre de parcelles $S < 300\text{m}^2$	Nombre de parcelles $300\text{m}^2 < S < 600\text{m}^2$	Nombre de parcelles $600\text{m}^2 < S < 1000\text{m}^2$	Nombre de parcelles $S > 1000\text{m}^2$	Nombre totale de parcelles
Privé	402	67	21	16	506

Étatique	05	06	05	26	42
Taux total	74,27	13,32	4,74	7,66	100

Cette analyse permet de sélectionner de manière précise les parcelles à retenir, cette procédure (consolidation) vise à obtenir la surface qui facilite la construction d'une parcelle de bâtiments collectifs denses et émergents pour requalifier le quartier et le renouveler verticalement avec des bâtiments résidentiels collectifs intégrés et favoriser le marché immobilier, ce qui conduira à la régénération de notre zone urbaine.

- U
sera

Tableau 01 : Les surfaces dominantes des parcelles (fait par l'auteur)

2

3-Etat des fonctions

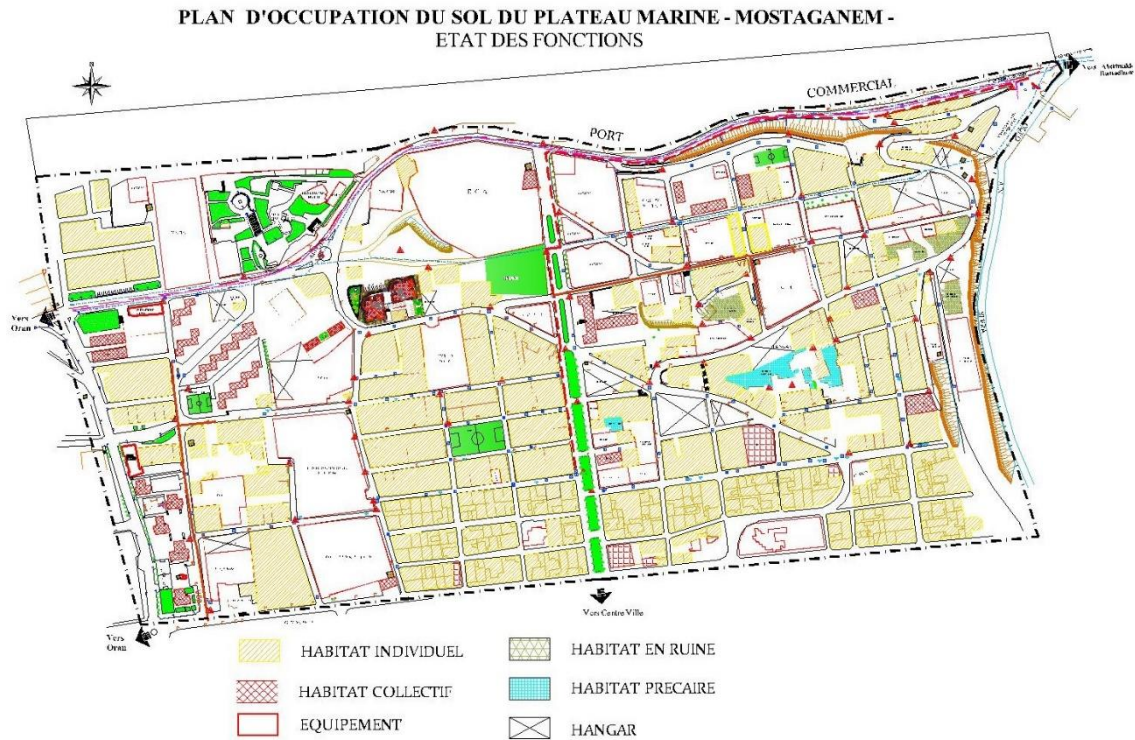


Figure 23 : Plan des états de fonction (fait par l'auteur)

Le fragment est dominé par l'habitat individuel de 16,29 % sur une surface totale du périmètre (720 000 m²) et caractérisé par :

- L'existence de l'habitat avec ses deux types (collectif, individuel).
- La présence de quelques friches industrielle et portuaire (caves et dépôts).
- L'existence des équipements éducatifs, et de services publics tels que la Sonalgaz. (EGA)
- L'absence totale d'équipements de commerce et d'animations et de loisirs.

Synthèse :

Un totale de 16,29 % de l'habitat individuel nécessite un **Remplacement** et une Densification

La préservation de l'ancien Phare de Mostaganem selon sa valeur patrimoniale, le chemin d'âne étant un élément mémorial du quartier.

4-Etat de bâti :



PLAN D'OCCUPATION DU SOL DU PLATEAU MARINE - MOSTAGANEM - ETAT DE BATI

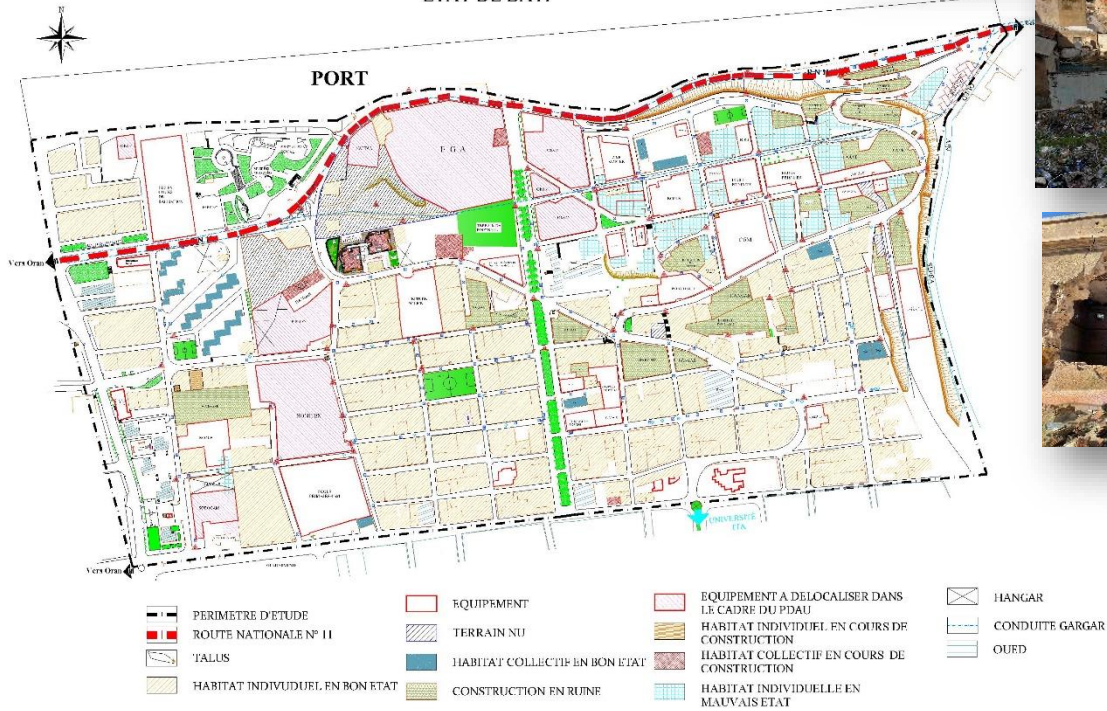


Figure 24 : Plan des états de bâti (fait par l'auteur)

Dans le cadre bâtis on constate :

- Une densification de 58,16 % de construction en bon état.
- un taux de 22,84 % de construction en moyen état.
- 19,00 % en mauvais état.

5-Etat des hauteurs :

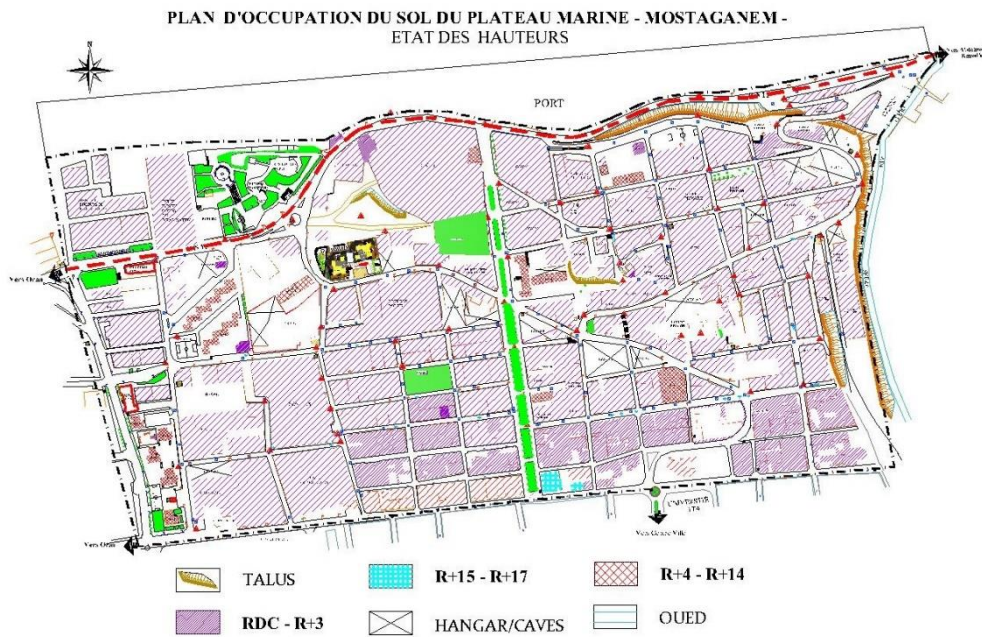


Figure 25 : Plan des états de hauteurs (fait par l'auteur)

Le fragment est caractérisé par :

- Les hauteurs des édifices varient entre R.D.C.et R+17, on trouve des habitats individuels et des caves et des usines avec une hauteur de R.D.C à R+2 ainsi que les équipements éducatifs et sanitaires (la clinique) avec une hauteur de R+1 et R+2.
- A l'addition à tout ça on trouve l'habitat collectif de Chélif avec une hauteur de R+11 et l'immeuble de 15ème, et d'autre habitat intégré au cours de construction avec une hauteur de R+17.

6-La nature juridique des parcelles dans le périmètre d'étude :

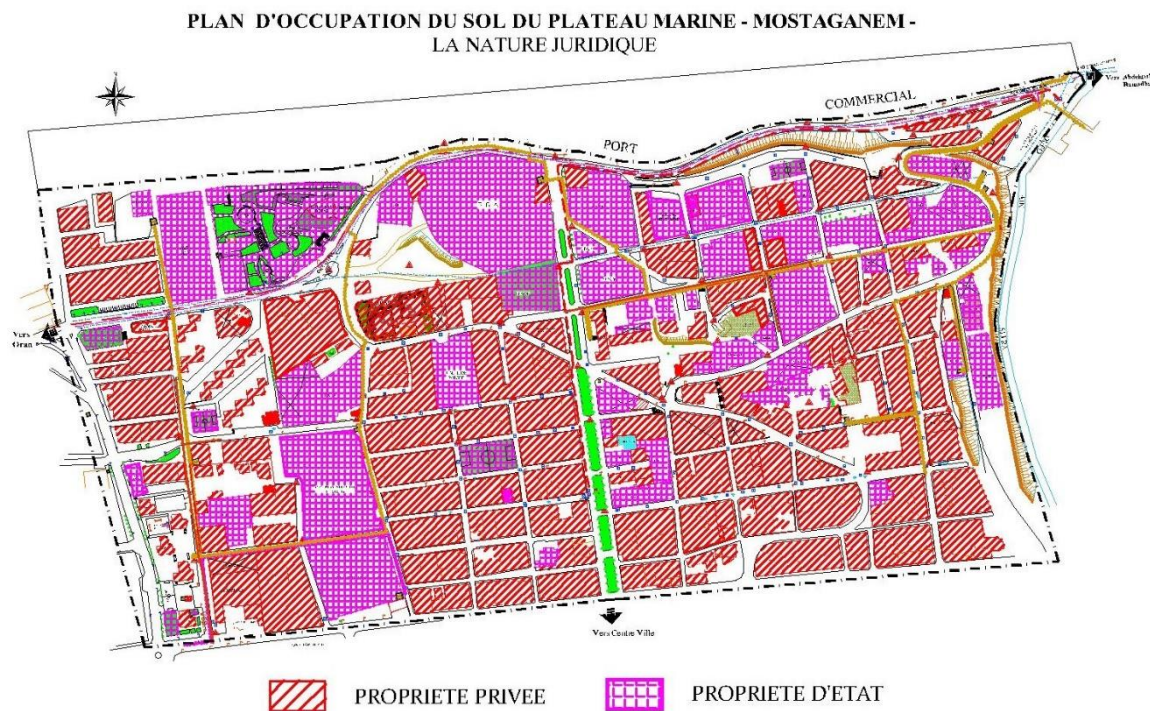


Figure 26 : La nature juridique (fait par l'auteur)

Parmi les facteurs qui peuvent influencer le renouvellement urbain sont le foncier et le marché immobilier, la raison pour laquelle on définit la nature juridique dans notre périmètre d'étude.

Les natures juridiques disponibles dans ce périmètre d'études (voir la carte ci-dessous) sont :

- **Le foncier étatique** : Equipements / caves / Hangars / Habitations en ruine
- **Le foncier privé** : Habitations / Hangars

Dans le tableau suivant on définit le taux des natures juridique disponible sur une surface totale du périmètre (720 000 m²) :

Nature juridique	Surfaces (m ²)	Pourcentage (%)
Propriété étatique	132 445	18.37
Propriété privé	164 357	22.82

Tableau 02 : les natures juridiques des surfaces (fait par l'auteur)

Reconquérir un territoire stratégique

Afin d'inscrire notre intervention urbaine dans une démarche de renouvellement urbain en transformant quartier abandonné en extension du centre-ville (Espace de centralité), et améliorer le cadre de vie social, économique, culturelle et environnementale.

Social :

- Mixité sociale et fonctionnelle à la fois lieu d'habitation de travail et de loisirs
- Redimensionnement des parcelles : 74,27 % des parcelles seront touchées par le remembrement et 7,16 % par le démembrement
- Remplacer et densifier les 16,25 % de logements individuelles
- L'intégration des logements qualitatifs

Economique :

- Reconquérir les friches industrielles en les vouant à des activités plus nobles valorisant le quartier.
- Création des points d'attractivité de loisir.
- Insertion des équipements (centre commercial, hôtel à vocation touristique urbaine,)

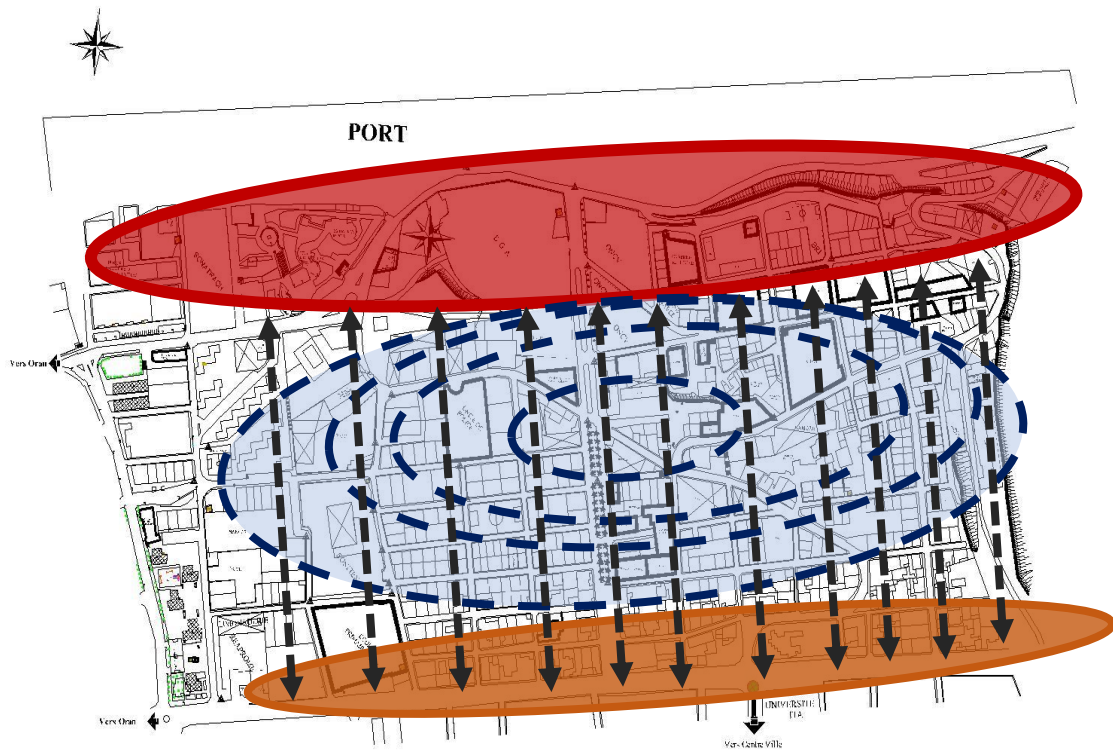
Environnementale :

- La création de nouvelles placettes pour animer la façade maritime.
- Une restructuration et un élargissement de la trame viaire.
- Rattacher les liaisons avec la façade maritime.
- Création de nouveaux espaces verts.

Culturel :

- Revaloriser le monument mémorial (L'ancien Phare marin).

Schéma d'actions :



Traitement du boulevard (axe structurant de la ville)




-  **Traitement de la façade maritime**
-  **Habitats intégrés avec des équipements**
-  **Créer des liaisons avec le reste de la ville**

Figure 27 : Schéma d'action (fait par l'auteur)



Chapitre 04 : Projet d'intervention

« Un projet avant d'être un dessin est, un processus c'est-à-dire, un travail de réflexion basé sur la recherche des réponses d'un ensemble de contraintes liées à l'urbanisme, au site, au programme, et au thème, ce qui veut dire qu'il est difficile de dissocier le processus de création future et la phase de programmation car l'ensemble constitue l'acte de créer ». Richard Meier.

Vers la ville de demain

L'intervention urbaine tient compte des connaissances acquises à travers les phases précédentes. Tous ces éléments doivent assurer une bonne intégration des projets par rapport à son environnement urbain d'une part, et la relation entre ; la forme, la fonction, l'espace et la structure d'autre part. Notre but était d'exprimer le dynamisme d'une ville en développement et ouvrir l'ère à un développement futur par la projection d'un ensemble qui marque sa présence par une nouvelle éthique.

Cette phase constitue la dernière phase dans la partie urbaine, nous allons présenter en premier lieu les différents objectifs ainsi que les actions majeures de notre intervention, prenant en compte à la fois les différentes actions d'aménagements que nous avons appliquées et les principes directeurs liés aux aspects fonctionnels et le rapport avec l'environnement. L'intérêt grandissant que portent les professionnels à la question urbaine de la ville de demain est 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.

■ En second lieu, les différentes étapes de la formalisation des projets, avec une description générale de la programmation urbaine de notre plan de masse globale.

A-1 Plan d'aménagement :

Dans le cadre du renouvellement et d'après la synthèse de notre ensemble d'analyse urbaine sur cette zone d'étude on aura 4 zones urbaines à traiter de manière différente :

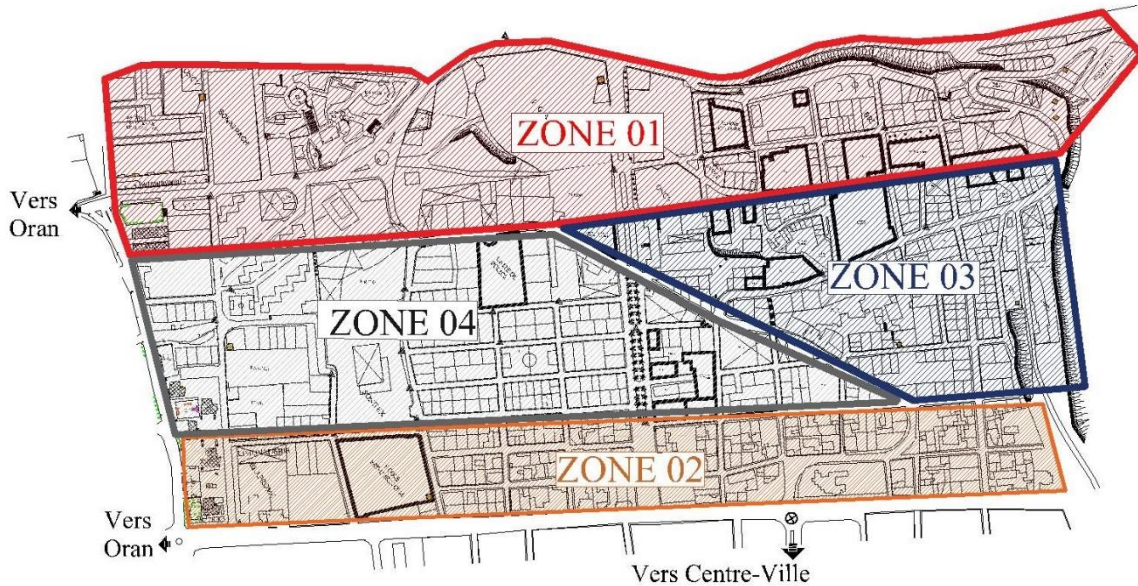


Figure 28 : Plan d'aménagement (fait par l'auteur)

Zone 01 :

- Habitat standing avec des activités touristiques (restauration, terrasses)
- Un traitement particulier du balcon avec une promenade sur le port

Zone 02 :

- Renforcer l'axe urbain (l'axe d'Oran)
- Restauration de l'immeuble 15eme

Zone 03 : l'ancienne partie

- Restructuration recomposition des ilots, des parcelles et la trame viaire.
- Restauration de l'élément mémorial **le phare.**

Zone 04 : La partie récente

- Restructuration recomposition des ilots, des parcelles et la trame viaire

A-2 Interface maritime

Figure 23 : Plan d'aménagement

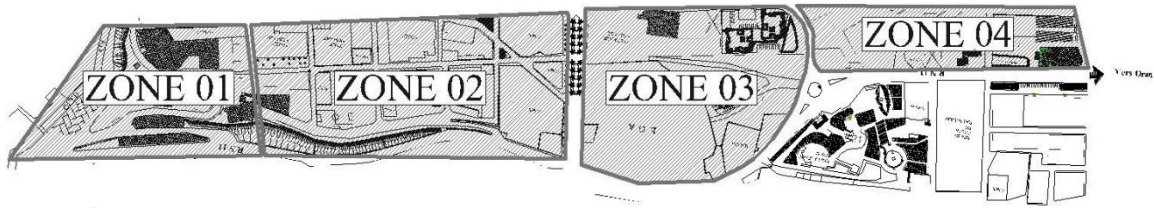


Figure 29 : aménagement de la zone 01 (fait par l'auteur)

Afin de mettre en avant notre façade maritime on a opté pour un traitement particulier du boulevard cela nous ramène à **4 sous – zones** :

Zone 01 :

L'intervention est dans une perspective de la restauration de l'ancien phare ainsi qu'à la création d'un circuit économique qualitatif (locaux commerciaux avec terrasses aménagées) en gardant l'identité des activités précédentes (restauration, pêche).

Zone 02 :

Une zone transitoire, l'insertion d'un parcours qui favorise la piétonisation à travers des escaliers urbains et une esplanade pour mettre à profit le balcon aux visiteurs.

Le programme inclura de l'habitat haut standing.

Zone 03 :

Un programme socio-culturel et la création d'un pôle de plaisance.

Zone 04 :

La fin du parcours est caractérisée par un pôle d'affaires comportant des immeuble bureaux.

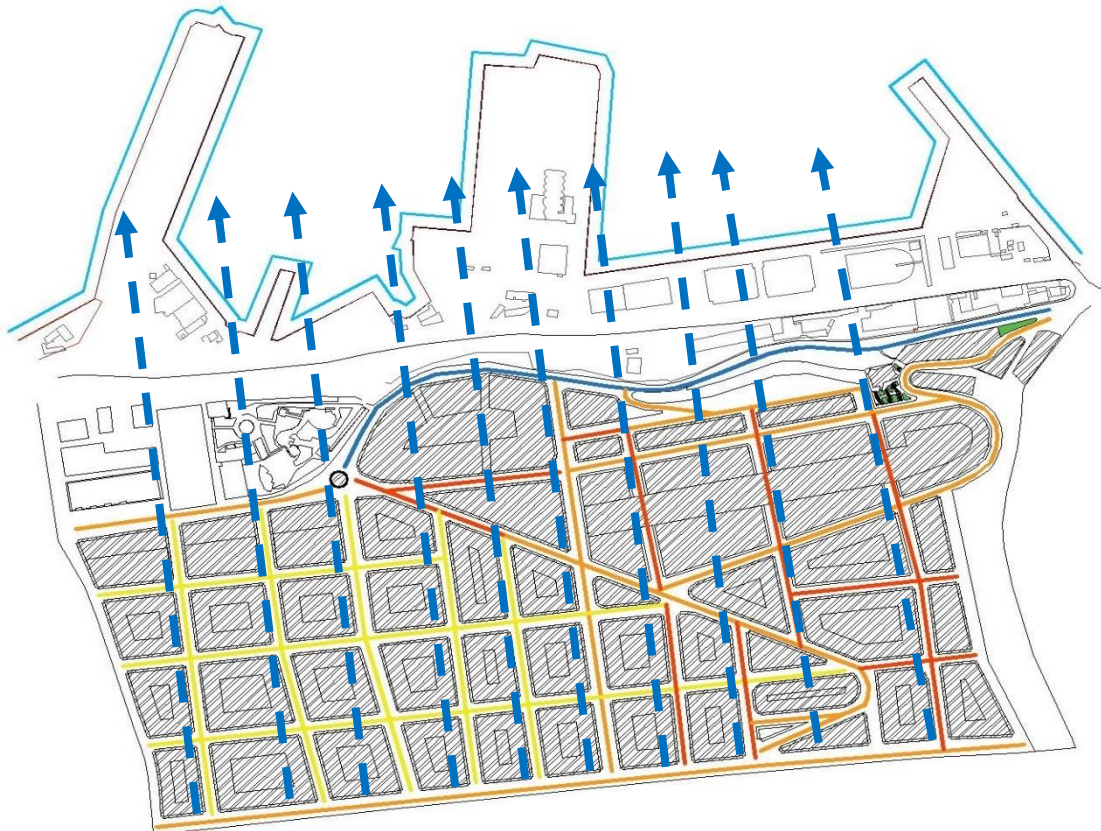
B-1 Trame urbaine :

La ville littorale se caractérise par la structure urbaine en particulier l'organisation des voiries et des percés visuels découpant les îlots qui sont faits dans le but de :

- Avoir une échappée visuelle de l'intérieur de la ville vers la mer

- Régulariser l'écoulement de l'air dans la ville

Dans notre cas une grande intervention de restructuration sur la structure viaire existante qui



converge vers la mer :

- Réserve, élargissement et alignement de la voie
● Création de nouvelles voies
- Réserve de la voie existante
● Projection de la voie existante.

B-2 Tracé parcellaire :

L'idée de notre projet est de développer un nouveau programme dans cette zone urbaine caractérisée par un tracé parcellaire cohérent conforme aux normes. Pour une

meilleure exploitation de l'espace urbain.

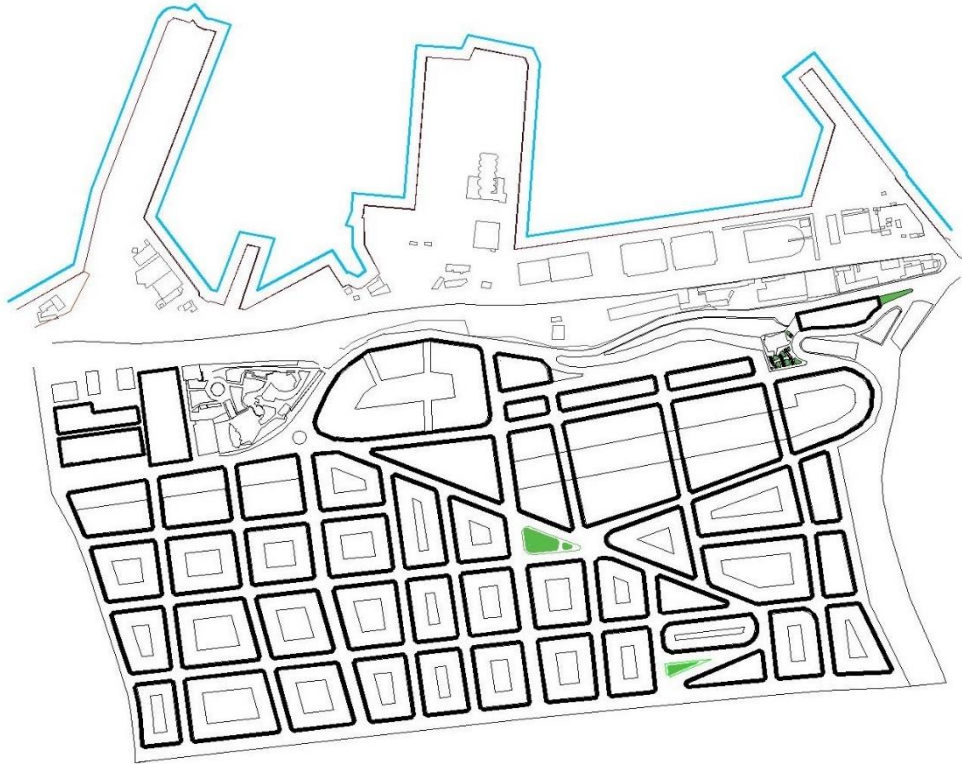


Figure 31 : Tracé parcellaire

Cela nous donne un total de 7000 m² en moyenne pour chaque îlot avec une subdivision de parcelle supérieure ou égale à 800 m².

Arguments et choix du concept :

Dans l'intention de relever le défi de densité urbaine et de rentabilité foncière on a opté pour L'ilot haussmannien

Ilot Haussmannien est un ilot fermé dans lequel des bâtiments sont disposés en continuité mais dont les profondeurs de bâtiment sont diverses.

Systeme haussmannien :

- Faire de grandes percés mécaniques appelées percées haussmannien
- Présence d'axe et de ligne, les carrefours pour assurer le bon fonctionnement de la ville
- La continuité et la régularité des façades de la rue corridor.
- Parcelle perpendiculaire à la voie
- Faire la bissectrice de l'angle
- Ilot triangulaire et rectangulaire
- Parcelle au milieu plus rallongé et en longueur.
- Urbanisme polyfonctionnel.

Impact de la végétation sur le microclimat urbain et la qualité de l'air

Privilégier un patio végétalisé à l'intérieur de l'ilot non seulement pour le confort intérieur (espace privé) mais aussi le rôle potentiel de la végétation urbaine comme régulateur du microclimat : elle induit avant tout un rafraîchissement de l'air par des effets d'ombrage.

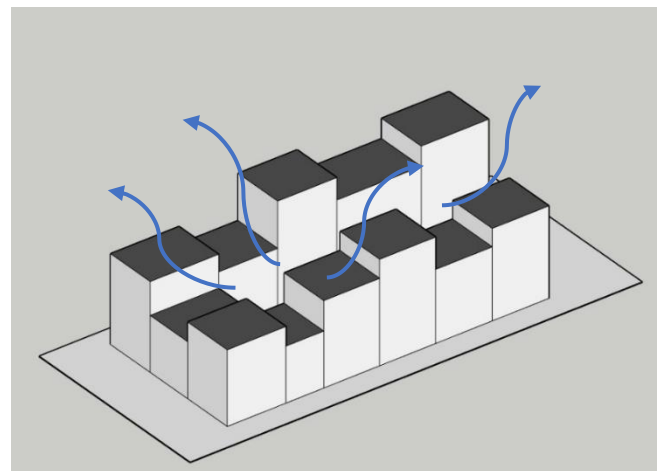


Figure 32 : écoulement du vent dans le milieu urbain (fait par l'auteur)

B-3 Bâti, non bâti

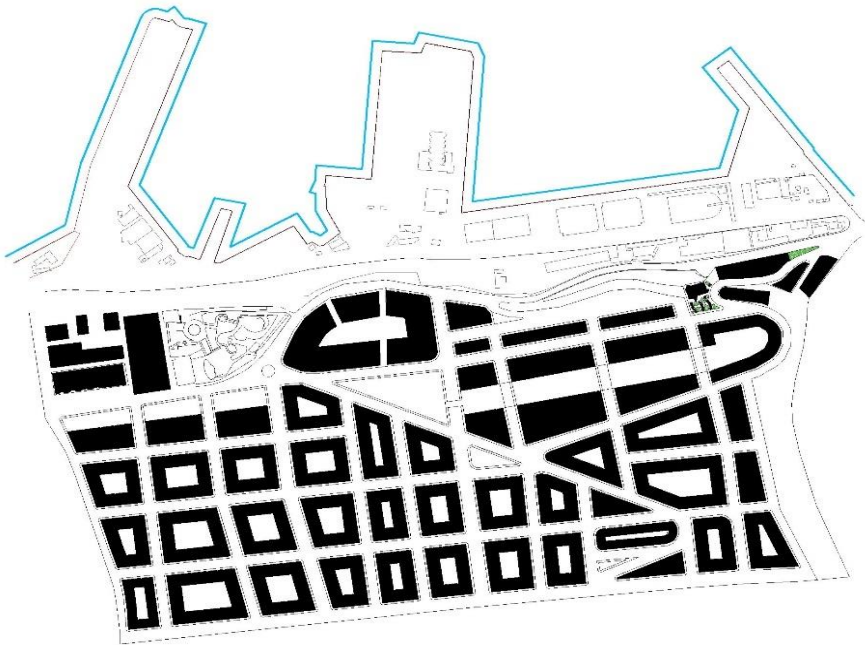


Figure 33 : Bâti et non bâti (fait par l'auteur)

Une 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. Afin de raccourcir les réseaux, d'économiser l'énergie, réduire le déplacement et renforcer le lien social.

Principes et méthodes :

- Favoriser la piétonisation entre les différents parcours (escaliers urbains, passerelle urbaine, placettes)
- Trame urbaine assez serrée, mettre en œuvre une certaine densité urbaine,



Figure 34 : Fractionnement du volume de l'immeuble pour laisser pénétrer la lumière au cœur de l'îlot, Photo Quartier Massena grand Moulin.



Figure 35 : Habitat intégré, Immeuble d'habitation avec commerce au rdc, Photo quartier Massena-Grand Moulin.



Figure 36 : Photo de la place en face de l'université paris 7, Quartier Massena grand Moulin.

Le contenu du programme de la zone d'étude :

Afin de créer une nouvelle centralité dotée des commodités à l'image de la ville portuaire d'aujourd'hui, nous proposons de nouvelles activités et fonctions assurant une diversité urbaine et mixité sociale :



Figure 37 : Programme fonctionnel (fait par l'auteur)

Equipements à ordre :

- **Educatif** (école, collège, lycée)
- **Ludique et récréatif** (espace publics, équipements de loisir, terrasses et front de mer)
- **Economique** (centre commercial, hôtel d'affaires, immeubles bureaux)

Habitat intégré :

Le concept de notre composante d’habitat intégré, s’avère être le choix le plus approprié pour répondre à cette exigence économique : notre projet se compose d’un habitat promotionnel de haut standing lotis et intégré sur un socle commercial qui s’élevé à deux niveaux.

Programme spatial de la zone :

Suite aux différents interventions apportées à la trame urbaine de notre zone d’étude on a établi les statistiques suivantes :

Surface totale de la zone :
720 000 m².

Surface d’habitations : 323
400 m².

Surface commerciales : 181
200 m².



tants :
nts.







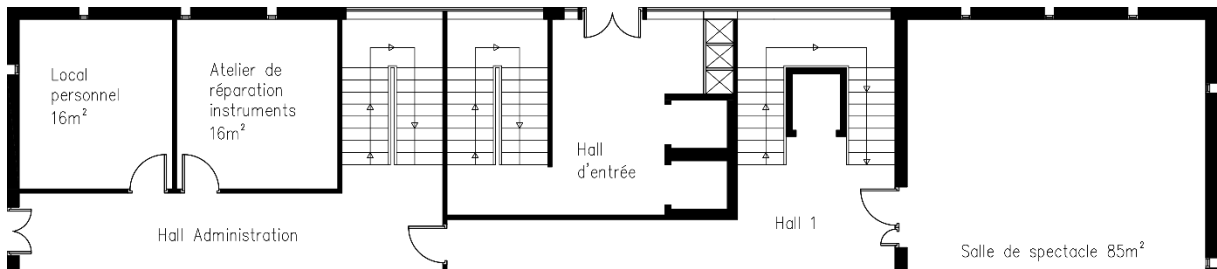




C- Projets ponctuels :

C-1 Habitat multifonctionnel :

Habitat intégré, Immeuble d'habitation R+9 avec école de musique (rez-de-chaussée, r+1)



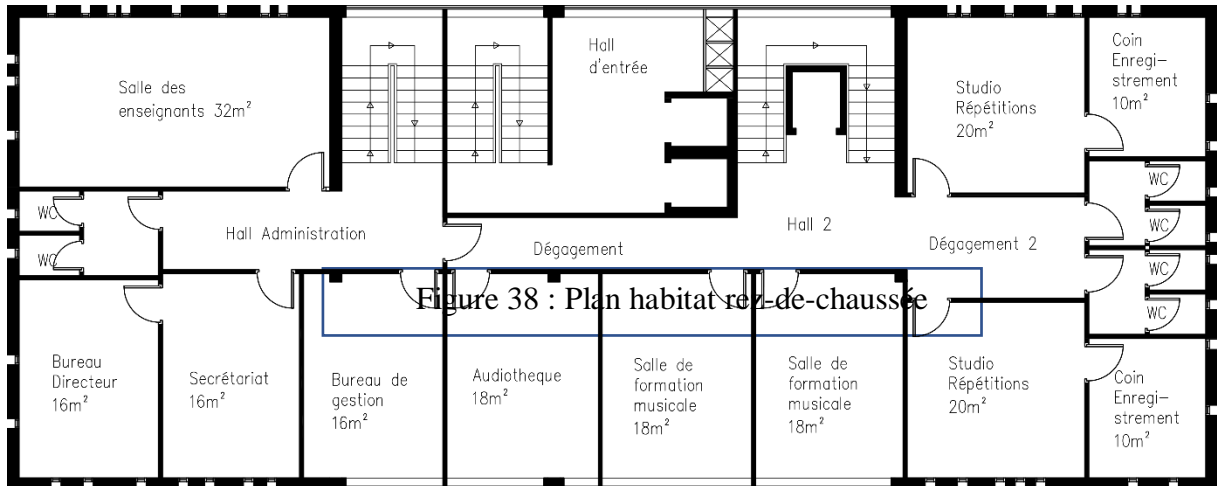


Figure 39 : Plan habitat R+1



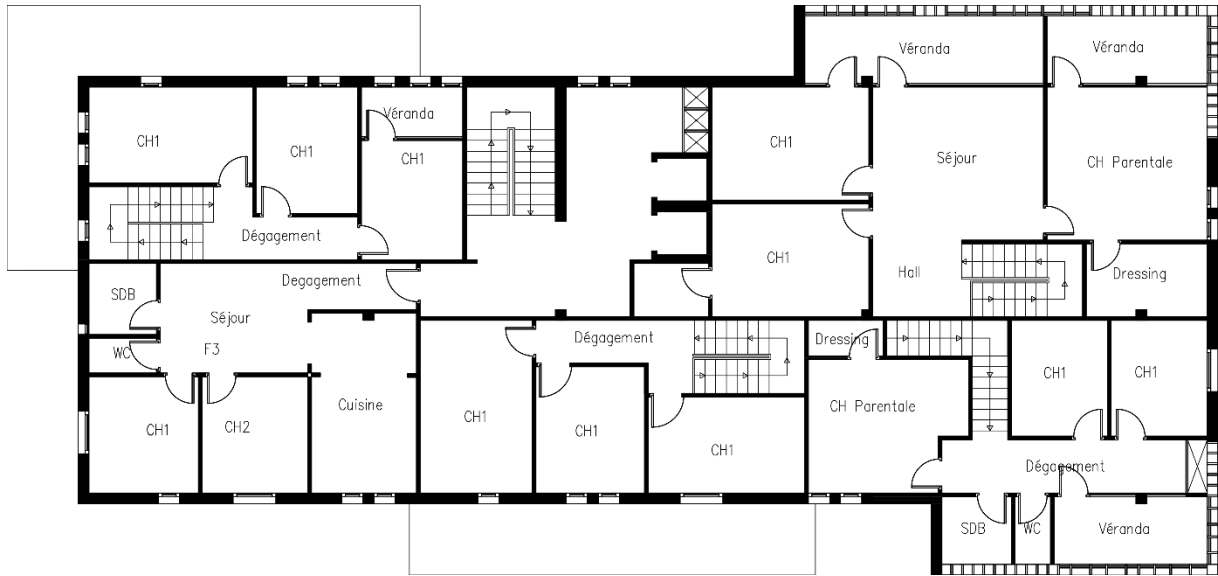


Figure 41 : Plan duplex

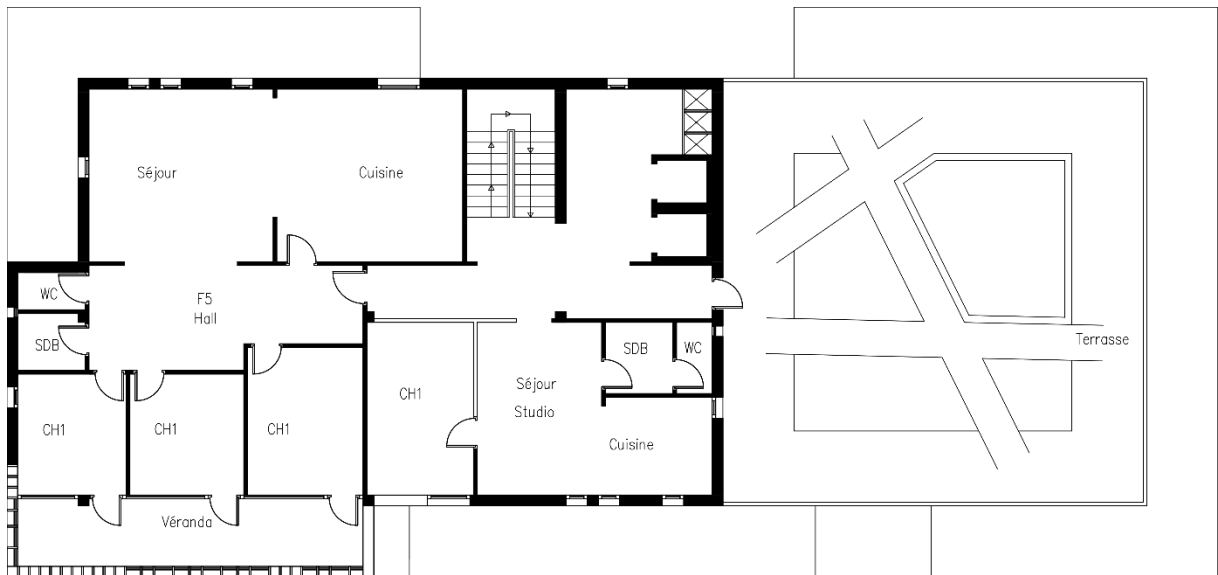


Figure 42 : Plan r+9

C-2 Médiathèque :

Equipement socio-culturelle :



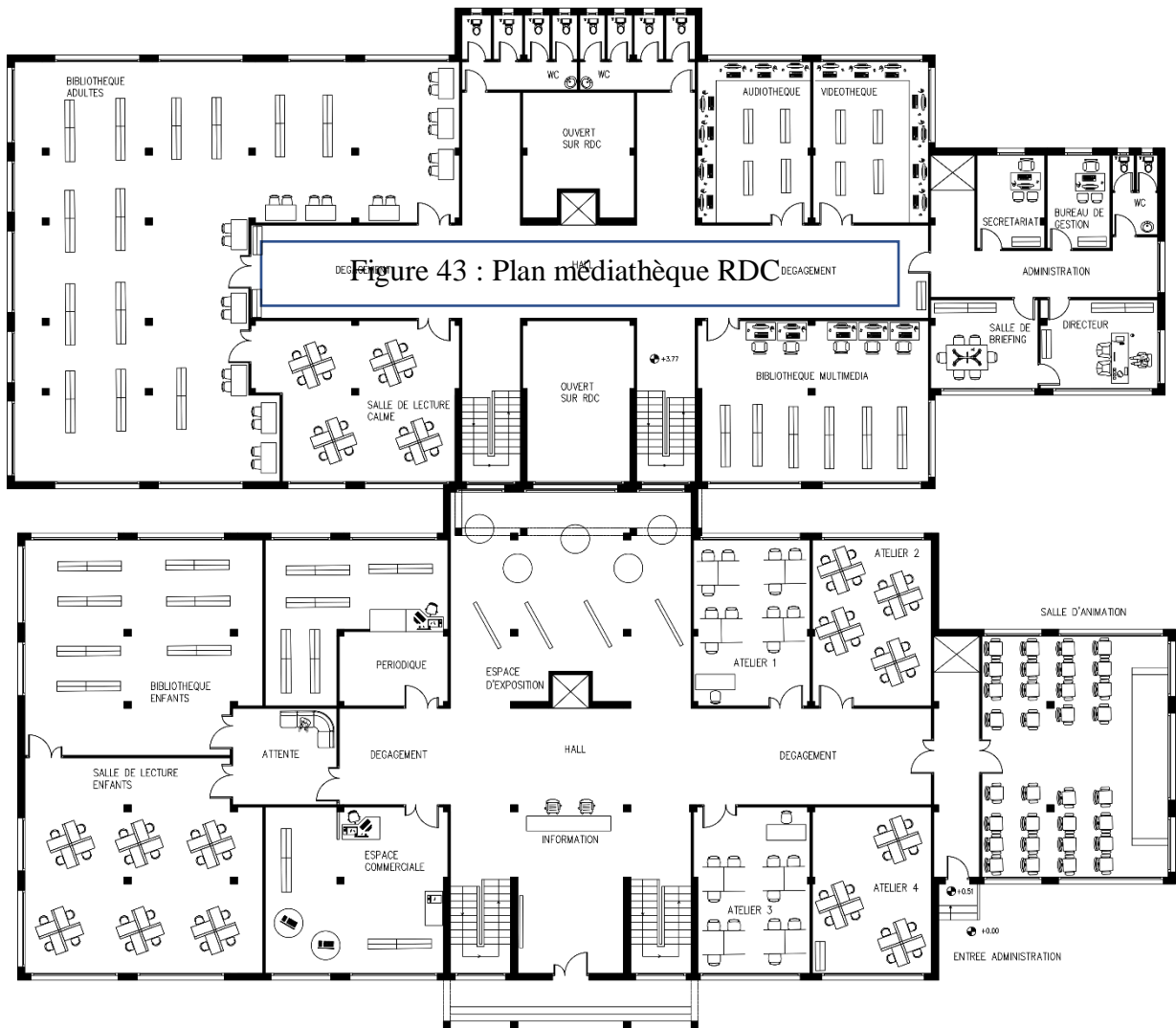


Figure 43 : Plan médiathèque RDC

Figure 44 : Plan médiathèque R+1

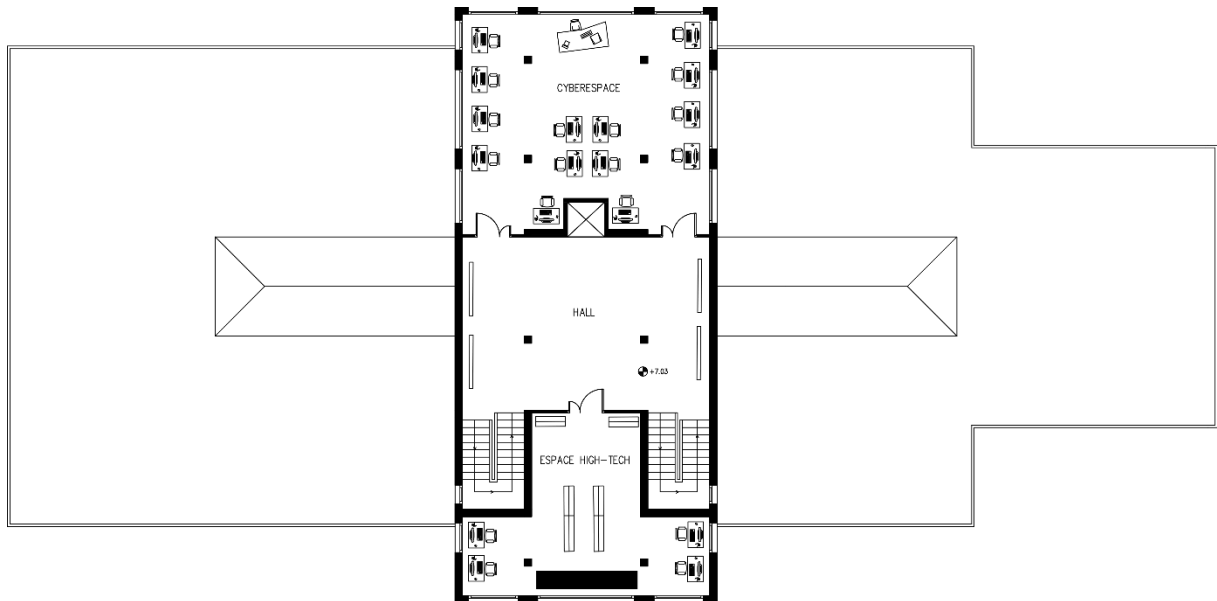


Figure 45 : Plan médiathèque R+2

Conclusion

Le projet urbain, en tant que concept, permet aux pratiques de l'urbanisme de renouer avec la ville en instaurant une cohérence des interventions à différentes échelles une continuité d'action dans le temps. Il s'affronte à des difficultés immanentes aux lieux, à la tradition, aux administrations, aux acteurs ..., il s'avère une démarche opportune pour trouver des réponses aux situations complexes caractérisant l'urbain, il désigne l'ensemble des stratégies d'actions qui s'inscrivent dans une réflexion urbaine globale.

Aux termes des Figure 44 : Plan médiathèque RDC projet urbain, extension de centre-ville, mixité urbaine et fonctionnelle, durabilité, interface ville – port, il se révèle nécessaire de mettre en œuvre une politique de renouveau des méthodes de penser et d'agir sur nos espaces urbains.

Pour cela on a préconisé une doctrine urbanistique opérationnelle dans laquelle l'exploitation et l'efficience de l'espace prennent une partie importante, par l'entremise d'une structure particulière les éléments du programme que nous avons définis : habitat intégré, équipements espaces verts.

➤ LISTES DES FIGURES

Numéro	Intitulée	Page
01	Scénario d'extension fait par l'auteur	03
02	Situation de Hafen city par rapport au centre de Hambourg éditée par l'auteur	15
03	Problèmes du quartier Hafen city	16
04	Programme d'aménagement Hafen city	17
05	Situation du quartier Confluence par rapport au centre de la ville de Lyon	17
06	Vue aérienne du quartier avant	18
07	Quartier confluence après	19
08	Plan d'aménagement de Lyon Confluence (zoning)	20
09	Carte du vieux port	21

10	Plan d'aménagement du vieux port	22
11	Les terrasses du port	23
12	L'ombrière du vieux port de Marseille	24
13	Carte géographique d'Algérie	28
14	Situation de la zone d'étude dans la ville de Mostaganem	29
15	L'accessibilité à la zone d'études	30
16	Coupe longitudinale et transversale du site	30
17	Carte plateau-marine 1830	31
18	Le phare mémorial en 1907	31
19	Le port vers 1930	32
20	Le port vers les années 50	32
21	Trame viaire faite par l'auteur	34
22	Trame parcellaire (faite par l'auteur)	35
23	Plan des états de fonction (fait par l'auteur)	37
24	Plan des états de bâti (fait par l'auteur)	38
25	Plan des états des hauteurs (fait par l'auteur)	39
26	La nature juridique (fait par l'auteur)	40
27	Schémas d'action (fait par l'auteur)	42
28	Plan d'aménagement (fait par l'auteur)	45
29	Aménagement de la zone 01 (fait par l'auteur)	46
30	Trame urbaine (fait par l'auteur)	47

31	Tracé parcellaire	48
32	Écoulement du vent dans le milieu urbain (fait par l'auteur)	49
33	Bâti et non bâti (fait par l'auteur)	50
34	Fractionnement du volume de l'immeuble pour laisser pénétrer la lumière au cœur de l'ilot, photo quartier Massena Grand Moulin	51
35	Habitat intégré , immeuble d'habitation avec commerce au rdc ,photo quartier Massena Grand moulin	51
36	Photo de la place en face de l'université Paris 7, Quartier Massena Grand moulin	52
37	Programme fonctionnel (fait par l'auteur)	53
38	Plan habitat rez-de-chaussée	61
39	Plan habitat R+1	61
40	Plan duplex	62
41	Plan duplex	62
42	Plan R+9	63
43	Plan médiathèque RDC	64
44	Plan médiathèque R+1	65
45	Plan médiathèque R+2	65

➤ **Listes des tableaux**

Numéro	Intitulé	Page
01	Tableau des surfaces de parcelles	36

02	Tableau des natures juridiques	40
-----------	--------------------------------	-----------

Références bibliographiques

1- Ouvrage :

- 1- « Le renouvellement urbain. Analyse systémique », Paris-La Défense, PUCA, « recherches », 2002.
- 2-BERTHELIN, dossier : La Requalification des friches industrielles et urbaines pour préserver les sols agricoles, in La Revue de l'Académie d'agriculture, n°16, 2018.
- 3-Castel – Deghaye – Foulonneau – Labussière – Mantidi – Sailliot , Le renouvellement urbain à Rive-de-Gier, Institut d'Urbanisme de Lyon , DDE Loire, Mai 2005
- 4-Sidi Boumedine, « L'urbanisme en Algérie : Echec des instruments ou instruments de l'échec ? Alger : les Alternatives Urbaines », 2013.
- 5-BEREZOWSKA-AZZAG E, « Comprendre la démarche du Projet Urbain », Guide méthodologique du Projet Urbain, Alger , 2012
- 6-Ascher F, « prospective des villes, Numéro spécial: "Fragmentation et articulation urbaines" in Architecture et comportement », Volume 7 1991 n° 303-494. 2001, Les nouveaux principes de l'urbanisme, Ed. de l'aube, 1991.
- 7-Choay F, « De la démolition », in Fortier B. (dir.), Métamorphoses parisiennes, Paris, Pavillon de l'Arsenal, 1996.
- 2- 8- F. GODARD, « La rénovation urbaine à Paris Structure urbaine et logique de classe », éditions MOUTON, 1973

2-Thèses et mémoire :

- 1- Bahia Kebir et Anissa Zeghiche, « Le renouvellement de la ville algérienne par la démolition-reconstruction du vieux bâti, De la sanction à la recherche de légitimité, Cas de la ville d'Annaba », 2014.
- 2- Meharzi Abderrahim, « L'étude comparative des instruments d'urbanisme en Algérie et en France », mémoire de master, Constantine, 2014-2015.
- 3-- MITJAVILE Guillaume « FONCTIONS ET IMPACTS DE L'ART AU SEIN DE PROJETS MAJEURS DE REQUALIFICATION URBAINE. Cas d'étude : la HafenCity à Hambourg, requalification des friches portuaires « mémoire de master Tours France 2010-2011

3-Sites internet :

- 1-LYON CONFLUENCE, UN PROJET URBAIN D'EXCEPTION <HTTPS://WWW.LYON-CONFLUENCE.FR/FR/LYON-CONFLUENCE-UN-PROJET-URBAIN-DEXCEPTION>
- 3- 2-Les Terrasses du Port <HTTPS://WWW.EUROMEDITERRANEE.FR/PROJETS/LES-TERRASSES-DU-PORT>

4-Articles

1-Pierre Laborde « Plan stratégique de revitalisation et projets urbains de Bilbao »

<https://books.openedition.org/msha/9735?lang=fr>

2-Simon Edelblutte « Renouvellement urbain et quartiers industriels anciens : l'exemple du quartier Rives de Meurthe/Meurthe-Canal dans l'agglomération de Nancy »

<https://journals.openedition.org/rge/1455?lang=en>

4- Jean Debrie » La relation ville-fleuve-port dans les projets urbains : acteurs et instruments d'une reconnexion (Strasbourg, Lyon)

« <https://journals.openedition.org/cyberge/26118>

5- Brigitte Bertoncello

« Les espaces publics, un enjeu du renouvellement urbain ? Interroger Marseille-centre et ses projets de requalification : le cas du quartier Belsunce « .

«https://www.persee.fr/doc/acths_1764-7355_2014_act_137_7_2694

5-Brigitte Bertoncello et Zoé Hagel « Marseille : une relecture de l'interface ville-port au prisme de l'habiter » <https://journals.openedition.org/vertigo/18162?lang=en>