

UNIVERSITE ABOU BAKR BELKAID - TLEMCEN  
FACULTE DE TECHNOLOGIE  
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

AH 871 : Séminaire Curriculaire

**Thématique : ARCHITECTURE URBAINE**

---

**RECONQUETE DES FRICHES URBAINES DANS LA  
PERSPECTIVE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE :**

**LE CAS DE LA VILLE DE MOSTAGANEM**

---

*Présenté par:*

*Mme BENYAGOUB El-batoul*

*MAA Département d'architecture*

*UABB Tlemcen.*

Depuis que la notion de la science de **l'urbanisme** a été définie au début du **XXe** siècle, la discipline a énormément évolué, en passant par des phases aux objectifs très diversifiés, dont chacune a démontré ses forces et faiblesses.

Au début du **XXIe** siècle, **l'implication des pratiques et des politiques urbaines** dans la démarche du **développement durable** a exigé à l'urbanisme de nouvelles responsabilités, dans l'objectif **d'assurer un modèle urbain capable de satisfaire les attentes sociales et économiques, tout en protégeant l'environnement.**

(E.BEREZOWZKA-AZZAG,2011)

C'est essentiellement l'inquiétude concernant **l'étalement des villes** qui a contribué à l'émergence des premières théories **d'urbanisme durable** (Camagni et al., 1998 et 2002; Barcelo, 1999; Bochet et al., 2007)

La croissance urbaine extensive et les tendances à la dispersion spatiale et à la dissociation fonctionnelle de la ville durant la seconde moitié du XXe siècle ont non seulement engendré une consommation considérable de sol et des dommages paysagers, mais ont également eu des impacts environnementaux, créé des disparités socioculturelles (entre centre et périphérie) et accru les coûts collectifs.

(BENALI,

2012)

## L'étalement urbain

« Un processus d'élargissement des échelles spatiales et de l'aire de fonctionnement du phénomène urbain à l'échelle locale. Il prend la forme d'un développement à faible densité au-delà de la desserte des services et des lieux d'emplois. »

B. BOCHET, 2005.

- Une croissance incontrôlée d'une zone urbaine sur les zones péri-urbaines.
- Il est caractérisé par :
  - une importante consommation du sol,
  - une faible densité,
  - une monotonie paysagère,
  - une fragmentation des espaces,
  - une séparation entre les différentes fonctions,
  - une forte dépendance automobile.



**Aire suburbaine de Las Vegas**

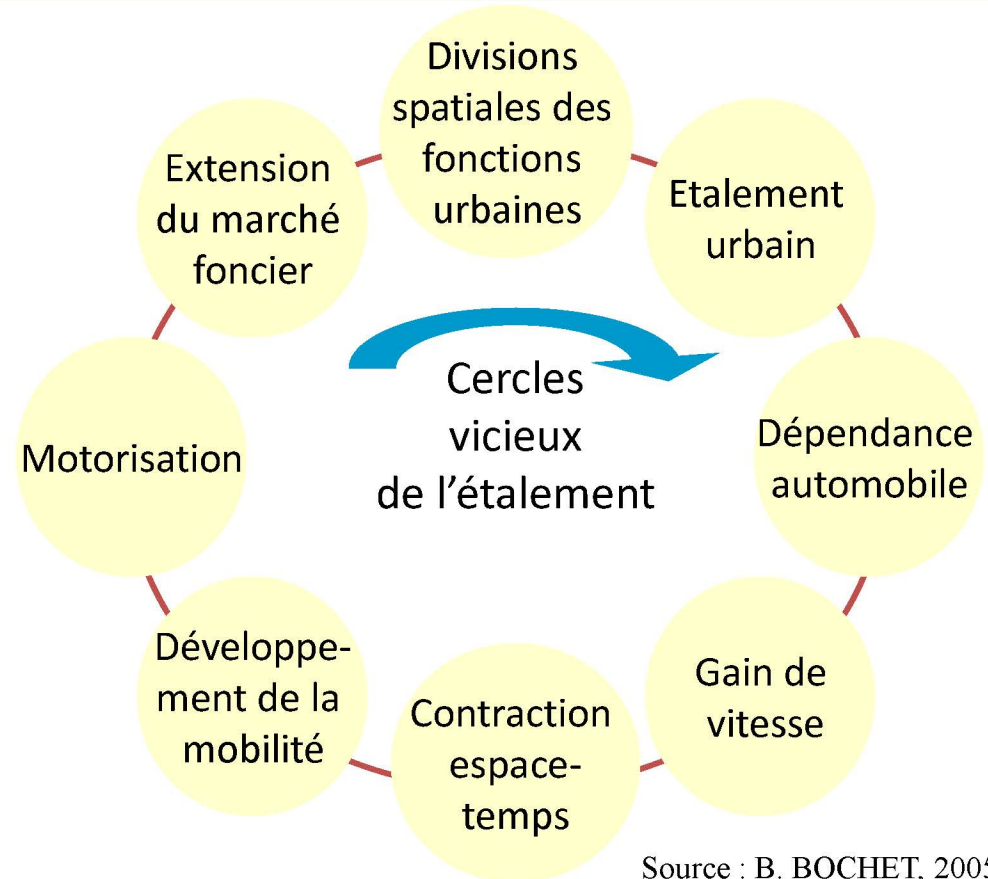
Source: C. LOUDIER-MALGOUYRES, 2007.

## ➤ Les principales causes



- Développement de la mobilité individuelle motorisée;
- Les aspirations résidentielles;
- La croissance de la population urbaine;
- La prolifération de l'habitat informel;
- Les nouvelles tendances de localisation des activités;

Aspirations résidentielles =  
recherche d'un certain type d'habitat +  
qualité de vie



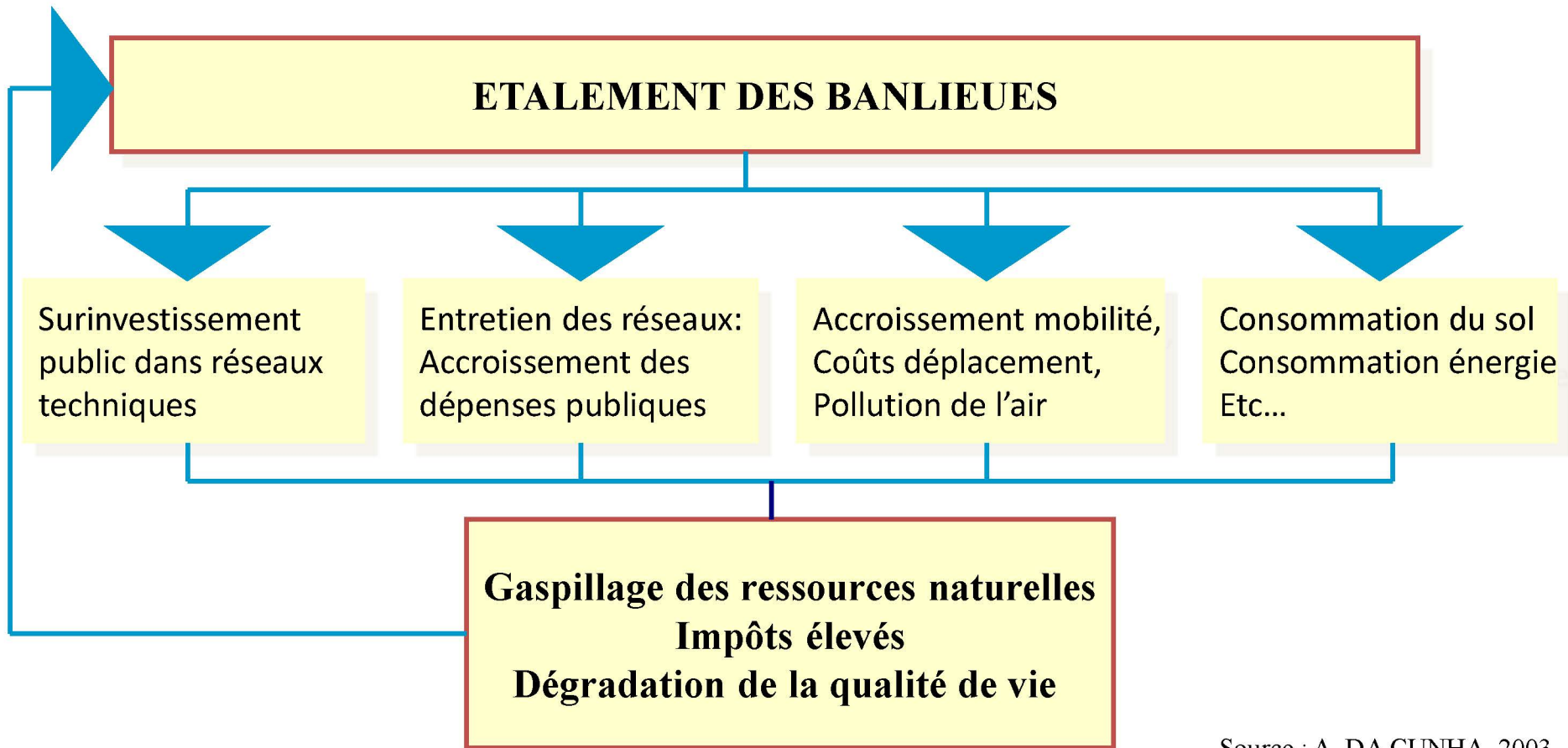
Source : B. BOCHET, 2005.

## ➤ Les causes de l'étalement urbain en Algérie



- La croissance de la population urbaine;
- Les politiques urbaines;
- Les politiques de gestion du foncier;
- La politique de l'habitat ;
- La prolifération de l'habitat informel ;
- L'urbanisation sous forme de lotissements ;
- La généralisation de l'automobile et le développement du réseau routier.

## ➤ Les conséquences de l'étalement urbain



Source : A. DA CUNHA, 2003.

**Les facteurs et effets de l'étalement urbain constituent un cercle bouclé renforçant l'étalement et repoussant l'urbanisation toujours plus loin des centres urbains**

La réflexion sur la ville durable est née d'une relecture critique des évolutions urbaines contemporaines : l'étalement urbain, le fonctionnalisme et le zonage induisant un usage abusif des ressources non renouvelables et la pollution de la biosphère.

**La ville durable**

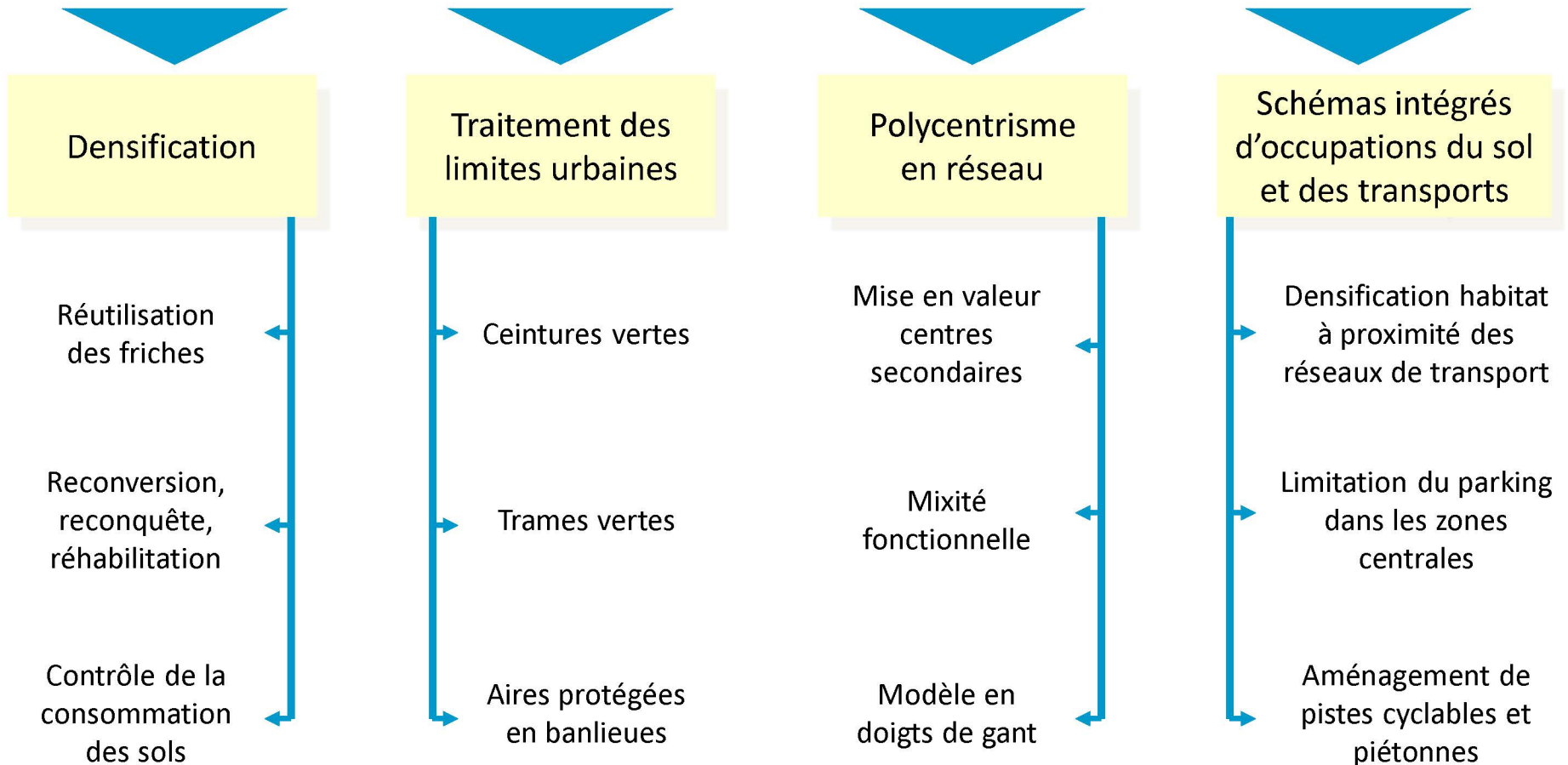


*« Une ville plus durable est une ville plus dense, plus compacte, moins dépendante de la voiture, plus économe en énergie, et surtout en énergie pétrolière. »*

A.DA CUNHA, 2005.



## Aménagement urbain durable: stratégies et outils opérationnels

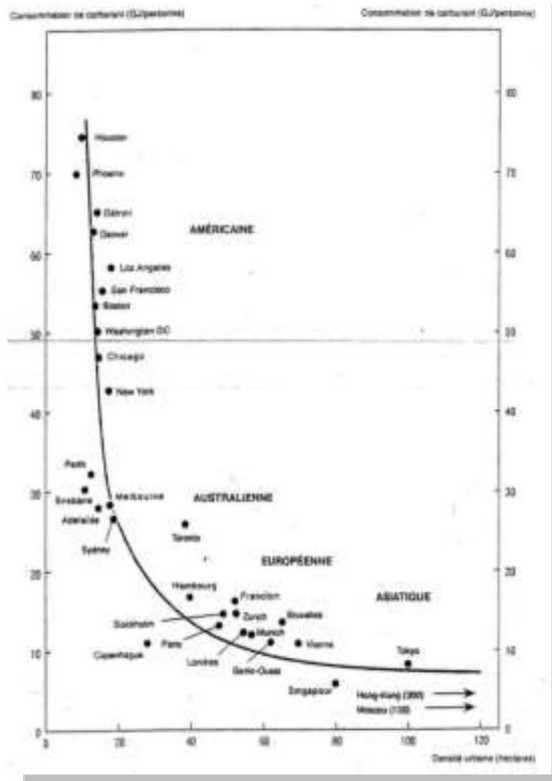


## ➤ Principes fondamentaux du développement urbain durable

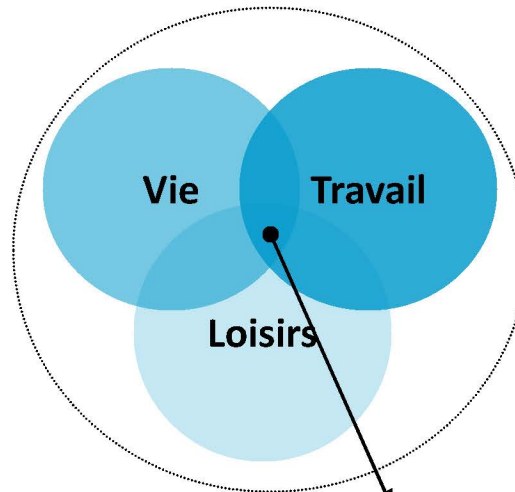
**Une densification  
qualifiée**

**Une mixité  
fonctionnelle**

**Intégration politique des  
transports et planification spatiale**



**L'hyperbole de Newman et Kenworthy**  
Rapport densité/consommation énergétique



Distance pouvant  
Être parcourue  
à pied ou à vélo



Systèmes de transport en commun efficaces  
Et la promotion de la mobilité douce

- Le développement urbain durable impose une limitation de l'étalement urbain des villes afin d'économiser les ressources naturelles et de limiter les impacts négatifs de ce processus.
- L'urbanisme durable consiste à travailler sur l'existant, à restructurer les tissus urbains existants, à reconstruire la ville sur la ville.
- Il s'agit de récupérer les potentialités inexprimées à l'intérieur des périmètres urbains et de les utiliser en opposition aux tendances d'expansion et d'éclatement.

Dans le contexte actuel de développement urbain durable, **la densification du tissu bâti existant** s'est imposée comme une solution adéquate pour contrecarrer l'étalement urbain et ses effets néfastes.

Le « **renouvellement urbain** » et la « **reconstruction de la ville sur elle-même** » (Spector et Theys, 1999) constituent l'approche privilégiée au sein des métropoles européennes.

Longtemps ignorées alors que la tendance était au développement sans compter d'espaces péri-urbains, **les friches urbaines** sont devenues peu à peu un objet d'intérêt avec l'apparition et le renforcement du principe de **développement durable**.

**Les friches urbaines** regroupent les terrains à l'abandon situés en milieu urbain, quelque soit leur affectation initiale.

Témoins de la désindustrialisation au profit du développement postfordiste du secteur tertiaire (Ambrosino et Andres, 2008), les friches industrielles urbaines sont des « surfaces laissées à l'abandon non encore construites ou supportant des constructions insalubres, en milieu urbain » (Saffache, 2005 : 102), ou encore d'« anciens sites industriels – usines ou terrains associés à des usines, tels des entrepôts ou des décharges – qui sont maintenant abandonnés ou sous-utilisés» (Dumesnil et Ouellet, 2002 : 6)

E.REY et H.FROIDEVAUX (2009) nous expliquent que selon le type d'activité originelle, et en fonction de l'affectation initiale du sol et des constructions s'y localisant, on peut distinguer plusieurs types de friches

les friches agricoles ;

les friches minières ;

les friches infrastructurelles : abattoirs, stades,...etc ;

les friches militaires : casernes,...etc ;

les friches ferroviaires : gares, dépôts, voies de raccordement,...etc ;

les friches portuaires : hangars, docks, jetées,...etc ;

les friches touristiques : stations intégrées,...etc ;

Les friches sociales : immeubles à vocation locative ;

Les friches industrielles : désignent des bâtiments et des terrains à vocation industrielle sous-utilisés ou à l'abandon



## Types de friches urbaines.

Source : E.REY, Des friches urbaines aux quartiers durables : définitions, enjeux et potentialités, 2007.

les friches industrielles constituent un potentiel particulièrement intéressant pour la densification des tissus urbains. Situées dans des sites stratégiques, elles représentent un énorme réservoir pour le développement interne de la ville.

## Les friches industrielles



*« terrains abandonnés par des industries, soit qu'elles se soient délocalisées, soit qu'elles aient cessé leurs activités. »*

F.CHOAY et P.MERLIN, 1996.



**Friches  
industrielles**





## ➤ Potentialités offertes par la reconversion des friches industrielles

- Economie du foncier et des ressources naturelles.
- Densification des tissus urbains.
- Recoudre les tissus urbains fragmentés.
- Assurer une mixité fonctionnelle.
- Revitaliser des portions de villes favorisant la mixité sociale.
- Permettre le report modal vers une mobilité alternative à celle de la voiture individuelle.



**Projet Ecoparc à Neuchatel- Suisse**

Source: E.REY, 2007

## ➤ Potentialités offertes par la reconversion des friches industrielles

- Intégration des dimensions de durabilité en plein centre des villes.
- Contribution à la durabilité locale et globale.
- Valorisation des espaces publics
- Amélioration de la qualité de vie dans les centres urbains.



**Projet Hammarby Sjostad  
à Stockholm- Suède**

Source: [www.hammarbysjostad.se](http://www.hammarbysjostad.se).

## ➤ Potentialités offertes par la reconversion des friches industrielles

- Régénération de l'économie par la réaffectation des locaux à d'autres activités.
- Préservation de l'identité des lieux.
- Valorisation du tourisme dans la région.



**Pôle touristique et économique de Wesserling en Alsace - France**

Source: F. TACQUARD, 2005.

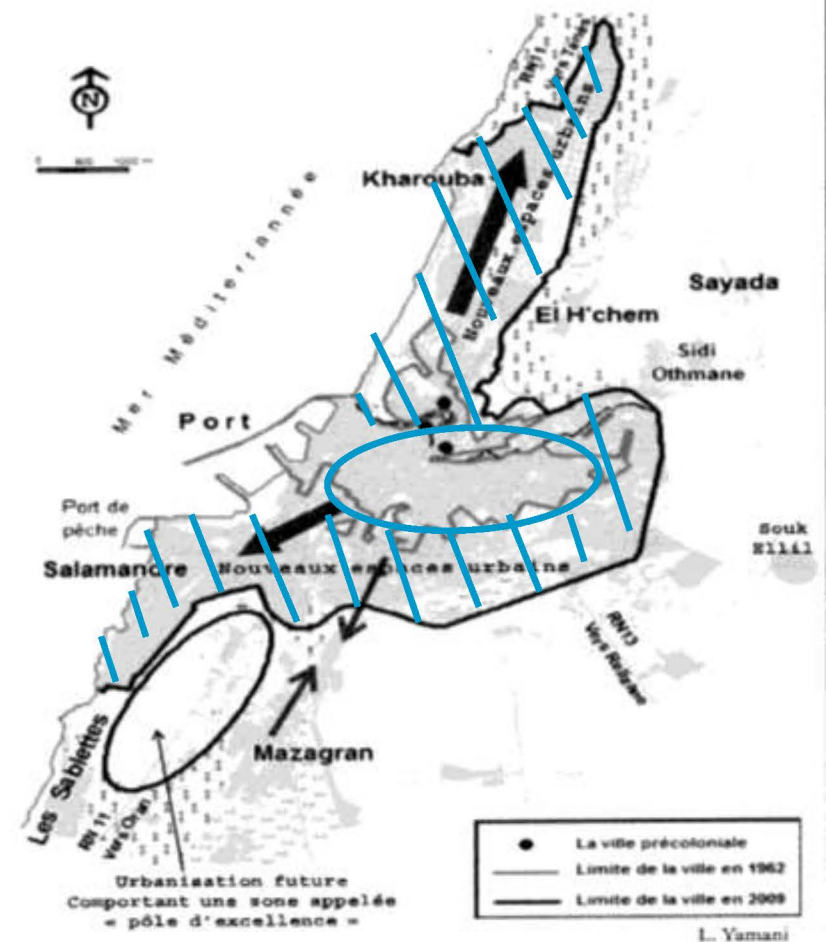
## ➤ **Conditions de succès des projets de reconversion des friches industrielles**

- Volonté des pouvoirs publics et des décideurs locaux à côté des propriétaires fonciers.
- Une politique d'aménagement efficace intégrant les dimensions de durabilité.
- Un programme de réaffectation prenant en considération les besoins locaux.
- L'intégration du projet dans son contexte environnant.
- Un processus de réalisation systématique.
- La coordination et la concertation entre les acteurs concernés .
- Partenariat public-privé .

## La ville de Mostaganem Cas d'étude



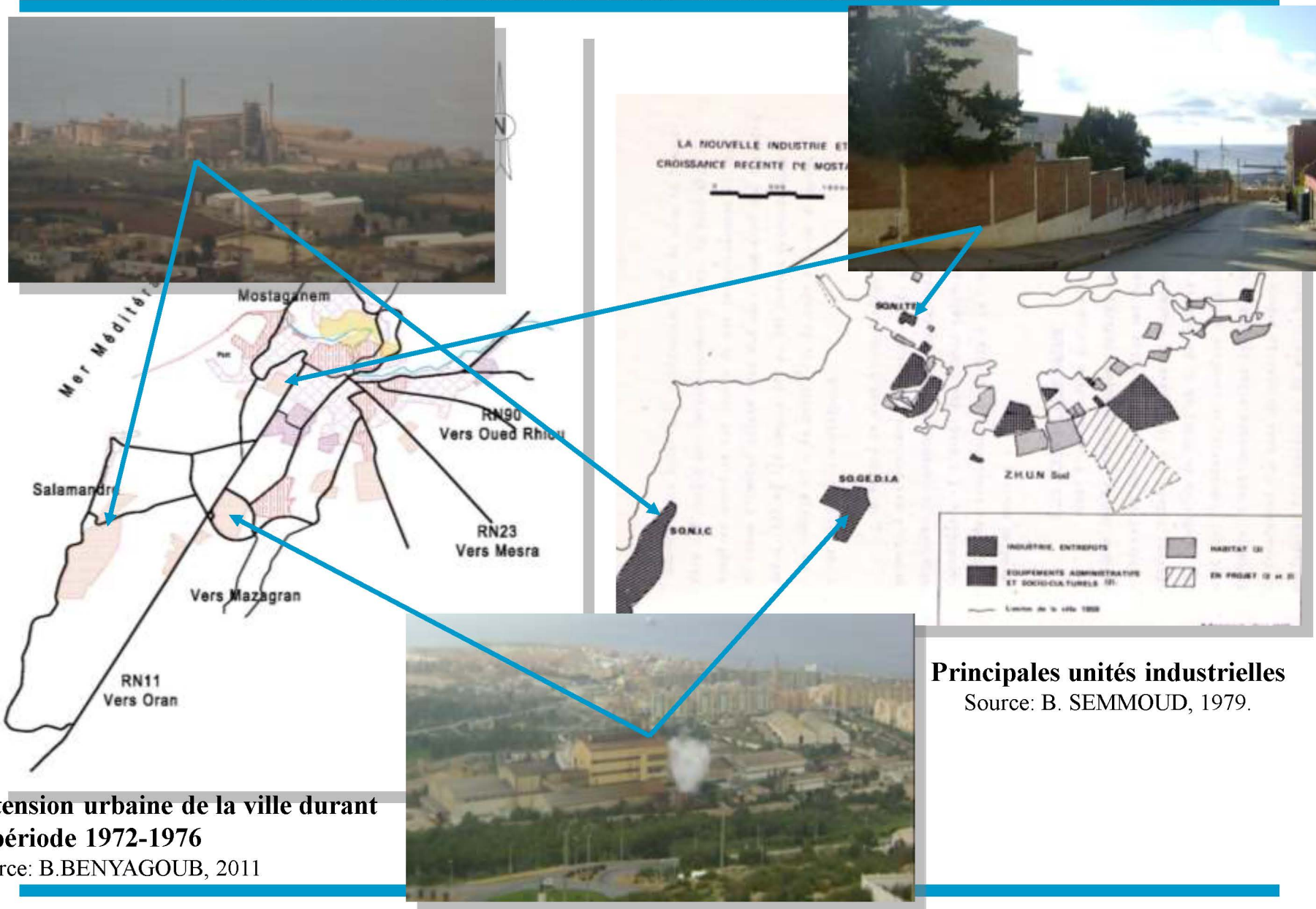
Ville portuaire de taille moyenne, située à 80 km à l'Est d'Oran. Elle s'étend sur une superficie estimée à 5000 ha. Elle compte une population urbaine de 153 962 habitants selon les résultats du RGPH 2008.



Structure urbaine de la ville de Mostaganem

Source: K. BRAHIMI et L. YAMANI, 2009.

# POTENTIELS DES FRICHES INDUSTRIELLES POUR LA VILLE DE MOSTAGANEM



## Principales unités industrielles

Source: B. SEMMOUD, 1979.

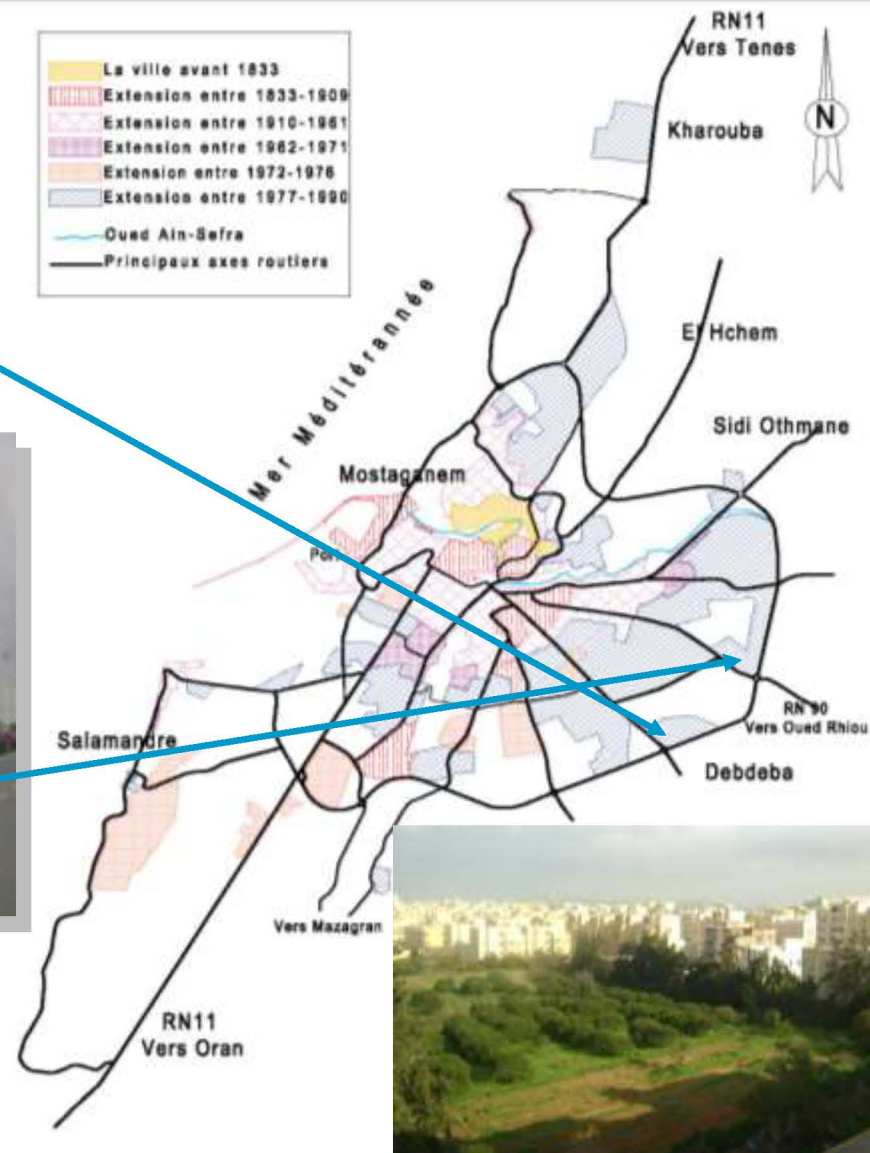
Extension urbaine de la ville durant la période 1972-1976

Source: B. BENYAGOUR, 2011

# POTENTIELS DES FRICHES INDUSTRIELLES POUR LA VILLE DE MOSTAGANEM



**Extension urbaine de la ville  
durant la période 1977-1990**  
Source: B.BENYAGOUB, 2011

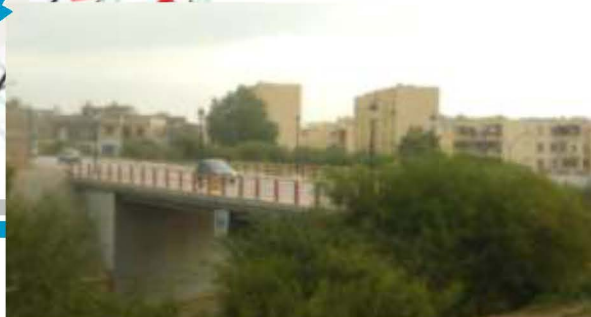
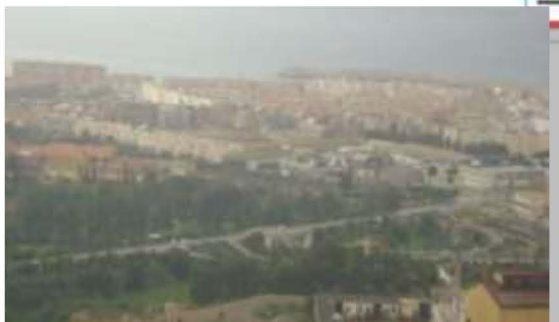
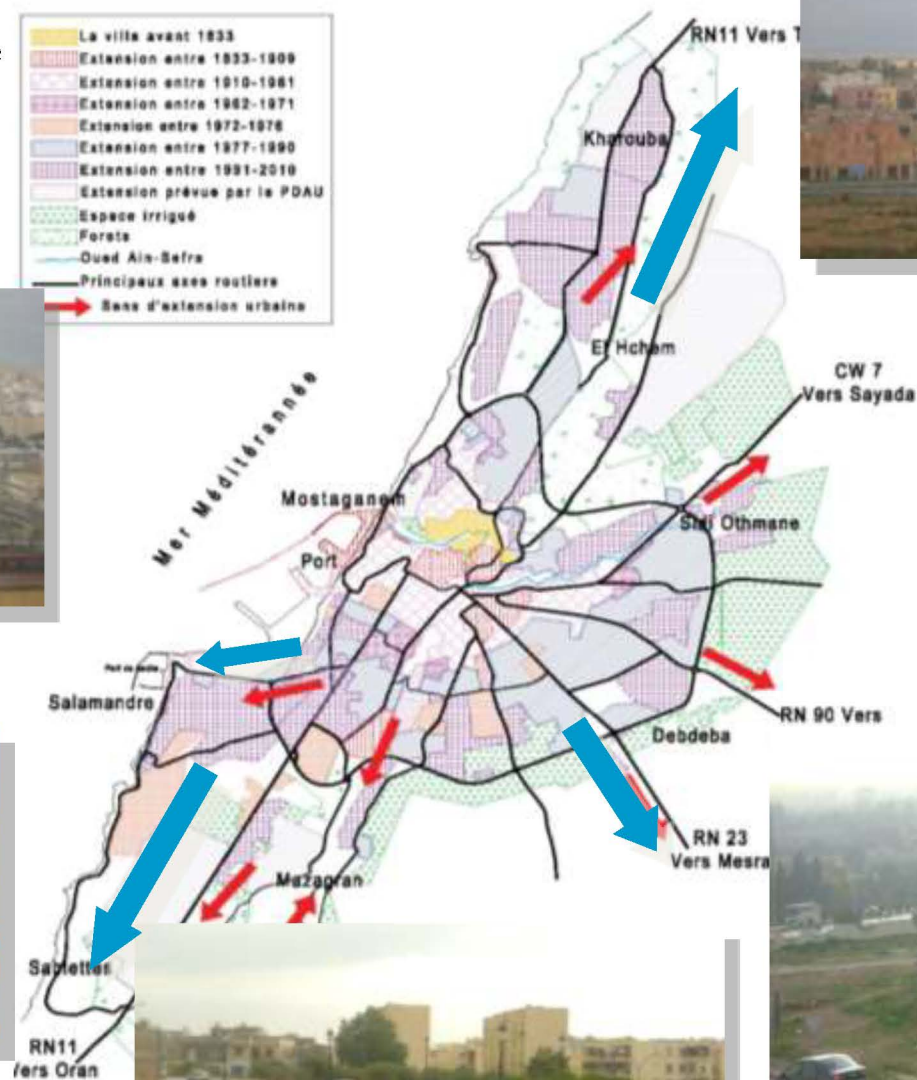


**Mitage des  
terres agricoles**

# POTENTIELS DES FRICHES INDUSTRIELLES POUR LA VILLE DE MOSTAGANEM

## Extension urbaine de la ville durant la période 1991-2010

Source: B.BENYAGOUB, 2011





# POTENTIELS DES FRICHES INDUSTRIELLES POUR LA VILLE DE MOSTAGANEM



**Jonction entre l'habitat et les unités industrielles**

# POTENTIELS DES FRICHES INDUSTRIELLES POUR LA VILLE DE MOSTAGANEM



## Friches industrielles centrales

Source: B.BENYAGOUB, 2011

# POTENTIELS DES FRICHES INDUSTRIELLES POUR LA VILLE DE MOSTAGANEM



Friches industrielles périphériques

Source: B.BENYAGOUB, 2011

## ➤ **Obstacles à la reconversion**

- Facteur foncier.
- Manque de données
- La législation : le décret exécutif n° 09-153 du 02 Mai 2009.
- Facteur financier
- La multiplicité des acteurs.
- La pollution des sols

- Le développement urbain durable s'impose comme réponse majeure aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques générés par le phénomène d'étalement urbain.
- Le retour en ville par le biais de la densification qualifiée des tissus bâtis, agencée à la mixité fonctionnelle et l'accessibilité par les transports publics constituent les principes clés de l'urbanisme durable.
- Les friches industrielles offrent par leurs situations stratégiques de bonnes opportunités pour un retour en ville.

- L'intégration des dimensions de durabilité est indispensable dans les opérations de reconversion des friches industrielles afin d'assurer un développement urbain durable.
- L'élaboration d'une bonne politique d'aménagement, initiée par une décision politique et une forte volonté des pouvoirs publics, basée sur la coordination des différents acteurs et un suivi rigoureux permettra d'assurer une reconversion durable des friches industrielles.
- Une prise de conscience envers ces sites doit émerger afin de profiter des opportunités que recèlent ces sites sur les plans quantitatif et qualitatif.

---

*MERCI POUR VOTRE ATTENTION*

---