

République Algérienne Démocratique Et Populaire
Ministère De L'enseignement Supérieure De La Recherche Scientifique
Université Blida 01 –
Institut d'Architecture et d'Urbanisme –
Laboratoire d'Environnement et Technologie pour l'Architecture e Patrimoine ETAP



MEMOIRE DE MASTER
ARCHITECTURE ET HABITAT

THEME :

**Renouvellement urbain des friches urbaines dans la
perspective d'une création d'un nouveau tissu à qualifier
durable de quartier**

Cas de Quartier à Mostaganem

**P.F.E : Les Logements de haut standing selon le concept du
renouvellement urbain en appliquant les principes de l'ilot ouvert**

Préparé par :

- BOUZIDI Dia Eddine

- RAHMANI Abd Elnour

Membre de jury :

Président : Mr Ould Zmirli Abdelmoumen

Rapporteur : Dr.DAHMANI Krimo

Examinatrice : Mme Hamzaoui

Groupe : 04

L'année universitaire 2019/2020

Dédicaces

Je dédie ce modeste travail en signe de respect, de reconnaissance et de gratitude à :

*Ma mère, **Fadila** qui a œuvré pour ma réussite, de par son amour, son soutien, tous les sacrifices consentis et ses précieux conseils, pour toute son assistance et sa présence dans ma vie, reçois à travers ce travail aussi modeste soit-il, l'expression de mes sentiments et de mon éternelle gratitude. Merci pour les valeurs nobles, l'éducation et le soutien permanent venu de toi.*

*Mon père, **Sif daoula** qui peut être fier en trouvant ici le résultat de longues années de sacrifices et de privations pour m'aider à avancer dans la vie. Puisse Dieu faire en sorte que ce travail porte son fruit ; Merci pour les valeurs nobles, l'éducation et le soutien permanent venu de toi. Que Dieu vous protège et vous garde pour moi.*

« Que dieu vous préserve une longue vie heureuse »

*Mes deux sœurs, **Imane, Mariya** qui n'ont pas cessé d'être pour moi des exemples de persévérance, de courage et de générosité.*

« Je vous souhaite une vie pleine de prospérité et de réussite ».

A mon encadreur, j'ai beaucoup appris à ses côtés, et je lui adresse ma gratitude pour tout cela.

*A mon binôme **Abd elnnour** et à toute la famille **Bouzidi**, je vous dis merci.*

« Que notre amitié dure ».

A mes meilleures amis Ahmed et Rabah et tous ceux que j'aime, qui m'aiment et qui me comblent de conseils, les mots ne sauraient exprimer ma redevance.

BOUZIDI DIA EDDINE

RAHMANI ABD ENNOUR

Dédicace

Du fond du cœur, je dédie ce modeste travail en signe de respect, de reconnaissance et de gratitude, aux personnes qui me sont chères, en particulier :

A mes très chers parents, mon père Ramadan et ma mère Massouda merci pour tous ce que vous avez fait, pour que je puisse continuer, merci pour votre encouragement et votre patience le long de mes études, que dieu vous préserve.

A mes frères Mohamed, Samir, mes sœurs Fadila, Hamida et La femme de mon frère Samir, je leur souhaite l'accomplissement de tous leurs désirs avec beaucoup de bonheur, de santé et de prospérité.

A mon encadreur DR DAHMAYNI Krimo, pour votre soutien et votre conseil, et organisation et votre suivi pendant l'année de Master, ainsi que votre aide et les nombreux conseils.

A mon professeur Mr Kouri Yassine qui m'a beaucoup aidé les années précédentes.

A mes chers frères: Hamza, Khaled, Rachid, Aymne, Youssef qui est toujours présent pour me soutenir et m'encourager.

A mon binôme BOUZIDI Dia Eddine ainsi que Pour tous mes amis et mes collègues: Rabah, Ahmed, Raouf, Housseem, Sami, Abdelnour, Djamel, El hadj, Yassine, Ayoub pour leur aide, leur patience, leur compréhension et leur encouragement.

Merci à vous tous

Abdelnour

Remerciement

La réalisation de ce mémoire a été possible grâce au concours de plusieurs personnes à qui je voudrais témoigner toute ma gratitude.

Mes remerciements vont tout d'abord à DIEU le tout puissant pour la volonté, la santé et la patience, qu'il m'a donné durant toutes ces années d'études.

Je voudrais dans un premier temps remercier, mon encadreur de mémoire monsieur DAHMANI KRIMO, Docteur en architecture à l'université de BLIDA, pour sa patience, sa disponibilité et surtout ses judicieux conseils, qui ont contribué à alimenter ma réflexion.

Je remercie notre chère assistante Meriem pour tous Ces conseils et encouragements durant l'année.

Je remercie infiniment mes parents Fadila, Sif Daoula, et mes sœurs Imane ; Mariya mes estime pour eux sont immenses, je vous remercie pour votre amour confiance et encouragements, ma famille pour leur affection inégalable et leur soutien. Sans leurs encouragements je n'aurai pu mener à bien ce travail.

A tous les membres de jury qui ont accepté d'évaluer ce travail.

Je remercie en Particulier mon binôme Rahmani Abd Elnour Avec qui j'ai traversé tous ce parcours universitaire « Que notre amitié dure »

Je présente aussi mes remerciements à mes camarades les futurs architectes, à mes amis (Ahmed Rabah Wanis Zaki), et spécialement M.lle Mlle Benhamouda Meriem pour son soutien et a tous les intervenants et toutes les personnes qui par leurs paroles, leurs écrits, leurs conseils et leurs critiques ont guidé mes réflexions et ont accepté de me rencontrer et de répondre à mes questions durant mes recherches.

Nos sujets d'atelier :

La fabrique d'un paysage artificiel en équilibre avec un paysage naturel se trouve au centre de notre discipline. Le développement durable s'est basé sur la fabrique des écosystèmes en résonance avec les lois de la nature et les aspirations humaines. En ce sens, habitabilité optimale et l'aménagement optimal restent au fil de temps parmi les fondements et les finalités de notre discipline scientifique. Parler d'une civilisation ou d'une période réussite dans l'histoire de l'humanité est subordonné de la garantie de l'habitat pour tous dans un climat décent et de mieux-être. Le projet urbain est venu pour continuer ce parcours de conception optimale et durable sans sprint. L'architecture est censée à maîtriser la formation conceptuelle et matérielle des concepts opératoires dans un processus d'emboîtement et de d'enchaînement des échelles, en commençant par le territoire pour arriver aux petits détails. L'approche de conception est systémique par excellence.

Cette noble discipline ne s'intéresse pas seulement par l'objet dessin sans âme. Il s'agit d'une pensée orientée vers la compréhension systémique de l'habitation humaine et de système terrestre dans toutes ses dimensions afin de fabriquer un espace habitable ou agréable à vivre.

Notre atelier "HABITAT" Master 2, encadré par Dr DAHMANI Krime et Dr KHELIFI Lamia, a tracé d'emblée des thèmes de recherche. Il s'agit de « la construction de la ville sur elle-même » ou le renouvellement urbain pour une nouvelle génération où la ville est à l'âge III, l'habitat individuel dense "HID", Haut Standing sous la vision projet urbain, la conception d'un habitat contemporain avec la vision de Monique Eleb et la 5^e génération de l'espace extérieur. Cela est venu dans un climat où la recherche des alternatives en matière de conception de l'habitat s'impose avec force et en urgence. Sa vision rentre dans la grande sphère de projet urbain qui remonte aux années 1970 pour révéler une autre façon de pratiquer l'urbanisme fonctionnaliste en substituant l'urbanisme moderne trop rigide et standardisé sans âme.

On a aussi fixé le but de trouver des solutions urbanistiques et architecturales pour passer à la deuxième génération des logements sociaux collectifs. Il s'agit d'une opération de régénération, de requalification tout on allant voire les meilleurs modèles urbains qui se produisent en Europe pour les transposer dans leurs conceptions et par conséquent dans leurs mise en scène. Notre objectif primordial est de substitué la dichotomie (Homme Standard)/ (machinerie) par la dichotomie (Homme habitant) / (contextualisation).

Le travail de rédaction des mémoires s'est déroulé en deux temps : commun, il s'agit des parties qui ont écrites avec l'ensemble de membres d'un groupe ou sous-groupe comme par exemple : la démarche méthodologique, la partie développant le projet urbain et le développement durable. Et un deuxième individuel, comme par exemple, l'étude des exemples, la problématique spécifique, et le projet ponctuel. La partie commune est réalisée dans un climat d'entraide et de partenariat en faisant apprendre nos étudiants de travailler en groupe en construisant une équipe de recherche.

Résumé

Le renouvellement urbain représente un nouveau chemin à parcourir pour une vision d'avenir de la fabrique des tissus urbains et par conséquent la qualité de logements en Algérie. Elle est vue comme un fait marquant de l'urbanisme contemporain, sous un slogan de « construire la ville sur elle-même ». On peut opter pour plusieurs formes d'intervention sur le tissu urbain.

Dans le contexte de la démarche du **développement durable**, de ses finalités écologiques et sociales, la diversité à la fois fonctionnelle et sociale sont devenues un standard de la régénération des quartiers enclavés et délaissés, et les friches urbaines, en vue d'améliorer leur fonctionnement et de favoriser leur insertion dans la ville. Pour atteindre cet objectif, on adopte une planification durable de l'espace pour la recomposition des tissus existants de manière à les revaloriser à travers la récupération de ces derniers ; ensuite d'optimiser les espaces et créer une certaine attractivité au niveau du quartier en premier lieu et de la ville en général, en visant la conception **d'habitats collectifs haut standing** bâtis selon les principes de type **d'ilot ouvert** de **Christian Portzamparc**.

Notre intervention vise **une opération de renouvellement urbain** d'une **friche urbaine** de **Mostaganem**, par sa requalification en s'inscrivant dans un processus de transformation se traduisant par des propositions de développement de nouveaux programmes urbains. Cela est afin de passer d'un quartier stigmatisé à **un quartier durable**, en assurant une nouvelle centralité urbaine en relation avec le centre-ville à m'inspirer des quartiers phares en Europe.

Le projet proposé dans ce mémoire de recherche, est un résultat d'une réflexion urbaine d'actualité. Notre vision est encadrée par le projet urbain où l'objectif primaire est de créer des espaces de vie de qualité, de sociabilité et fabriquer une architecture durable.

Mots Clés : Le renouvellement urbain, projet urbain durable, Ilot de C. de Portzamparc, friche urbaine, quartier durable, habitat collectif haut standing.

ملخص

يمثل **التجديد الحضري** طريقة جديدة للمضي قدماً لرؤية مستقبل التخطيط والسياسة السكنية في الجزائر. يُنظر إليه على أنه معلم للحضارة المعاصرة، تحت شعار "بناء المدينة على نفسها". على عكس أوروبا، يعتبرها العمر 3 من المدينة، أو حلاً للانتقال إلى نوع جديد من المساكن الجماعية. يمكن للمرء أن يختار عدة أشكال من التدخل على النسيج الحضري.

في نهج **التنمية المستدامة**، أصبح كل من التنوع الوظيفي والاجتماعي معياراً لتجديد الأحياء التي تم إجلاؤها من قبل الصناعة والأنشطة الاقتصادية، بهدف تحسين أداؤها وتعزيز اندماجها في المدينة. ويستند هذا إلى تخطيط مستدام للفضاء يهدف إلى إعادة تكوين الأقمشة الموجودة لإعادة الانتعاش من خلال تعافيتها، ثم تحسين المساحات وخلق جاذبية معينة على مستوى الحي في المقام الأول وفي المدينة بشكل عام. يستخدم تصميم المساكن الجماعية **المبنية الفاخرة وفقاً لمبادئ جزيرة كريستيان بورترامبارك المفتوحة**.

يهدف تدخلنا إلى عملية **تجديد حضري** من خلال إعادة فتح الأراضي البور في مستغانم، والتي تمثل عيوب النظام الحضري الجامد، من خلال إعادة تطوير الأحياء، والتي تعد جزءاً من عملية تحول نتج عنها مقترحات لتطوير برامج حضرية جديدة في هذا الجزء. هذا يجعل من الممكن الانتقال من حي موصوم إلى **حي مستدام**، من خلال ضمان مركزية حضرية جديدة فيما يتعلق بوسط المدينة مع استلهام التجارب الأجنبية والأوروبية.

المشروع المقترح في هذه الورقة البحثية، هو نتيجة نظرية وتجريبية لتيار حضري مؤهل. تم تأطير رؤيتنا من قبل المشروع الحضري حيث الهدف الرئيسي هو خلق مساحات المعيشة الجيدة، والتواصل الاجتماعي والهندسة المعمارية المستدامة.

الكلمات المفتاحية: التجديد الحضري، المشروع الحضري المستدام، حي مستدام، الأراضي البور، الأحياء المستدامة، تجديد حضري، الإسكان الجماعي، الإسكان الفاخر، جزيرة كريستيان بورترامبارك المفتوحة

Abstract

Urban renewal represents a new way forward for a vision of the future of planning and housing policy in Algeria. It is seen as a landmark of contemporary urbanism, under a slogan of "building the city on itself". Unlike in Europe, he considers it as the age 3 of the city, or a solution to move to a new type of collective housing. One can opt for several forms of intervention on the urban fabric.

In the context of the **sustainable development** approach, its ecological and social goals, both functional and social diversity has become a standard for the regeneration of densely populated neighborhoods, evacuated by industry and economic activities. to improve their functioning and to promote their insertion in the city and by relying on a sustainable planning of the space which aims at the recomposition of the existing tissues, so as to revalorize them through the recovery of these, then d optimizing spaces and creating a certain attractiveness at the level of the district in the first place and the city in general, by aiming at the design of **high class collective housing built** according to the principles of the **Open Block by Christian Portzamparc**.

Our intervention aims at an urban renewal operation, which is the reconquest of the **urban waste land** of Mostaganem, which represents the flaws of a rigid urban system, by the requalification of neighborhoods, which is part of a process of transformation resulting in development proposals. New urban programs, to move from a stigmatized neighborhood to a **sustainable neighborhood**, ensuring a new urban centrality in relation to the city center. While drawing inspiration from foreign experiences; European and American models as a reference model.

The project proposed in this research paper, is a theoretical and empirical result for an urban reflection qualified current. Our vision is framed by the urban project where the primary goal is to create quality living spaces, sociability and sustainable architecture.

Key words: Urban renewal, sustainable urban project, the Open Block of C.Portzamparc, urban wasteland, sustainable neighborhood, high class collective housing.

TABLE DES MATIERES

1- CHAPITRE 1 : APPROCHE INTRODUCTIVE.....	01
I. Introduction générale :	01
I.1 Problématique générale :	03
I.2 Problématique spécifique :	05
I.3 Les objectifs :	06
I.4 Les hypothèses :	07
I.5 Hypothèses spécifiques :	07
I.6 Choix et actualité du thème :	07
I.7 Motivation et choix du site :	07
I.8 Outils méthodologique et structure de mémoire :	08
I.9 Outils méthodologique :	08
I.10 Structure du mémoire.....	08
2- CHAPITRE 2 : APPROCHE THEMATIQUE ETAT DE CONNAISSANCE DU SUJET :	11
PARTIE I : CONCEPTS THEORIQUES.....	11
1.1. Introduction :	11
1.2. Habitat :	11
1.3. Habiter :	11
1.4. Habitation :	12
1.5. Logement:	12

1.6. Unité d’habitation :	13
1.7. Typologie d’habitat :	13
1.8. Les classifications d’habitat collectif :	15
1.9. La stratégie l’habitat en Algérie :	15
1.10. Les types d’immeubles collectifs :	17
PARTIE II : CONNAISSANCE DU THEME :	18
1. Habitat haut standing :	18
2. Renouvellement urbain :	20
2.1. Introduction:	20
2.2. Définition du renouvellement urbain:	21
2.3. L’historique du renouvellement urbain:	21
2.4. Les objectifs de renouvellement urbain :	22
2.5. Ses différentes échelles	22
2.6. Les enjeux du renouvellement urbain :	22
2.7. Les 4 aires de l’aménagement du projet de renouvellement urbain :	23
2.8. Les actions du renouvellement urbain :	23
2.9. Friches urbaines :	23
3. Éco quartier :	25
3.1. Essai de définition :	25
3.2. L’historique des écoquartiers:	27
3.3. Acteurs et gouvernance :	28
3.4. Éducation et sensibilisation :	28
3.5. Service, commerce et culture :	28
3.6. Action sociale et santé :	28

3.7. Socio-économie:	28
3.8. Les principes des écoquartiers :	29
3.9. Les phases d'un projet d'éco quartier :	30
4. La diversité :	30
4.1. Diversité de l'habitat :	30
4.2. Mixité urbaine :.....	31
5. L'îlot ouvert de Christian de Portzamparc :.....	32
5.1. Les principes de l'îlot ouvert :.....	33
PARTIE III : ANALYSE DES EXEMPLES :.....	34
1. Les exemples de l'opération urbaine :.....	34
2. Les exemples thématiques de l'îlot ouvert :	38
3. Analyse Les exemples de logement :.....	41
III. Chapitre 3 : Approche analytique :	46
1. Analyse de la ville de Mostaganem :	46
1.1. Présentation de la ville:	46
2. Analyse diachronique : (La croissance urbaine de la ville de Mostaganem)	49
2.1. Définition de la croissance:	49
2. 2. L'objectif de l'étude de la croissance urbaine :	49
2.3. L'étude de la croissance urbaine de la ville de Mostaganem :	49
2.4. L'évolution de la croissance du territoire de Mostaganem :	50
3. Analyse synchronique de la ville de Mostaganem :	54
3.1. Etude du système viaire :	54
3.2. Etude du système parcellaire :	56
3.3. Etude du système bâti :	56
4. Analyse du quartier selon Kevin lynch :	57

Partie I : Analyse du fragment (friche urbain)	57
Partie II : L'analyse séquentielle :	61
IV. Chapitre 4 : Approche conceptuelle :	62
Partie I : Proposition d'intervention : l'échelle urbaine.....	62
1. Introduction :	62
2. Les principes d'aménagement :	62
3. Stratégies d'intervention urbaines et architecturales :	62
4. Schéma de principes d'aménagement :	71
Partie II : La programmation urbaine.....	72
1. Introduction :	72
2. Classification des activités et des lieux urbains selon JACQUEUS L'écureuil :	72
3. Méthodologie de l'étude de la programmation selon la grille d'équipement :	75
4. La programmation urbaine du quartier selon la grille d'équipement :	75
Partie III : Présentation de site d'intervention (cas d'étude) :	76
1. Projet ponctuel :	76
1.1. Présentation de notre assiette :	76
1.2. La genèse du projet :	76
1.3. Les concepts opératoires :	79
2. Projet individuel :	79
V. Conclusion générale :	85
Références bibliographiques :	90

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1: SCHEMA REPRESEN TE LA STRUCTURE DE MEMOIRE	10
FIGURE 2: MAISON INDIVIDUELLE A SOUFFELWEYERSHEIM	13
FIGURE 3: VUE AERIENNE SUR L'HABITAT SEMI-COLLECTIF EN TUNISIE.....	14
FIGURE 4: HABITAT COLLECTIF A PARIS.	14
FIGURE 5: GENEVE : LA REFORME DU PLQ DE 2013.....	17
FIGURE 6: BLOC D'IMMEUBLES.....	17
FIGURE 7: ÉVRY, PETIT BOURG.....	17
FIGURE 8:IMMEUBLE-ECRAN IMMEUBLE COLLECTIF, RESIDENCE DU PARC, ÉVRY, FRANCE.....	17
FIGURE 9:LES GRANDS ENSEMBLES : LA ROUVIERE ET LA SUPER-ROUVIERE. MARSEILLE.....	17
FIGURE 10: IMMEUBLE EN BARRES	17
FIGURE 11: LES FLAMANTS.....	17
FIGURE 12: FIGURE 13 FIGURE 14 : GRAND IMMEUBLE COMPOSITE.....	17
FIGURE 15: PROJET ORDINAIRE SANS ENJEUX ECONOMIQUE ET SOCIAUX MARQUES...23	
FIGURE 16: LES PRINCIPES D'ÎLOT OUVERT DE PORTZAMPARC.....	33
FIGURE 17: SITUATION DE LA VILLE DE MALMÖ	34
FIGURE 18: BO01 "CITE DE DEMAIN".....	34
FIGURE 19: UNE TOITURE TERRASSE VEGETALISEE,	34
FIGURE 20: LES PANNEAUX SOLAIRES PRODUISENT L'ELECTRICITE,.....	34
FIGURE 21: ESPACES VERTS AGREABLES,	35
FIGURE 22: SYSTEME D'EVACUATION DES EAUX PLUVIALE,	35
FIGURE 23: RECYCLAGE, REUTILISATION DES PRODUITS,	35
FIGURE 24: GESTION DU TRANSPORT EN COMMUN	35
FIGURE 25: PLAN D'AMENAGEMENT DU QUARTIER.....	38
FIGURE 26: PLAN DE SITUATION DE QUARTIER.....	38
FIGURE 27: LES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET.....	38
FIGURE 28: ÉNERGIES RENOUVELABLES (EOLIENNE, SOLAIRE).....	39
FIGURE 29: GESTION DES DECHETS.....	39
FIGURE 30: GESTION DES EAUX.....	39
FIGURE 31: SYSTEME DE TRANSPORT EN COMMUN EFFICACE.....	39
FIGURE 32: COURS INTERIEURES COMMUNES ET JARDINS PRIVES.....	40
FIGURE 33: ILLUSTRATION DE L'AUTONOMIE ET DE LA SINGULARITE DES BATIMENTS.....	40
FIGURE 34: ILLUSTRATION DES JARDINS A L'INTERIEUR DES ILOTS	40
FIGURE 35: ILLUSTRATION DE LA CIRCULATION VISUELLE ET LUMINEUSE.....	41
FIGURE 36: VUE 3D DU PROJET.....	41
FIGURE 37: PHOTO AERIENNE (ACCESSIBILITE).....	41
FIGURE 38: PLAN DE MASSE	41
FIGURE 39: PLAN F4 SIMPLEX	42
FIGURE 40: LE NIVEAU BAS D'UN F5.	42
FIGURE 41: LE NIVEAU HAUT D'UN F5.....	42
FIGURE 42: VUE SUR L'ESPACE PUBLIC (LE JOUR).....	43
FIGURE 43: FAÇADE DES BATIMENTS A ET C.....	43
FIGURE 44: 60 RICHMOND COUSIN COO-PERATIVE-ORIENT.....	44
FIGURE 45: VUE DE FACE DE 60 RICHMOND COUSIN COO-PERATIVE-ORIENT.....	44

FIGURE 46: PLAN DE RDC	45
FIGURE 47: PLAN DE 1ERE ETAGE	45
FIGURE 48: VENTILATION DES L'IMMEUBLE.....	45
FIGURE 49: CARTE DE SITUATION DE MOSTAGANEM.....	46
FIGURE 50: CARTE TOPOGRAPHIQUE DE MOSTAGANEM.....	46
FIGURE 51: CARTE D'ACCESSIBILITE DE MOSTAGANEM.....	46
FIGURE 52: CARTE D'INFRASTRUCTURE DE MOSTAGANEM	47
FIGURE 53: CARTE TOPOGRAPHIQUE DE MOSTAGANEM.....	47
FIGURE 54: CARTE DE ZONAGE SISMIQUE DE DU TERRITOIRE NATIONAL.....	47
FIGURE 55: DIAGRAMME CLIMATIQUE DE MOSTAGANEM.....	48
FIGURE 56: REPARTITION DE LA POPULATION PAR DISPERSION.....	48
FIGURE 57: CARTE DES PRINCIPALES ACTIVITES DE LA VILLE DE MESTGHANEM	49
FIGURE 58: LA CARTE DE MOSTAGANEM AVANT 1830.....	50
FIGURE 59: LA CARTE DE MOSTAGANEM 19830-1920.....	51
FIGURE 60: LA CARTE DE MOSTAGANEM 1920-1962.....	51
FIGURE 61: LA CARTE DE MOSTAGANEM 1962-2004.....	52
FIGURE 62: MOSTAGANEM AVANT 1830.....	52
FIGURE 63: MOSTAGANEM ENTRE 1830 ET 1920.....	52
FIGURE 64: MOSTAGANEM ENTRE 1920 ET 1962 PRISE PAR L'AUTEUR	53
FIGURE 65: MOSTAGANEM ENTRE 1962 ET 2004 PRISE PAR L'AUTEUR.....	53
FIGURE 66: SCHEMA EXPLICATIF DES CROISSANCES SOURCE : AUTEUR 2020.....	53
FIGURE 67: SITUATION DU SITE D'ETUDES. PRISE PAR L'AUTEUR	54
FIGURE 68: CARTE DU SYSTEME VIAIRE DE FRAGMENT D'ETUDE.....	54
FIGURE 69: COUPE SUR LA ROUTE NATIONALE 11 PRISE PAR L'AUTEUR.	54
FIGURE 70: COUPE SUR LA VOIE SECONDAIRE PRISE PAR L'AUTEUR.....	55
FIGURE 71: LES VUES SUR LA ROUTE NATIONALE 11 PRISE PAR L'AUTEUR.....	55
FIGURE 72: VUE SUR LA VOIE SECONDAIRE	55
FIGURE 73: PROBLEME DE FAÇADE MARITIME	55
FIGURE 74: PROBLEME D'ENCOMBREMENT DE LA ROUTE NATIONALE N°11	55
FIGURE 75: PROBLEME DE STATIONNEMENT.....	55
FIGURE 76: CARTE DU DECOUPAGE FONCIER DE FRAGMENT D'ETUDE.....	56
FIGURE 77: CARTE DES CONSTRUCTIONS DE FRAGMENT,.....	56
FIGURE 78: VUE AERIENNE DES CONSTRUCTIONS DE FRAGMENT.....	57
FIGURE 79: COUPE TOPOGRAPHIQUE SUR LE FRAGMENT	57
FIGURE 80: SCHEMA D'OBJECTIF DE L'ANALYSE DU FRAGMENT	57
FIGURE 81: CARTE QUI REPRESENTE LE SYSTEME VIAIRE DE FRAGMENT A L'ECHELLE DE LA VILLE.....	58
FIGURE 82: CARTE DES LIMITES DE FRAGMENT.....	59
FIGURE 83: CARTE DES SECTEURS DE FRAGMENT.....	59
FIGURE 84: CARTE DES NŒUDS DE FRAGMENT.	60
FIGURE 85: CARTE DES POINTS DE REPERE DE FRAGMENT.....	60
FIGURE 86: CARTE REPRESENTE L'ANALYSE SEQUENTIELLE DE FRAGMENT.....	61
FIGURE 87: LA DIVERSITE FONCTIONNELLE PAR IMMEUBLE.....	64
FIGURE 88: SCHEMA DU SYSTEME D'EVACUATION ET DE TRAITEMENT DE L'EAU USEE.....	65
FIGURE 89 : SCHEMA DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DE L'EAU PLUVIALE ET DE L'EAU USEE.....	65
FIGURE 90: TECHNIQUE DE STOCKAGE DE L'EAU PLUVIALE.....	65

FIGURE 91 : TERRE-PLEINS CENTRAUX	66
FIGURE 92: AIRES DE STATIONNEMENT DES BICYCLETTES,.....	66
FIGURE 93 : LE TROTTOIR ELECTRIC.....	67
FIGURE 94: SYSTEME D'ECLAIRAGE INTELLIGENT.....	68
FIGURE 95 : TRAITEMENT DES DECHETS.....	70
FIGURE 96 : SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT	71
FIGURE 97: SITUATION DU SITE D'ETUDES.....	76
FIGURE 98 : ASSIETTE D'INTERVENTION.....	76
FIGURE 99 : MIXITE FONCTIONNELLE D'ILOT.....	77
FIGURE 100 : PRINCIPES D'AMENAGEMENT D'ILOT.....	78
FIGURE 101 : 11 LOGEMENTS SOCIAUX 95 MARGENCY.....	79
FIGURE 102: APARTMENTS CITYLIFE / ZAHA HADID ARCHITECTS	79
FIGURE 103: TOITURE VEGETALE,.....	79
FIGURE 104: BATIMENT DEVELOPPE BLOC (A).....	80
FIGURE 105: JARDIN D'HIVER	82
FIGURE 106: UTILISATION DES MARBRES, VERRE, ET LE BOIS SOURCE : FAIT PAR L'AUTEUR.....	82
FIGURE 107: LA DIVERSITE DES MATERIAUX ET DES COULEURS FAÇADE OUEST.....	84
FIGURE 108: BATIMENT DEVELOPPE BLOC (B)	84

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 01: (SOURCES : CMQ (2011), GUIDE DE REFERENCE. DES FAÇONS DE FAIRE INNOVANTES ET DURABLES POUR AMENAGER L'ESPACE METROPOLITAIN, PLANIA, 10 PAGES. MDDTL (2011), ECO QUARTIER, APPEL A PROJETS ECO QUARTIER 2011, NOTICE EXPLICATIVE DE LA GRILLE ECO QUARTIER.....	29
TABLEAU 02: DES EXEMPLES D'ECO QUARTIER	37
TABLEAU 03: FICHE TECHNIQUE DE 60 RICHMOND COUSIN COO-PERATIVE-ORIENT....	44
TABLEAU 04: RECENSEMENT DES BESOINS DE L'INDIVIDUEL ET DE LA SOCIETE	72

A decorative border of yellow stars with black outlines surrounds the text. The stars are arranged in a rectangular frame, with a horizontal line of stars at the bottom.

CHAPITRE 01 :
APPROCHE
INTRODUCTIVE

I- Chapitre 1 : Approche introductive :

I. Introduction :

La ville est au cœur du développement économique et social car c'est le lieu où se concentrent industrie, commerce et services. Beaucoup de définitions ont été avancées par les architectes, sociologues, économistes, où chacun utilise des critères propres à sa propre discipline. Donc, il n'existe pas une définition cadre et générale dont tout le monde est d'accord. Pierre George a présagé « pour définir la ville, nous nous tiendront aux notions les plus simples de dimension et d'aspects, c'est les plus générales et se complète l'un à l'autre ». Elle est définie aussi par le sociologue Grafmaeyer 1994 « la ville est à la fois territoire et population, cadre matériel et unité de vie collective, configurations d'objets physiques et nœuds de relations entre sujets sociaux ». La diversité des définitions trouve sa réponse dans la variété des critères adoptés par les différents pays pour caractériser la ville : nombre d'habitants, fonctions, répartition de la population active. Il existe une hétérogénéité des villes en fonction de la variété des principes qui commande le développement urbain, la diversité des sociétés ; ainsi la variété de la ville est en fonction des techniques d'une époque, des systèmes économiques et sociaux. Cette difficulté dans la définition de la ville est aggravée par l'apparition de nouveaux types de ville (ville satellite, agroville, ville dortoir, ville champignon). Le problème de comprendre les déterminants de l'occupation de l'espace et les modalités de hiérarchisation des villes d'un pays est aujourd'hui au cœur de l'attractivité et de la compétitivité des territoires.

L'architecture se présente via plusieurs échelles ; on parle souvent de l'architecture à l'échelle tactique ou de l'unité de vie de bas, l'architecture de la ville en tant que forme de connexion entre les unités de ou les quartier et enfin l'architecture de territoire dans une sorte d'emboîtement entre els échelle. Dans cette optique, la conception dans l'architecture dans le sens élargi de termes doit réconcilier ces échelles. Donc, l'architecture est une forme de dialogue entre l'habité ou l'habiter (échelle) à et habitants ; pour cela le dialogue est devenu primaire en l'établissant entre les habitants et les usagers de l'espace. Il s'agit d'une construction réfléchi de l'espace habité pour qu'il soit à la fois une réponse à la spatialité et l'habitabilité de l'espace.

Parler d'une ville nous ramène à parler non seulement splendeur de sa beauté naturelle actuelle mais également de la résurgence de son historique en étudiant le parcours de sa formation au fil des temps. L'image actuelle de la ville est le résultat d'une stratification des périodes et des événements qui ont influencé sa morphologie urbaine et par conséquent la sensorialité de ses espaces. En ce sens, on constate que la ville de Mostaganem un berceau de civilisation est une ville riche d'enseignement, d'histoire mais nous incitent à les comprendre et les étudier dans les sens de l'objectivation.

Notre ville de Mostaganem, à l'image des villes historiques, se montre via la diversité de son tissu urbain marquant sa longue histoire ; ainsi la diversité des styles architecturaux qui présentent son développement au fil de temps. Mais cette ville ne cesse pas à se grandir sans contrôler l'influence de cet étament sur son image urbaine. Devant cette situation de difficulté on trouve important de retourner vers le projet urbain où le développement durable est devenu incontournable. En suivant son processus historique, nous trouvons qu'il est juste de commencer par les endroits les plus anciens qui sont les noyaux urbains de cette ville.

L'intervention urbaine devant cette situation qui nous pousse à sa problématisation, nous incite à la revitalisation de son centre mais en adoptant une approche réfléchi et scientifique. De revivre le centre-ville, ce n'est pas un objectif récent ; en réalité ce tissu urbain a vécu de nombreuses actions en faveur de son développement cette dynamique urbaine vise la valorisation et le renouvellement de l'image de la ville mais faute de l'adoption des visions ponctuelles et délimitées les résultats sont

difficilement qualifiables par rapport à l'objectivation de la ville. De mobiliser tous les vecteurs du développement au service de renforcer la centralité reste toujours insuffisant devant l'absence d'une politique urbaine notamment dans un climat mondiale encourageant le développement durable.

La problématique du renouvellement urbain, et de la construction de la ville sur elle-même n'a jamais été aussi pertinente. A cet égard, les aménagements d'aujourd'hui portent d'avantage sur la réhabilitation, la régénération urbaine et la création de nouveaux espaces vivants. « Cette nouvelle vision se concrétise essentiellement par la réorganisation de la ville, à travers des opérations d'urbanisme opérationnel sur trois champs disposants des dysfonctionnements alarmants : centres villes, cités précaires et spontanées et enfin grands ensembles »¹.

Ce choix d'intervention en zones urbaines littorales a été motivé par des particularités significatives qui distinguent ces zones du reste du territoire. Ces particularités résident d'abord dans les qualités dont jouissent les villes du littoral sur les différents plans, où les modèles d'architecture et d'urbanisme présentent des caractères originaux par rapport aux modèles urbains courants.

Dans cette vision, la restructuration a pour fin aussi de désenclaver ces quartiers en les réinsérant dans une trame urbaine cohérente en mettant leurs habitants dans une dynamique de valorisation sociale ; ce qui a donné la naissance d'une autre génération d'urbanisme et par conséquent d'autres outils d'intervention urbaine. (Ainsi il ne s'agit plus principalement aujourd'hui de créer de la ville mais de modifier et gérer des territoires déjà urbanisés)².

Le concept du développement durable et de projet urbain surgit de petit à petit aux adeptes de la régénération urbaine. La décadence urbaine comme un phénomène normal, faisant partie d'un cycle naturel de vie de la ville. « Un âge I caractériser par la lenteur, l'accumulation, la continuité urbaine autour des places, la ville industrielle a inventé la révolution de l'âge II, fascinée par la technique et l'idéale table rase. L'âge III, quant à lui, prend compte ce double héritage contradictoire et essaye de repenser avec une nouvelle approche et une nouvelle philosophie urbaine »³.

« La ville est faite d'ilot, elle a été longtemps faite d'ilot depuis la ville romaine on pourra presque dire peut-être même avant mais je ne retourner pas avant, et ses ilots ils ont par contre des constitutions qui est en pu varier avec le temps ». « Eviter le bar éviter le bâtiment linéaire et aller vers la fragmentation des choses pour produire une ville varier ». Jacques Lucan.

La requalification et le renouvellement en construisant sur la ville existante en mettant en scène des relations entre les parties du fragment, leurs vocations et leurs fonctions. Le plan doit d'être flexible, proposant des solutions au « cas par cas », réglant des problèmes ponctuels sur des lieux spécifiques dans un cadre général. « Avec les dissonances. Construire la plus belle harmonie »⁴.

Selon Mongin OLIVIER (1995) a présagé que : « l'âge III de la ville a pour ambition de succéder aux deux époques qui l'ont précédées : L'âge I qui a fabriquer la ville avec ses maisons, ses immeubles et ses places accolées, l'âge II hérité de ses deux modèles se devra de les transformer, de les réhabiliter »⁵.

Dans notre contexte, l'habitat architecturé dans les grands ensembles est souvent de mauvaise qualité et perçu comme signe d'échec social, d'isolement et de ségrégation. Pour cela nous allons proposer dans ce mémoire de retourner vers un urbanisme humain tourne autour de l'homme/ habitant.

¹ BOUCHRIT Sihem « L'utilisation de projet urbain dans la requalification des grands ensembles ». Mémoire de magister de l'université de Constantine. Année 2003, p02

² CHALINE CLAUDE la régénération urbaine. Edition PUF. «Aue sais-je ? » Paris.1ere ed : 1999

³ Christian de Portzamparc. « Projet urbain en France ».ED Le Moniteur, Paris 2002, p192

⁴ Pierre riboulet. « 11 lecons pour la composition urbaine » Edition Presses. 1998

⁵ Mongin Olivier. « Vers la troisième ville ? ».ED HACHETTE, Paris 1995, P85.

On vise via notre intervention à offrir une meilleure qualité de vie dans à travers les ambiances architecturales et urbaines du point de vue de l'habitant comme utilisateur de l'espace, et comme participant à sa sociabilité pour un mieux-être rêvé.

L'intégration d'un projet architecturale avec les concepts de l'ilot ouvert pourra être une réponse aux besoins du quartier afin d'apporter des opérations de renouvellement, renouveler c'est apporter de nouvelles valeurs d'usage pour réussir la mixité urbaine et assurer une offre d'habitat diversifié et de qualité sont deux objectifs essentiels pour rendre les villes plus solidaires.

I.1 Problématique générale :

La ville est un milieu complexe qui ne peut cependant pas se résumer à une approche physique car l'espace urbain est aussi la traduction spatiale de l'organisation dans l'espace et dans le temps des hommes et de leurs activités dans un contexte donné. Ce contexte est autant physique économique que politique, social que culturel... L'approche de la ville ne peut être que diachronique et l'histoire des villes, de chaque ville ou agglomération reste un élément d'analyse essentiel.

Les villes aujourd'hui connaît plusieurs modes de développement urbain à la réaction d'une croissance démographique très forte qui engendre l'éclatement urbain, ce qui provoque l'apparition de plusieurs phénomènes qui repend à cette évolution rapide et parfois incontrôlable, où on trouve l'apparition de l'étalement urbain, la périurbanisation et la ségrégation spatiale dispersé dans les faubourgs et les banlieues, qui sont considérées comme des obstacles qui lutte contre le développement et qui maitre la ville dans une situation inévitable, où l'étalement urbain définit comme étant « un modèle de croissance urbaine et métropolitaine qui reflète une faible densité, une dépendance automobile et un nouveau développement des zones à la frange, souvent aux alentours de la ville »⁶, aussi impose un grand problème tel que un disfonctionnement urbain qui provoque un éclatement de la ville sur leur territoire d'une façon irrégulière et spontanée, ce qui fait par résultat une augmentation de la consommation des surfaces et également une répartition hétérogène et discontinue avec une faible densité qui pose des problèmes non seulement sur l'occupation irrationnelle des terrains agricole et les ressources naturels mais aussi sur l'infrastructure, plus je m'étales, plus il est difficile de mettre en place les réseaux nécessaire, plus les système de transport et l'utilisation des véhicules augmente, et par résultat en dégage plus de CO2 ce qui fait qu'on revient au problème mondiale de l'effet de serre. Alors l'étalement urbain a un coût écologique, économique et social très lourd, où on doit le contrôler par tous les dispositifs nécessaires qu'ils existent.

Dans le cadre de ce qu'on appelle actuellement le développement durable, l'environnement et la haute qualité environnementale constituent une préoccupation essentielle. A l'échelle mondiale la sensibilisation et la mobilisation des citoyens, des ménages, des associations diverses et de la société civile et des gouvernements pour la prise en charge de la qualité de leur environnement avec une utilisation rationnelle des ressources énergétiques sont devenues des objectifs majeurs et primordiaux.

Depuis plus d'un siècle, le processus d'urbanisation affecte l'ensemble des pays de la planète, où l'Algérie a connu une urbanisation qui était caractérisée par une littoralisation et une concentration des villes dans le Nord. Ainsi, dès l'indépendance, les pouvoirs publics algériens ont tenté de mettre en place une planification urbaine susceptible d'apporter la réponse adéquate aux maux de la ville. Néanmoins, la politique de planification était basée sur la planification sectorielle, cela a provoqué des déséquilibres conséquents : étalement spatial, dilapidation du foncier agricole, polarisation de l'espace, etc. Ainsi, au lieu d'être un milieu de bien-être et d'aisance.

⁶ Squires G.D, Urban sprawl: Causes, Consequences and Policy Responses. The urban institute press, Washington DC. 2002

La ville accumule d'innombrables problèmes : partout on assiste à une propagation des constructions anarchiques, prolifération de bidonvilles, crise de logement, les circonstances et les conditions dans lesquelles s'est effectuée l'urbanisation en Algérie et la manière de la croissance urbaine vont marquer le système urbain dans son aspect, sa hiérarchie et sa configuration actuelle et ultérieure.

Le Projet Urbain comme alternatif aux instruments d'urbanisme et comme outil par excellence de maîtrise du développement urbain durable, a essayé de résoudre les problèmes qui nuisent au confort des villes. Par l'application des plusieurs opérations tel que : le renouvellement urbain, la réhabilitation urbaine, la restructuration urbaine.

Le renouvellement urbain est une nouvelles mesures d'aménagement dans un projet urbain, une grande opération base sur l'idée qu'il faut intervenir sur la ville existante « la reconstruction de la ville sur elle — même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières »⁷, pour leur donner un sens nouveau et atteindre une densité maximale permettre à maitriser les différents systèmes d'une part économe de la surface et préservé le maximum des terrains agricole et d'une autre part minimiser l'utilisation de l'énergie et protège l'environnement, aussi maitrisé les phénomènes de l'étalement et la périurbanisation urbaine.

Le renouvellement urbain se présente comme une innovation par exemple : la restructuration des fronts de mer en Corée de sud ; Angleterre ; Australie et éco-quartier fribourg en Allemagne (une ancienne friche militaire entre 1996 et 2006) et éco-quartier de bedzed au sud de Londres (entre 2001 et 2002 est devenue une référence internationale) et quartier Hamma en Algérie.

La forme urbaine peut être un tissu urbain particulier et homogène qui fait partie de la ville, où le professeur Pierre Merlin définit la forme urbaine dans le Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement comme « l'ensemble des éléments du cadre urbain qui constituent un tout homogène ». Pour Kevin Lynch, auteur de L'image de la cité, le secteur ou forme urbaine est une « partie du territoire urbain identifié globalement correspondant à une zone homogène du point de vue morphologique. Il peut présenter une ou plusieurs limites nettes ou se terminer par des franges diffuses [...]. Il peut, au plan de la pratique urbaine, recouvrir la notion de quartier ou proposer un découpage totalement différent».

Elle est composée de plusieurs éléments où l'ilot est souvent caractérise les villes et peut être la base de sa constitution, ce qui fait ce dernier participe à l'identification de la forme urbaine pendant son évolution dans le temps, où la ville a connu plusieurs changements, et selon Christian de Portzamparc on distingue 3 âges différents, où la ville de l'âge I : désigne généralement l'époque préindustrielle celle de la ville traditionnelle. Les rues sont hiérarchisées et des bâtiments mitoyens, dont les ilots sont serrés et compactés par le fait de la stratification et l'accumulation des différentes civilisations. Le cas de l'ilot haussmannien, la ville de l'âge II avec le mouvement moderne, à la suite de la seconde guerre mondiale, il n'y avait pas de réflexion concernant la disposition des bâtiments. De nombreuses tours et barres sont construites, autonome, sans disposition particulière, sans relation avec le site ou la ville dans lesquels ils se trouvent, et en ce moment-là l'architecture a détaché de l'urbanisme le cas de l'ilot à la barre, la ville de l'âge III : c'est le produit de la stratification des deux âges précédents, caractérisé par l'hétérogène et le contraste entre les agrégats , la ville dans cet âge a connu la projection de plusieurs essais et mutation au niveau de l'urbanisme envisage d'améliorer la qualité de vie dont on trouve une nouvelle théorie urbaine.

✚ A cet égard, Comment fabriquer à travers une opération de renouvellement urbain un nouveau tissu à qualifier durable en tenant compte les commandements de projet urbain?

⁷ Les mots-clés de l'aménagement et de l'urbanisme

I.2 Problématique spécifique :

« La ville est un organisme complexe qu'il est difficile de saisir dans sa globalité comme dans ses nuances par plus d'un aspect, elle se révèle comme un phénomène unique et national, par d'autres un phénomène international universel. »⁸.

Aujourd'hui ; Les villes se caractérisent par la diversité des tissus urbains, des styles architecturaux et des situations problématiques. Le renouvellement urbain est apparu comme une des solutions qui vont participer à mieux les faire fonctionner en construisant la ville sur elle-même. Les expériences phares montrent son efficacité notamment pour les centres anciens. A cet égard, on prend la ville de Mostaganem comme un cas d'étude voire son histoire riche des valeurs et de renseignements.

La requalification des quartiers passe inéluctablement par une démarche scientifique et multidimensionnelle (urbaine, sociale et économique), qui permet d'exposer clairement les facteurs qui participent à la dévitalisation de ces quartiers. Les tissus anciens de la ville, dont un certain nombre d'immeubles, représentent un croisement culturel non négligeable, constituent des témoignages de l'histoire de Mostaganem.

L'ilot ouvert consistera à une simple grille définie par des rues pas forcément hiérarchiques, ce qui fait traversé des vues et de la lumière entre ce dernier et l'intérieure de l'ilot pour assurer le confort de chaque logement.

La ville de Mostaganem est un résultat d'un processus historique et n'échappe pas au phénomène de l'urbanisation rapide qui a caractérisé toutes les villes du pays après l'indépendance en 1962, et qui a évolué dans le temps et dans l'espace. Elle a ainsi donné un résultat de tissus dans une même entité urbaine (Rupture entre les grands pôles de la ville), ce qui l'a confrontée à une double contrainte : faire face à une population en croissance, et aussi à présence des terrains agricoles. L'absence de la mixité fonctionnelle et la discontinuité fonctionnelle et structurelle ainsi l'organisation anarchique de la voirie et des espaces interstitiels et des impasses sans issues.

Ces friches urbaines causent des anomalies et un dysfonctionnement de la ville par l'étendue du foncier qu'elles consomment (soit un cinquième de la superficie de la ville), envahissant, ainsi, d'énormes terrains présentant de grandes potentialités et ayant une situation stratégique. Mais aussi par leur superficie et leur position au cœur de la ville articulant autour d'elles les unités de structuration urbaine (le noyau historique, le quartier de Tigdit, le port) elles créent une rupture entre ces différentes parties et entre la ville et la mer.

On constate ainsi que ces friches pourraient présenter de véritables potentialités et constituer des opportunités particulières pour des alternatives de renouvellement urbain, de développement durable et de diversité urbaine et résidentielle, et mettre fin aux ruptures existantes dans la ville et diminuer leur impact sur la qualité de l'environnement. On suppose que l'échelle du quartier est la plus appropriée pour une telle initiative ou autrement dit, il serait opportun de récupérer ces friches pour créer des quartiers d'habitat durable qui accueillent des habitants, des activités, des équipements publics, des espaces verts... Et qui répondent aux besoins des générations actuelles sans oublier les générations futures, toutefois, un habitat durable est avant tout un habitat et donc un lieu de vie, et de préoccupation prise en compte dans la problématique de l'architecture durable.

L'évolution des villes est déterminisme dans une démarche de formation et de transformation et le composant de base reste toujours l'habitat, certains courants semblent avoir négligé ce fait au profit de l'industrialisation et la rentabilité économique en essayant d'abstraire l'habitat dans son aspect

⁸ (Laborde, non daté)

fonctionnel tel que la ville industrielle et l'expérience modernisme ce qui a provoqué des conséquences nuisibles notamment sur le plan social.

Aujourd'hui avec l'apparition du concept du « renouvellement urbain ou construire la ville sur la ville » il est possible de créer de nouveau quartiers accueillants des habitants, des équipements publics, les espaces verts, et la gestion du problème de la circulation, en permettant de développer des concepts innovants et respectueux de l'environnement (les éco-quartiers, l'habitat durable).

Dans notre recherche on s'intéresse à une intervention du friches urbaines avec une planification stratégique pour une articulation fonctionnelle au reste de la ville avec une vision de développement durable très actuelle, et développer un modèle d'habitation de haut standing dans sa forme contemporaine une fois assurer la fonction et explorer une quatrième dimension pour l'objet architecturale haut delà fonction le confort fortement lié à la qualité sous la multiplication des produits lancer et qui se rapproche à la typologie d'habitation individuelle dans la qualité et le programme d'unité dans une disposition verticale.

Face à tous ces postulats, et à travers cette recherche, et dans un contexte qui nous pousse vers l'exploitation de friches urbaines pour réussir à la création d'un nouveau tissu à qualifier durable, et dans la recherche de meilleurs moyens à adopter pour projet urbain durable, nous allons essayer de répondre aux préoccupations suivantes :

- ✚ **Comment peut-on concevoir un habitat collectif de haut standing avec l'adoption de la démarche de développement durable ? et comment assurer une réelle diversité urbaine et fonctionnelle pour mieux architecturer notre fragment?**

I.3 Les objectifs :

L'objectif de cette recherche est de créer d'un nouveau tissu à qualifier durable et la continuité urbaine perdue ainsi que créer un projet de renouvellement urbain du friche urbaine qui occupe une superficie importante , afin d'offrir un espace urbain qui va avec le besoin et le désir et, opter vers un habitat adéquat qui répond aux besoins de ses occupants en termes d'espace, services, équipements, confort ,et en prenant en charge la notion du développement durable et en respectant l'environnement local, tout en appliquant la démarche de la renouvellement urbaine . Les objectifs de notre recherche sont :

- ✚ Créer un nouveau tissu à qualifier durable qui prend en considération la qualité de vie de ces habitants (assurer la création des activités, d'animation et l'offre d'emplois qui est les services ainsi que les habitations) avec les services et les équipements d'accompagnements nécessaires qui le rendent un espace agréable à vivre, en répondant aux besoins de la population actuelle sans compromettre la génération future.
- ✚ Démontrer la nécessité d'un aménagement durable des villes, en partant d'une échelle plus réduite (celle du quartier) pour pouvoir mettre en œuvre les actions.
- ✚ Réussir la mixité urbaine et assurer une offre d'habitat diversifié et de qualité.

I.4 Les hypothèses :

Dans notre cas, l'adoption d'une démarche projet urbain et la création d'un nouveau tissu à qualifier durable, en se basant sur l'ilot (ilot ouvert) en tant qu'unité urbaine. Afin de répondre aux besoins des habitants, pour une meilleure qualité du tissu urbain et pour aller vers un logement collectif

haut standing qui favorise la mixité fonctionnelle et la diversité résidentielle par la création d'un confort habitable.

I.5 Hypothèses spécifiques :

- ✚ Exploitation et requalification de la friche urbaine en créant un nouveau tissu à qualifier durable qui le rendent un espace agréable à vivre, en répondant aux besoins de la population actuelle sans compromettre la génération future.
- ✚ La mixité fonctionnelle et la diversité résidentielle pour un habitat collectif doivent être recherchées jusqu'où on peut dire qu'on a assuré les besoins nécessaires des habitants en termes des activités et diversités de programme et en termes de la capacité de se loger. Les fonctions à associer par chaque échelle dépend aux besoins quotidiens de chaque habitant, plus l'activité recherchée est importante plus il faut l'intégrer proche de sa résidence. La relation entre l'espace habité et les besoins humains on assure la qualité de vie des habitants se fait par, l'adaptation de logement aux différentes catégories et besoins de chaque habitant, les vieux, les enceintes, les handicapés, les malvoyants et les gens à mobilité réduite avec l'exploitation rationnelle de l'espace.

I.6 Choix et actualité du thème :

- ✚ Le renouvellement urbain désigne des actions d'urbanisme qui concernent une grande diversité de situation en milieu urbain, son dénominateur commun réside dans l'idée qu'il faut intervenir sur la ville existante (reconstruire la ville sur la ville) pour en récupérer les parties es plus abandonnées afin de développer des projets répondant aux besoins actuels des villes. Il s'agit du croisement des pratiques du renouvellement urbain et des principes du développement durable
- ✚ Le renouvellement urbain est une bonne opération dans le contexte d'attractivité touristique, la mixité fonctionnelle, nous essayons donc de créer de nouveau tissu à qualifier durable.
- ✚ Cet indice d'urbanité caractérise l'espace avec une notion de temporalité et de spatialité. La diversité a une valeur qualitative qui caractérise autant le contenant que le contenu. Nous sommes arrivés à penser que le concept de la diversité urbaine est amplifié dans le contexte de l'habitat collectif, à priori, ce constat met en évidence, l'intégration, dans le tissu urbain, les logements de haut standing qui répondent aux besoins des hommes d'affaires étrangers qui occuperont des postes importants dans le site.

I.7 Motivation et choix du site :

Notre choix d'intervention se porte sur quartier qui occupe une position stratégique dans la ville de Mostaganem. Il forme une connexion urbaine grâce à sa situation dans un vieux tissu urbain colonial.

Cette connexion est accentuée par un ensemble de bâtiments ayant une valeur architecturale et historique assez importante tel que :

- Les grands ensembles des HLM.
- La moquée.

- Le marché.

Ce quartier est caractérisé par :

- ✓ Sa proximité.
- ✓ Facilement repérable.
- ✓ Accessible
- ✓ Sa grande surface non construite présente des potentialités pour une opération de renouvellement urbain dans un cadre du projet urbain.

I.8 Outils méthodologiques :

Afin de trouver des réponses adéquates à nos questionnements et de vérifier nos hypothèses avancées, nous avons suivi le parcours méthodologique suivant :

Nous avons préconisé la préférence d'organiser notre travail, selon deux parties et une partie annexée sous forme de projet architectural. Leur formulation aura mieux servi à comprendre le processus de développement de notre problématique et les résultats à obtenir. En premier lieu dans une approche théorique conceptuelle ; dans cette partie, nous avons essayé de comprendre l'énoncé conceptuel de l'habitat, l'habité, l'habitation toute en allant vers l'habitat haut standing, à connaître les espaces délaissés de la zone industrielle structurant la ville, le renouvellement urbain y compris les principes du projet urbain et la notion d'un éco quartier.

S'ajoute à cela, un travail conceptuel réalisé pour comprendre la relation entre l'habitat collectif social et le projet urbain en tant qu'alternatif à l'urbanisme de plan.

En deuxième lieu dans une vision empirique, et via une approche analytique, nous avons essayé à partir de ces méthodes de comprendre la mise en scène d'un habitat et des systèmes du concept d'habitat. Dans cette optique, des exemples étrangers vont nous permettre de mesurer l'impact social, économique et environnemental de cette nouvelle démarche sur la vie quotidienne dans les quartiers d'habitat collectif, pour passer vers un autre âge d'habitat social collectif sous les concepts de durabilité. Pour atteindre cet objectif, nous avons analysé notre quartier de la zone industrielle de Mostaganem pour arriver à la fin à une approche comparative en essayant de comprendre notre cas d'étude et en faisant sortir des outils opératoires à partir desquels on propose notre projet architectural.

Afin de mener à bien ce travail, dans une ligne de conduite qui se veut scientifique, le choix et la lecture des ouvrages, thèses, actes de séminaires, colloques et documents administratifs, se révèlent un outil fondamental pour la bonne pose des fondements de la recherche, ainsi certains documents n'ont été mis à profit que pour le traitement d'un chapitre particulier tandis que d'autres scandent l'ensemble de la thèse. S'ajoute à cela, la lecture des plans d'aménagement de notre contexte et des exemples pris comme références, des photos, des cartes et des plans d'architecture.

I.9 Structure de mémoire :

Afin de mener à bien notre travail de réflexion, la thèse est structurée en trois parties contenant chacune une introduction ce qui suit est formé de chapitres, d'un chapitre introductif et d'une conclusion générale.

Le chapitre introductif s'attèle à la pose de la problématique de recherche, sa relation avec notre contexte, les hypothèses, les objectifs de la recherche et ses intérêts, ainsi que la méthodologie adéquate pour répondre aux questions et enfin la structuration du mémoire.

La première partie est constituée de deux chapitres. **Le premier chapitre** est une phase descriptive théorique dans laquelle sont passées en revue les concepts et les définitions

à impliquer dans l'étude des quartiers d'habitat social collectif. Et, l'opération urbaine « le renouvellement urbain » sur une friche urbaine, une nouvelle conception de l'urbain sous la vision de développement durable et d'éco quartier **Un deuxième chapitre** suit le premier.

La deuxième partie est constituée de deux chapitres. Dans **Ce troisième chapitre**, nous avons présenté des expériences phares de renouvellement urbain par la proposition d'intervention à l'échelle urbain et les principes d'aménagement avec une programmation urbaine et des exemples de renouvellement urbain sur des friches urbaines et d'autres de logements haut standing qui tentent de concrétiser des quartiers idéaux ou durables.

Dans cet ordre d'idées, nous avons étudié, la mise en scène de l'habitat en Algérie afin de comprendre sa logique de formation, ainsi que son soubassement théorique depuis la période postindépendance à nos jours. En effet, notre quartier à proposer fait partie de ce contexte en essayant de réconcilier contexte/actualité.

La troisième partie est la partie des annexes qui contient la conception de nos projets individuels, commençant par les plans architecturaux, ainsi que le schéma des principes jusqu'à la représentation finale des projets.

Pour conclure, nous avons rappelé les questionnements de notre problématique de recherche, présenté les résultats en confirmant ou infirmant nos hypothèses de départ, en montrant aussi bien les limites de la recherche que les perspectives et les horizons de notre travail.

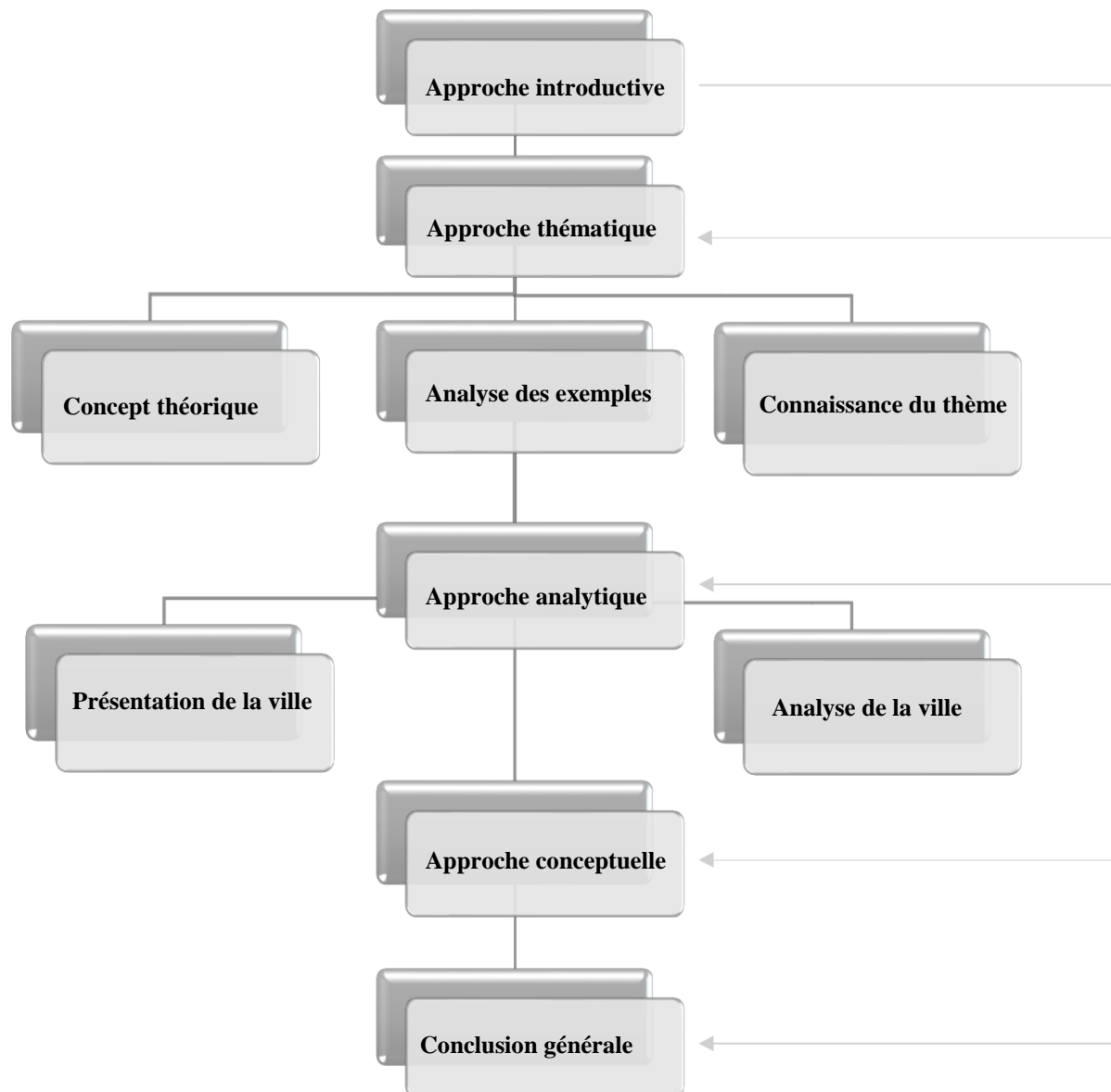


Figure 01 : Schéma représente la structure de mémoire
Source : traitement personnel 2020



CHAPITRE 02 :
RECHERCHE ET
ETAT DE
CONNAISSANCE
DE SUJET

II. Chapitre 02 : Recherche et Etat de connaissance du sujet :

Partie I : Concepts théoriques

1. Quelques définitions :

1.1. Introduction :

«Sujet crucial dans notre société, l'habitat occupe légitimement une place majeure dans la Galerie moderne et contemporaine du musée de la Cité. La plus grande section est en effet dédiée au logement avec, comme pièce maîtresse »⁹, l'habitat s'est développée en subissant diverses transformations suivant les besoins de la vie. Ce qui donna naissance à une multitude de types d'habitats : l'individuel, le semi-collectif (l'intermédiaire) et le collectif.

1.2. Habitat :

–**Selon Larousse** : Lieu habité par une population ; ensemble de faits géographiques relatifs à la résidence de l'homme (formes, emplacement, groupement des individus) ; l'ensemble des conditions relatives à l'habitation.

– **Selon J-Havel** : L'habitat est toute l'aire que fréquente l'individu : qu'il y circule, y travaille, y mange s'y Repose, y dorme

HABITAT = LOGEMENT + ÉQUIPEMENT LIES AUX LOGEMENTS

« L'espace résidentiel et le lieu d'activité privées de repos, de récréation, de travail et de vie familiale avec leur prolongement d'activités publiques ou communautaires, d'échanges sociaux et d'utilisation d'équipement et de consommation de bien et de service »¹⁰. **L'Encyclopédie universelle donne cette définition de l'habitat** : « L'habitat n'est pas qu'un toit-abri, foyer ou logis, mais un ensemble socialement organisé. Il permet à l'homme de satisfaire ses besoins physiologiques, spirituels et affectifs ; il le protège des éléments hostiles et étrangers. Il lui assure son épanouissement vital. L'habitat intègre la vie individuelle et familiale dans les manifestations de la vie sociale et collective. »¹¹. **A. Rossi définit l'habitat comme** : « plus que toute autre architecture, l'habitat ne peut pas être le résultat d'une invention. Il est l'expression d'un mode de vie séculaire, de traditions anciennes et de techniques modernes »¹². Aujourd'hui, le terme « habitat » se trouve dans le langage commun où on dit habitat pour parler des conditions de logement puis il recouvre une dimension plus globalisante et qualitative que le logement, exprimant l'idée d'un milieu de vie. D'après Clair et Michel Duplay dans la méthode illustrée : « D'un point de vue fonctionnel, l'habitat est l'ensemble formé par les logements, ses prolongements extérieurs, les équipements et leurs prolongements extérieurs, les lieux de travail secondaires ou tertiaires ».¹³

1.3. Habiter:

Le mot "habiter" est l'un des plus vieux, dès 1694, il figure dans les pages de la première édition du Dictionnaire de l'Académie française : « faire sa demeure, faire son séjour en quelque lieu, habiter un lieu »¹⁴. **Selon « Encyclopédie universelle »** ; c'est vivre son environnement spatial intime, c'est pouvoir le marquer de son empreinte, c'est avoir la possibilité de l'organisation selon les habitudes

⁹ Silvana éditoriale, « Vers de nouveaux logements sociaux 2 ». Éd : Tome 2 /Cité de l'architecture & du patrimoine/Institut français d'architecture, mars 2012

¹⁰ MILANO « HABITER » vers une architecture figurative, édition moniteur « PARIS » 1985, P7.

¹¹ Encyclopédia universelle 1995

¹² A. Rossi « l'habitation de la ville », In l'architecture d'aujourd'hui N° 174. 1974, p3

¹³ Clair et Michel Duplay, « méthode illustrée de création architectural », éditions du Moniteur, 1982.

¹⁴ PAQUOT. Thierry. Demeure terrestre, enquête vagabonde sur l'habiter >, Paris : l'imprimeur. 2005. 111.

culturelles et sociales.¹⁵ Selon Henri Lefebvre, « L'habiter ne se réduit à une fonction assignable, isolable et localisable, l'habitat, qu'au nom d'une pratique dont le droit à la ville détermina les raisons, on fait correspondre ponctuellement (point par point) les besoins, les fonctions, les lieux, les objets sociaux, dans un espace supposé neutre, indifférent, objectif (innocemment), après quoi on met en place des liaisons »¹⁶. « Le mode habiter est déterminé par les besoins ton déterminé par les besoins fondamentaux de l'homme, ses croyances, ses coutumes son genre de vie »¹⁷.

1.4. Habitation :

– Selon « Encyclopédie universelle » : Habitation c'est : l'action d'habiter est de séjourner dans un même lieu.

Domicile, résidence.¹⁸ « Le terme "d'habitation" provient du latin "habitatio" et exprime le fait d'habiter, la "demeure" »¹⁹. « L'habitation c'est l'espace architectonique destiné à une unité familiale ». Donc l'habitation désigne simplement la maison ou le logement du point de vue de l'agencement des pièces les unes par rapport aux autres et de la distribution de l'espace (coir, couloir...)»²⁰.

1.5. Logement:

Un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation : séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule...). Indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.²¹ Ensemble des mesures visant à permettre à la population de se loger dans des conditions de confort correspondant aux normes sociales courantes.²² En général, c'est un ensemble de pièces (ou une seule) destinées à l'habitation d'un ménage. « On doit y pénétrer sans être obligé de traverser un autre logement, sinon il s'agit d'un abri sommaire (baraque, tente, gourbi, etc.... »²³.

A- La qualité du logement :

La qualité du logement ne se limite pas à la qualité de l'appartement, de la maison individuelle, et à l'aménagement de la parcelle privée. Elle dépend du concept architectural/urbanistique et de l'intégration du bâtiment dans son contexte urbain ou rural ; pour arriver à cette qualité voulue, nous avons fixé les principes de conception suivants :

B- Qualité de vie : L'élaboration de projets architecturaux et urbanistiques offrant des typologies variées de logements et d'espaces collectifs/publics, permet de offrir une qualité de vie à chacun.

C- Performance : La population active et la population résidente profitent réciproquement de l'activité et de la vie dans le quartier.

D- Proximité : Le rapprochement des équipements d'accompagnements à l'habitat permet l'une meilleure appréhension des habitants.

¹⁵ Encyclopédia universelle 1995

¹⁶ LEFEBVRE, Henri, « Politique de l'espace », Paris : Anthropos, 2000, p 11

¹⁷ Amos Rapport, « Pour une anthropologie de la maison », Paris, Dunod, 1972.

¹⁸ Encyclopédia universelle 1995

¹⁹ Thierry Paquot, « Habitat, habitation, habiter. Ce que parler veut dire... »>, Informations sociales 2005/3 (n° 123), p. 48-54

²⁰ Dictionnaire Larousse 2015.

²¹ In site: <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1702>

²² In site: <https://fr.calameo.com/read/0008998699199c5cb9c20>

²³ HAFIANE, Abderrahim. « Les défis à l'urbanisme : l'exemple de l'habitat illégal à Constantine ». Alger, O.P.U, 1989.

E- Identité : La création de quartiers attractifs et fonctionnels permet de créer une identité propre permettant aux habitants de s'identifier à leur quartier, leur ville et leur village.

F- Mixité : La création de types de logements diversifiés permet de répondre à la diversité de la population et aux exigences individuelles des différents types de ménages et à leurs évolutions.

1.6. Unité d'habitation :

Le terme unité utilisée par les urbanistes, signifie un organisme ou les parties qui les composent sont les habitations, les équipements, les rues et les espaces verts... etc. « Bâtiment unique composé d'un ou plusieurs logements ». ²⁴

1.7. Typologie d'habitat :

❖ Selon la localisation

- Habitat urbain
- Habitat rural

❖ Selon le type de regroupement

- Habitat dispersé
- Habitat planifié
- Habitat spontané

❖ Selon le nombre de logements ressembler

- Habitat individuel
- Habitat semi-collectif
- Habitat collectif

1.7.1. Habitat individuel : (densité : 20 logements/Hectare)

Une tranche de construction qui repose directement sur le sol et sur lequel rien n'est posé d'autre que son propre toit (du sol au ciel, tout appartient au propriétaire). C'est le type d'habitation le plus recherché parce qu'il offre de grandes surfaces très exposées aux vues, un maximum de liberté individuelle, d'auto-déterminante et d'adaptation aux exigences de ses occupants.

Les avantages :²⁵

- Un domaine strictement privé important.
- Une relation avec l'extérieur assez importante (jardins privés)



Figure 02: Maison individuelle à SOUFFELWEYERSHEIM
Source : <https://www.hk-architecture.fr/individuel.php>

²⁴ MARION SEGAUD, Dictionnaire de l'habitat et de l'urbanisme, Ed Paris, A. collin, 2003, P451

²⁵ In site: http://openarchive.icomos.org/1160/1/II-1-Article6_Abdulac.pdf

- Une grande liberté d'usage
- Une surface améliorée exposée aux vues

Les inconvénients :

- Une grande consommation du foncier
- Des frais de construction élevés
- Une densité très peu élevée favorisant une individualisation
- De la vie privée

1.7.2. Habitat intermédiaire : (40 logements/Hectare)

C'est un nouveau type d'habitat qui est apparu aux environs des années soixante-dix, il a pris les avantages des habitats individuel et collectif c'est-à-dire un habitat intermédiaire entre les deux autres.

Les avantages :

- Une surface habitée améliorée
- Des accès individualisés
- Des réseaux communs et valorisations de la vie communautaire
- Un espace privatif extérieur pour chaque logement



Figure 03: Vue aérienne sur l'habitat semi-collectif en Tunisie
Source : <https://www.al-sabil.tn/?p=438>

Les inconvénients :

- Une consommation du foncier élevée par rapport au type collectif.

1.7.3. Habitat collectif : (80 logements/Hectare)

L'habitat collectif est l'habitat le plus dense, il regroupe dans un même bâtiment plusieurs habitats individuels (exemple : un immeuble). Il se trouve en général en zone urbaine, se développe en hauteur en général au-delà de R+4. Les espaces collectifs (espace de stationnement, espace vert entourant les immeubles, cages d'escaliers, ascenseurs...) sont partagés par tous les habitants ; l'individualisation des espaces commence à l'entrée de l'unité d'habitation. La partie individuelle d'habitation porte le nom d'appartement.



Figure 04: habitat collectif à paris
Source : <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/observatoire-logement-habitat-paris>

Les avantages :

- Une économie du terrain
- Une construction et installation de techniques simples
- La proximité des services et des équipements
- Assez d'air et de lumière pour l'ensemble des logements

Les inconvénients :

- L'homogénéité de toutes les cellules d'habitation
- Le manque de communication « habitation/extérieur »
- La très forte densité
- Le manque de supports communautaires

1.8. Les classifications d'habitat collectif :

On distingue 5 Classes habitats collectifs :

1.8.1 Habitat social :

C'est un type de logement destiné aux seules personnes dont le niveau de revenus les classe parmi les catégories sociales défavorisées et dépourvues de logement ou logement dans des conditions précaires ou insalubres.

1.8.2 Habitat social deuxième génération :

Cette deuxième génération d'habitat est une nouvelle tendance et une nouvelle conception de logement social vise à améliorer les pratiques sociales. Ces nouveaux bâtiments doivent être cohérents avec leur environnement immédiat ainsi, l'opération de microchirurgie urbaine dans les tissus déjà existants a pour but de la fabrication de l'urbanisme et créer ou recréer de l'urbanité.

1.8.3. Habitat promotionnel :

Le logement promotionnel, réalisé par les promoteurs publics ou privés, doit avoir au moins R+3 et une superficie maximale de 100 m². Participe avec un pourcentage considérable dans le financement de son logement, l'acheter déjà finit, ou il peut le payer à travers un loyer considérable mensuel ou annuel, sans rôle dans la conception.

1.8.3 Habitat standing :

Ce sont les logements dépassant les normes de superficie définies pour le type amélioré et utilisant des matériaux de luxe dans la construction (F2 à F6 leur surface de 55 m² à 137 m²).

1.8.4 Habitat Haut Standing :

Désigne une situation de luxe, de haut de gamme ou de grand confort. On utilise cette expression anglo-saxonne lorsqu'on vit ou que l'on cherche à vivre dans un environnement de grande qualité.

1.9. La stratégie l'habitat en Algérie :

Aperçu historique de l'habitat en Algérie :

Période avant l'indépendance : La construction de logement a été abandonnée presque totalement à l'initiative privée.

1 Er novembre 1954 : les autorités coloniales ont commencé à s'intéresser à ce secteur et ont essayé par l'intermédiaire du (plan de Constantine 1958), de réaliser au cours des cinq années de ce plan de quelque 220 000 logements en milieu urbain et 110 000 en milieu rural.

Période après l'indépendance : En 1964 la charte nationale stipulait que « les logements abandonnés par les Européens ne suffisent plus, il faudrait prévoir 75 000 logements nouveaux dans les villes en plus de 65 000 à prévoir dans les campagnes.

La période de 1962 à 1969 : – Le rythme annuel de livraison durant le plan triennal atteignait peine 6500 logements urbains et ruraux.

De 1970 à 1973 : recouvrant le premier plan quadriennal : les missions essentielles de ce programme étaient réunies. Les conditions nécessaires pour reprendre avec efficacité aux problèmes de logements.

La période de 1974 à 1977 : recouvrant le deuxième plan quadriennal. Période marquée par une intensification des investissements de l'état aussi bien dans les campagnes que dans les villes. La mise au point d'un cadre réglementaire organisant et stimulant l'effort de construction des particuliers.

De 1979 1987 : recouvrant le premier plan quinquennal. Le financement des opérations d'habitat.

De 1987 à 1998 : – Restructuration de tous les secteurs de l'économie nationale a été mise en œuvre.

– L'état se désengage progressivement du monopole de la production de l'habitat essentiellement à caractère social au profit du secteur privé.

De 1998 jusqu'à nos jours — En ce qui concerne le financement de logement, l'état reste l'unique pourvoyeur de fonds jusqu'à 1996 où le logement était considéré comme une activité économique régie par des règles commerciales.²⁶

1.9. Les classifications d'habitat promotionnel en Algérie :

- Trois types d'habitat ont été définis par le gouvernement et le comité :

a) La promotion immobilière publique :

➤ **Les principaux opérateurs de la promotion immobilière publique sont :**

→ Les **E.N.P.I** ex **E.P.L.F** entreprises de promotion du logement familial : Elles sont chargées de réaliser des logements de standing amélioré ; ces logements sont destinés à satisfaire les besoins des postulants à l'accession à la propriété ; cette accession s'effectue, soit, sous la forme d'un contrat de vente d'un logement achevé, soit d'un contrat de réservation d'un logement à construire conformément à un plan choisi.

→ Les **O.P.G.I** office de promotion et de gestion immobilière.

A partir de 1985, les statuts de ces organismes avaient fait l'objet d'une refonte ; leurs nouveaux objectifs consistaient à doter les collectivités locales des instruments de promotion et de gestion Immobilière ; ils sont devenus des établissements locaux à caractère économique ; ils sont dotés de nouveaux moyens qui leur permettent d'assurer leur nouvelle mission de maître de l'ouvrage et ils conservent leur ancienne mission ; celle-ci est destinée à assurer la préservation du patrimoine immobilier, ainsi que l'agence foncière de la wilaya.

b) La promotion immobilière par collectivités locales :

L'état accorde une place importante aux collectivités locales afin qu'elles développent et organisent la promotion immobilière ; le financement de ces logements s'effectue par les budgets des collectivités locales, les fonds d'épargne déposés au niveau de la C.N.E.P et dans les banques ; l'apport des candidats à l'accession.

c) La promotion immobilière privée :

La promotion immobilière privée avait pour objectifs de donner « une dynamique nouvelle » au secteur de la construction et de soulager le secteur public en difficulté, en effet, celui-ci ne pouvait

²⁶ In site:<https://fr.calameo.com/read/0008998699199c5cb9c20>

répondre de manière concrète à la très forte demande en logements sociaux ; cette dynamique avait pris une orientation différente de celle qui était prévue par ses initiateurs ; en effet, alors que la programmation était dirigée vers les logements de la catégorie dite « sociale », la production immobilière privée s'était préoccupée des logements de la catégorie « haut standing ».

1.10. Les types d'immeubles collectifs :

– **Bloc d'immeubles** : Forme de construction fermée utilisant l'espace sous forme homogène ou enragées de bâtiments individuels. Les pièces donnant vers l'intérieur sont très différent par leur fonction et leur configuration.²⁷

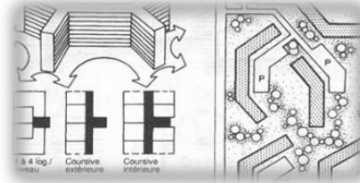


Figure 06: Bloc d'immeubles
Source : Neufert 8e Édition



Figure 05: Genève : La réforme du PLQ de 2013
Source : <https://villeneuve-architectes.ch>

– **Immeuble-écran** : Forme de bâtiment indépendant, souvent de grandes dimensions en longueur et en hauteur, pas de différenciation entre pièces donnant vers l'extérieur et l'extérieur.

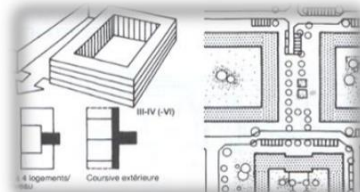


Figure 08: Immeuble-écran
Immeuble collectif, Résidence du Parc, Évry, France
Source : Neufert 8e Édition



Figure 07 : Évry, Petit Bourg
Source : <https://mapio.net/a/114492703>

– **Immeuble barre** : Forme de construction ouverte et étendue sous forme de regroupement de types d'immeubles identiques ou variés ou de bâtiments de conception différente. Il n'existe pas ou peu de différences entre les l'intérieur ou l'extérieur.

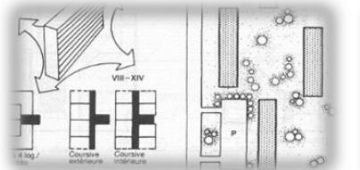


Figure 10: Immeuble en barres
Source : Neufert 8e Édition



Figure 09: les grands ensembles : La Rouvière et la Super-Rouvière, Marseille
Source : Urban Networks

– **Grand immeuble composite** : Assemblage ou extension d'immeuble-écran, composant un grand ensemble, forme de construction indépendante de très grandes Surfaces. Possibilité de pièces très vastes. Peu de différenciation entre pièces donnant vers l'extérieur ou l'intérieur.

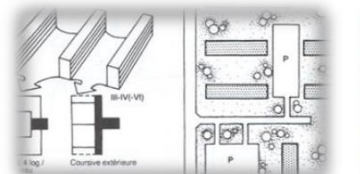


Figure 12: Grand immeuble composite
Source : Neufert 8e Édition



Figure 11: les flamants
Source : Marseille-rénovation-urbain.fr

– **Tour** : Forme de construction solitaire, située librement sur le terrain, pas d'assemblage possible. Souvent mis en relation en milieu urbain avec des constructions basses et plates.

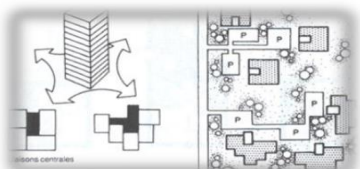


Figure 14: Grand immeuble composite
Source : Neufert 8e Édition



Figure 13: Grand immeuble composite
Source : Neufert 8e Édition

²⁷ Neufert 8e Édition type/PDF, partie 01

Partie II : Connaissances du thème

1. Habitat haut standing :

1.1 Définition haut standing :

Les architectes doivent faire attention aux nouvelles exigences de confort surtout dans le haut standing. Partant du fait qu'ils demandent un prix exorbitant pour le logement, ils doivent également fournir un service de qualité. En fait, au-delà des matériaux utilisés dans certains immeubles construits, tels que le marbre, la menuiserie ou bien les revêtements muraux, d'autres préoccupations du confort surgissent à ce niveau, notamment l'isolation phonique et thermique, les normes de classification.

C'est à dire que la clientèle aisée aimerait bien savoir ce qu'il y a derrière les murs et les planchers. A noter que sur ce registre, les nouvelles normes qui seront élaborés suite aux résultats de l'étude permettront de préserver les intérêts des parties concernées (architectes et usagers) et de donner plus de transparence et de lisibilité à un secteur où la notion de "haut standing" reste très élastique...

1.2 Paramètres de la qualité de l'habitat haut standing :

Les paramètres qui constituent la qualité de l'habitat sont :

Salubrité : - Protection contre : les infiltrations, l'humidité ; les radiations, les substances et les Organismes polluants et dangereux ; les bruits intenses

- Eau fournie / évacuée de façon sûre et sanitaire
- Disposition sanitaire des déchets

Stabilité : Bon état des éléments structuraux

Sécurité : - Prévention des accidents dans les usages courants - Protection contre les intrusions et les sinistres

Confort : - Présence et bon fonctionnement des équipements mécaniques et électriques

- Ambiance thermique et ventilation adéquates
- Tranquillité : insonorisation intérieure / extérieure
- Luminosité : ensoleillement / éclairage
- Bon état des surfaces, des accès et des parties communes
- Espace extérieur privatif

Commodité : - Bon agencement intérieur ; bons espaces de rangement

Durabilité / flexibilité : - Facilité de maintenir la valeur d'usage / d'économiser l'énergie

- Adaptabilité aux changements de vie ; accessibilité physique et adaptabilité des équipements pour les personnes handicapées.

Bonne apparence : - Identification, personnalisation

- Attrait, qualité du design

Agrément des lieux : - Bon aménagement du terrain ; bon état des prolongements de l'immeuble ; vues Agréables

- Adéquation des services communs (en collectif)

Voisinage agréable : - Bon état du milieu environnant, absence de nuisances

- Accès à des espaces verts, adéquation des équipements et des services de proximité (entretien, sécurité, commerces, loisirs, etc.)

Bonne localisation : - Avantages de localisation par rapport au milieu humain / aux attraits du site

- Accessibilité aux lieux d'emploi / aux équipements locaux et régionaux.

1.3 Les critères de l'habitat de haut standing :

→ L'implantation dans le site urbain :

Chaque endroit recèle des potentialités qu'il faudrait exploiter et des contraintes qu'il faudrait prendre en charge.

L'architecture est tributaire de cet environnement physique qui doit être un facteur d'intégration et non pas de rejet, afin d'assurer une relation harmonieuse entre le projet et son assiette physique, pour une meilleure conception et réalisation du projet donc il est nécessairement qu'il soit adéquat avec la structure urbaine.

→ Espace urbain intérieur de l'ilot :

Dans tout type d'habitat les personnes transitent entre l'espace public, semi-public, semi privé et enfin privé. Dans l'habitat collectif, l'espace public se résume à la rue, le semi-public à l'unité de voisinage, le semi privé à la cage d'escalier et le palier et, enfin, le logement à l'espace privé.

- a) **Espace public :** représente dans les sociétés humaines, en particulier urbaines, l'ensemble des espaces de passage et de rassemblement qui sont à l'usage de tous.
- b) **Espace semi-public :** réservé principalement aux occupants des propriétés voisines de l'espace, tout en restant accessible à l'autrui comme par exemple la cour ou le parking d'une cité.
- c) **Espace semi-privé :** Ces espaces font partie de l'habitat, mais ne font pas partie de la propriété privée, exemple la cage d'escalier d'un immeuble.
- d) **Espace privé :** propriété privée d'un individu, l'appartement par exemple.

→ Les espaces verts :

- a) Mise en réseau, vue d'ensemble, offre d'importants espaces naturels, habiter près de la ville et bénéficier de nombreux espaces verts ce qui représente un facteur évident de qualité de vie.
- b) Ces espaces verts doivent être perçus à l'échelle adéquate, à travers une continuité aérienne de végétations, ils ne peuvent pas être morcelés par de petites interventions.

1.4 Confort résidentielle et physiologique :

Le confort dans l'habitat joue un rôle primordial dans la résolution des problèmes liés au développement durable, et cela sur le plan écologique. L'architecte est alors là pour répondre aux besoins de l'homme, qui est une unité psychosomatique, ce qui exige une meilleure compréhension de l'être humain qu'elle soit physique, physiologique ou psychologique. La satisfaction de ces besoins est capable

de procurer un sentiment de bien-être et de plaisance chez l'individu avec une qualité de confort assez considérable et une spécifique propre au logement promotionnel.

1.5 Conclusion :

Pour conclure le type de logement qui répond le mieux aux exigences de confort, d'esthétique et de qualité environnementale c'est le logement haut standing, il peut constituer une base de données pour impulser et stimuler les autres types de logements, en conséquence contribuer à améliorer l'habitat en Algérie par les différents aspects architectural, conceptuel, esthétique, fonctionnel, durabilité des matériaux, qualité environnementale...etc.

Tableau de surface :

DÉSIGNATION	F3 (m ²)	F4 (m ²)	F5 (m ²)	F5' (m ²)
SÉJOUR	23.00	24.03	33.60	24.40
CHAMBRE I	16.50	13.20	14.00	15.38
CHAMBRE 2	15.34	16.29	14.40	16.64
CHAMBRE 3	--	14.40	13.92	15.04
CHAMBRE 4	--	--	13.83	13.20
CUISINE	14.55	12.37	14.62	14.85
SALLE DÉ BAIN	6.67	5.75	6.00	5.20
W.C	1.30	1.30	2.10	2.09
Hall	12.02	19.27	27.84	24.80
TOTAL	89.38	106.61	140.31	131.60

Appart. D Niveau 0

surfaces nettes habitables

séjour / s. à manger	39.20 m ²
cuisine	13.00 m ²
hall	9.70 m ²
wc / douche	5.00 m ²
wc / bains	6.50 m ²
dressing	3.20 m ²
chambre 1	16.00 m ²
chambre 2	15.50 m ²
total	108.10 m²
2 terrasses	26.80 m ²
avec garage et cave à vin	

Tableau de surface Cas d'un logement haut standing
Situé à l'UV 05. Constantine- Nouvelle Ville

Tableau de surface Cas d'un logement haut standing
Situé à Albitreccia Corse du Sud

Synthèse tableau surfacique :

Après l'analyse de plusieurs exemples d'habitat haut standing, on a essayé de résumer les surfaces des pièces de logement dans un tableau.

ESPACE	SURFACE
Séjour + S.A.M	25-39 m²
Cuisine	12-23 m²
Chambre	13-24 m²
Hall	07-11 m²
W.C	03-06 m²
S.D.B	05-10 m²
Dressing	02-05 m²
Terrasse	12-25 m²

2. Le Renouvellement Urbain :

2.1. Introduction:

Le renouvellement urbain en difficultés à une longue histoire, en effet dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme, elle correspond à une action sur la morphologie urbaine d'un quartier, d'un îlot. Leur dénomination commune réside dans l'idée qu'il faut intervenir sur la ville existante « fabriquer la ville sur la ville » le lancement de cette stratégie qui se veut profondément novatrice. En privilégiant une approche intégrée, partenariale et fondée sur la place importante accordée aux habitants

dans les instances locales, elle donne une configuration nouvelle aux rôles respectifs des interventions sociales et urbaines dans le processus de rénovation.

2.2. Définition du renouvellement urbain:

Le renouvellement urbain est une notion plus large qui désigne une action de reconstruction de la ville sur la ville à l'échelle d'une commune ou d'une agglomération. Ce concept est une action qui désigne : « la reconstruction de la ville sur elle-même afin de s'ouvrir à la modernité en construisant une nouvelle génération d'immeubles, de logements en hauteur qui élabore la mixité sociale, culturelle et générationnelle»²⁸.

D'un autre point de vue, on pourrait définir le concept de renouvellement urbain, par « un changement profond, au moyen de démolitions totales ou partielles, de la morphologie urbaine d'un quartier sous différentes facettes, et pouvant donc cumuler des interventions ayant un impact sur la trame foncière, la trame viaire et les déplacements, les formes architecturales, les fonctions, les services, la gestion, les caractéristiques de l'espace public... »²⁹.

Le renouvellement urbain est défini comme « 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 foncières. Celle-ci vise en particulier à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés »³⁰.

Le renouvellement urbain a pour principal but de limiter en surface l'étalement urbain 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), comme l'évoque Dominique BADARIOTTI « un simple remplacement d'éléments urbains par d'autres semblables »³¹.

Cette notion se traduit par la reconquête et la construction dans des espaces peu denses ou laissés en friche, par la reconstruction de certains quartiers, afin d'apporter une mixité sociale et fonctionnelle³², limiter les déplacements, rentabiliser les équipements, et économiser les ressources naturelles.

Le renouvellement urbain intervient sur trois axes :

- 1- La requalification des espaces publics.
- 2- La redistribution optimale des équipements publics et commerciaux.
- 3- La reconstitution d'un nouveau quartier suite à des actions de démolition.

2.3. L'historique du renouvellement urbain:

En 1965, le terme de « renouvellement » renvoie aux projets de restructuration de la banlieue, accompagnée de la constitution de « pôles structurants », à la création de grands ensembles sur d'anciens

²⁸ Article intitulé <Ville renouvelée sur elle-même >.

²⁹ Delphine Agier ; dossier numéro 6 ; renouvellement urbain, définition, origine, enjeux ; les cahiers de l'habitat et du logement ; Rhône Alpes

³⁰ FERNANDEZ Agnès, CLOUX Anaïs, LASTIRI Marion, MONGE Claudette, PINCENT Guillemette, Quartiers anciens, quartiers durables, Caisse des dépôts, 2013.

³¹ BADARIOTTI D., « Le renouvellement urbain en France du traitement morphologique à l'intervention sociale », HAL-SHS, 22 décembre 2006.

³² ANTONI J-P., Lexique de la ville, Édition ellipses, octobre 2009.

quartiers et aux réaménagements d'anciens sites industriels. Il prévoyait le renforcement des villes moyennes parallèlement à la création des villes nouvelles.

2.4. Les objectifs de renouvellement urbain :

Reconstruire la ville sur la ville a pour but de :

- ✚ Réaffirmer la lisibilité urbaine et la trame viaire dessinant des îlots permettant d'assurer la mutabilité du foncier.
- ✚ Renforcer le désenclavement du quartier, souvent séparé du reste de la ville par des coupures physiques et des infrastructures ou par la composition urbaine fermée sur elle-même.
- ✚ Favoriser le développement économique qui donne naissance à de nouvelles activités créatrices d'emplois et qui attire de nouveaux investisseurs par la libération d'assiettes foncières non ou mal exploitées ; ceci permet d'améliorer le niveau de vie.
- ✚ Moderniser le cadre bâti par des opérations parfois radicales, lorsqu'on rase des usines ou des logements devenus obsolètes pour des raisons techniques, ou urbaines, elles sont aussi parfois minimales comme dans les secteurs sauvegardés. Par ailleurs, des analyses plus fines distinguent ce qui est démolition indispensable pour cause d'obsolescence irréductible du bâtiment ou de volonté de mutation. La décision doit être prise après un diagnostic technique et de coûts pour faire émerger le scénario le plus avantageux.

2.5. Ses différentes échelles :

- ✚ L'échelle territoriale.
- ✚ L'échelle de l'agglomération.
- ✚ L'échelle du quartier.
- ✚ L'échelle de l'îlot.

2.6. Les enjeux du renouvellement urbain :

On distingue quatre enjeux qui rentrent dans le champ du renouvellement urbain :

– **La cohésion sociale** : implique des actions relevant de la problématique habitat et de l'insertion sociale, culturelle et économique des populations, et cela vise à la réduction du chômage, au développement économique, à la diversification et l'amélioration de l'habitat, à la restructuration ou la réhabilitation des espaces et équipements collectifs, à la restructuration des espaces commerciaux, au renforcement des services publics, à l'amélioration de l'accès au système de santé s'appuyant sur l'hôpital, à l'amélioration du système d'éducation et de la formation professionnelle, à l'accompagnement social et au rétablissement de la tranquillité et de la sécurité publiques.

– **Le développement économique** : afin de réintégrer dans le marché les territoires en marge par leur revalorisation (cf. sur ce point les nouvelles zones franches créées à l'article 23 de la loi du 1er août 2003).

– **Le traitement spatial de la ville** : dans un objectif d'attractivité, on compte transformation du cadre bâti et de la typologie urbaine, instauration d'une diversité morphologique, restauration ou requalification des espaces publics et privés.

– **La diversification des fonctions urbaines** : elle assure le passage de la mono fonctionnalité à la mixité fonctionnelle d’habitat (habitat, activités, services) et des produits (standing, statuts d’occupation) ce qui exige une mise en cohérence avec les demandes du marché local.

– **La Valorisation du patrimoine**

– **Favoriser la démocratie locale** : participation et concertation.

2.7. Les 4 aires de l’aménagement du projet de renouvellement urbain :³³

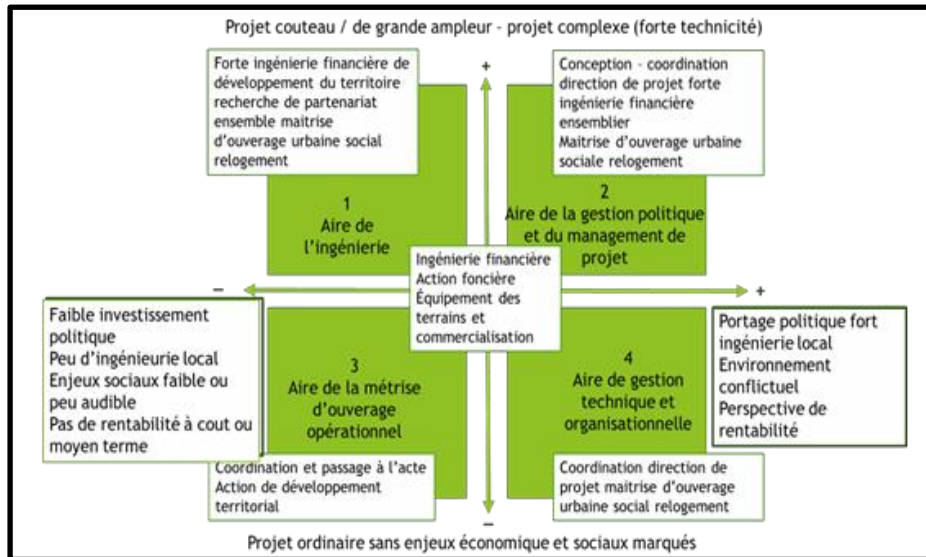


Figure 15 : projet ordinaire sans enjeux économique et sociaux marqués.
Source : construire la ville sur –elle-même.

2.8. Les actions du renouvellement urbain :

– **La reconquête urbaine de territoire en friche, consécutive à la disparition ou à la délocalisation de sites urbaines** : Il s’agit d’orienter le développement urbain dans un souci d’équilibre socio-économique, ou d’usage économe de l’espace.

– **La réhabilitation urbaine de tissus anciens en voie de dégradation** : Il s’agit de remettre dans le marché, des centres anciens très dévalorisés, ou de prévenir des mouvements spéculatifs dans le parc lié à des investissements lourds sur des secteurs ciblés...

– **L’intégration urbaine de territoires en voie d’exclusion et de relégation, désignant les quartiers d’habitat social, faisant l’objet de reconstruction-démolition**

– **L’Aménagement urbain** : « Organisation globale de l’espace, destinée à satisfaire les besoins des populations intéressées, en mettant en place les équipements nécessaires et en valorisant les ressources naturelles »³⁴

– **La restructuration** : « La restructuration est une réorganisation de l’ensemble du tissu urbain en prenant en compte l’évolution historique et les actions qui en découlent, des conditions générales du développement »³⁵

³³ Bruno Depresle, Pierre Joutard, Damien Bertrand, Didier Vanoni, « Renouveler la ville », Les nouveaux défis des professionnels de l’aménagement. Édition Le moniteur 2008. P.36

³⁴ Dictionnaire robert.

³⁵ Thèse ; renouvellement urbain d’un centre vétuste cas du centre originel d’el khroub. Série : 025\arc\2012, Mme : krid Nassima née khenchouche page : 31

– **La reconversion** : c'est la transformation d'un bâtiment par le changement de sa fonction ou de ses occupants afin d'éviter sa désaffectation. Bien réussir le renouvellement urbain d'une agglomération dépend de l'intégration de cette dernière à sa ville et son environnement, avec la possibilité donnée aux habitants de sortir de leurs quartiers et la facilité de leurs déplacements, en effet réussir le renouvellement urbain c'est assurer une bonne mobilité fonctionnelle et durable.

– **le mouvement un besoin fondamental** : permettre à toutes les catégories de la population de se déplacer en toute liberté, d'accéder aux équipements et aux services urbains, aux lieux d'emplois, travailler à la compatibilité et à la complémentarité des divers modes de transport collectif et individuel, accroître l'autonomie, le confort, le plaisir, la qualité environnementale et la sécurité de chacun et de tous dans la ville constituent autant de défis à relever pour notre société, de solutions nouvelles à trouver ».

2.9. Friches urbaines :

2.9.1. Introduction :

La ville est un lieu de vie, où le changement est constamment ressenti et semble devoir imposer, à moyen et à long terme, une nécessité à l'aménagement urbain anciennement dans toutes les villes industrialisées. C'est la conséquence d'un bouleversement, urbanistique et d'extension au périphérique mais aussi des opérations de restructuration, et de réaffectation qui dépendent des territoires bâtis et urbanisés dont les usages ont perdu tout ou une partie de leur utilité initiale.

Les opérations urbaines de renouvellement sont plébiscitées par l'urbanisme durable, car elles s'inscrivent pleinement dans le principe de la reconstruction de la ville sur la ville. La requalification des espaces dévalorisés est un moyen de limiter l'étalement urbain en évitant l'urbanisation de nouvelles portions de territoire d'une part et en améliorant la qualité de vie d'autre part, augmentant ainsi l'attractivité de l'habitat en ville. En réponse aux effets négatifs de l'étalement urbain, le renouvellement urbain permet de retravailler la qualité de l'espace tout en limitant l'emprise au sol de nouvelles portions de villes. De plus, il limite les coûts induits par la mise en fonction de réseaux techniques, puisque ces derniers sont déjà présents à proximité du site qui est l'objet de l'opération urbaine. (Guinand, 2009).

2.9.2. Définition de la friche urbaine :

Une friche urbaine est un terrain laissé à l'abandon à la suite de l'arrêt de l'activité qui s'y exerçait. Elle a souvent un impact négatif sur son. La dépollution et la viabilisation de ce type de terrain ont souvent un coût important que les collectivités locales ont du mal à prendre en charge. La plupart des pays développés, et l'Europe fournissent des fonds pour pouvoir les réhabiliter et les recycler (réinstallation de friche urbaine, ou conversion vers d'autres fonctions, plus « paysagères »). La réhabilitation des sites peut aussi comprendre une stratégie de valorisation du patrimoine qu'ils représentent pour le territoire dans lequel ils s'inscrivent et pour les populations de ces derniers. L'opération de reconquête des territoires urbains entrent dans les spirales régressives conduisant aux multiples degrés de dysfonctionnement de la déshérence et de l'inutilité.³⁶

2.9.3. Typologie des friches urbaines :

On distingue généralement :

- 1) Les friches issues de l'industrie lourde, en particulier d'activité métallurgique, énergétique, production d'engrais ;

³⁶ PDF, Les friches : entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain, Juin 2006.P 04.

- 2) Les friches plutôt liées à la chimie fine ;
- 3) Les friches résultant d'activités militaires qui peuvent poser des problèmes particuliers de risques, dangers et pollution ;
- 4) Les friches faisant suite à la cessation d'activité d'ensembliers, ou d'activité agro-alimentaire (risque sanitaire possible).

Certaines friches sont difficiles à classer, à la suite de difficultés d'accès aux archives (quand elles n'ont pas été détruites) ou parce que des types différents d'activités se sont suivies ou ont conjointement existé sur le même site.

Si le propriétaire est mort ou inconnu, on parle de « site orphelin ». S'il n'est plus solvable, on parle de « site à responsable défaillant ».

2.9.4. Reconversion des friches urbaines :

La reconversion des friches urbaines se fait en nettoyant le site, souvent en rasant toutes traces du passé, parfois pour y réinstaller une zone urbaine qui elle-même produira une nouvelle friche après faillite ou délocalisation de l'occupant. Depuis le milieu des années 1980, les décideurs en matière de planification et d'aménagement du territoire en Amérique du Nord et en Europe ont accordé une attention croissante à la requalification des friches urbaines et d'espaces sous-utilisés en zones urbaines. Cette requalification s'est faite d'abord pour des usages commerciaux ou résidentiels qui offraient des avantages économiques apparents, via les taxes locales, d'autres recettes fiscales et/ou des emplois. Cependant, il y a eu depuis 1990 une demande croissante de la population et des ONG³⁷ et de certaines collectivités de dépolluer et de faire de ces friches urbaines des parcs, terrains de jeux, sentiers, voies vertes et autres espaces ouverts, au Canada et en France notamment pour les intégrer dans les trames vertes et bleues.

2.10. Synthèse :

Le renouvellement urbain vise donc à recomposer les équilibres sociaux et à revaloriser des territoires touchés par la dégradation et la ségrégation, à travers une action menée à différentes échelles, comme il s'agit de refaire la ville sur la ville, il peut être traduit par la requalification des espaces existants ou par leur densification.

3. Éco- quartier

3.1. Essai de définition :

Nous pouvons différencier dans la bibliographie deux définitions, auxquelles correspondent deux approches : généraliste et administrative. La première approche, que l'on appelle « généraliste », est proposée par les spécialistes de la thématique avec un certain niveau d'expériences dans la mise en œuvre des éco-quartiers ou dans la recherche sur les thématiques urbaines soutenables. De manière quasi unanime dans la littérature francophone, les éco-quartiers sont présentés comme des laboratoires ou des espaces témoins, des lieux où penser et tester la ville durable à venir³⁸.

Dans cette approche, certains auteurs énoncent que le projet d'éco quartier se caractérise par la mise en œuvre d'une démarche-projet visant à répondre, à son échelle:

³⁷ Organisation Non Gouvernementale.

³⁸.Souami, 2009 ; Lefèvre, Sabard, 2009 ; Charlot-Val dieu, Outrequin, 2009.

- **Répondre aux enjeux majeurs de la planète** : effet de serre, épuisement des ressources naturelles, préservation de la biodiversité ;
- **Répondre aux enjeux locaux** : de la commune ou de l'agglomération :
- En termes d'emploi et d'activités, de mixités, d'équité sociale ;
 - En termes de participation aux besoins d'attractivité des villes : mobilité, culture, etc. ; et comme réponse aux attentes des habitants et des usagers pour améliorer leur qualité de vie : la réduction des nuisances, une qualité globale (environnementale mais aussi architecturale, d'usage, etc.) des bâtiments et des espaces publics, une synergie territoriale et synergie thématique (eau par exemple), etc.
- **Contribuer à la durabilité de la commune ou de l'agglomération** : stratégie d'amélioration continue, reproductibilité ou transférabilité, etc.³⁹

Dans le cas de la seconde approche, dite « administrative », la définition est établie par les administrations nationales, régionales et locales. On parle alors plus de concepts et d'objectifs à atteindre. Par exemple la préfecture de l'Ile de France définit : « L'éco-quartier est un projet urbain exemplaire du point de vue du développement durable, en extension urbaine ou en transformation de quartiers existants obsolètes : réduction des émissions de gaz à effet de serre, préservation de la biodiversité, promotion des déplacements alternatifs et intermodaux, qualité de vie et de construction, économie des ressources naturelles et de l'énergie, prévention et maîtrise des nuisances et des risques, sont autant d'enjeux déterminants pour lesquels le projet apporte un bénéfice collectif ».

Au niveau européen, une référence pour la définition de l'écoquartier vient de l'accord de Bristol de 2005 où l'écoquartier est défini comme : « Une zone mixte utilisée avec un sentiment de communauté : c'est un endroit où les gens veulent vivre et travailler, maintenant et dans l'avenir. L'écoquartier doit répondre aux divers besoins des résidents actuels et futurs et contribuer à une meilleure qualité de vie. Ils sont sûrs et inclusifs, bien planifiés, construits et gérés pour offrir une égalité de chances et de bons services à tous ».

Un des acteurs européens dans la promotion de modèles urbains plus durables est *Energy Cities*, association européenne d'autorités locales qui inventent leur future énergétique, créée en 1990 et représentant maintenant plus de 1000 villes dans 30 pays. Elle propose sur son site energycities.eu que la planification de quartiers durables ait pour objectif de fonder un quartier sur des principes environnementaux, économiques et sociaux en mettant l'accent sur les points suivants :

- **Gouvernance** : des quartiers bien gérés par une participation efficace et globale, une représentation et une direction ;
- **Transport et mobilité** : des quartiers bien connectés grâce à de bons services et moyens de transport permettant aux habitants d'accéder à leur lieu de travail et aux services. Le plan des rues devrait prendre la forme d'un réseau continu reliant les lieux entre eux.
- **Environnement** : offrir aux habitants l'opportunité de vivre dans le respect de l'environnement.
- **Economie** : une économie locale vivante et florissante ;
- **Services** : mise à disposition de services publics, privés, communs et volontaires accessibles à tous les habitants ;

³⁹Catherine charlot-valdieu, Philippe Outrequin , « concevoir et évaluer un projet d'écoquartier », édition Le Moniteur ,2012

- **Équité** : ou justice pour chaque habitant, à la fois pour les générations actuelles et futures.
- **Diversité** : développer des quartiers diversifiés et à cohésion sociale par la mixité des catégories sociales et la mixité des générations ;
- **Mixité des fonctions** : Un quartier durable offre une mixité de fonctions (lieu d'habitation, de travail, de loisirs et de commerces) ;
- **Identité** : active, globale et sûre avec une forte culture locale et un partage des activités de quartier apporte le sentiment d'appartenance au quartier.
- **Participation des citoyens et des habitants, coopération et engagement** : Les habitants d'un éco-quartier contribuent à sa création, par l'expression de leur avis sur la manière dont le quartier doit être géré, création d'un lien de communication, servir de support pour plusieurs activités, offrir beaucoup de service sociaux, ce qui permet de lier entre les habitants et de créer un sentiment d'appartenance au quartier.

Le quartier durable et l'éco quartier, sans distinction, ont cette définition : C'est un quartier urbain, conçu de façon à minimiser son impact sur l'environnement en assurant la qualité de vie des habitants, en visant un fonctionnement à long terme, une autonomie fonctionnelle, la création d'une solidarité sociale et une intégration cohérente au site. De ce fait, il insiste sur la prise en compte de l'ensemble des enjeux environnementaux en leur attribuant des niveaux d'exigence ambitieux (cf. le concours Eco Quartier lancé par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM⁴⁰).

3.2. L'historique des éco-quartier :

Les éco-quartiers sont des démarches spatialement limitées portées par une initiative citoyenne et scientifique qui vise à réduire l'impact écologique et l'amélioration du cadre de vie, L'apparition de cette démarche était fondée par des engagements nationaux qui ont posé les principes de la ville durable ou l'éco-quartier, fait partie de :

- **Le rapport Brundtland 1987** : publié par la commission mondiale sur l'environnement et le développement des Nations-Unies qui ont lancé le mouvement mondial en faveur du développement durable selon ses 3 piliers : équité sociale, efficacité économique et qualité du cadre de vie.
- **La charte d'Aalborg 17 mai 1994** : signée par participants à la conférence européenne sur la ville durable
- **L'accord de Bristol 6 et 7 décembre 2005** : accords pris par les ministres européens en charge d'urbanisme pour définir les principes des quartiers durables.
- **La charte d'Aalborg 10 juin 2004** : tenue à Aalborg pour une nouvelle charte des villes et territoires durables.
- **La charte de Leipzig 24 août 2007** : sur la ville durable signée par les ministres de l'Union européenne pour le développement urbain durable

⁴⁰ Le ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM) est un ministère d'État français créé par la fusion de deux ministères (le ministère de l'écologie et du développement durable et le ministère des Transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer) et le rattachement de la partie du ministère de l'Industrie consacrée à l'énergie (l'ex-DGEMP). Quatre Secrétaires d'État sont rattachés à ce ministère : le secrétaire d'État chargé de l'Écologie le secrétaire d'État chargé des Transports le secrétaire d'État chargé du Logement et de l'Urbanisme le secrétaire d'État chargé du Développement Durable

→ **Le cadre de référence 25 novembre 2008-2011(en cours):** pour les villes durables adopté par l'union européenne pour le développement urbain.

3.3. Acteurs et gouvernance :

Les quartiers durables sont le résultat de l'action entreprise par une multitude d'acteurs. L'idée de lancer un éco-quartier émane généralement de la collectivité concernée. Pour cela, des bureaux d'étude forment une équipe de travail pluridisciplinaire, à même d'articuler tous les enjeux entre eux : architectes, programmeurs, urbanistes, sociologues, consultants en environnement... qui doivent se montrer particulièrement ouverts à la démarche durable. Un éco-quartier ne pourrait pas se faire sans les grands acteurs du bâtiment. La participation citoyenne doit s'établir très en amont du quartier, un facteur clé pour un éco-quartier réussi. En prenant ainsi part à la conception de leur futur lieu de vie, qui sera ensuite plus facile d'en respecter les principes de fonctionnement. L'originalité des démarches développées pour encourager cette participation : réseau intranet au quartier, forum internet, publication de revues de quartier, débats, séminaires, expositions... .

3.4. Éducation et sensibilisation :

L'éducation environnementale est incontournable et se poursuit tout au long de la vie de l'écoquartier, car la population se renouvelle. Ainsi, la plupart des quartiers ont mis en place des structures de promotion du développement durable uniquement à destination des habitants. Une forme de gouvernance interne au quartier se met souvent en place.

3.5. Service, commerce et culture:

L'écoquartier tente d'établir un zonage multifonction. Réunissant évidemment du logement, mais aussi des entreprises, des services, des commerces [souvent au rez-de-chaussée des immeubles]. Dans ce zonage multifonction se trouvent de nombreux espaces verts.

3.6. Action sociale et santé :

La mixité intergénérationnelle, culturelle et socio-économique est une priorité dans l'élaboration d'un écoquartier. Celle-ci est encouragée par divers moyens : en variant la taille de l'appartement, en aménageant des appartements spécialement pour certaines catégories de personnes [personnes à mobilité réduite, personnes âgées], en fixant une limite maximale aux revenus des locataires.

3.7. Socio-économie:

Les exigences du développement durable constituent un potentiel économique, dans la mesure où elles nécessitent à la fois la création de nouveaux emplois, une recherche appliquée efficace afin d'utiliser les technologies les plus appropriées, et éventuellement la création de nouvelles entreprises dans le domaine. La thématique des transports mais aussi celle de la cohésion sociale dans l'écoquartier ne peut être dissociée de l'aspect économique. Cependant, une relocalisation au moins partielle de l'économie est nécessaire et doit favoriser la création d'emploi. La présence à proximité de services, commerces et équipements doit permettre un accès facile aux besoins du quotidien.

L'habitat peut être un levier important en se posant au centre d'un projet de vie pour l'ensemble du quartier. La réponse à donner aux besoins de mixité sociale aussi bien que fonctionnelle. Une

modification des comportements et modes de vie est une clé d'entrée majeure et nécessite une grande attention.

3.8. Les principes des éco-quartiers :

Localisation et mobilité durable	<ul style="list-style-type: none"> -Consolider les zones urbaines existantes et orienter l'expansion urbaine dans les secteurs pouvant accueillir le développement de façon économique et dans le respect de l'environnement -Organiser le quartier en fonction de son accessibilité au transport en commun et de l'intégration des sentiers piétonniers et cyclables
Qualité de vie	<ul style="list-style-type: none"> -Créer lieux de sociabilité accessibles à tous, favorisant les échanges intergénérationnels -Déterminer une densité ambitieuse et cohérente avec le milieu existant -Réduire les pollutions et les nuisances (sonores, olfactives, lumineuses, etc.) -Travail sur la lisibilité et la qualité des séparations entre espaces publics, collectifs et privés
Mixité et diversité des fonctions urbaines et de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> -Contribuer à faciliter la diversité sociale et générationnelle des habitants du quartier par la variété des typologies d'habitat et de services -Diversifier les formes, les ambiances architecturales - Interaction des différentes fonctions et usages afin de créer des quartiers complets et autonomes - Actions en faveur de l'implantation d'équipements, de services publics et d'activités culturelles et de loisirs au sein ou à proximité du quartier
Espaces verts, milieux naturels et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> -Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel -Développer les espaces de nature sur le site du projet, en quantité et en qualité, en instaurant une trame verte et bleue - Instaurer si possible des jardins collectifs et des espaces consacrés aux activités agricoles de qualité
Espaces verts, milieux naturels et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> -Gérer localement les eaux pluviales et les eaux de ruissellement - Choisir une végétation cohérente avec les ressources en eau et les besoins de drainage du site - Conserver et améliorer la qualité des eaux de surface (cours d'eaux, bassins)
Efficacité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> - Étudier le terrain, son orientation, ses dénivelés, la disposition des autres bâtiments et de la végétation afin d'adapter le projet aux contraintes géographiques - Recourir aux énergies renouvelables et aux énergies propres -Sélectionner des matériaux de construction performants et respectueux de l'environnement
Gestion intégrée des déchets	<ul style="list-style-type: none"> -Réduire les déchets à la source - Limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation -Adapter les logements au tri des déchets
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> -Réduire les possibilités de stationnement automobile en surface et sur l'espace public

Tableau 01 : (Sources : CMQ (2011), Guide de référence. Des façons de faire innovantes et durables pour aménager l'espace métropolitain, Plania, 10 pages. MDDTL (2011), Eco Quartier, appel à projets Eco Quartier 2011, Notice explicative de la grille Eco Quartier, Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, France, p 57).

3.9. Les phases d'un projet d'éco- quartier :

On distingue différentes phases dans un projet d'éco- quartier, et des outils spécifiques sont nécessaires pour chacune d'elles :

- a. **La phase de conception :** À l'issue de laquelle sont définis les grandes orientations et les objectifs qui vont structurer le projet, à la fois au regard des enjeux globaux, des enjeux locaux et de la durabilité ; la rédaction de la charte de développement durable,
- b. **La phase de programmation :** Avec la définition du préprogramme et la rédaction du cahier des charges du projet dans son ensemble puis le montage opérationnel et financier.
- c. **La phase de réalisation ou de mise en œuvre :** Par le maître d'œuvre avec la rédaction des cahiers des charges des différentes opérations (ainsi que leur processus d'évaluation) ;
- d. **La phase de gestion :** Avec le suivi et l'évaluation de projet dans son ensemble.

3.10. Conclusion :

Nous pouvons constater que les éco-quartiers s'inspirent de modèles urbains préexistants. Ils ne représentent pas un nouveau modèle sorti seulement de l'imaginaire des concepteurs. Ils sont plutôt une réponse plus réfléchie et améliorée de divers modèles urbains ayant fait leur preuve précédemment. La valeur ajoutée dans ces quartiers découle de l'adaptation de l'innovation technologique dans un cadre urbanistique connu avec une attention spécifique pour hétérogénéité, la diversité et la complexité dans une unité urbaine par ailleurs homogène.

Mais certaines caractéristiques restent partagées, par exemple l'écoquartier est urbain, organisé en îlot mixte et ouvert le plus souvent et intègre une réflexion sur les systèmes [infrastructures et réseaux] pour diminuer son impact sur la base d'un modèle de la cité-jardin [équilibre entre zone bâtie et espaces verts cultivés]. Cela se traduit notamment par des îlots différents sur des aspects clés : les typologies de bâtiments, l'aménagement des espaces verts et minéraux, le langage architectural ou la simple disposition des espaces liés au piéton ou à la voiture.

4. La diversité :

Le maintien de la diversité du territoire, l'intégration de la population dans des espaces urbains denses avec un habitat et des espaces publics de qualité, tels sont les objectifs prioritaires. Notamment le concept de diversité est connu sur le plan urbain (quartier) et à travers les recherches et les travaux de divers architectes telle que Christian Portzamparc (îlot ouvert et l'intégration de l'habitat collectif , individuel , intermédiaire au sein du même îlot) on a vu l'apparition de ce concept au sein d'îlot lui-même « Les notions de diversité de l'habitat et de mixité urbaine en usage depuis le début des années 1990 portent témoignage du contexte qui a présidé à leur élaboration, la lutte contre la ségrégation socio-urbaine et contre l'exclusion. La politique des quartiers s'approprie alors le champ conceptuel de la ville et de ses représentations et surimpose dans la réflexion des acteurs urbains le paradigme du brassage social, du mélange des fonctions et de l'insertion comme antidote au ghetto »⁴¹.

4.1. Diversité de l'habitat :

⁴¹ Certu - Février 2004

Il s'agit de diversifier l'offre en logements, de manière à favoriser la multiplicité des choix et les mobilités résidentielles, à permettre l'accès durable à un logement décent quelles que soient les ressources, les modes de vie, les origines sociales et culturelles des ménages.

4.2. Mixité urbaine :

En réaction à la charte d'Athènes et à l'urbanisme fonctionnaliste des années 60, cette notion met l'accent sur la nécessaire coexistence dans un quartier des différentes fonctions qui constituent la ville, le maintien et le développement d'une offre variée de services et d'équipements urbains qui répondent à l'ensemble des besoins de la population.

Il s'agit notamment d'assurer le développement urbain de l'agglomération en respectant les équilibres sociaux et la diversité de l'habitat, de favoriser le développement économique et de répondre aux besoins d'infrastructures nouvelles.⁴²

Les notions de diversité de l'habitat et de mixité urbaine sont nées corrélativement des excès de l'urbanisme fonctionnaliste d'après-guerre, concrétisant un droit au logement et à la ville et se sont élaborées progressivement au cours de la décennie 90.

4.3. La diversité sociale ou urbaine ?

Il faut savoir bien distinguer entre la diversité sociale qui veut dire la présence de divers catégorie sociale de société au sein du même quartier ou ville qui a été cité par les droit de homme et par la charte d'Athènes , et entre la diversité urbaine qui veut dire la présence de divers typologies , styles, courants architecturale au sein de la même ville ou quartier et A travers l'étude des exemple et projet réalisé en France et en projetant sur le contexte de la société Algérienne en encourage pas la mixité sociale au sein de nos quartiers ce concept a prouvé son échec dans plusieurs quartiers en France⁴³et en Algérie l'idiologie de l'individu algérien ne lui permet pas de vivre avec d'autre catégorie de sa société en harmonie et convivialité.

En outre en a adapté la diversité urbain au sein de nos quartiers pour les immenses avantages qu'offre ce concept comme légalité de chance et la diversité de l'offre en matière de logement et répondre aux besoins des habitants en terme d'équipements et d'infrastructures « L'effort en faveur de la diversification de l'offre de logement vise à ouvrir de façon anonyme des segments de parc de logements (locatif privé conventionné, accession aidée) des types de logements (individuel, intermédiaire, petits collectifs), des quartiers différents ou banals à des ménages qui en étaient exclus par leur niveau de ressources, leur situation sociale ou familiale (chômage, isolement, familles nombreuses, sur occupation, RMI), leur origine urbaine (ZUP, quartiers stigmatisés...) »⁴⁴.

4.4. Diversifier les typologies plus que les formes architecturales :

Éric Lapierre, Il faut bien se rendre compte qu'aujourd'hui, quand on est architecte, on est soumis à la tyrannie de la diversité. Qu'est-ce qui fait la diversité d'une ville comme Paris ? Quand Haussmann a transformé Paris, il a produit un réseau avec des lignes, et avec à l'intérieur des mailles du réseau. Mais la ville existante continuait d'exister, il a ordonné et en même temps conservé l'hétérogénéité.

⁴² 2000, EPACERGY, Schéma directeur de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, (Approuvé le 6 juillet 2000),

⁴³ -Les problèmes sociaux surtout, et non pas la loi en tant que telle, ont été l'élément déclencheur pour une prise en compte des principes de la LOV dans les pratiques locales. (Rouen)

- La mixité sociale ne peut se faire que s'il y a une localisation très diffuse des logements très sociaux.

⁴⁴ Diversité de l'habitat, mixité urbaine et planification urbaine Enquête sur la mise en œuvre des principes de la loi d'orientation pour la ville (LOV)

Aujourd'hui, on travaille en surface uniquement, donc ont créé nécessairement des zones homogènes. Le paradoxe est que l'on cherche à créer de la diversité, mais que la diversité ne peut pas se créer comme ça, ex-nihilo, sauf à faire une diversité de surface, artificielle. Nous ne nous donnons pas les moyens de faire une authentique diversité, puisque le paradoxe est que quand on intervient en tant qu'architecte, comme je le fais dans ce genre d'îlot, on reçoit une fiche de lot qui précise que l'architecte urbaniste a décidé qu'il fallait que l'îlot ait une pointe, qu'il n'y ait pas d'angle droit, etc. Nous récupérons des îlots qui sont déjà de l'architecture, donc il y a là déjà un problème de limite entre l'urbanisme et l'architecture. Par ailleurs, nous récupérons des plan masse qui sont tellement normés par rapport au logement et au programme que nous allons faire, que de toute façon, notre travail d'architecte consiste à faire vaguement une sculpture là-dedans. Nous sommes obligés d'augmenter le COS, et il ne reste plus que du dessin de façade, alors que la diversité de la ville est une diversité typologique. Aujourd'hui, la recherche typologique est devenue impossible, parce que tous les produits, que ce soit des produits de promoteurs ou des logements sociaux, sont totalement normés. Je pense que c'est précisément une recherche typologique qui permettrait de créer une vraie diversité. On déteste la régularité, alors que le monde entier vient visiter le Palais Royal, la Cour Carrée du Louvre ou la place St-Pierre. Toute cette culture-là est jetée, et ce au profit de règles selon lesquelles on n'a pas le droit de faire plus de 30 mètres de façade sans avoir un décroché. Pourquoi doit-on faire cela ? Il y a tant de bons bâtiments qui sont des bâtiments réguliers. Tout cela est une démarche radicalement anti-contextuelle, car que ce soit à Paris, à Boulogne, à Nantes, ou à Strasbourg, partout, on fait la même chose. Tous ces quartiers sont identiques, et on ne s'appuie jamais sur une culture locale, sur quelque chose de vraiment enraciné et contextuel. C'est paradoxal car la diversité vise normalement à faire cela. Mais ce n'est pas une question de diversité, c'est une question d'hétérogénéité qu'il faut mettre en place. Il faudrait assumer d'être soit beaucoup plus contraignant, soit beaucoup plus permissif, et de laisser les architectes réfléchir avec leur maître d'ouvrage à des typologies, des démarches en profondeur plutôt qu'en surface de façade.⁴⁵

Jean-Louis Subileau, *A Boulogne, je pouvais avoir réponses différentes d'organisation d'îlot, avec des typologies très différentes. Cela dépend de l'aménageur, et il ne faut pas laisser au promoteur l'organisation seul de ces consultations. Après, si l'on tombe dans des mégastructures avec des gesticulations à la mode, cela dépend de la maîtrise d'ouvrage. On ne peut pas dire que la méthode aboutisse en soi à cela.*⁴⁶

5. L'îlot ouvert de Christian de Portzamparc :

La ville classique a toujours été construite avec des rues et des îlots. Pour bâtir dans des lieux très marqués par des constructions existantes, il fallait repenser l'îlot et la rue, repartir d'un travail qui lie l'architecture, les conditions d'habitat, les aspirations (lumière, rue, surface, convivialité...) et les formes urbaines des quartiers.

Dans les années 70 Portzamparc a proposé sa première expérience urbaine basée sur le vide et son aménagement et puis passer aux pleins pour établir une nouvelle forme urbaine appropriée à la ville de l'âge 3.

Pierre Merlin définit la forme urbaine dans le comme "l'ensemble des éléments du cadre urbain qui constituent un tout homogène"⁴⁷.

⁴⁵ OPAH Ville Aménagement Jacques Lucan 20 juin 2012

⁴⁶ « Marier formes urbaines et mixité », par Jacques LUCAN / Club Ville Aménagement Jacques LUCAN 20 juin 2012 conçu et animé par Ariella MASBOUNGI, avec la contribution de Pierre JOUTARD, directeur général adjoint de la SPLA Lyon Confluence.

⁴⁷ PDF, Répertoire des formes urbaines, novembre 2010.P.5, ouvrage « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », Pierre Merlin, date 01/05/2000.

Pour Kevin Lynch, auteur de *L'image de la cité*, le secteur ou forme urbaine est une "partie du territoire urbain identifié globalement correspondant à une zone homogène du point de vue morphologique. Il peut présenter une ou plusieurs limites nettes ou se terminer par des franges diffuses [...]. Il peut, sur le plan de la pratique urbaine, recouvrir la notion de quartier ou proposer un découpage totalement différent"⁴⁸.

Dès 1930, la libération du bâtiment de la rue domine car les îlots ne sont plus l'intersection des rues mais ont plutôt de nouvelles contraintes telles que l'ensoleillement. Les espaces extérieurs ont de la valeur que ce soit espace vert ou de circulation ; ils permettent une porosité à l'îlot et aussi de dégager et d'aérer son intérieur. L'îlot ouvert consiste à une simple grille définie par des rues qui n'ont pas forcément de tracé donc elles sont hiérarchiques parallèles et perpendiculaires, cela fait traverser des vues et de la lumière à l'intérieur de l'îlot pour assurer le confort de chaque logement.

Un nouveau type de parcellaire selon Portzamparc nommé le « parcellaire tridimensionnel » permet de jouer sur les volumes, les formes, et définir son orientation dans la direction choisie. Il répond à trois problèmes primordiaux : Densité moderne ; possibilité de transformer ou d'accueillir l'imprévu ; et repenser la forme universelle de la rue dans une vision moderne.

5.1. Les principes de l'îlot ouvert :

– L'îlot ouvert est d'abord caractérisé par l'autonomie des bâtiments, leur singularité. Les immeubles ne sont pas mitoyens.

– En effet, les constructions sont implantées en bordure des voies publiques, mais des ouvertures sont ménagées entre eux. Les hauteurs des bâtiments sont variables.

– Des jardins privatifs occupent l'intérieur de l'îlot jusqu'au bord des voies. La séparation entre les territoires publics, la rue, le privé et les jardins est claire.

– L'indépendance des bâtiments permet tout d'abord d'offrir aux logements, et aux bureaux, des intérieurs d'îlots et à la rue, des ouvertures visuelles et l'entrée du soleil, de la lumière, de l'air. Finies les cours intérieures sombres et claustrophobiques. Les rues-corridors. Chaque logement a trois orientations et de nombreuses vues, proches et lointaines.

– L'indépendance des bâtiments permet ensuite d'accueillir des bâtiments de programmes, de volumes et de matériaux tous différents et de façon aléatoire.

– L'indépendance des bâtiments facilite leur transformation dans l'évolution du temps. Le durable. C'est le transformable.⁴⁹

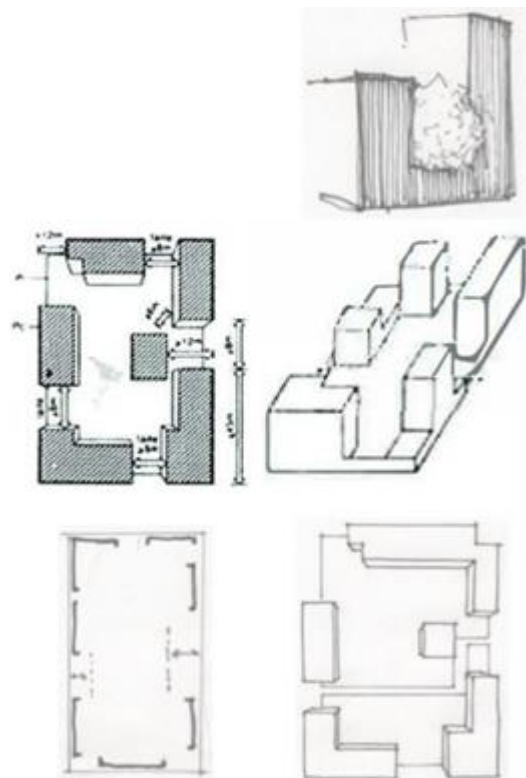


Figure 16: Les principes d'îlot ouvert de Portzamparc
Source : Christian de Portzamparc, « L'îlot ouvert — Christian de Portzamparc — The open block », ANTI PRIMA-AAM Edition, P74.

⁴⁸ Ibid, Kevin Lynch. P.5.

⁴⁹ Christian de Portzamparc, « L'îlot ouvert – Christian de Portzamparc – The open block », ANTI PRIMA-AAM Edition, P74.

- Et en ce qui concerne le confort résidentiel, il est divisé en deux types : le confort Résidentiel spacieux en relation avec la surface du logement, et le confort résidentiel technique lié à l'équipement interne comme la salle d'eau et le chauffage central.

5.2. Synthèse :

L'îlot ouvert donne une expression forte de la ville comme espace public. Il assemble la pluralité des individus, les bâtiments hétérogènes et singuliers. Il est ouvert à l'aléatoire. Thierry Paquot, éditeur de la revue urbanisme : « Il y a l'îlot ouvert, comme une obsession et non pas comme un "truc" de praticien, qui correspondrait à un éventuel "Âge III" du devenir urbain des territoires, mais comme une conviction profonde, longuement mûrie, que Christian de portzamparc décrit dans ses conférences et surtout trace dans ses projets et impose dans ses réalisations. Il s'agit presque d'un oxymore. En effet. Si à l'île nous associons l'image d'un morceau de terre entouré d'eau et protégé par son isolement, le mot "ouvert" laisse deviner une clairière, une respiration, un vide salutaire... À l'ère de toutes les peurs, des gestes cadencés, des bouches bâillonnées, des attitudes sectaires, la moindre ouverture ressemble à une échappée ! L'ouvert est un appel à l'accueil de l'Autre, cet Autre à soi-même semblable, celui-là même qui par ses différences me révèle mon étrangeté et honore ma singularité. "Ouvrir la ville" ne consiste pas à la soumettre à tous les vents, à la balayer en tous sens, à la fragiliser en éparpillant ses limites, mais prétendre à un urbanisme et à une architecture de l'hospitalité. »⁵⁰

Partie III : Analyse des exemples :

a) Exemples de l'opération urbaine :

- Exemple 01 : Malmö (Suède) : Une reconversion de la friche industrielle

La ville de Malmö, se trouve à l'extrémité sud du pays, capitale de la Scanie au sud de la Suède, a su profiter de la récente connexion avec Copenhague. La ville reçoit aujourd'hui plus de 265000 habitants. Industrielle et ouvrière; Malmö se tourne vers la culture et l'économie de la connaissance, cette transformation a débuté en 1995 par l'obtention de l'organisation de exposition internationale de l'habitat qui s'est déroulée en 2001. Elle représente la première phase de développement d'un grand projet.



Figure 17 : situation de la ville de Malmö, Source : Google earth 2020

📄 Fiche technique du quartier :

- **Le programme :** la réalisation 500 logts mixtes avec des services commerciaux et sociaux.
- **Les architectes :** Kjellgren Kaminsky (architecte).
- **Superficie totale :** 22 ha sur ancienne friche industrielle portuaire.
- **Le financement du projet :** En 1998, dans le cadre de son propre programme consacré aux investissements écologiques pour la durabilité, Malmö a subventionné à hauteur de 16 millions d'€ (147 millions SEK) différents projets environnementaux, dont la dépollution du sol du site de BO01. De son côté, le gouvernement suédois a alloué 27 millions d'€ aux investissements supplémentaires liés au traitement écologique du projet Bo01⁵¹.

⁵⁰ Elisabeth Allain-Dupré, Christian de Portzamparc Grand prix de l'urbanisme 2004, Editions parenthèses, P47.

⁵¹ <https://makinglewes.org/2014/01/25/bo01-malmo-Sweden/>.

❖ **Bo01 “cité de demain” « Bo01, cité de demain, dans une société de l’information et du bien-être, écologiquement durable »** ⁵²

L’éco- quartier de Malmö démarre en 2001 lorsque la ville choisit la reconversion des friches industrielles portuaires de Västra Hamnen. Cette zone était une friche industrielle urbaine dont les sols étaient contaminés et l’environnement affecté. Le lieu présente toutefois plusieurs aspects positifs par sa situation géographique en bord de mer et à proximité du centre-ville. Le concept de base était de montrer qu’il était possible de vivre confortablement tout en étant respectueux à l’environnement qui est un véritable bijou. La ville a alors fait appel à une vingtaine d’architectes afin de créer la première exposition internationale de logements durables. C’est ainsi qu’est né le quartier Bo01.

La planification environnementale de la ville est de parvenir à créer un quartier écologiquement et socialement durable:

- ✓ Réduction de 25% des émissions de CO2.
- ✓ 60% de l’énergie consommée à Malmö (hors transport) doit provenir d’ici 2010 de sources renouvelables ou de la combustion de déchets.
- ✓ Le plan d’urbanisation doit relier le centre historique à Bo01, mais aussi préserver les traces historiques de ce site.
- ✓ Plan social: mixité sociale et intergénérationnelle.
- ✓ Plan économique: construction d’un nombre important de logements afin de maintenir des prix accessibles⁵³.

- ❖ Pour le nouveau quartier de Västra Hamnen, ces objectifs vont se traduire ainsi :

a-Recherche d'une architecture saine :

- Matériaux écologiques et recyclables
- Bonne orientation.
- Espaces de circulation minimisée.
- Toitures végétalisées.
- Cages d'escaliers éclairés par la lumière naturelle.



Figure 18 : Bo01 “cité de demain”,
Source : <http://www.ecoquartiers-geneve.ch/index.php?page=bo01-malmo>:



Figure 19 : Une toiture terrasse végétalisée,
Source : Quartier Bo01 “cité de demain”, Malmö,
Livre L’urbanisme durable, concevoir un éco quartier, en PDF



Figure 20 : les panneaux solaires produisent l’électricité,
Source : PDF nouveau quartier durable pour Malmö.

⁵²Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin « L'URBANISME DURABLE » Le Moniteur 2eme édition, PARIS.2009-2011 P56.

⁵³ Vastra Hamnen, The Bo01-area. A city for people and the environment. City of Malmo

b- Production d'énergie 100% renouvelable et locale :

- utilisation des panneaux photovoltaïques.
- les panneaux solaires chauffent l'eau.

c-Espaces verts agréables et permettant la préservation de la biodiversité :

Pour répondre à l'objectif de préservation de la biodiversité (flore et faune) et à la qualité de vie au sein du quartier, le « Green space factor », Ainsi chaque bâtiment doit héberger une surface consacrée à la verdure en lien avec l'espace construit .Ces espaces verts peuvent se situer sur différents niveaux : au sol, suspendu, sur les toits, etc.

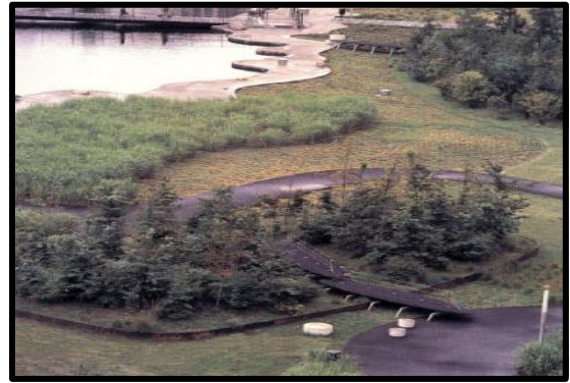


Figure 21: Espaces verts agréables,
Source : livre l'urbanisme durable, Concevoir un éco-quartier.

d- Gestion des eaux :

- ✚ Système d'évacuation des eaux pluviales unique au monde.
- ✚ Cheminement vers la mer à travers canaux, bassins et fontaine
- ✚ les eaux usées seront traitées de manière à extraire les métaux lourds et les composants phosphorés. Les premiers sont recyclés et réutilisés, alors que les seconds seront convertis en engrais.



Figure 22: Système d'évacuation des eaux pluviales,
Source : PDF nouveau quartier durable pour Malmö.

e-Gestion des déchets :

- ✚ un programme de sensibilisation des habitants pour réduire leur production de déchets.
- ✚ les déchets organiques, ils sont utilisés pour la fabrication de biogaz.
- ✚ Recyclage, réutilisation des produits.



Figure 23 : Recyclage, réutilisation des produits,
Source : livre L'urbanisme durable, concevoir un éco quartier.

f- Gestion du transport :

- ✚ La rue donne priorité aux transports en communs, piétons et cyclistes. Avec une séparation des voies pour plus de sécurité.
- ✚ Réseau étoffé de pistes cyclables.





Le renouveau de la ville apporte déjà les effets escomptés avec des industries et des entreprises, en particulier dans le secteur du développement durable, qui affluent dans la région, générant des emplois et une nouvelle dynamique économique.



Figure 24 : Gestion du transport en commun,
Source: Livre L'urbanisme durable, concevoir un éco quartier.

Dans contexte la ville est devenue un laboratoire d'étude et un quartier exemplaire pour les autres villes industrielles en reconversion. Ainsi que la vaste réflexion sur la relation de l'homme avec son quartier « écologiquement durable ».

- Conclusion des exemples d'éco quartier :

Exemples	Problématique	Action	Illustration
Les Portes de la forêt ZAC de logement à Bois-Guillaume	L'aménagement d'un nouveau quartier dans la périphérie et faire un vrai lieu de vie pour les habitants, L'évacuation des eaux pluviales dans un endroit inondable	<ul style="list-style-type: none"> - La mise en valeur d'un léger talweg ponctué de mares existantes qui ont été restaurées. - Un chapelet de sept bassins paysagers reliés par des noues a été réalisé et planté de végétations hydrophiles. - L'utilisation des espaces de loisirs comme des maillons du système d'assainissement pluvial. - Neuf quartiers de typologies différentes (maisons individuelles groupées, maisons de ville, habitats collectifs) - La hiérarchisation des voies en fonction de leur usage 	 
Écoquartier d'Éva lanxmeer (Culembourg) aux Pays-Bas	Aménagement d'un écoquartier en périphérie	<ul style="list-style-type: none"> - L'organisation de l'ilot autour d'un jardin semi-public qui constitue le cœur de l'ilot - Limiter la circulation véhicule sur les bords du quartier et positionner le parking à l'entrée - Une ville respectueuse de son environnement avec la cohabitation homme nature en préservant l'environnement et les ressources naturelles. - La diversité des fonctions. - Une grande surface professionnelle, car il préconisait le concept « vivre et travailler à la maison ». - intégrer une ferme urbaine écologique au projet assurant une production biologique et un contact avec la nature - L'intégration des innovations technologiques 	 

Synthèse sur les exemples d'Eco-quartier :

Après l'analyse de ces exemples, on peut constater que les éco quartiers intègre les notions de la mixité urbaine, biodiversité, mobilité douce ainsi que l'énergie renouvelable qui font les bases de développement durable en respectant ces aspects ce qui assure le confort des citoyens, la relation entre

l'homme et son environnement et nous permettrons de rapprocher vers les paramètres des villes durables.

b) Les exemples thématiques de l'ilot ouvert : quartier Hammarby Sjöstad, Suède :

+ Fiche technique :

Maître d'ouvrage : ville de Stockholm

Adresse: sud-est du centre-ville de Stockholm, capitale de la Suède

Surface des terrains : 200 ha dont 50% bâti et 50% non bâti (l'aspect de nature)

Nombre d'habitants : 25 000 habitants

Nombre de logements : 8 000

Nombre d'emplois : 10 000

Conception urbaine : 1997

Planification et réalisation phase 1 : 1997 - 2018

Coût : 4,5 milliards d'euros

Types d'affectation : logements, bureaux, commerces, services

Coefficient d'occupation au sol : 50% bâti et 50% non bâti

+ Présentation du projet :

Le projet Hammarby Sjöstad s'implante sur une friche industrialo-portuaire, au sud-est du centre-ville de Stockholm, capitale de la Suède. Cette zone a été identifiée comme secteur stratégique de développement du plan d'urbanisme de Stockholm de 1991 (F.DUMESNIL et C.OUELLET, 2002). Cette opération s'inscrit dans le cadre de la politique de développement de la ville sur elle-même, plutôt que de s'étendre sur les terres agricoles qui l'entourent.

+ Les objectifs :

Elle constitue l'assiette du projet de quartier durable Hammarby Sjöstad. Au début des années 1990, les autorités locales de la Ville de Stockholm, ont développé un projet de reconquête du secteur, basé essentiellement sur les critères du développement durable, le but est de Construire un éco-quartier dont l'impact sur l'environnement serait de 50% inférieur à celui des aires d'habitation construites au début des années 90. La ville de Stockholm est le promoteur principal accompagnée de quelques comités environnementaux.

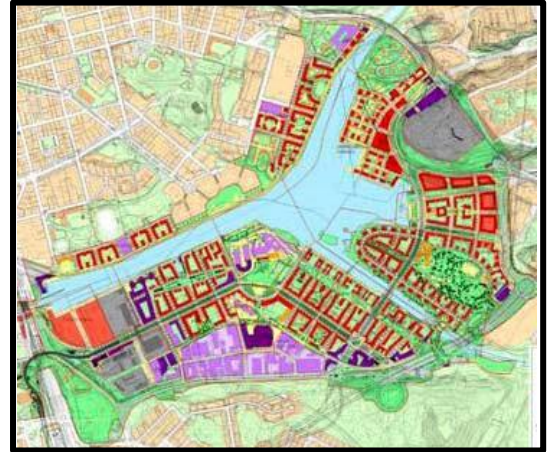


Figure 25 : Plan d'aménagement du quartier
Source : Le site Internet du projet
www.hammarbysjostad.se.

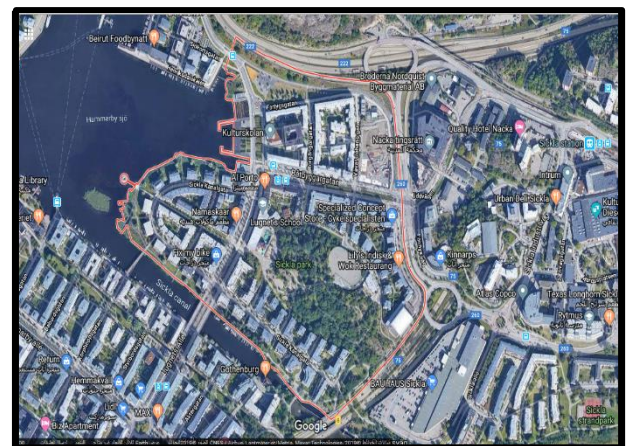


Figure 26: plan de situation de quartier
Source : Google earth 2020

	Objectifs
Terrains	Décontamination et réhabilitation d'un ancien espace portuaire
Matériaux de construction	Respect de l'environnement et de la santé (matériaux locaux peu polluants, normes d'isolation phonique et thermique)
Transports	Limitation de la voiture individuelle : proximité de centre ville, transports en communs (bus, bateaux bus, tramway), covoiturage.
Energies	Renouvelables (eau, soleil, vent, géothermie).
Déchets	Tri des habitants, conteneurs adaptés au paysage, aspiration vers les dépôts par conduits souterrains.
Eaux usées	Séparation entre eaux usées domestiques (recyclées en biogaz et engrais agricoles) et eaux urbaines (non traitables)

Figure 27: les objectifs environnementaux du projet
Source : Le site Internet du projet
www.hammarbysjostad.se.

✚ Programme :

Quand le quartier sera terminé, il comprendra 20 000 résidents et 10 000 travailleurs en construisant 8 000 logements sur une superficie totale de 200 ha, avec une densité de 125 personne/ha. La hauteur maximum des bâtiments est limitée à cinq étages afin d'avoir une meilleure qualité de vie dans le quartier, aussi, pour favoriser les vues sur l'eau, chaque bâtiment est conçu de manière à avoir une vue sur le quartier et sur le parc. Le programme comprend : Logements, bureaux et commerces, des services comme : une école, une bibliothèque et deux librairies, une maison de retraite, un centre de santé, des cafés et restaurants ainsi que des espaces publics (parcs, pistes cyclables,...etc). Le projet vise ainsi une mixité des fonctions (résidentielle et loisirs).

✚ Les caractéristiques :

- ✓ **Énergie** : Les bâtiments sont conçus de manière à privilégier l'efficacité énergétique permettant de réduire la consommation énergétique le long du cycle de leur vie, tout en introduisant des procédés d'utilisation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, collecteurs solaires). L'éco-cycle fonctionne, la consommation énergétique est conforme à ce qui était attendu (60 KWh/m²).avec la construction de logements positifs qui produiront davantage d'énergie qu'ils n'en consomment grâce à l'installation d'éoliennes, de panneaux photovoltaïques et de chauffage géothermique.
- ✓ **Déchets** : des systèmes innovants de collecte des déchets ont été installés, permettant d'atteindre des taux de recyclage d'environ 80 %. Pendant la construction, les déchets de chantiers étaient triés sur place. Le sol excavé a été réutilisé dans le quartier à des fins de remodelage paysager et d'amélioration environnementale.
- ✓ **Eau** : Parce que le climat change, les architectes ont également pensé à concevoir des espaces naturels pour retenir l'eau et participer ainsi à la micro-régulation climatique des zones d'habitation. Toute l'eau de pluie est absorbée, collectée et graduellement redistribuée, que ce soit sur les surfaces bâties ou sur les sols. Tous les appartements sont équipés de systèmes d'économie d'eau.
- ✓ **Transport** : Pour les planificateurs des transports du quartier de Hammarby Sjöstad, le plus important a été rendre compatibles protection de l'environnement et communauté compacte. En ce



Figure 28: Énergies renouvelables (éolienne, solaire)
Source : Le site Internet du projet
www.hammarbysjostad.se.



Figure 29: Gestion des déchets
Source : Ibid.



Figure 30: Gestion des eaux
Source : Le site Internet du projet
www.hammarbysjostad.se.



Figure 31: système de transport en commun efficace
Source : Le site Internet du projet
www.hammarbysjostad.se.

qui concerne la mobilité, la conception du projet est telle que les besoins d'utilisation des résidents de leur voiture sont minimums, cela est mis en œuvre par l'aménagement de pistes cyclables et d'axes piétonniers favorisant les modes de circulation doux. L'accessibilité au transport en commun pour sa part est maximale (90% des voyages pendulaires au moyen de transport en commun), offrant une meilleure accessibilité au quartier.

- ✓ **Social** : différentes options de logement (appartements privés, logements sociaux, 300 maisons particulières) ; logements pour personnes handicapées ; logements pour familles de différentes ethnies ; logement positif HQE ; centre pour personnes âgées ; crèches privées ; commerces de seconde main ; association d'habitants ; bureaux pour le conseil de quartier ; campagne citoyenne pour l'environnement.

✚ Les concepts du projet :

- Structures compactes et forte densité de bâtiments
- Une architecture diverse et un habitat variés
- Un concept de transport respectueux de l'environnement
- Un profil d'utilisation et des infrastructures complexes
- Un profil résidentiel et une infrastructure sociale équilibrés
- Les squares
- Cours intérieures communes et jardins privés
- La mise en valeur de la nature par des espaces verts

✚ Les points clés de la théorie de l'îlot ouvert dans le quartier Hammarby Sjöstad :

- Dans un premier temps, on retrouve l'autonomie et la singularité du bâtiment. Chaque bâtiment est autonome, c'est-à-dire, il a ses quatre faces libres. Sur le quartier Hammarby Sjöstad, aucun bâtiment n'est mitoyen. De plus, chaque bâtiment a une hauteur différente. Et enfin, une multitude de matériaux est utilisée dans la construction des bâtiments. En effet, on retrouve du métal, du béton brut, du verre, etc.

- l'alignement des bâtiments sur la voirie. Christian de Portzamparc a réduit les largeurs de voiries ainsi il souhaitait favoriser l'alignement du bâti sur la voirie pour créer des espaces intérieurs.

- Jardins dans chacun des îlots. Ces jardins sont des lieux de détente, de passage. C'est un des points clés de la théorie de l'îlot ouvert, la circulation.



Figure 32: Cours intérieures communes et jardins privés
Source : Le site Internet du projet www.hammarbysjostad.se.



Figure 33: illustration de l'autonomie et de la singularité des bâtiments
Source : Ibid.



Figure 34 : Illustration des jardins à l'intérieur des îlots
Source : Ibid.

-Un des points clés de l'îlot ouvert est la lumière. Pour cela, on retrouve dans le Hammarby Sjöstad des ouvertures visuelles au travers des îlots. Cela donne amène le regard à traverser l'îlot par curiosité, pour voir ce qui se passe de l'autre côté. Il y a aussi la circulation de la lumière. En effet, le fait que chaque bâtiment est ses 4 faces libres et que chaque bâtiment n'est pas la même hauteur, la lumière naturelle éclaire au moins 3 façades des bâtiments au cours d'une journée.



Figure 35 : Illustration de la circulation visuelle et lumineuse

Source : Le site Internet du projet www.hammarbysjostad.se.

3. Analyse Les exemples de logement :

- Exemple (01) : Logement haut standing en Algérie:

Résidence des Pins à Cheraga ; Alger

+ Présentation du projet :

Fruit de l'imagination créatrice d'un architecte libanais ; La conception de la Résidence des Pins s'inscrit dans un cadre de modernité se traduisant par une offre de commodités de haut standing, un confort, un bien-être et une diversité de services, d'espaces verts et d'aires de détente offrant aux résidents un climat sécurisé, reposant et harmonieux.

+ Situation et accessibilité :

Le projet se situe dans la commune de Cheraga au lieu-dit les Grands Vents.

Le terrain est accessible à partir de la rocade sud à la sortie de Cheraga, il est relié directement à la rocade par une double voie résultat du projet de dédoublement de la route entre Ouled Fayet et Cheraga.

+ Programme :

→ Un projet immobilier de haut standing composé de 10 bâtiments résidentiels de 420 appartements en simplex (Allant du F2 au F5) et duplex (Allant du F3 au F7) entièrement indépendants de deux tours d'affaires avec à leurs RDC un centre commercial, des boutiques de luxe, et un centre sportif avec piscine couverte, une garderie d'enfants avec aire de jeux, un restaurant et café terrasse.

→ Classée dans la catégorie de haut standing, de normes internationales, la Résidence des Pins propose 02 entités distinctes : une à caractère purement résidentielle et l'autre à caractère commercial ; L'accès de chacune sera totalement indépendant de l'autre.



Figure 36 : Vue 3D du projet
Source : Google image



Figure 37: photo Aérienne (Accessibilité)
Source : Google earth pro 2020



Figure 38: Plan de masse
Source : Google image

✚ L'étude des logements :

a- Les simplex :

Ces types d'appartements sont composés d'un espace séjour avec une extension d'un balcon vers l'extérieur par une ou plusieurs baies vitrées, ouvert sur une cuisine ; offrant ainsi aux résidents un espace convivial et harmonieux.

L'espace nuit peut comprendre une à quatre chambres bien éclairées, de forme régulière avec parfois l'ouverture d'une ou plusieurs baies vitrées et/ou balcons, et ceux en fonction du type d'appartement.

La surface des appartements varie selon la fourchette suivante :

- Simplex F2 : de 70.00 m² à 100.00 m²
- Simplex F3 : de 90.00 m² à 170.00 m²
- Simplex F4 : de 130.00 m² à 200.00 m²
- Simplex F5 : de 170.00 m² à 205.00 m²



Figure 39: Plan F4 Simplex
Source : Google image

b – Les duplex :

La Résidence des pins propose en plus des appartements du type simplex, des duplex de différentes superficies, allant de 3 à 7 chambres

-Description d'un Duplex :

-L'espace jour (Niveau Bas) :

Ce niveau se caractérise par : Un hall d'entrée assez spacieux qui s'étend sur un séjour et une salle à manger. Ces derniers donnent généralement accès sur un jardin privé par le biais de larges baies vitrées permettant ainsi au soleil d'affluer à l'intérieur en toutes saisons.

- Une cuisine généralement ouverte sur le séjour avec balcon.
- Une chambre réservée aux invités pour les grands duplex.

-L'espace nuit (Niveau Haut) :

Ce niveau se définit par :



Figure 41: Le niveau haut d'un F5
Source : Google image



Figure 40: Le niveau bas d'un F5
Source : Google image

- Un second hall relié à un séjour familial ouvert sur l'extérieur par une grande baie vitrée. - Deux à cinq chambres à coucher pourvues de baies vitrées donnant parfois sur des balcons.

-Duplex F3 : de 148.00 à 195.00 m²

-Duplex F4 : de 125.00 à 230.00 m²

-Duplex F5 : de 170.00 à 265.00 m²

-Duplex F7 : de 240.00 à 315.00 m²

c- Commerces et bureaux :

L'activité commerciale occupe deux bâtiments de la façade principale de la résidence, le bâtiment « A » et « C ». Au rez-de-chaussée, en mezzanine et au sous-sol sont regroupés un ensemble de locaux commerciaux en simplex et triplex, un supermarché grande surface conformément aux normes internationales ainsi qu'un restaurant et café-terrasse.

Un centre sportif avec piscine couverte et une garderie pour enfants avec un air de jeux viennent agrémenter l'espace commercial.

Les étages supérieurs destinés aux professions libérales et sièges d'entreprises, offrent un choix multiple de bureaux modulables paysagés en open space avec une partie commune à chaque niveau ou sont regroupés les ascenseurs, les sanitaires hommes et femmes, et la cage d'escalier principale. Une seconde cage d'escaliers est prévue comme voie de secours, afin d'offrir le maximum de commodité aux futures bénéficiaires.



Figure 42: Vue sur l'espace public (le jour)
Source : Google image



Figure 43: Façade des bâtiments A et C
Source : Google image

La surface planchée totale de chaque étage est d'environ 550 m² pour le bâtiment A et 700 m² pour le bâtiment C ; Chaque niveau de bureaux est modulable en quatre parties indépendantes avec accès séparés avec des superficies allant de 70 m² à 700 m².

✚ Concept à Retenir :

-Une typologie du bâti (forme en U) a permis d'avoir deux placettes pour les résidents.

-Une diversité des fonctions qui contribue à la vie urbaine (parking, commerces, bureaux, salle de sport, ...etc.).

-Espaces libres paysagés, entourant les quatre façades afin d'avoir un bon éclairage naturel.

-Une variété dans les typologies des logements pour satisfaire aux différents types de familles.

- Exemple (02) : 60 Richmond cousin coo-pérative-orient :

✚ Fiche technique :

Architectes :	Teeple Architects
Chef de projet :	Chris Radigan
Superficie de logements	67 500 m ²
Espace :	30347,0 m ²
Projet Année :	2010
Architectes du projet :	Richard Lai (OAA), William Elsworth 47

Tableau 03 : Fiche technique de 60 Richmond cousin coo-pérative-orient.



Figure 44: 60 Richmond cousin coo-pérative-orient.
Source: PDF RICHMOND HOUSING CO-OP TORONTO, CANADA

✚ Présentation du projet :

Teeple Architects a cherché à créer une composition innovante, sculpturale et spatiale comme un moyen de définir et animer une sphère publique dynamique. Le résultat est un volume qui entoure son site de coin alors qu'il est simultanément perforé par une cour qui atteint vers l'extérieur de la rue, reliant cet espace d'agrément extérieur semi-public à l'espace public de la ville. Cette solution crée des espaces de plein air avec certains équipements, notamment jardin au sixième étage et offre également la lumière du jour pour les deux unités résidentielles⁵⁴.

Avec cette conception, les architectes ont créé une forme urbaine dynamique, qui apporte des espaces verts à la ville sans démontage de la forme urbaine existante.

Ce projet démontre l'engagement de l'entreprise à la création d'un urbanisme dynamique et inventif où les considérations de conception durable sont intégrées dans la conception du projet. Il est également un exemple de «pomiculture urbaine» et une exploration du potentiel de la coopération en tant qu'organisation sociale appropriée pour la fourniture de logements abordables.

✚ Volumétrie :

Le volume déconstruit crée du verrouillage et des espaces contrastés sortis à l'arrière de la rue. Cette solution visuellement dynamique a contribué à la réalisation de plusieurs objectifs clés : la création du



Figure 45 : vue de face de 60 Richmond cousin coo-pérative-orient.
Source : PDF RICHMOND HOUSING CO-OP TORONTO, CANADA.

⁵⁴ PDF 60 Richmond housing coo-pérative-orient.

jardin de la cuisine, en puisant la lumière à l'intérieur du bâtiment et à fournir un espace vert en plein air. Les jardins en terrasses créés dans ce processus contribuent également à rafraîchir et purifier l'air.

✚ Les plans des logements :



Figure 46: plan de RDC,
Source : PDF RICHMOND HOUSING CO-OP
TORONTO, CANADA.

Un cycle complet de l'écosystème, décrit comme "pomiculture urbaine"; restaurant et la cuisine sont au rez de chaussée, sont fournis avec des légumes, des fruits et des herbes qui poussent dans la terrasse du sixième étage. Le verger est irrigué par l'eau de pluie des toits, et les déchets organiques générés dans les cuisines servent comme engrais pour le jardin.

✚ Technique du projet :

L'exigence du client pour les faibles coûts de maintenance a également inspiré un grand nombre de la conception et des innovations durables. Les matériaux durables ont été combinés avec des stratégies d'économie d'énergie comme l'isolation revêtement de fibrociment du panneau, fenêtres à haut rendement, une reprise mécanique sophistiquée de chaleur et la récupération des eaux de drainage et de la chaleur service de buanderie commune. Une empreinte de carbone réduite est en outre réalisée avec un toit vert à faible entretien et la collecte des eaux de pluie pour les jardins en terrasse.

✚ Conclusion :

Les exemples précèdent nous montre que l'architecture à une certaine liberté mais il doit suivre des régulation pour ne pas perdre l'aspect général de l'urbanisme et réussir :

- ✓ Bonne gérance environnementale.
- ✓ Forme urbaine doit être dynamique.
- ✓ L'intégration de conception durable dans le bâtiment.



Figure 47: plan de 1ère étage
Source: PDF RICHMOND HOUSING CO-OP
TORONTO, CANADA

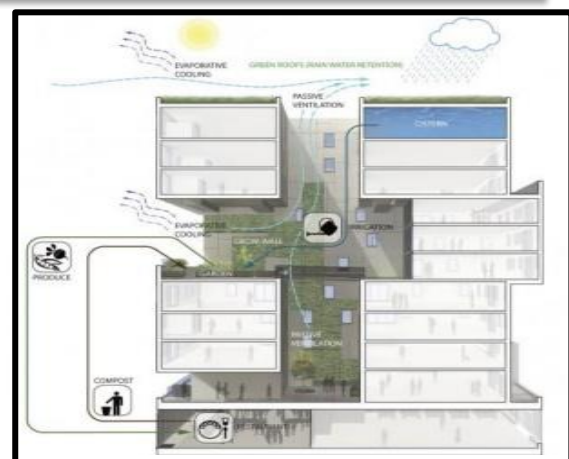


Figure 48: ventilation d'ès l'immeuble.
Source: PDF RICHMOND HOUSING CO-OP
TORONTO, CANADA



CHAPITRE 03 :
APPROCHE
ANALYTIQUE

III. Chapitre 03 : Approche analytique :

1. Analyse de la ville :

1.1 Présentation de la ville de Mostaganem :

1.1.1. Situation géographique :

✚ Echelle nationale :

La wilaya de Mostaganem est située sur le littoral Ouest d' Algérie, elle dispose d'une façade maritime de 124 km. Le Chef-lieu de la wilaya est situé à 365 km à l'Ouest de la capitale, Alger. Elle couvre une superficie de 2269 Km². Ayant une façade maritime s'étendant sur 104 Km.

✚ Echelle Régionale :

La ville de Mostaganem se situe à Environ :

- Au Nord :par la Mer Méditerranée .
- A l'Est : par la wilaya de Chleff .
- Au Sud : par la wilaya de Mascara et Relizane.
- A l'Ouest : par la wilaya d'Oran.

✚ Echelle communale :

La Wilaya de Mostaganem est constituée de 10 Dairats et 32 communes , elle est limitée par :

- Au nord : la mer méditerranéenne.
- Au sud : Ain boudinar , Khair-Eddine et Sayada.
- À l'est : Abdelmalek ramdane.
- À l'ouest : Mazagran et Hassi Mameche.

1.2. Accessibilités de la ville de Mostaganem:

La ville de Mostaganem été accessible par tous les réseaux :

✚ Réseaux routiers :

Elle est favorisée par le passage de routes importantes, qui villes :

- a) route nationale n°11(vers Oran)
- b) route nationale n°23(vers Laghouat)
- c) route nationale n°17(vers Sidi Belabbass)

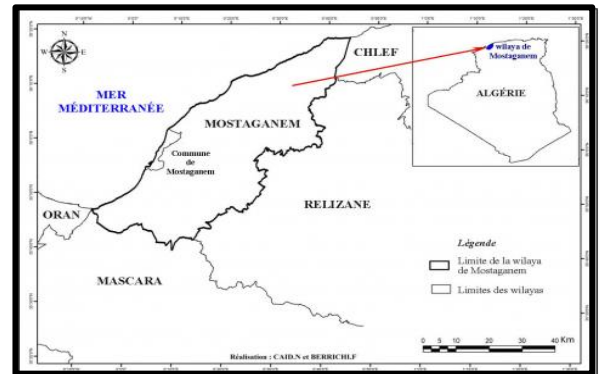


Figure 49: carte de situation de Mostaganem
Source: <https://journals.openedition.org/physio-geo/7675> (le 22-10-2019)

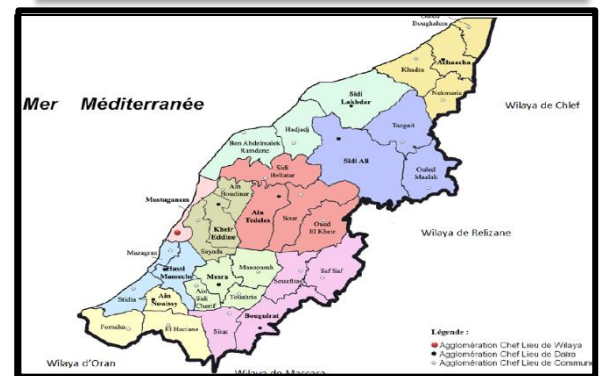


Figure 50: situation communale de de Mostaganem
Source: mostaganem.wordpress.com (le 22-10-2019)

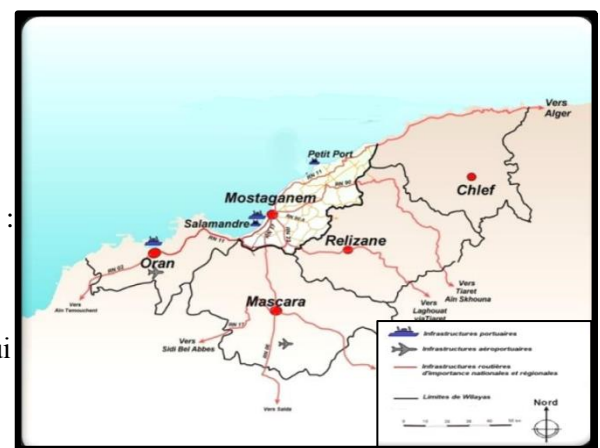


Figure 51 : carte d'accessibilité de Mostaganem
Source: Melle. Nasri Fatima Zohra Melle. Goufa Samira, mémoire de master en architecture, Réappropriation du belvédère de Mostaganem. Vers un quartier à mixité socio-fonctionnelle.

d) route nationale n°90(vers Tiaret)

✚ Réseau portuaire :

La wilaya de Mostaganem compte trois ports:

- I. Port de marchandises de Mostaganem.
- II. Port de pêche de Sidi Lakhdar.
- III. Port de pêche et de plaisance de Salamandre.

✚ Réseau ferroviaire :

Il existe une voie pour le transport de marchandises reliant le port à la gare de Mostaganem en direction de Mohammedia.

1.3. Les données territoriales physiques :

1.3.1. Topographie :

La topographie de la ville est constituée d'un plateau uni-marqué au Nord-Est par talus de Tidjdit qui la mer avec une altitude de plus de 100 mètres, et dont le tracé va du Sud-Ouest. (Les altitudes entre 40 m coté nord-ouest jusque 224 m sur le côté sud-est).

1.3.2 Données géologiques et sismiques :

La ville de Mostaganem est classée d'après le RPA 2003 en zone sismique IIa caractérisé par la possibilité d'un mouvement sismique moyen. Donc, l'application de la réglementation en vigueur qui prescrit la construction parasismique est indispensable, ainsi que les procédés constructifs à la consolidation tendant à résister aux effets dus aux séismes.

1.3.3 Les données climatiques :

Mostaganem se caractérise par un climat semi-aride à hiver chaud (bioclimat méditerranéen), sur l'étroite bande côtière.

La pluviométrie y est irrégulière (300 mm) et la température moyenne (24° c), sauf les 10 à 25 jours en juillet et août, durant lesquels souffle le sirocco.

→ $I=T/P=24/300=0,08^{\circ} \text{ c/mm}$

➤ Les vents dominants :

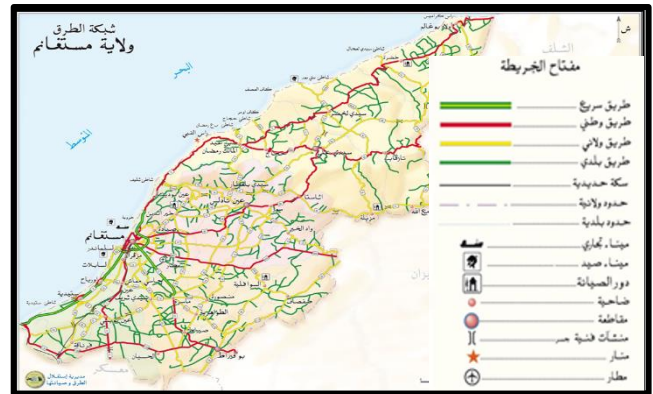


Figure 52: Carte d'infrastructure de Mostaganem
Source: <http://www.mtp.gov.dz/fr/permalink/4472.html> (26-10-2019)

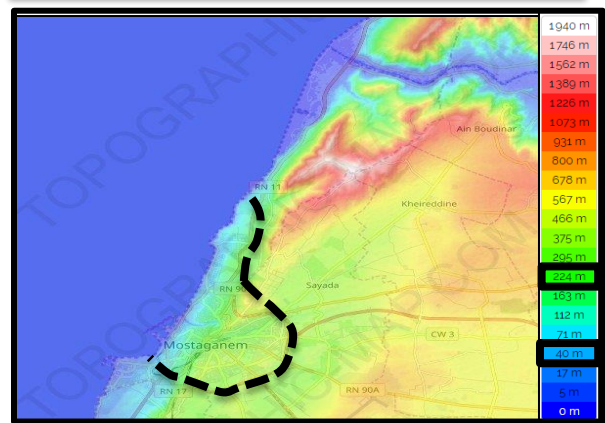


Figure 53: carte topographique de Mostaganem
Source: <https://fr-fr.topographic-map.com/maps/6tyo/Mostaganem> (le 22-10-2019)

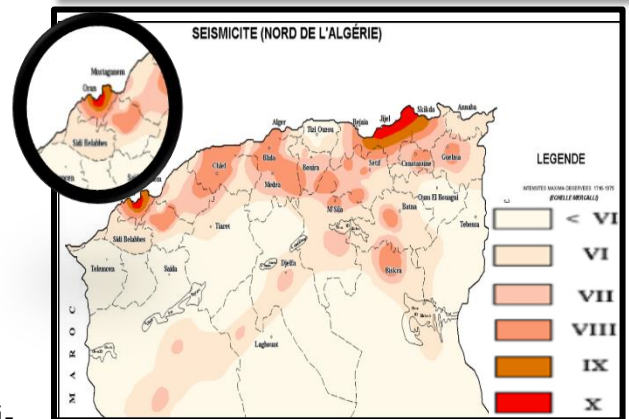


Figure 54: Carte de zonage sismique de du territoire national
Source: <http://structureparasismic.com> (17-10-2019)

- ✓ Nord-ouest: froids et forts en hiver et rafraîchissant en été avec une vitesse maximale de 70km/h.
- ✓ Nord-est: froids et forts en hiver et rafraîchissant en été avec une vitesse maximale de 80km/h.

➤ L'ensoleillement :

Par sa situation privilégiée à : Oran, l'Algérie en générale dispose du plus grand gisement solaire du bassin méditerranéen, précisant que la durée moyenne d'ensoleillement du territoire algérien dépasse les 2000 heures annuelles, pour atteindre près de 3500 heures.

1.3.4 Données hydrographie :

Les oueds ont creusé des vallées qui descendent en canyons s'ouvrent sur la mer en formant de vastes pages, des caps et des collines qui dominent les plaines agricoles.

La ville de Mostaganem est drainée par un réseau hydrographique dense mais de faible débit.

Les types de végétation sont: le genévrier et le pin et l'eucalyptus et genévrier.

1.3.5 L'évolution démographique :

La Wilaya de Mostaganem compte à fin 2010 une population de 768.942 HAB avec une densité de 339 HAB / km².

La population ayant un âge inférieur à 15 ans représentant 28% du total de la population, constitue dans les années à venir une importante ressource humaine.

- Population agglomération chef-lieu : 380 937 soit 45,64 %.
- Population agglomération secondaire : 114 574 soit 13,73 %.
- Population éparse : 339 089 soit 40,63 %.

Selon les données de la DPAT(2010), le taux d'accroissement annuel moyen de la wilaya était de 4.8 % en 2008.

1.3.6 Emploi :

Le secteur du commerce et des services demeure toujours le premier employeur avec une population occupée de 104 197, soit 29,991%. Quant au secteur de l'agriculture et la pêche vient en second rang avec 77 097 personnes 22,19 % (2015)

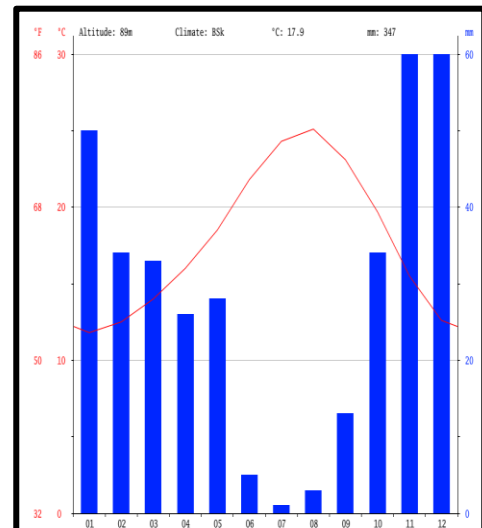


Figure 55: diagramme climatique de Mostaganem
Source : fr.climate-data.org (17-10-2019)

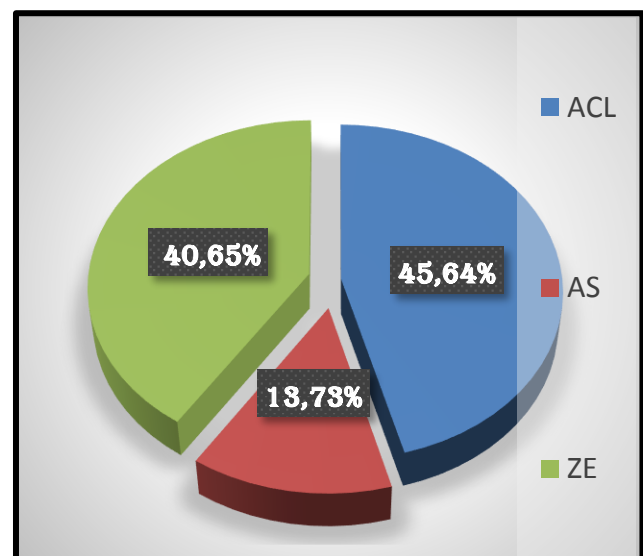


Figure 56: REPARTITION DE LA POPULATION PAR DISPERSION
Source: traité par l'auteur

Les chiffres de l'emploi donnent une population active de l'ordre de 384 044, une population occupée de 347 444, et une population en chômage de 36 600, Soit un taux de chômage de 09,53%.

1.3.7 Activités :

Les PME (petite moyenne entreprise) : en 2012, la wilaya de Mostaganem compte 6 211 PME dont 237 dans le secteur des BTPH, 216 dans les services fournis aux entreprises et 184 PME dans le commerce.

L'activité dominante c'est le BTPH (bâtiment travaux public et hydraulique et l'activité manquée c'est le transport et matériaux de construction.

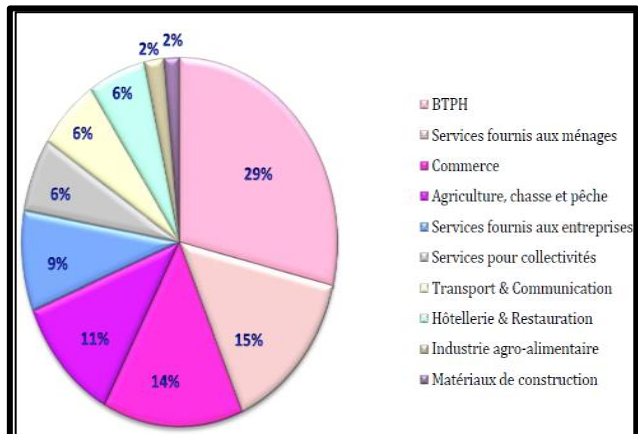


Figure 57: carte des principales activités de la ville de Mostaganem

Source: Direction de la Planification et de l'Aménagement du territoire de la wilaya de Mostaganem

2. Analyse diachronique : (La croissance urbaine de la ville de Mostaganem)

« L'étude de l'histoire est recommandée, non pour la satisfaction d'une curiosité puérile, mais principalement parce qu'elle nous apprend à connaître par le biais du passé ce qui peut nous être utile pour le présent et l'avenir »⁵⁵.

2.1. Définition de la croissance:

L'observation des agglomérations fait apparaître qu'à de rares exceptions près, celle-là passent par plusieurs stades successifs pour atteindre l'état actuel. Cette croissance s'effectue suivant des règles que l'on peut déterminer. Le tissu urbain conserve dans le tracé des voies et des parcelles. Dans l'aspect des bâtiments, la marque des croissances antérieures. La compréhension de l'espace urbain dans une perspective dynamique par l'analyse des phénomènes de croissance, ce qui pose en termes nouveaux les problèmes de l'étude historique des villes.

2. 2. L'objectif de l'étude de la croissance urbaine :

La notion de croissance comprend l'analyse des phénomènes d'extension et de densification des agglomérations parmi c'est objectif :

- Comprendre la lecture urbaine et son fonctionnement.
- Permettre d'avoir une vision globale sur la ville.
- Présenter les étapes de l'urbanisation.

2.3. L'étude de la croissance urbaine de la ville de Mostaganem :

- **Toponymie** : Mustaghanim se composerait d'un mot arabe mechta (= cabane) et d'un autre mot berbère : ghanem (= roseau).

⁵⁵ I.Cerda, la théorie générale de l'urbanisation : ingénieur des Ponts, urbaniste, architecte, juriste, économiste, homme politique

Certains prétendent , qu'au temps des sultans marocains , les béni marin , lorsque ABU ABD ALLAH entreprenant la conquête du maghrib central , arriva a l'endroit même ou la ville qui n'était qu'une simple bourgade , rencontra deux enfants : l'un tenait un morceau de canne a sucre puis l'offrit alors au second en disant : « mass kranam » . le sultan mérinide aurait adopté ce nom pour désigner la ville .

L'importance historique de la ville de Mostaganem a fait de cette dernière une ville Hautement considérée par la présence de vestiges et monuments historiques qui témoignent et confirment le rôle qu'a joué Mostaganem et sa région à travers des siècles de succession de civilisations.

2.4. L'évolution de la croissance du territoire de Mostaganem :

✚ La période prés Coloniale :

- Période Al moravide (1106/1161) :

La ville a été fondé par les Almoravides (IBN TACHFINE) (1106-1161), car elle a donné naissance autour du cours d'eau de AIN SAFRA tous le long de l'oued, fut caractérisée par l'édification de Bordj El M'Hal 1072.

- Période Al mérinides :

La période des Mérinides de Fés sous le régné du sultan ABU EL HASSAN, fut caractérisée par la construction a Derb Tobanna (la mosquée de Sidi yahia, la grande Mosquée). Et a Tigditt de (la mosquée de Sidi alal m'hamed, le marabout Sidi Bakhti et sa mère Lala Aichouche.

- Période Zianides-Maures :

Cette période a été caractérisée par l'ajout du cimetièr , les villes des Mestghanem de Tigditt. D'Idjdida et de Mazagran sous la domination serrazine .devinent le centre d'un commerce florissant : l'ensemble de leur population s'éleva environ à 40.000 habitants.

- Période Ottomane :

Cette période fut caractérisée par la fortification de la ville et construction d'une muraille percée par 5 portes.

Synthèse :

- L'élément principal dans la formation de la ville est oued Ain safra (axe ou parcours d'implantation)
- Apparition de la première agglomération (quartier arabe).

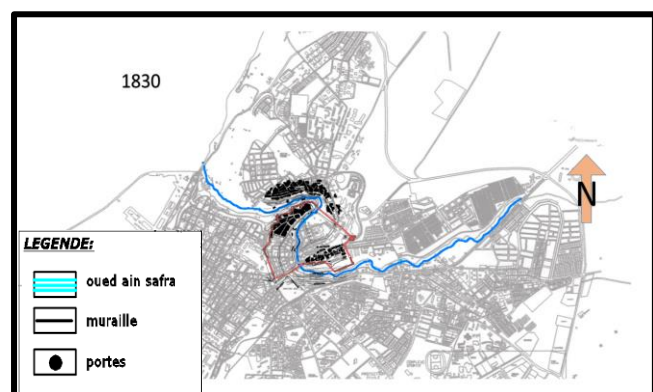


Figure 58: la carte de Mostaganem avant 1830
Source : par l'auteur

✚ La période Coloniale : (1833-1962)

- Période Coloniale (1833/1848) :

Cette période reflète le caractère militaire à travers la réalisation de nouvelles constructions comme L'hôpital militaire et la caserne.

- Période Colonial (1848/1900) :

Fur et à mesure que la ville prend forme, on observe l'apparition de plusieurs quartiers (La marine, La pépinière, Beymouth et Saint-Jules) autour du centre colonial offrant aux ingénieurs et bâtisseurs français en Algérie l'opportunité d'expérimenter des techniques et des dispositifs urbanistiques nouveaux. Projets architecturaux Durant cette période, on note le de marginalisation de Tigiditt et de la contrôler et la Création du chemin de fer en 1879 ainsi que le développement et l'aménagement du port.

- Période Colonial (1900/1927) :

La période de 1900 a1927 était marquée par l'intervention sur les divers réseaux d'infrastructure à savoir de la création du premier boulevard (Benaïd Bendehiba) .

Le quartier de Tigiditt a connu une légère transformation de son tissu par l'installation d'un marché couvert au niveau de la place publique.

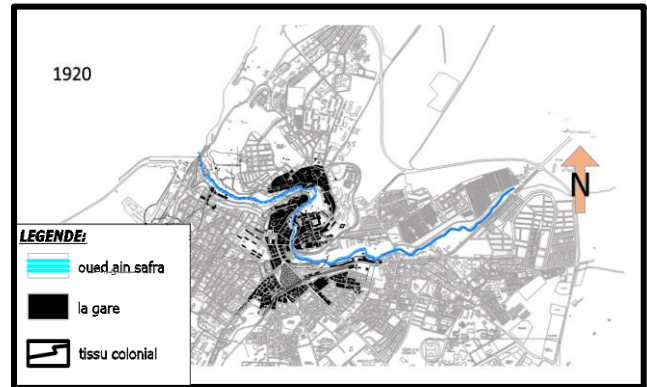


Figure 59: la carte de Mostaganem 1920-1927
Source : par l'auteur

- Période Colonial (1927/1941) :

Après la catastrophe de l'inondation d'oued Ain safra et plus de 170 Person morts, les français ont reconstruit les bâtiments démolis et urbanisation du centre historique, et aussi la construction de trois ponts, et un début de réflexion à propos de la périphérie de la ville et réalisation de grands équipements structurants la ville (pole de la vie urbaine).

- Période Coloniale (1940/1962) :

Jusqu'aux années 1940, la production de logements a été le fait de l'initiative privée. Ce n'est qu'après 1954 que les autorités françaises ont mis en œuvre des formules pour loger la population algérienne défavorisée. Issue de l'exode rural, celle-ci était installée dans des bidonvilles à proximité de Monplaisir, El Arsa et Tidjditt.

Au nord de ces quartiers, l'armée française en 1956 a construit un camp de recasement dénommé « Les maisons du capitaine », et l'office HLM (Habitations à loyer modéré) pour sa part, a réalisé des logements de types divers sur deux sites. Durant les dernières années de la Guerre de libération nationale, le Plan de Constantine a financé des logements type HLM à Raisin ville, Beymouth et à l'extrémité Sud Est de la ville.

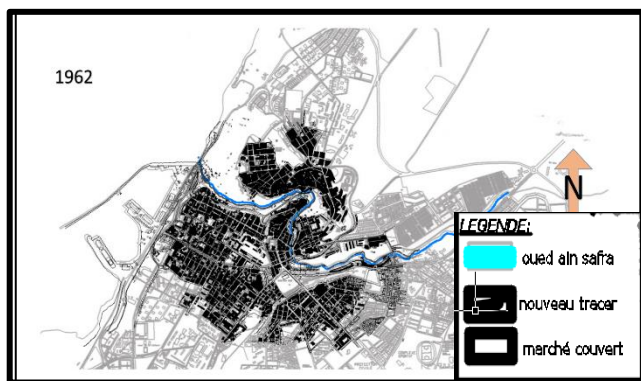


Figure 60: la carte de Mostaganem 1920-1962
Source : par l'auteur

La période Post coloniale : De 1970 à 2004 :

- Période postcoloniale (1970-1980) :

Cette période a été caractérisée par l'extension de la ville vers le Nord-Ouest et Sud-ouest. Quand on voit ces cartes on remarque que L'extension de la ville est orientée vers le sud-ouest et nord-ouest sur les terrains agricole.

- Période postcoloniale (1980-2004) :

Dans cette phase on remarque que :

-La ville de Mostaganem commence à prendre l'image principale de la ville actuelle.

- L'extension de la ville est dans les trois directions : sud, est et ouest.

Selon **A. ROSSI** : « *Pour maîtriser le futur, il faut comprendre le présent et donc étudier l'histoire* »⁵⁶

Mostaganem Avant 1830 (précoloniale) :

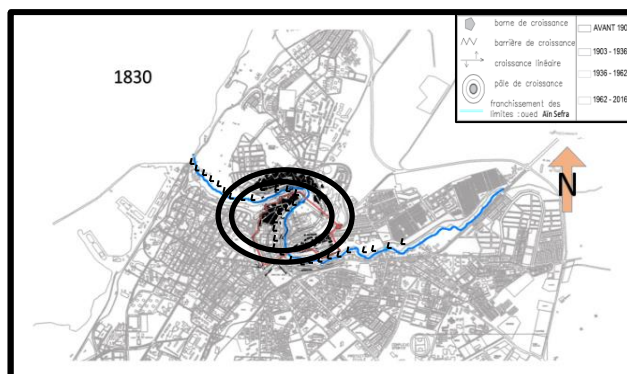


Figure 62: Mostaganem Avant 1830
Source : par l'auteur

Mostaganem Période coloniale (1830-1920)

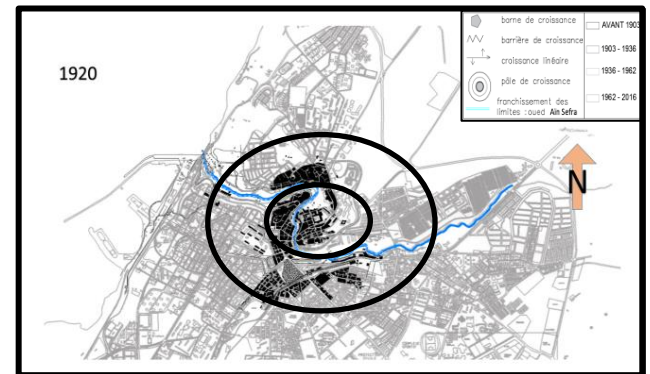


Figure 63: Mostaganem entre 1830 et 1920
Source : par l'auteur

- Mode de croissance :discontinue
- franchissement de l'oued ais safra
- Borne de croissance :cimetière
- Barrière de croissance :Oued ais safra (naturel), Enceinte (artificiel)

- Mode de croissance :continue
- franchissement de l'oued ais safra
- Borne de croissance :cimetière
- Barrière de croissance :Oued ais safra (naturel)

⁵⁶ C. Aymonino, M.Brussati, G.Fbbri, M.Lens, P.Levero, S.Lucianetti, Rossi —La citta di padova — Roma. 1999

Mostaganem Période coloniale(1920-1962)

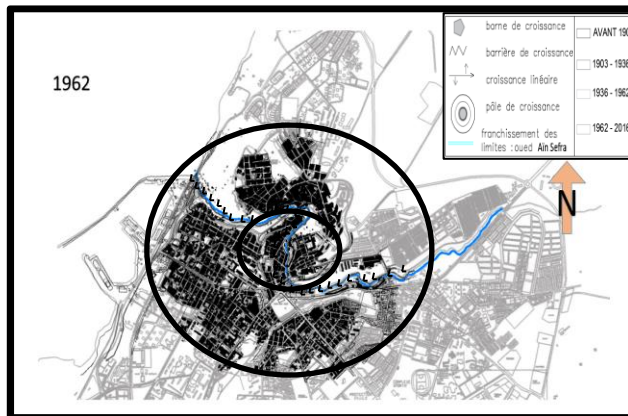


Figure 64: Mostaganem entre 1920 et 1962
Source : par l'auteur

Mostaganem Période coloniale(1962-2004)



Figure 65: Mostaganem entre 1962 et 2004
Source : par l'auteur

- Mode de croissance :continue

(radioconcentrique)

- Pole de croissance :le centre ville initial
initial

-franchissement de l'oued ais safra

-Borne de croissance :cimetièrè

-Barrière de croissance :Oued ais safra (naturel)

et Rupture de pente (topographique) :coté ouest

✚ Synthèse de croissance:

La transformation du paysage urbain de Mostaganem passe par une forme compacte parfaitement liée à celle de l'oued, à une forme éclatée faite de ruptures et de discontinuités morphologiques (de la forme radioconcentrique de Mostaganem à une croissance multidirectionnelle qui diverge dans trois directions sud-ouest ,sud , nord-est).

-Mode de croissance :discontinue

(multidirectionnelle)

-Pole de croissance :le centre ville

- franchissement de l'oued ais safra

-Borne de croissance :cimetièrè

-Barrière de croissance :Oued ais safra

(naturel) et Rupture de pente(ouest)

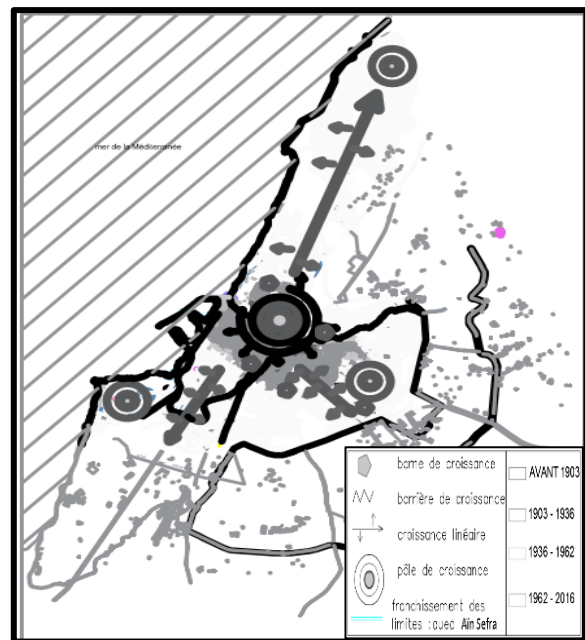


Figure 66: Schéma explicatif des croissances
Source : par l'auteur

3. Analyse synchronique de la ville de Mostaganem :

3.1 Fragment d'études :

3.2 Présentation du fragment d'étude :

Notre Fragment se situe au Nord de la Ville de Mostaganem proche de la port commerciale. Il occupe une surface de 17 ha

Notre fragment est limitée :

- Au nord, par La Mer.
- A l'ouest, par L'Oued ain Safra.
- A l'est, Cimetière.
- Au sud, par tissu précoloniale.

3.4 Analyse du quartier selon Philippe panerai:

Selon Philippe panerai les tissus urbains est constitués de la superposition ou de l'imbrication d'ensembles:

- ✚ le réseau des voies.
- ✚ Les découpages fonciers.
- ✚ Les constructions.

3.4.1 Etude du système viaire :

- Hiérarchie des voies :

Notre fragment dote d'un système viaire discontinu et moins hiérarchisé, selon leur importance, on peut distinguer les parcours suivent :

A- Voie principale (RN11)

C'est un axe très importance, traverse la ville dans son front de mer et permet la liaison entre Alger à Oran dans le sens est ouest et entre le centre urbain et la zone industrielles elle est doté d'une circulation intense et une largeur de 15 m avec un flux très important.

B- Voies secondaires :

Les voies secondaires organisent localement les tissus et structurent le fragment urbain et sa logique géométrique est une structure orthogonale ; Les voies



Figure 67: situation du site d'études.
Source : image de Google Earth 2019 + auteur.

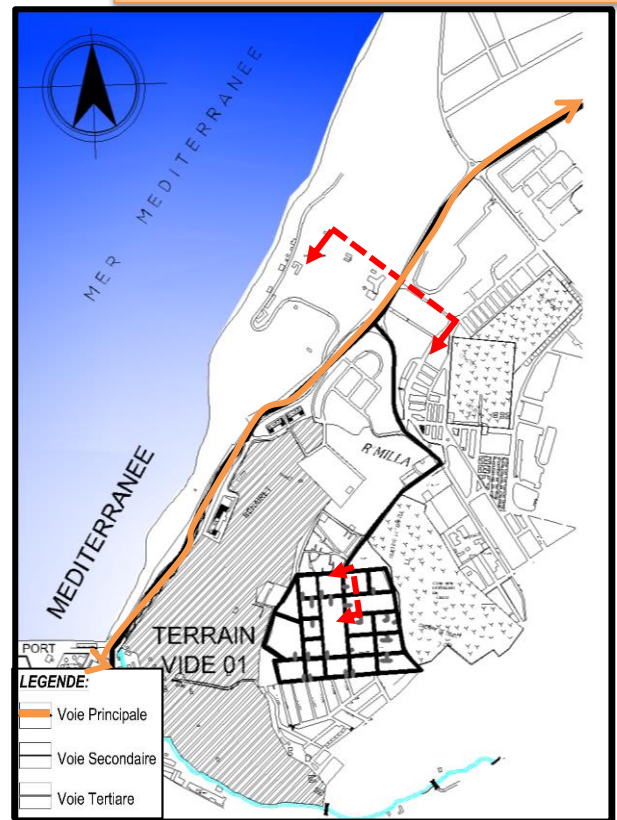


Figure 68: Carte du système viaire de fragment d'étude
Source : PDAU 2004 actualisé et traité par l'auteur



Figure 69: coupe sur la route nationale 11
Source : prise par l'auteur 2019

secondaires a une largeur de 5 m avec un flux moyen ;
Jouant un rôle de relais entre notre fragment et les régions sud-est.

C- Voies tertiaires : Ce sont les voies qui distribuent à l'intérieur des ilots et infrastructures de quartier généralement piéton ou piste. La rareté de voies tertiaire.

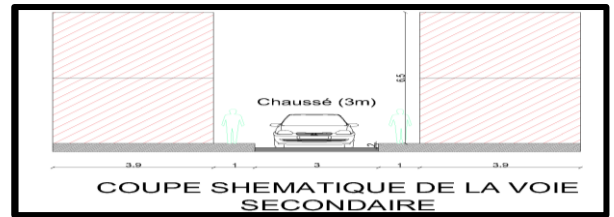


Figure 70: coupe sur la route nationale 11
Source : prise par l'auteur 2019



Figure 72: vue sur la Voie secondaire
Source : prise par l'auteur 2019



Figure 71: Les vues sur la route nationale 11
Source : prise par l'auteur 2019



- Problématique du réseau viaire :

- ✓ la route nationale n°11 possède une façade maritime qui est mal traitée.
- ✓ rupture entre la route nationale n°11 avec les voies secondaire qui structure notre fragment urbain.
- ✓ Problème de circulation et d'encombrement de la route nationale n°11 coté port.
- ✓ Problème de stationnement dans les voies secondaire.



Figure 75: problème de stationnement
Source : prise par l'auteur 2019



Figure 74: problème d'encombrement de la route nationale n°11
Source : prise par l'auteur 2019



Figure 73: problème de façade maritime
Source : prise par l'auteur 2019

- Recommandations:

1. La liaison des voies secondaires avec la voie principale (route nationale n°11).
2. Création des aires de stationnement.
3. Création des activités commerciales sur la façade maritime.
4. Renforcer et donner une importance à l'activité touristique dans la zone qui assure une attractivité et qui répond aux besoins des habitants.

3.4.2 Etude du découpage fonciers :

Les parcelles sont hétérogènes constate deux types de famille déférents:

1. Parcellaire d'équipements
2. Parcellaire résidentielle

Comme toutes les villes de la plaine de création coloniale ; notre fragment a bénéficié d'un tissu urbain conçue sur une trame orthogonale composé par des modules carrés, et ce dernier composé par plusieurs îlots réguliers carrés et rectangulaires qui s'adaptant au tracé engendré par les données topographiques.

Les parcelles sont régulières et perpendiculaire aux voies secondaires (forme rectangulaire et carré). Les îlots sont délimités par 4 voies Leur dimensions (12m*12m) sont presque les même de la famille résidentielle et variables pour la famille d'équipements (130m*50m).

La déférence entre les deux familles est très importante.

3.4.3 Les constructions:

L'îlot fermé. L'espace non bâti à l'intérieur de l'îlot avec Un bon marquage des rues.

- Le rapport de la construction individuel qui joue un rôle moteur.
- Les constructions sont en alignement, mitoyennes, basses, elles se réfèrent toujours à la rue.

On peut distinguer deux tissus dominant colonial et précolonial où on trouve :

- Tissu colonial : Des habitations individuelles de RDC, R+1 et R+2 du gabarit.
- Tissu précolonial : Des groupements d'habitat individuelle (coopératives, lotissement) de R+2.
- Les Espaces non bâtis sont des jardins privés et terrains privée.

- Problématique des constructions:

- Dégradation du tissu français et l'absence de rénovation.

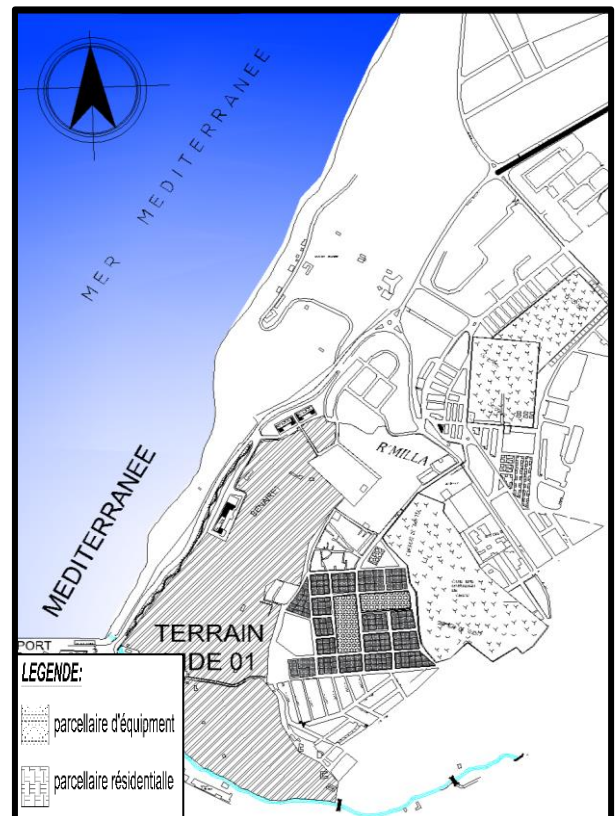


Figure 76: Carte du découpage foncier de fragment d'étude
Source : PDAU 2004 actualisé et traité par l'auteur

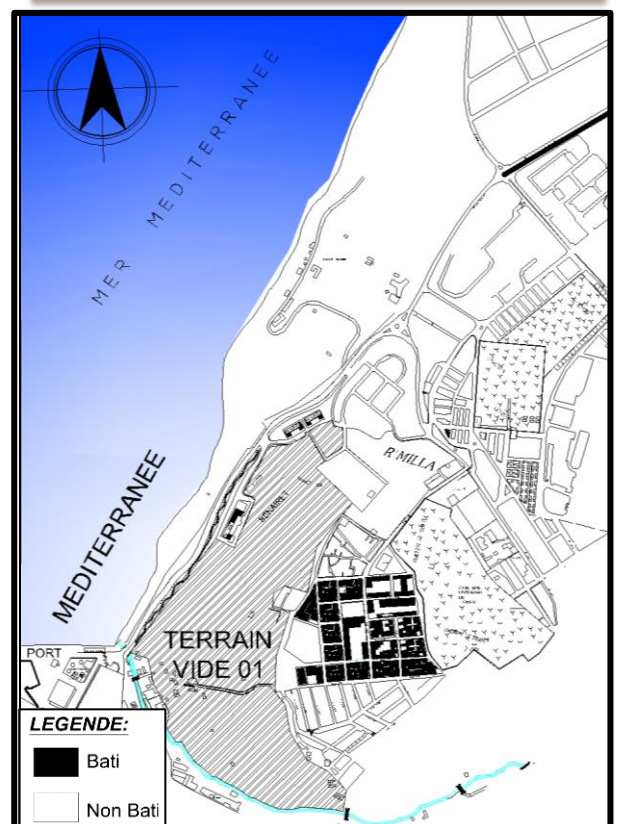


Figure 77: Carte des constructions de fragment
Source : PDAU 2004 actualisé et traité par l'auteur

- Manque les activités commerciales.
- Manque des placettes publiques.

- Recommandations:

- Restauration et amélioration du cadre bâti.
- Création des aires pour but commerciale.
- Réaménagement de terrain abandonné.

- 3eme dimension :

L'appréhension du site et notamment du relief est chose délicate (construction sont en escalier).

4. Analyse du quartier selon Kevin Lynch :

Partie I : analyse du fragment :

- Introduction :

Afin d'identifier et évaluer les composantes physiques et humaines du quartier à la ville de Mostaganem nous allons présenter une analyse selon l'approche sensorielle en se référant à l'étude menée par Kevin Lynch dans son ouvrage l'image de la cité.

Cette approche s'en base sur l'image collective la représentation mentale de la ville chez ses habitants en étudiant la qualité visuelle de la ville et décortiquant les cinq composantes de la forme physique de la ville et qui sont : les voies, les nœuds, les limites, les quartiers et les points de repère.

Notre étude va commencer par une lecture macro de toute la ville puis on passe au micro qui est l'aire d'étude car il s'agit d'une petite ville et cela pour mieux comprendre la relation les composantes de la ville avec celle de l'aire d'étude.

4.1. Objectif :

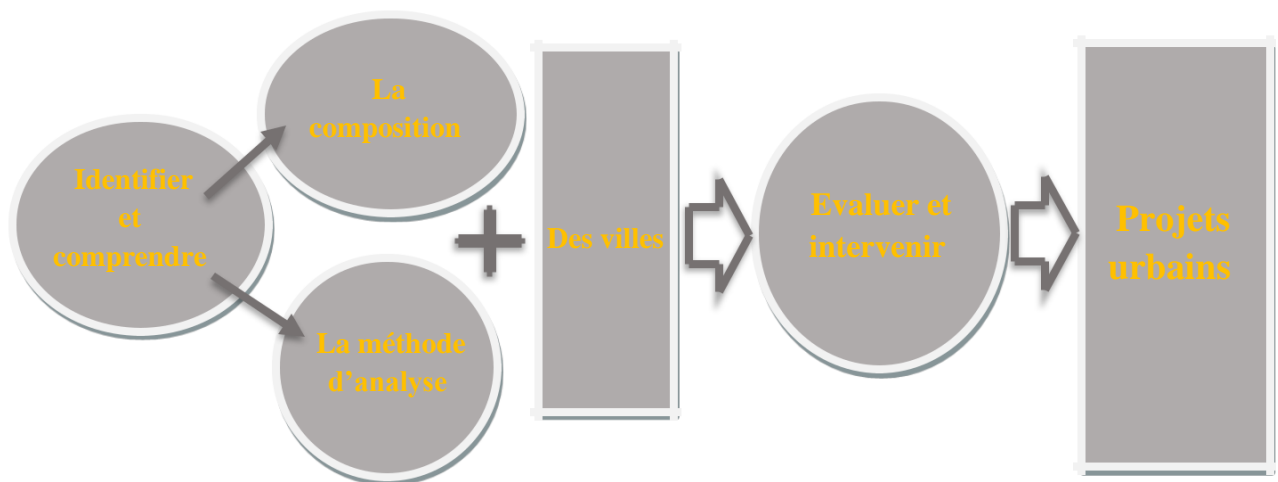


Figure 80: schéma d'objectif de l'analyse du fragment
Source : traité par l'auteur



Figure 78: vue aérienne de fragment
Source : PDAU 2004 actualisé et traité par l'auteur

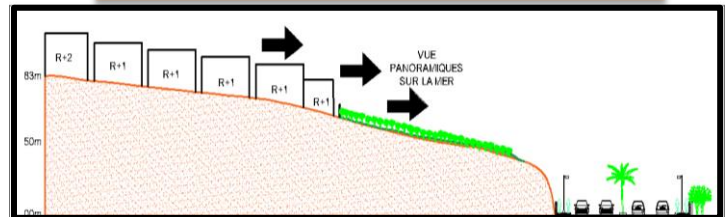


Figure 79: Coupe topographique sur le fragment
Source : traité par l'auteur

4.2. Les éléments de paysage urbain :

K. LYNCH a présenté dans son ouvrage l'image de la cité les éléments de paysage urbain, Ces éléments permettent de mieux décrire comment les images de la ville se construisent : les voies (paths), les limites (edges), les quartiers (districts), les nœuds (nodes) et les points de repère (landmarks).

➤ Les voies :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

« C'est le parcours suivie pour aller d'un point à un autre, voie public, route, chemin, rue appartenant au domaine public et ouvert à la circulation générale »⁵⁷

« Les voies sont les chenaux le long des quels l'observateur se déplace habituellement, occasionnellement ou potentiellement, Ce peut-être des rues, des allées piétonnières, des voies de métropolitain, des canaux, des voies de chemin de fer »⁵⁸

« L'évidence de la ville c'est d'abord la rue, cette structure simple et continue qui permet de circuler de rentrer chez soi, d'avoir une adresse... »⁵⁹

Les parcours se sont dans des espaces plus ordonnancé et banale, leur partie identifie (A, B, C, D, E, F, G) ne sont pas continue et raccordé .Nous révèlent qui il y a de rupture historique dans l'urbanisation.

➤ Les limites :

Littéralement on peut définir les limites comme : « ligne séparent deux pays, deux territoires, deux terrains contigües »⁶⁰, K. LYNCH dans son ouvrage a défini les limites comme « les éléments linéaires que l'observateur n'emploie pas ou ne considère pas comme des voies. Ce sont les frontières entre deux phases, les solutions de continuité linéaires : rivages, tranchées de voies ferrées, limites d'extension, murs. Elles servent de références latérales plutôt que d'axes de coordonnées. De telles limites peuvent être des barrières, plus ou moins franchissables, qui isolent une région de l'autre ; ou bien elles peuvent être des coutures, lignes le long desquelles deux régions se reliait et se joignent l'une à l'autre. »⁶¹

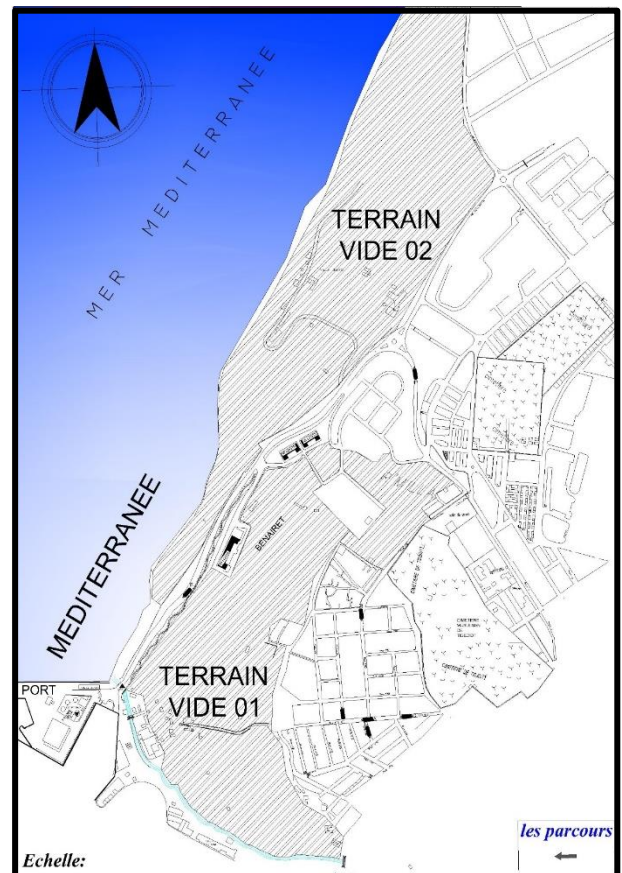


Figure 81: Carte qui représente le système viaire de fragment à l'échelle de la ville
Source : PDAU 2004 actualisé et traité par l'auteur

⁵⁷ Larousse ,2015

⁵⁸ K.LYNCH, image de la cité, paris 1969 traduit par M.F et JL vénaed, « the image of the city » cambrige MIT, press29605 (P54).

⁵⁹ Philippe Panerai. De l'ilot à la barre.

⁶⁰ Dictionnaire français La rousse.

⁶¹ K.LYNCH, image de la cité, paris 1969 traduit par M.F et JL vénaed, « the image of the city » cambrige MIT, press29605 (P54).

On a limité notre fragment d'étude par deux barrières (la mer et l'oued) côté nord et côté ouest. Par la zone où il y a un changement de typologique dans le bâti (française ou près-française) côté sud. Dans le coté est on a limite le site par le cimetière.

➤ Les secteurs :

Littéralement les quartiers sont définis comme : « secteurs aux limites plus aux mois définis d'une agglomération »⁶², pour K. LYNCH les quartiers sont « des parties de la ville, d'une taille assez grande, qu'on se représente comme un espace à deux dimensions, où un observateur peut pénétrer par la pensée, et qui se reconnaissent parce qu'elles ont un caractère général qui permet dès les identifier »⁶³.

« Les typologies et les styles architecturaux, les caractéristiques sociales et ethniques des habitants, les spécialisations fonctionnelles, les couleurs, les ambiances, peuvent tous contribuer à définir un quartier perçu et reconnu dans la ville. »⁶⁴ Les quartiers sont des secteurs avec un caractère particulier, cette particularité nous permettons d'identifier et faire délimiter le quartier par rapport plusieurs élément : le type de bâti, la décoration des bâti, les activités, les classe sociale, et même les races des habitants, sont tous des éléments qui permettre de identifier un quartier et même pour délimiter ce dernier a travers ces différents caractères qui attire un observateurs dans une ville, et cela permettre aussi de construire une image mentale.

On a un secteur qui correspondent à une zone hétérogène du point morphologique dont il constitue par une variation de types, présenter par des limites nette et englobe des parcours et des noueux.

➤ Les nœuds :

« Un nœud est un endroit où se croisent plusieurs voies de communication ». ⁶⁵

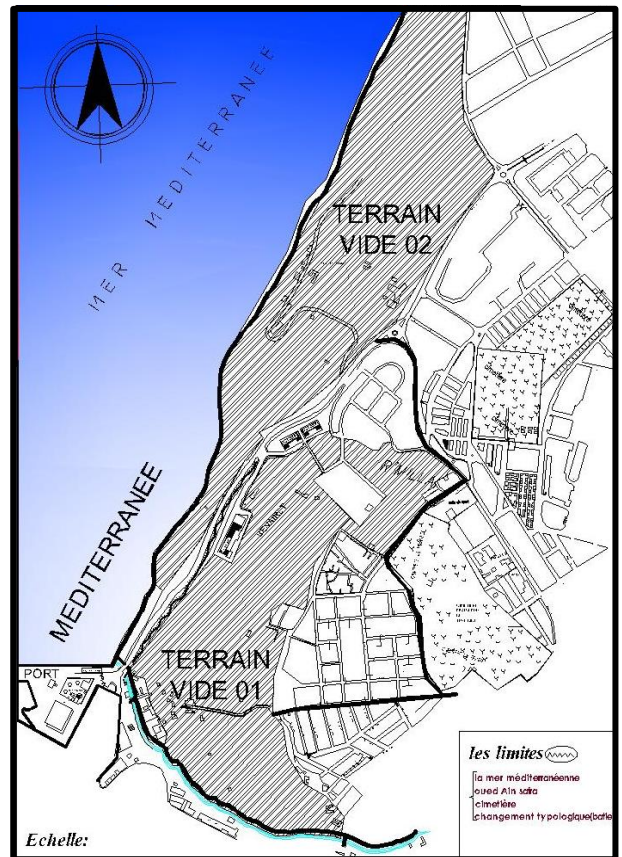


Figure 82: Carte des limites de fragment
Source : PDAU 2004 actualisé et traité par l'auteur

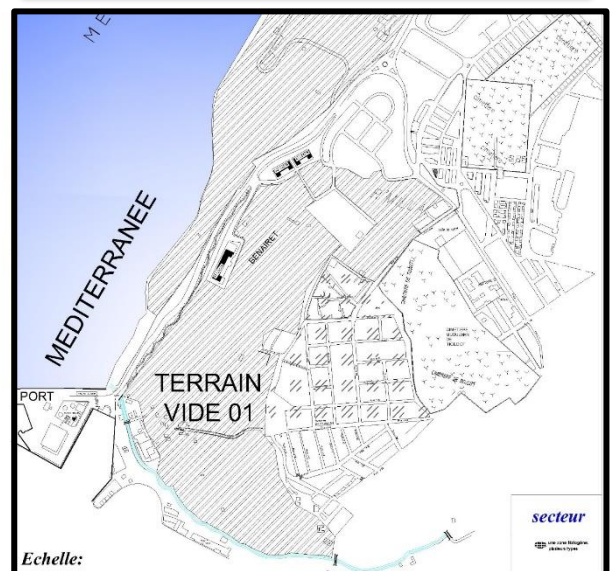


Figure 83: Carte des secteurs de fragment
Source : PDAU 2004 actualisé et traité par l'auteur

⁶² Dictionnaire français La rousse.

⁶³ K.LYNCH, image de la cité, paris 1969 traduit par M.F et JL vénaed, « the image of the city » cambridge MIT, press29605 (P55).

⁶⁴ Approfondissement théorique : la perception du paysage urbain selon Kevin Lynch, l'Université de Nice Sophia-Antipolis, <http://unt.unice.fr>

⁶⁵ Dictionnaire Français.

D'après Kevin Lynch ;« Les nœuds sont des points, les lieux stratégiques d'une ville, pénétrables par un observateur, et points focaux intenses vers et à partir desquels il voyage. Cela peut être essentiellement des points de jonction, endroits où on change de système de transport, croisements ou points de convergence de voies, lieux de passage d'une structure à une autre. [...] Certains nœuds de concentration sont le foyer et le résumé d'un quartier, sur lequel rayonne leur influence, et où ils se dressent comme un symbole : on peut les appeler centres »⁶⁶.

On a trouvé des noeux qui sont un point de rupture de tissu et d'autres noeux qui sont des points de rencontre de plusieurs parcours (rond-point).

➤ Les points de repères :

« Un point de repère est un point déterminé qui permet de s'orienter »⁶⁷.

Selon Kevin Lynch, « Les points de repère sont un autre type de référence ponctuelle, mais dans ce cas l'observateur n'y pénétrant pas, ils sont externes. Ce sont habituellement des objets physiques définis assez simplement : immeuble, enseigne, boutique ou montagne. [...] Certains points de repère sont des objets éloignés, dont la nature est d'être vus sous de nombreux angles et à des distances variées, dépassant les sommets des éléments plus petits, et servant de points de référence radiale. [...] D'autres points de repère ont surtout une utilité locale, quand on ne peut les voir que d'un nombre limité d'endroits, ou sous certains angles. Ce sont les signaux innombrables, vitrines de boutiques, arbres, poignées de portes, ou autres détails du paysage urbain »⁶⁸.

Dans notre fragment urbain on a (un stade, deux mosquée).C'est deux éléments construite on les mentionne comme des repères par ce qu'ils douée d'une forme particulière.

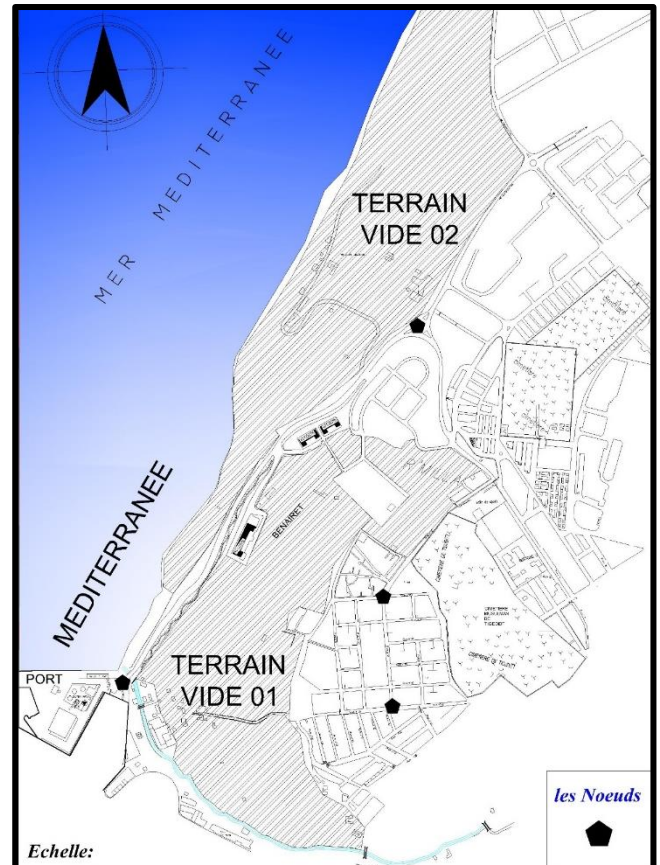


Figure 84: Carte des nœuds de fragment
Source : PDAU 2004 actualisé et traité par l'auteur

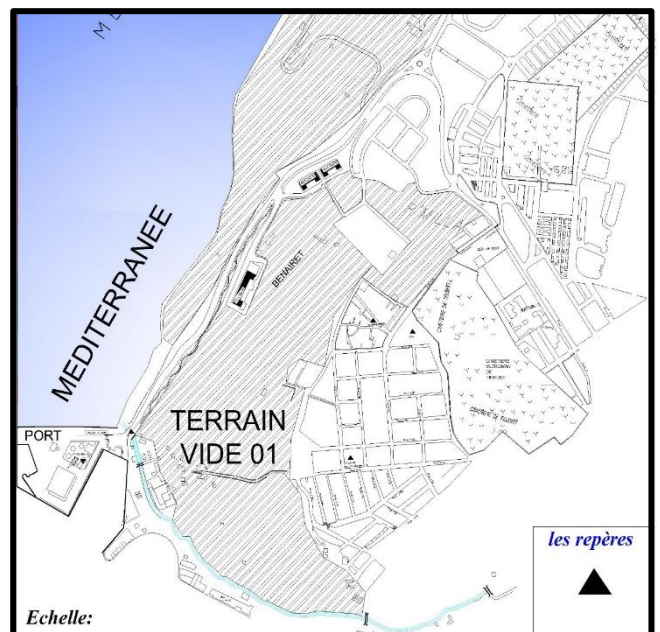


Figure 85: Carte des points de repère de fragment
Source : PDAU 2004 actualisé et traité par l'auteur

⁶⁶ K.LYNCH, image de la cité, paris 1969 traduit par M.F et JL vénaed, « the image of the city » cambridge MIT, press29605 (P55).

⁶⁷ Dictionnaire Français.

⁶⁸ K.LYNCH, image de la cité, paris 1969 traduit par M.F et JL vénaed, « the image of the city » cambridge MIT, press29605 (P55-56)

- La synthèse :

D'après l'identification des éléments marquants du paysage urbain on a trouvé que il n y a que des parcours dans des espaces banales (ordonnancer) dont les parcours principaux éprennent les voies les plus anciennement tracées et d'après l'identification du noueux on voit que il existe des ruptures du tissu et de point de rencontre de parcours (à l'est et l'ouest).

- Problématiques :

- 1- L'absence du parcours dont il se trouve des succession de péripétie touristique il y a que les espaces ordonnancer et banale .
- 2- Les parcours principaux empreinte les voies les plus anciennement tracée
- 3- L'existence de rupture du tissu
- 4- L'absence d'un secteur homogènes
- 5- Manque des repères marquent par des formes particulières

Partie II : L'analyse séquentielle :

« A la fois sémantique et découpage technique ; la notion de séquence visuelle est directement issue du cinéma. Appliquée à l'architecture et à la ville ; l'analyse séquentielle permet d'étudier les modifications du champ visuel d'un parcours. Elle réinterprète en l'appliquant à l'espace urbain les outils d'analyse proposés (...) et le concept de succession spatiale.

Pour un observateur progressant selon une direction déterminée : un parcours ou quelques trajets que l'on aura décidé d'étudier ; peut se découper en un certain nombre de séquences ; chacune constituée par succession de plans (...) le passage d'un plan à un autre peut être décrit »⁶⁹

- Synthèse :

L'analyse séquentielle nous permet d'étudier la modification du champ visuelle d'un parcours .On observe d'après la séquence que la voie nationale n°11 est mal traite et la dominance d'ouvertures et de la symétrie.

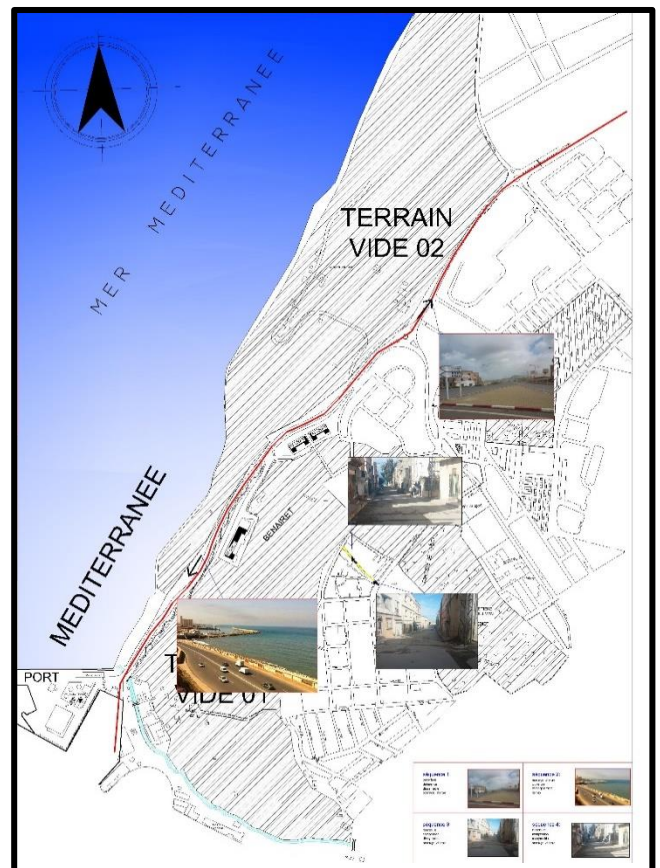


Figure 86: Carte représentative de l'analyse séquentielle de fragment
Source : PDAU 2004 actualisé et traité par l'auteur

⁶⁹ Philippe panerai, analyse urbaine, Parenthèses Editions, (12 juin 1999), page 37



CHAPITRE 04 :
APPROCHE
CONCEPTUELLE

IV. Chapitre 4 : Approche conceptuelle :

Partie I : Proposition d'intervention : l'échelle urbaine

1. Introduction :

Le développement des villes dans une approche durable est devenu une nécessité ; ceci est une conséquence directe de la conception de tout projet urbain. Nous nous sommes intéressées, dans notre étude, à la reconversion d'une friche urbaine, dans un souci de développement durable par la construction d'éco quartiers. Notre objectif est de redonner vie à ses espaces délaissés ou mal exploités en leur offrant une attractivité à une plus grande échelle que le quartier concerné.

L'aménagement se base sur le résultat d'un travail scientifique et nouvelles visions urbanistiques « développement durable, projet urbain, éco-quartier », nouveaux procédés, nouvelles techniques ...) et le résultat d'un diagnostic urbain partagé basé sur un travail de terrain (reconnaissance du site, récolte de données, investigations, questionnaire sur le désir de ses prochains habitants ...).

Nous avons focalisé notre étude sur trois points principaux :

- Aménagement de l'espace public pour une attractivité à l'échelle de la ville.
- Réflexion sur une nouvelle stratégie de construction par l'utilisation de friche urbaine.
- Adoption d'éco -construction s'inscrivant dans un développement durable.

2. Les principes d'aménagement :

Le but de notre étude se base sur une démarche de renouvellement urbain de la friche urbain, en un quartier durable qui répond aux divers besoins de ses habitants actuels ainsi que les futures générations, un quartier sensible qui contribue à une haute qualité de vie, un quartier bien planifié et bien géré, offrant des opportunités égales et de services à la disposition de tous.

Cette action de renouvellement urbain consiste de faire muter la friche urbaine existante et de favoriser un dynamisme nouveau dans le quartier. Ensuite, la rendre une sorte de zone tampon entre le vieux centre de Mostaganem et le nouvelle quartier, suivant une nouvelle infrastructure, en assurant une liaison sociale au niveau de l'habitat, de la culture et de l'économie à travers le prolongement des voies existants au milieu du fragment pour créer des percés visuelle vers la mer et privilégiant l'accessibilité avec le reste de la ville, une réflexion qui se fait à travers une centralité linéaire afin de renforcer le développement économique par l'implantation de fonctions commerciales et de services variés. Pour assurer la continuité urbaine. Enfin, opter pour une mixité sociale et fonctionnelle.

Notre quartier dispose de logements et d'équipements de proximité qui renforcent l'attractivité du fragment à travers l'implantation des équipements structurants à l'échelle de quartier, tout en prévoyant des espaces publics hiérarchisés en rapport avec l'espace privé, par une composition d'ensemble. Vu que notre démarche est une démarche écologique et durable, nous avons travaillé avec les principes de l'urbanisme durable.

3. Stratégies d'intervention urbaines et architecturales :

3.1. Les soubassements d'une conception urbaine et architecturale :

« Espérée et inspirée » L'habitat durable d'aujourd'hui n'est plus d'hier, ses fondements et ses assises sont radicalement modifiés en s'alignant d'une part avec les circonstances que connues le monde à l'instar du phénomène du réchauffement climatique et la crise énergétique et d'autre part les techniques modernes et les avancées technologiques qui nous permettent de revoir profondément l'espace habité et le mode d'habiter.

Le projet de quartier durable s'appuie sur une réflexion fondamentale, comment répondre aux nouveaux besoins d'habitants suite aux évolutions sociales, démographiques et qui intègre des dimensions plus transversales. C'est un projet qui prend en compte les principes du développement durable : mixité des fonctions, des publics, rationalisation de l'énergie, respect de l'environnement, mobilité douce, économie des sols. Cette vision de durabilité dont nous avons inspiré les fondements préconisés pour toute intervention envisagée dans notre quartier.

Les bases d'aménagement de notre quartier sont les principes du quartier durable ou un éco-quartier, conçue sur l'approche de durabilité qui devrait être appliquée chez nous aujourd'hui plus que jamais, menant vers la création du premier quartier durable, pourquoi pas un guide pour d'autres opérations adoptant cette démarche et cette vision innovante.

3.2. L'application des cibles d'une démarche pour un habitat durable dans le quartier :

Le projet de l'aménagement de ce quartier, s'appuie sur des principes élémentaires qui résument les soubassements sur lequel notre perception s'assoit :

1) La mixité :

Enjeux : La mixité crée une cohésion, entre habitat/travail, qui renforcera les retombées à l'échelle du quartier. Cette cohabitation profitera des différentes techniques d'architecture tout en développant des mécanismes permettant à la fois la familiarité des résidents et leur intégration aux activités des équipements.

2) La diversité sociale :

Enjeux : notre quartier qui se trouve dans une ville qui ne cesse à se développer doit pouvoir accueillir et faire vivre ensemble, de groupe social aux caractéristiques divers, des familles moyennes et modestes, des familles avec enfants, des personnes agrées ou des jeunes qui n'ont pas les mêmes attentes, ni les mêmes rythmes, l'accueil de cette diversité demande une nouvelle vision complètement innovante touchant le quartier autant que l'immeuble.

🚦 L'application dans notre projet :

La diversité sociale, bien que ce concept est très ambigu et que son application se diffère d'une ville à une autre et même d'un quartier à un autre. Dans notre cas d'étude, on envisage son application par la proposition d'un habitat diversifié de qualité qui influencera, sans aucun doute, directement sur la composition sociale du quartier, donc une offre en logements diversifié (logement sociaux 2ème génération, logement haut standing) qui favorise la multiplicité des choix permettant d'accueillir des groupes sociaux diversifié.

3) La diversité fonctionnelle :

Enjeux : Le concept de la diversité fonctionnelle est plus adapté à un quartier durable où les activités économiques sont dominées par les activités tertiaires, il s'agit de contribuer à la revitalisation économique de certaines zones résidentielles où l'implantation de nouvelles entreprises et la création de nouveaux emplois pour les habitants de ces zones nécessite le développement des services et des commerces afin d'assurer une qualité de vie prêt de « chez soi ».

✚ L'application dans le projet :

Afin d'avoir une mixité fonctionnelle dans le quartier est de faire coexister des différentes fonctions (Educatifs, culturels, sportifs, culturels) dans le même espace, car le maintien d'une offre variée de services et d'équipements urbains qui répondent à l'ensemble des besoins des habitants cela va certainement le rendre plus attractif aux habitants de quartier et même d'ailleurs.

4) Paysage et espaces verts :

Enjeux : Le paysage est le socle dans lequel va s'intégrer le projet d'habitat durable tout en le modifiant. Il donne une vision d'ensemble, retranscrit l'histoire du territoire, sa géographie, sa culture, ses usages, ses évolutions... Il est toujours spécifique et sa prise en compte guide les choix au long de la démarche, il ancre le projet. C'est un élément essentiel de la qualité du cadre de vie. Alors Les végétaux doivent être :

- Des arbres qui régulent le ruissellement dû aux pluies et donne l'ombre.
- Une végétation qui protège, absorbe et réfléchit l'énergie solaire.
- Une végétation qui influe sur la vitesse et l'orientation des vents.
- Une végétation qui diminue la température.
- Une végétation qui ne nécessite pas trop d'entretien.
- Dépolluants, comme les peupliers éliminent les herbicides, les pesticides, les fertilisants, les hydrocarbures.

✚ L'application dans le projet :

- Dans notre cas on a essayé de valoriser la notion du paysage à travers la création des espace attractifs mais aussi des espaces verts (un parc urbain à l'échelle de quartier, des Jardins haut, des trames vertes pour animer les divers parcours du quartier)
- Le paysage est intégré parfaitement dans notre quartier, il se marie avec le bâti en formant une continuité directe de l'intérieur vers l'extérieur c'est-à-dire l'intérieur de l'habitation se prolonge vers l'extérieur par de grandes terrasses, des balcons spatiaux, des jardins d'hivers et des bais vitré permettant de contempler le paysage extérieur, les vues extraordinaires qu'offrent l'extérieur, tout en respectant l'intimité des uns et des autres.
- L'intégration de la flore au sein du quartier dans le sens horizontal mais aussi dans le sens de la verticalité avec des végétations bien définies qui redonnent au quartier un paysage de compagne dans la ville ,ce qui apaise les citadins et donne un esprit de convivialité et de bien-être avec des mobiliers urbains de qualité (Clôture, bancs, matériaux...)
- L'emplacement des typologies du plus petit gabarit jusqu'au plus grand gabarit en formant une gradation de gabarit pour offrir la possibilité de profiter du paysage naturel au grand nombre des habitant de notre quartier et pour préserver le paysage.

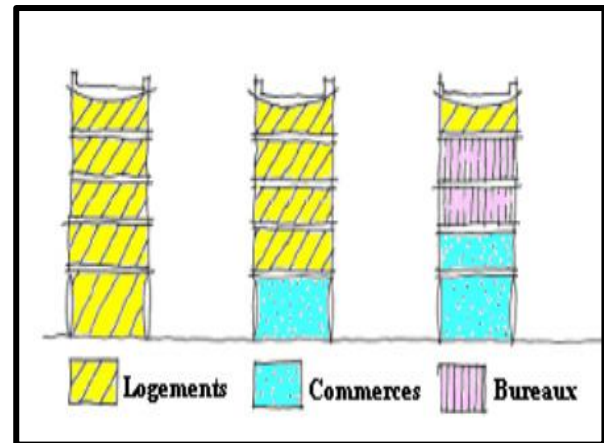


Figure 87: La diversité fonctionnelle par immeuble.
Source : PDF la diversité fonctionnelle.

5) La gestion des eaux :

Enjeux : L'eau est un bien commun de l'humanité qui est devenu rare et précieux. Non seulement l'eau satisfait des besoins essentiels de l'être humain, mais elle contribue aussi au développement durable d'autres façons qui ont leur importance et qui est une source d'énergie majeure dans certaines parties du monde. Les réserves d'eau sont surexploitées, font l'objet d'une demande toujours croissante et subissent des pollutions diverses et graves.

✚ L'application dans le projet :

On a implanté un système de récupération des eaux pluviales qui permet de les conduire jusqu'au parc urbain par des noues qui les conduisent tous d'abord vers les bassins de stockages sous terrains, ces eaux peuvent être utilisées pour l'arrosage des terrains agricoles et le parc urbain et Prévoir des toitures végétalisées prévues au bâtiment dès sa conception.

✓ Gestion des eaux usées :

« Le système d'évacuation des eaux » l'ensemble des dispositifs et des produits utilisés et raccordés entre eux, afin d'évacuer les eaux de pluie ainsi que les eaux usées d'un bâtiment individuel ou collectif, pour but de les traiter et les dépolluer, et les déversées dans la nature, là où elles ne représentent plus aucun danger pour elle.

➤ Les différents types de système d'évacuation des eaux :

→ Le système d'évacuation des eaux collectives

→ Le système d'évacuation d'eau individuelle :

✚ Limiter l'imperméabilisation des surfaces, favoriser l'infiltration.

✚ Economiser l'usage de l'eau potable.

✚ L'eau doit être économisée.



Figure 88: Schéma du système d'évacuation et de traitement de l'eau usée.

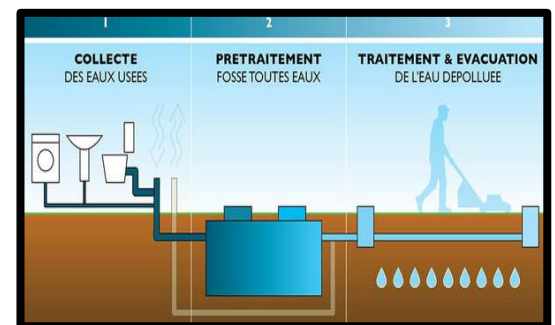


Figure 89 : Schéma de l'assainissement collectif de l'eau pluviale et de l'eau usée.

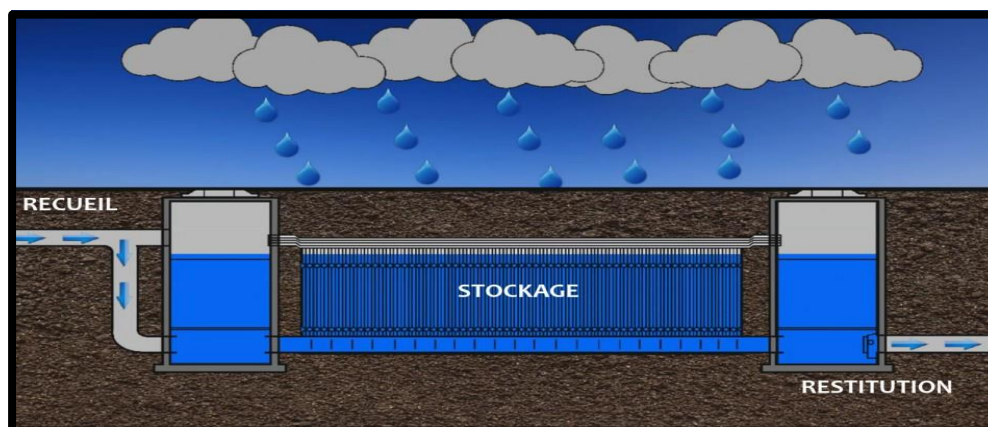


Figure 90: Technique de stockage de l'eau pluviale.

6) Mobilité :

Enjeux : introduire différentes mobilités possibles dans le quartier et au-delà, améliorer la qualité de vie, réduit les émissions toxiques et la consommation énergétiques, limite la dépendance à la voiture l'un des facteurs qui ont basculé habitudes et aménagement, généré pollutions et encombrements..., et rend le projet plus pérenne.

+ L'application dans le projet :

- Vu l'importance du projet et sa position stratégique au front de mer, nous voulons, en s'appuyant sur cet élément important qui est la mobilité, d'assurer une bonne connectivité de notre quartier avec les quartiers limitrophes ainsi qu'avec le centre-ville de Mostaganem, donc on a prolongé les anciens voies existante du transport jusqu'au notre quartier en créant un circuit autour de ce dernier.
- Nous visons d'améliorer les moyens de déplacements disponibles, de corriger les dysfonctionnements observés et de proposer des alternatives crédibles (alignements, stationnements à l'extérieur et groupé...).
- La diversification des moyens de déplacement (mobilité de proximité) répond aux enjeux analogiques, et donne la possibilité de déplacer plus facilement, de rencontrer d'autres habitants et relier des liens dans la ville, tels que la voie verte, pistes cyclables et piétonnières...
- Afin d'avoir un intérieur plus calme et plus sain, il est prévu de minimiser la circulation mécanique au sein du quartier (stationnements à l'extérieur et groupé...)
- Aménager des espaces publics et des cheminements doux, et donne un sentiment de sécurité aux piétons.
- Encourager les moyens de déplacement écologique en traçant des circuits cyclables au bord de tous les îlots de notre quartier et en réservant des rues uniquement piéton et cyclable



Figure 91 : terre-pleins centraux
Source : www.ccnpps.ca



Figure 92: aires de stationnement des bicyclettes,
Source : livre, *urbanisme durable concevoir un éco-quartier*.

7) Densité :

Enjeux : Développer l'habitat sans nuire à l'environnement implique d'économiser les sols et de créer une densité raisonnée, mise en œuvre de formes urbaines plus compactes, moins consommatrices de terrain et d'énergie.

+ L'application dans le projet :

- Une architecture astucieuse optimise les espaces et permet de densifier.
- Promouvoir des projets d'habitats collectifs en hauteur afin de réduire la consommation du foncier pour utiliser au mieux l'espace et maintenir une qualité de vie dans l'ensemble du quartier.

- Grace à un découpage du foncier basé sur la densité, on a libéré des surfaces pour les espaces verts ainsi qu'un parc urbain qui est devenu un cœur principale à l'échelle de quartier.
- Créer des espaces qui peuvent être mutualisés et partagés par les habitants d'un même quartier (stationnements, jardins suspendus, espaces publics...), ces aménagements permettent de réduire la taille de la parcelle, ils donnent également l'occasion de rencontrer ses voisins, et contribuent à une vie de quartier conviviale.
- Développer des fonctions dans un même site et dans les mêmes bâtiments (différents types de logements, espaces commerciaux, des bureaux, des parkings sous-sols...) pour une densité propice à l'échange et à la qualité de vie.
- Créer des nouvelles typologies (logement sociale 2ème génération ; habitat haut standing) et employer des concepts de diversité et d'harmonie entre les différentes typologies en respectant les prospects et les gabarits on a arrivé à densifier au max nos ilots sans provoquer des problèmes en matière d'ensoleillement ou d'aération.

8) Architecture :

Enjeux : soit pour une construction neuve (projetée), le projet d'architecture a un double objectif : répondre aux besoins actuels de ses occupants (espaces, usages, fonctions, santé, énergie, qualité de vie...) et s'insérer dans un ensemble plus large (quartier, ville).

✚ L'application dans le projet :

- La conception de l'habitat doit s'adapter pour répondre aux nouvelles attentes, car la structure familiale et les modes de vie évoluent en permanence (modulable, extensible...)
- Afin de concrétiser la diversité fonctionnelle du quartier, une architecture spécifique est envisagée, c'est-à-dire une architecture qui s'adapte au contexte et optimise les espaces disponibles et garantit une qualité et convivialité aux habitants et même les usagers.

9) Energie :

Enjeux : minimiser et réduire le maximum la consommation énergétique nécessite d'abord de faire des choix dans les aménagements, l'implantation des bâtiments, les techniques de constructions ... et si possible de chercher à utiliser des ressources locales et renouvelables souvent génératrices d'une nouvelle économie.

La consommation d'énergie dépend d'abord de l'architecture avant même les matériaux et les équipements.

✚ L'application dans le projet :

- La sensibilisation des habitants sur la nécessité de changer leurs habitudes et organiser leurs gestes quotidiens afin de réduire la consommation en énergie.

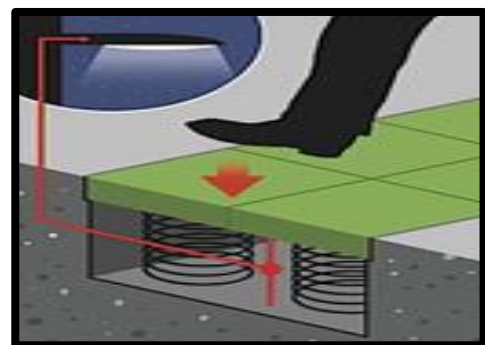


Figure 93 : Le trottoir Electric
Source : Smart Guides, Les projets d'éclairage public et de mobilier urbain intelligents en France

- Densifier et utiliser des formes compactes qui favorisent une bonne efficacité énergétique « Les bâtiments se tiennent chaud »
- Assurer un bon confort thermique et une bonne isolation ainsi que le choix d'un système de chauffage, et de ventilation pour atteindre une bonne performance énergétique dans le bâtiment.
- La création des zones tampons entre l'intérieur et l'extérieur (Balcons, terrasses, loggias) avec des solutions techniques et des matériaux innovants.
- Favoriser l'utilisation des équipements peu énergivores (ampoules, électroménager, ordinateurs) qui sont fortement recommandés.
- L'utilisation des panneaux solaires.
- Les toits verts sont un moyen de réduire les îlots de chaleur et de créer des espaces extérieurs. Ils peuvent être utilisés à différentes fins agriculture urbaine, espaces récréatifs ou de rencontres.
- Utilisation du mobilier urbain intelligent en lançant un trottoir producteur d'électricité.



Figure 94: Système d'éclairage intelligent
 Source : Smart Guides, Les projets d'éclairage public et de mobilier urbain intelligents en France

10) Matériaux :

Enjeux : les matériaux peuvent être évalués sous plusieurs angles : inscription dans le paysage bâti et naturel, aspect visuel et esthétique, dimension sanitaire, niveau de pollution et d'émission, recyclage, vieillissement ou patine dans le temps, entretien.

✚ L'application dans le projet :

L'utilisation des matériaux qui sont utilisés localement et qui caractérisent le paysage bâti, tels que bois, verres, briques... est envisageable et d'éliminer autant que possible les matériaux qui ne sont pas durables, nocifs à la santé et à l'environnement... Alors ils doivent être :

- ✓ Des matériaux à faible contenu énergétique.
- ✓ Des matériaux isolants qui diminuent la consommation énergétique.
- ✓ Des matériaux ayant une longue durée de vie.
- ✓ Des matériaux ayant des coûts de maintenance faible.
- ✓ Des matériaux recyclés ou recyclables.
- ✓ Des matériaux locaux pour réduire le coût de transport.
- ✓ Des matériaux naturels (en général ces matériaux ont un faible contenu énergétique et un faible impact sur l'environnement).

11) Confort et Santé

Enjeux : le confort acoustique, hygrothermique, l'éclairage naturel, les vues sur l'extérieur, le respect de l'intimité, la qualité des matériaux vont favoriser des espaces sains, confortables et agréables à vivre.

✚ L'application dans le projet :

- Assurer aux bâtiments formant ce quartier une bonne isolation thermique et acoustique ainsi qu'une bonne ventilation et aération dans le but d'assurer une qualité d'air et un confort intérieur :
 - Isolation contre le froid et la chaleur.
 - Des dispositifs pour éviter les surchauffes tels que casquettes solaires, végétation.
- La conception des bâtiments doit participer à faire pénétrer le maximum de l'éclairage naturel, afin de minimiser d'une part la consommation énergétique et d'autre part pour créer plus de confort à l'intérieur, donc les choix architecturaux sont importants.
- Une très bonne relation entre l'extérieur et l'intérieur des logements, par un aménagement extérieur satisfaisant et un intérieur offrant des vues sans obstacle vers l'extérieur, apportant de l'air sain, l'éclairage naturel et un ensoleillement adéquat et assure un cadre de vie agréable contribuant certainement au bien-être de l'habitant et l'utilisateur
- Les volumes des pièces et l'organisation des espaces intérieurs sont adaptés aux usages des occupants. Aussi les accès sont aisés pour les personnes âgées, les jeunes enfants, les poussettes et les handicapés.
- Les logements disposent de pièces annexes de rangement (vélos, bois, cellier, placards, buanderie...)

12) Déchets :

Enjeux : Il faut se poser la question de la gestion des déchets par la suite, qui est complexe et coûteuse pour les collectivités (mise en place de la collecte, du tri...). Des solutions permettent de réduire en amont le volume de déchets (tri sélectif, réutilisation de matériaux...).

L'application dans le projet :

- Limiter le volume des déchets permet de réaliser des économies importantes. Le tri sélectif facilite le recyclage via l'aménagement de l'espace extérieur pour cette fin.
- Des points de collecte regroupés, L'implication des habitants dans la gestion des déchets est indispensable, cela par des compagnies de sensibilisation animées par la collectivité locale, associations...
- Le projet d'habitat peut intégrer la gestion des déchets en facilitant le tri et le ramassage à travers des dispositifs simples.

13) La nuisance sonore :

Enjeux : Les nuisances sonores est une des nuisances majeures de la vie quotidienne. Les bruits gênants venant de l'extérieur sont en général des bruits provenant de la circulation (automobile, ferroviaire, aérienne) et de la fréquentation humaine dans la rue dans les agglomérations.

L'application dans notre projet :

Pour réduire la nuisance sonore urbaine, des mesures d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de gestion des voiries de lutte contre le bruit sont engagées :

- revêtement pour la voirie est un élément important dans la maîtrise de l'ambiance sonore urbaine.
- L'aménagement d'espaces tampons, et la création zones calmes qui est une solution pour contribuer à la qualité du cadre de vie par le calme et la verdure.
- Les éléments constitutifs du milieu urbain (bâtiments, murs, revêtements de sol, mobiliers urbains, etc.) possèdent des qualités acoustiques plus ou moins réfléchissantes ou absorbantes selon les matériaux utilisés.

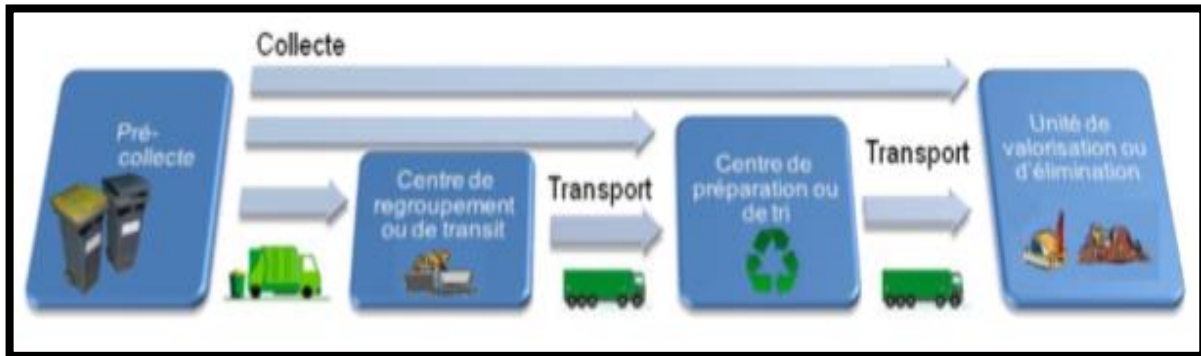


Figure 95 : Traitement des déchets.

4. Schéma de principes d'aménagement :

Après avoir fait le prolongement des voies existants pour créer des percés visuelle vers la mer, et après l'affectation des ilots on a créé 2 cœur secondaires (placettes) aux deux extrémités de notre quartier qui font l'articulation entre les deux et qui contribue à l'attraction et la création d'une nouvelle centralité à l'échelle de quartier par la présence de parc urbain et la transformation de notre quartier a un pôle d'attraction.

Une centralité principale : en encourage et en favorise l'émergence d'une certaine centralité urbaine par la présence de parc urbain qui est le cœur principale du fragment et par l'animation des placettes et encourager les échanges entre les habitants.

Fonctionnement des ilots : en fonction de grands axes existant et le flux de déplacement et en prenant en considération les besoins et les recommandations de chaque typologie et fonction on a fait l'affectation des ilots ou en trouve sur les bords de grands axes des ilots mixtes pour profiter du flux et placer les équipements aussi de l'habitat collectif intégrée selon les principes de ilot ouvert.

- Aux extrémités du quartier on trouve les ilots à usage mixte qui nécessite le calme et l'intimité et la sécurité bordée par des lignes vertes comme des jardins et surfaces verts au service des habitants.

La trame verte (espace tampon) : à l'extrémité de quartier sur le coté est des surfaces considérables sont réservé à la végétation pour la séparation entre les deux tissus (pré coloniale et notre quartier).on ajouté des éléments des folies (fameux pavillons rouge) pour animer notre quartier.

- La création des espaces de transition entre l'urbain et non-urbain avec des passerelles vers la mer (relation entre le quartier et la mer).

Mobilité et système viaire : Par la hiérarchisation des voix (voie principale/voie secondaire). Et à travers un système de circulation fonctionnelle et l'orientation du flux directionnelle on a servis tous les ilots au même temps on a réduit la circulation mécanique par l'utilisation de transport en commun.

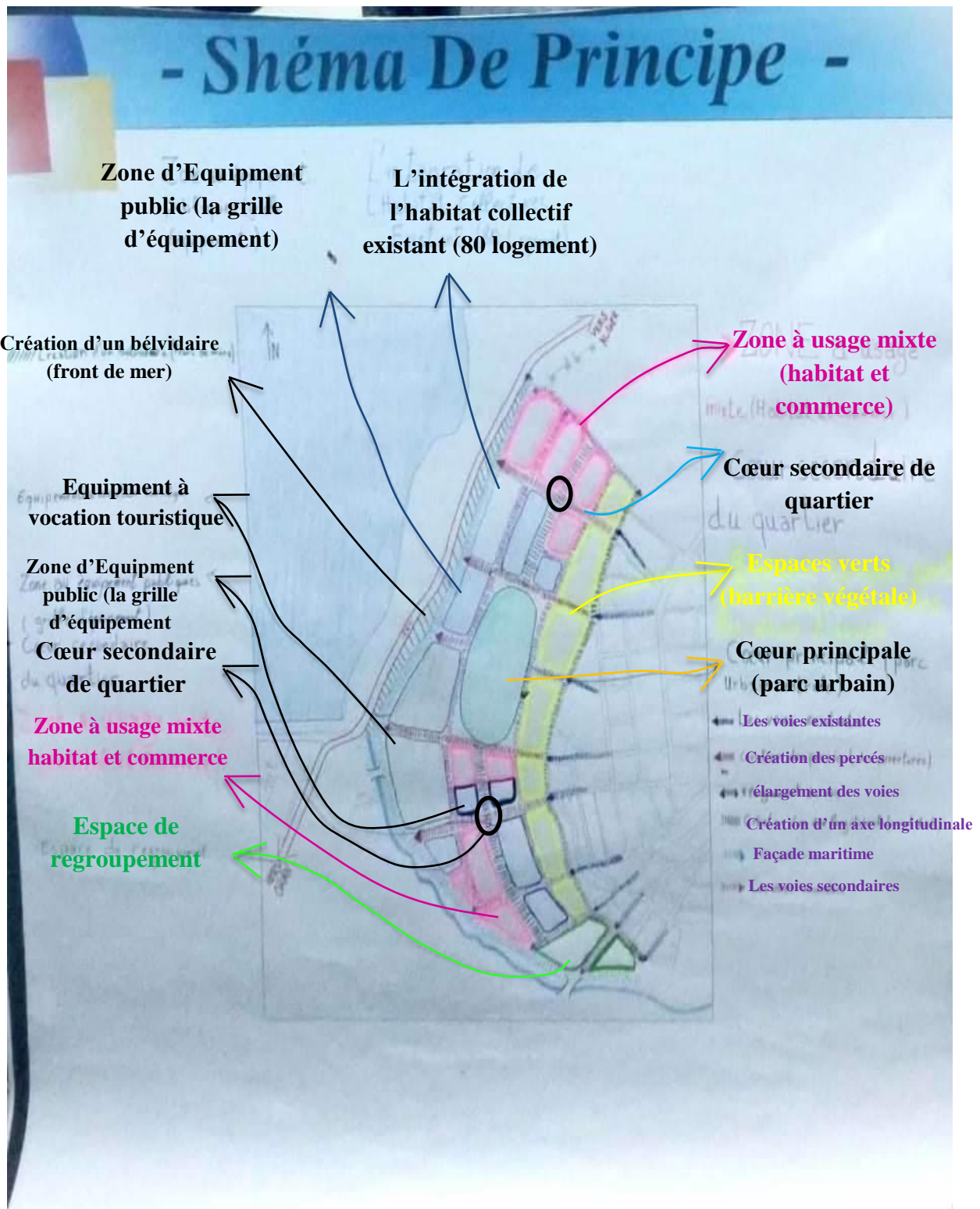


Figure 96 : Schéma de principes d'aménagement
 Source : traitement personnel 2020

Partie II : La programmation urbaine

1. Introduction :

La programmation urbaine a pour objet de définir les caractéristiques de la population et des activités qu'on l'on souhaite voir se pratiquer dans la future urbanisation, et pour définir la traduction physique de son contenu à savoir les lieux urbains où se pratique ces activités et les interrelations fonctionnelles existents entre eux et ayant un lien avec leur localisation.

Selon JACQUES L'écureuil, les études de conception urbaine devraient normalement se dérouler suivant trois phases successives :

- Définition de l'élément immatériel du contenu, c'est-à-dire les caractéristiques de la population et des activités qu'on souhaite voir se pratiquer dans la future urbanisation.
- Définition de la traduction physique de ce contenu à savoir les lieux urbains où se pratique ces activités et les interrelations fonctionnelles existents entre eux et ayant un lien avec leur localisation.
- Composition de l'organisation spatiale des lieux urbains en fonction de ces interrelations fonctionnelles et d'aspects plus spécifiques tels que la qualité esthétique du cadre urbain⁷⁰.

2. Classification des activités et des lieux urbains selon JACQUES L'écureuil :

2.1. Deux approches de la classification des activités urbaines :

a. Recensement des besoins de l'individu et de la société :

Besoin de l'individu	Besoin de la société
- Facultés intellectuelles (activité, culturelles de formation, d'information) -La faculté physique (sport, bricolage...) ; Matérielle par le travail professionnel ; -Subsistance physique par l'alimentation ; Protection sanitaire.	-Les activités économiques publiques ou privées, exercent en milieux urbains (assurant la protection) ; -La production simultanée de biens non matériels (services).

Tableau 04: Recensement des besoins de l'individu et de la société

b. Classification des activités urbaines :

- Le logement.
- Les activités industrielles et artisanales.
- Les activités commerciales.
- Les services, on distingue:
 - 1) Des services (privés/publics) s'adressant principalement aux entreprises (transport ferré ou routier de marchandises, les banques d'affaires, cabinets d'études et de conseils divers...).
 - 2) Des services (privés/publics) s'adressant principalement aux particuliers (équipements collectifs Privés: médecine libérale ou publique: hôpitaux...).
 - 3) Des services (privés/publics) s'adressant indifféremment aux entreprises et aux particuliers (banques de dépôt, administrations, assurances...)

⁷⁰ Jaques L'écureuil : « La programmation urbaine », édition le Moniteur, PARIS 2001 P.22

c. Classification des lieux urbains selon JACQUEUS L'écureuil :

Les principales catégories des lieux urbains suivants :

- Les logements (au singulier, il désigne l'activité, au pluriel, le lieu urbain) ;
- Les entreprises privées ou publiques ;
- Les administrations publiques ;
- Les équipements collectifs privés ;
- Les équipements collectifs publics ;
- Les infrastructures de transport, circulation et stationnement ;
- Les espaces publics et les espaces verts (lieu urbain non construit).

3. Méthodologie de l'étude de la programmation selon la grille d'équipement :

Pour une programmation appréhendable et une meilleure adaptation aux besoins des habitants du quartier «mon plaisant » et spécifiquement notre zone d'intervention, on a travaillé à la base de la grille théorique des équipements proposé par CNERU.

Le CNERU a élaboré quatre grilles théoriques d'équipements et les schémas des grilles correspond à des types de villes les plus représentatifs du système urbain algérien. Le CNERU a pu les déterminer par analyses caractéristique des perspectives de l'avant-projet du schéma National d'aménagement du territoire pour l'année 2000.

-La grille théorique donne pour chaque équipement la surface exprimée par habitant.

Les unités spatiales composent la ville à travers le modèle de structuration peuvent être ordonnées suivant leur taille :

- Unité de base ;
- Unité de voisinage ;
- Groupement d'unité de voisinages ;
- Quartiers ;
- Groupement de quartiers.⁷¹

Pour but : la maximisation des effets structurant des équipements et le niveau de desserte optimale par une organisation de la ville en unités fonctionnelles hiérarchisées : unités de base ; unité de voisinage, quartier etc... Chaque unité regroupe des logements et les équipements nécessaires pour assurer un certain niveau de service pour les unités d'une certaine taille, constituer un centre-ville. Les équipements exceptionnels et non répétitifs ne sont évidemment pas pris en charge par la grille. Dans les tissus déjà structurés comme notre cas d'étude, il ne sera pas toujours possible d'appliquer les

⁷¹ La grille théorique des équipements.P.06

tailles théoriques des unités urbaines. Il faudra d'abord dégager le modèle théorique existant et composer avec les schémas pour une nouvelle structuration.

« Les grilles théoriques des équipements s'appliquent différemment selon le type de tissu à traiter :

- ***Dans les tissus à créer, elles pourront s'appliquer sans contraintes majeurs (notre cas d'étude).***
- ***Dans les tissus déjà structurés, il ne sera pas toujours possible d'appliquer les tailles théoriques des unités urbaines, il faudra d'abord dégager le modèle théorique existant et le composer avec schémas pour une nouvelle structuration »⁷²***

3.1. Le principe d'hierarchie :

Il s'applique aux équipements, aux unités spatiales et aux villes. Les équipements peuvent être subdivisés en deux grandes catégories, selon le caractère du service.

- En équipements de base pour les équipements qui répondent à des besoins quotidiens, ou fréquents (Equipements scolaires, sportifs, commerciaux, soins primaires...);

- En équipements de haut niveau : pour les équipements répondant à des besoins rares, spécialisés, particuliers etc... (Hôpitaux spécialisés, équipements juridiques, certains équipements commerciaux, administratifs etc...).

L'ensemble des équipements, selon leur nature, peut être classés sur une échelle de niveau de service. Le niveau de service, et la capacité déterminent les seuils d'apparition des équipements exprimés en volume d'habitants ou de logements à desservir. À l'inverse, les équipements devant satisfaire des besoins moins fréquents ou spécialisés, auront des seuils d'apparition élevés correspondent aux conditions de rentabilité économique. Les unités spatiales composant la ville à travers le modèle de structuration peuvent être ordonnées suivant leur taille : unités de base ; unités de voisinages ; groupement d'unités de voisinages ; quartiers ; groupement de quartiers ; la dimension des unités spatiales varie selon le type de la ville.

3.2. Le principe de cumul :

Ce principe a pour but d'éviter la séparation entre la fonction de desserte, et la fonction de centre – unités du des villes, faute de quoi les populations résistants dans les unités ou les agglomérations urbaines qui assurent une fonction de centre devraient se déplacer dans les unités ou les villes qui disposent des équipements de desserte, ce qui déséquilibre l'organisation intra et inter urbaine.

3.3. Population :

L'étude démographique d'un quartier permet de tracer les différents programmes dans différente secteurs tels qu'éducatif, administratif et culturel ...etc. Cela afin de satisfaire les besoins de la population désignée.

En fonction de la taille de la population agglomérée, cinq catégories de villes ont été retenues, dont la ville moyenne définit le type. Ce qui nous donne les types de villes suivants :

-  Ville de 12.000 habitants dont la grille s'applique de 5.000 à 25.000 habitants.

⁷² La grille théorique des équipements.P.03

- ✚ Ville de 35.000 habitants dont la grille s'applique de 25.000 à 50.000 habitants.
- ✚ Ville de 100.000 habitants dont la grille s'applique de 50.000 à 150.000 habitants.
- ✚ Ville de 200.000 habitants dont la grille s'applique de 150.000 à 250.000 habitants.
- ✚ Ville de 300.000 habitants dont la grille s'applique de 250.000 à 350.000 habitants.⁷³

Les quelques villes de plus de 350.000 habitants constituent des cas particuliers pour lesquels une grille spécifique à chaque ville devra être élaborée »⁷⁴

4. La programmation urbaine du quartier selon la grille d'équipement : Habitat Collectif :

✚ Nombre d'habitant des habitats collectifs :

- **Nombre de logement par hectare** : 40 logements.
- **Surface totale du terrain**: 17 hectares.
- **Total de logements**: $40 \times 17 = 680$ logements.
- **1 logement** = 5 habitants
- **Nombre d'habitants par logements** = 680×5 habitants \Rightarrow 3400 habitants.

Dans notre cas, nous avons une population d'environ 3400 habitants appartient à la catégorie 1 des villes : ville de 12.000 habitants dont la grille s'applique de 5.000 à 25.000 habitants

Sur la base des données déjà citées, on a pu opter à la programmation des équipements suivante:

Équipements	Surface unitaire (m ²)
E.F (avec annexe pour le secondaire)	4500
Commerces de première nécessité	2600
Un hôtel****	400
Salle de sport polyvalente	750
Salle de sport spécialisée	2000
Une maison de jeune 250	550
CEM	1600
Ecole primaire	1200

Nous avons également prévu un grand espace public dans notre quartier pour lui donner une importance au niveau de la ville.

❖ **Unité de base notre assiette d'intervention** : fragment de 4000 habitants /533 logements

- ✚ Hyper-marché (au pied d'immeuble) ;
- ✚ Jardin suspendu ;
- ✚ Crèches intégrée dans les bâtiments ;
- ✚ Salle de sport intégrée dans les bâtiments ;
- ✚ Aire de détente ; Parking sous terrain à deux étages.
- ✚ Sociétés / bureaux

⁷³ La grille théorique des équipements.P.07

⁷⁴ Opcit, P.03

Synthèse :

La constitution d'un plan guide d'aménagement avec des programmes et des objectifs qui parmi a :

- La restructuration et consolidation des réseaux viaires de quartier.
- L'aménagement des espaces publics et les considérer comme composant fondamentale du tissu urbain et la réintroduction de la nature en ville, afin d'avoir un cachet paysager dans l'aménagement urbain et d'assurer la jonction des différents espaces de la ville, à travers l'aménagement des jardins publics, des places publics.
- Renforcer la mobilité douce au sein de quartier par les balades verte piétonne, les pistes cyclables et l'amélioration de réseau de transport en commun, cela en prenant compte l'accessibilité et le déplacement des handicapés dans ces aménagements.
- La conception d'un parc urbain comme un espace d'articulation, tout de même arrivé à trouver ou à proposer des réponses fonctionnelles et formelles à la question de la réconciliation entre la zone urbaine et le secteur rural dans notre fragment.

Partie III : Présentation de site d'intervention (cas d'étude) :

Le fragment choisit se situe au Nord de la Ville de Mostaganem proche de la port commerciale. Il occupe une surface de 17 ha, elle est délimitée par :

- Au nord : par La Mer.
- A l'ouest : par L'Oued ain Safra.
- A l'est : Cimetière.
- Au sud : par tissu précoloniale.



Figure 97: situation du site d'études.
Source : image de Google Earth 2019 + auteur

1. Projet ponctuel :

1.1. Présentation de notre assiette :

Notre assiette est un ilot défini par le prolongement des voies de la trame existante, il a une forme trapézoïdale avec une superficie de 4520,91 m², il donne sur trois voies mécaniques à l'ouest et au nord et à l'est, sur une voie piétonne au sud et sur un grand jardin au sud.

1.2. La genèse du projet :

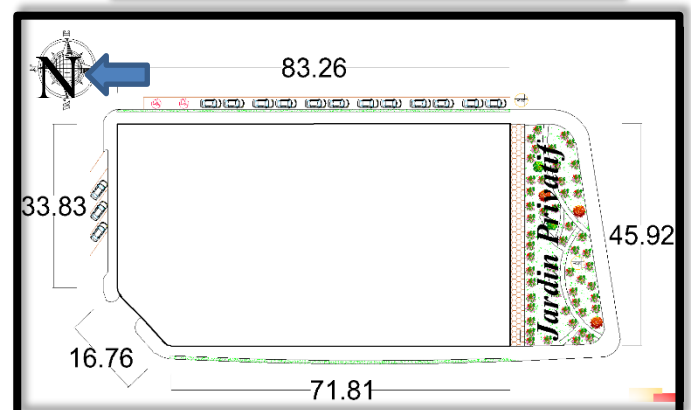


Figure 98 : Assiette d'intervention
Source : traitement personnel 2020

1.2.1 Introduction :

L'étape fondamentale dans le processus de conception de notre projet définit l'emprise du bâtiment dans son contexte immédiat, en assurant l'appartenance mutuelle de la ville au projet « C'est la façon dont le bâtiment s'inscrit dans le quartier dont il est question, de la relation qui s'établit entre ce qui a été et ce qui sera ... » Richard Meier.

Notre but dans ce projet, c'est d'élaborer un projet qui pourra marquer et témoigner de la richesse architecturale de la ville de Mostaganem, ce projet est conçu pour un pays islamique fier de sa culture ce dernier contribue au renforcement des relations sociales entre les habitants qui est perdue dans notre temps actuelle, sa conception a été reflétée un aspect du développement social et économique sous la protection de l'environnement, La réduction de la consommation d'énergie et l'exploitation des ressources naturelles en s'appuyant fortement sur les sources d'énergie renouvelables avec des techniques passive et active qui contribuent à réduire l'impact environnemental tout en réduisant les coûts pour fournir un environnement urbain durable Confortable « une bonne luminosité, l'ombre, la végétation produit l'air qui donne une seconde vie à l'ensemble, afin de produire des espaces agréables à vivre.

Notre intervention s'articule autour de 3 étapes. Passons à la formalisation du projet schéma de principe, et cela dans cette genèse du projet :

- ✚ En premier lieu, nous nous consacrerons à la génération d'un socle en commun. « Commerces, services, bureaux ».
- ✚ En second lieu, un jardin haut collectif pour les habitants de l'îlot qui se retrouve au cœur de l'îlot
- ✚ En troisième lieu, des logements collectifs.

1.2.2 Schéma de principe de l'îlot :

Notre conception s'appuie sur une démarche tant volumétrique que programmatique :

- ✚ Travailler sur l'îlot ouvert de Portzamparc.
- ✚ Passer à la conception de logements de haut standing.
- ✚ Travailler le cœur de l'îlot, un jardin haut «esplanade».

La conception de notre projet fait ressortir des bâtiments définis de manière cohérente en fonction de l'environnement, des caractéristiques d'ensoleillement et de l'étude urbaine réalisée sur fragment et les relations de voisinage.

À l'échelle de l'îlot, la composition générale de notre îlot s'articule sur un îlot ouvert, respectant l'alignement de la rue et recherchant, La transparence par les ouvertures au rez-de-chaussée et en partie haute des volumes, invitant le soleil et les regards à pénétrer au cœur d'îlot, avec de grandes percées visuelles qui pénètrent dans « le jardin haut » au cœur de l'îlot.

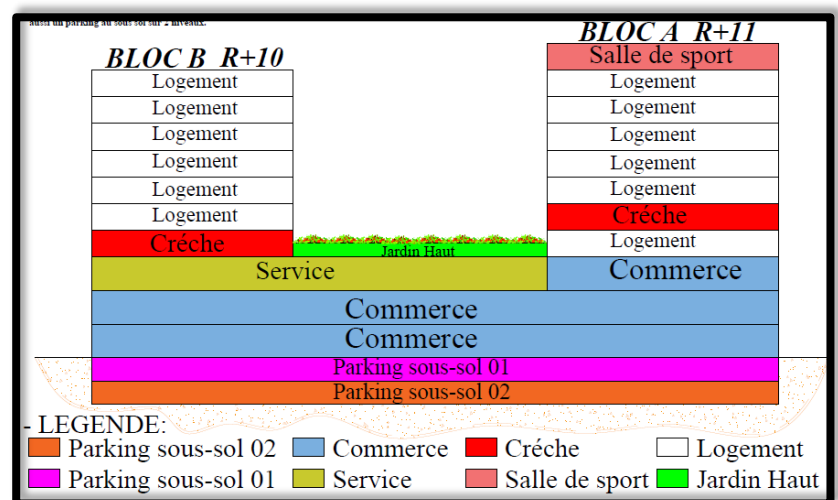


Figure 99 : mixité fonctionnelle d'îlot
Source : Auteur 2020

Notre projet s'appuie sur les notions de mixité (équipement – habitat haut standing) et la diversité fonctionnelle, ou on a opté d'utiliser les principes de l'îlot ouvert dans la conception de notre projet, c'est la nouvelle tendance qui permet de traverser des vues, de l'air et de la lumière entre l'intérieur d'îlot et rue, pour le confort, la lisibilité et aussi la luminosité de la rue, la variation des hauteurs et l'indépendance volumétrique des architectures, mais aussi leur alignement sur la rue, avec la possibilité d'avoir trois orientations pour chaque logement. Ce découpage peut être simple par une simple grille définie par la rue.

L'îlot s'organise sur deux parties le premier c'est le bâtiment haut où se trouvent quatre blocs indépendants, deux blocs d'habitat haut standing et un bloc pour l'équipement et le dernier bloc d'immeubles bureaux qui s'ouvre sur un espace public au cœur de l'îlot. L'espace libre prend une grande importance dans la composition de l'îlot d'après Portzamparc le partage des espaces libres apporte une certaine respiration aux intérieurs d'îlot, le principe est de créer un vaste jardin haut partagé au cœur de l'îlot,

ainsi des relations visuelles se tissent, pour un aménagement « Urbano paysagère »⁷⁵. La deuxième partie c'est le bâtiment bas constitué de trois volumes, d'une part

l'implantation des programmes autres que les logements comme le commerce au niveau de rez de chaussée et premier étage et les services et les bureaux au niveau de deuxième étage, ou leur emplacement basé sur une stratégie pour profiter au maximum du flux des gens, d'autre part un double sous-sol de stationnement automobile, accueillant 120 places pour quatre roues et 45 places pour deux roues.

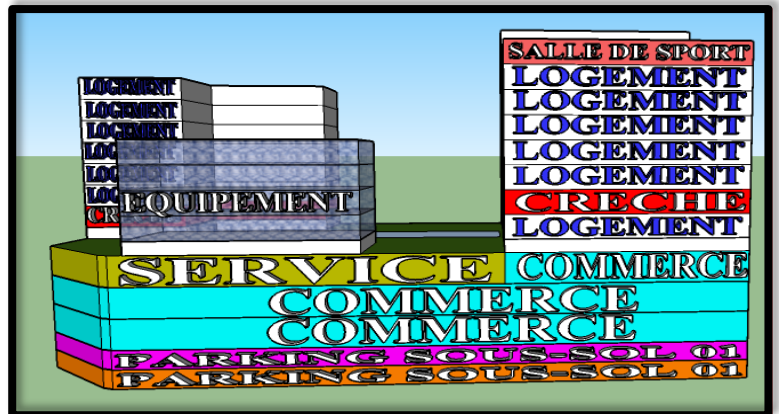
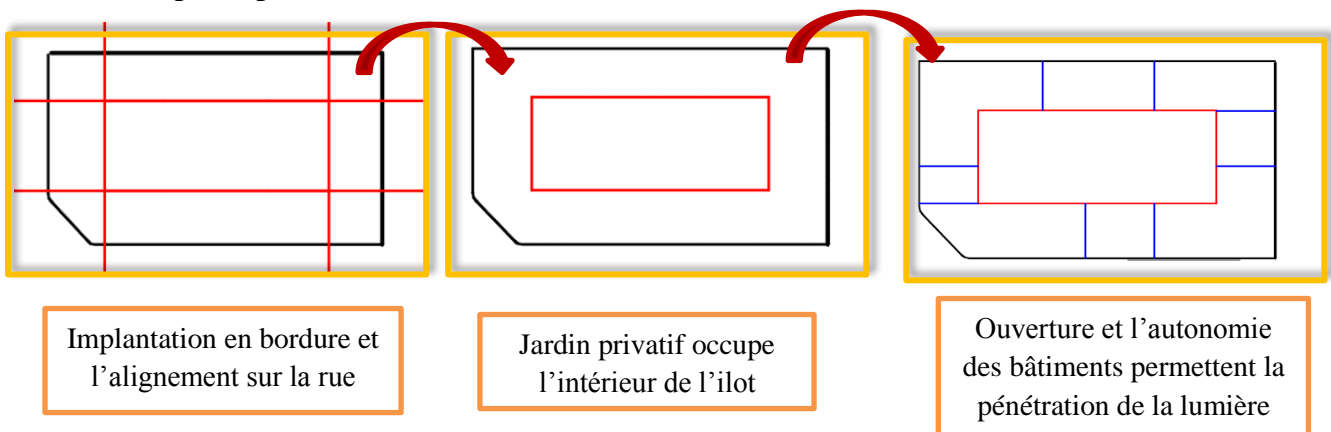


Figure 100 : Principes d'aménagement d'îlot
Source : Auteur 2020

L'ensemble du projet offre à la fois une diversité sociale et programmatique. En effet on trouve à la fois des logements et des bureaux, une salle de sport au dernier étage ainsi qu'une crèche au quatrième étage d'un des bâtiments, des toitures accessibles végétalisées offrant une généreuse vue sur l'extérieur « le grand boulevard, et la mer ».

1.2.3. Les principes de l'îlot ouvert :

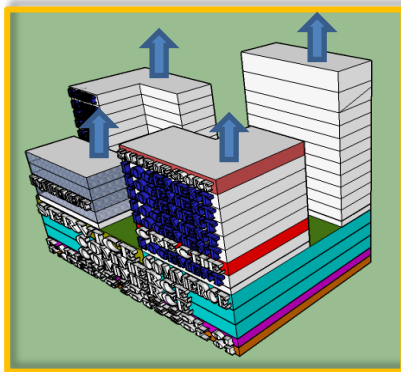


Implantation en bordure et l'alignement sur la rue

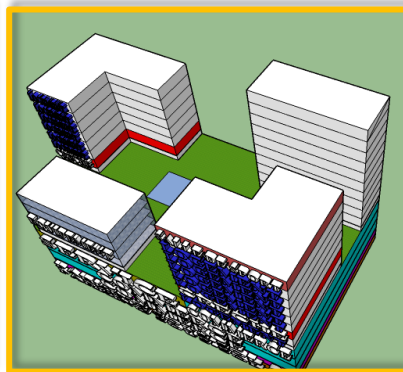
Jardin privatif occupe l'intérieur de l'îlot

Ouverture et l'autonomie des bâtiments permettent la pénétration de la lumière

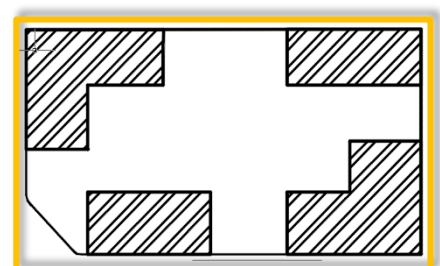
⁷⁵ Jacques Lucan, Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités, 2012 école d'architecture de la ville et des territoires Marne la vallée



La variation des hauteurs et la multiplication des vues proche et lointaine



L'indépendance des bâtiments permet une variation des volumes et la facilité de leur transformation



L'indépendance des bâtiments permet la variation des architectures et de programme

1.3. Les concepts opératoires :

« A chaque instant dans la ville, il y'a plus que l'œil ne peut voir plus que l'oreille ne peut entendre, une occasion de découvrir un nouveau décor ou une nouvelle perspective »⁷⁶.

✚ Diversifier les paysages :

Par la variation des matériaux et leur contraste qui peut créer une certaine harmonie dans l'hétérogénéité, aussi jouer sur le vide et le plein avec l'utilisation des soustractions ou bien des volumes en retrait, qui donne par résultat une composition volumétrique riche. Par la variation des matériaux et leur contraste qui peut créer une certaine harmonie dans l'hétérogénéité, aussi jouer sur le vide et le plein avec l'utilisation des soustractions ou *bien* des volumes en retrait, qui donne par résultat une composition volumétrique riche.

✚ Enjeu du jardin comme outil de qualité de vie :

Les jardins sont les meilleurs moyens pour améliorer le niveau de vie des habitants en leur offrant la possibilité de créer une composition de verdure à la fois utile et esthétique (des arbres, des arbustes, des plantes décoratives, des plantes potagères et aromatiques) et de les planter en des lieux exceptionnels comme les toits ou jardins hauts. Cela permet aux habitants d'avoir des endroits de repos et de bien-être.



Figure 101 : 11 logements sociaux 95 Margency
source : <https://www.archiliste.fr/agence-christophe-rousseau/inoxia-nantes-zac-pre-gauchet>



Figure 102: Apartments Citylife / Zaha Hadid Architects Source: archdaily



Figure 103: toiture végétale, Source : <https://www.flint-immobilier.com/comment-faire-une-toiture-vegetalisee.html>.

⁷⁶ KEVIN LYNCH IMAGE DE LA CITE

✚ Le désir de l'espace :

Le contentement visuel est une exigence importante, il faut respecter la notion d'espace et surtout éviter de créer des vides mal utilisés par les usagers (Les espaces inutiles), afin d'améliorer les qualités d'habitabilité de l'espace à l'intérieur du logis, en respectant le mouvement physique des personnes.

2. Projet individuel (bloc A):

Le projet architectural (habitat haut standing)

1-Schéma de principe :

Un volume qui suit la géométrie de l'ilot offre de bon ensoleillement pour les logements. Avec de large bais vitrées, des balcons qui englobent chaque logement et des jardins d'hiver qui assurent une continuité de l'intérieur vers l'extérieur des logements, cette réflexion acquiert une qualité des logements où chacun à l'opportunité d'avoir une vue sur un morceau de l'environnement végétal par des biais, minimum deux façades pour chaque logement.

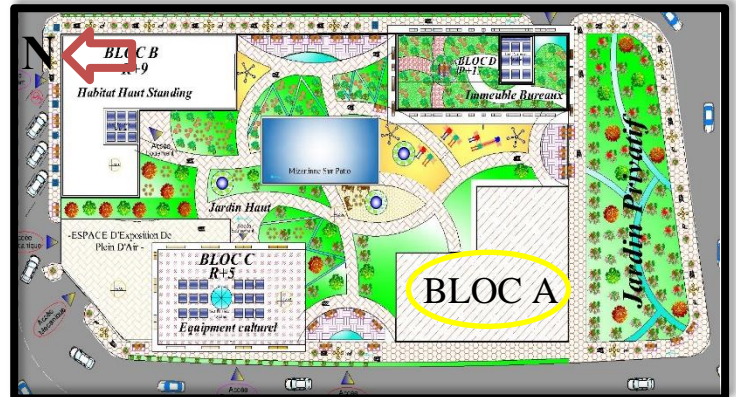
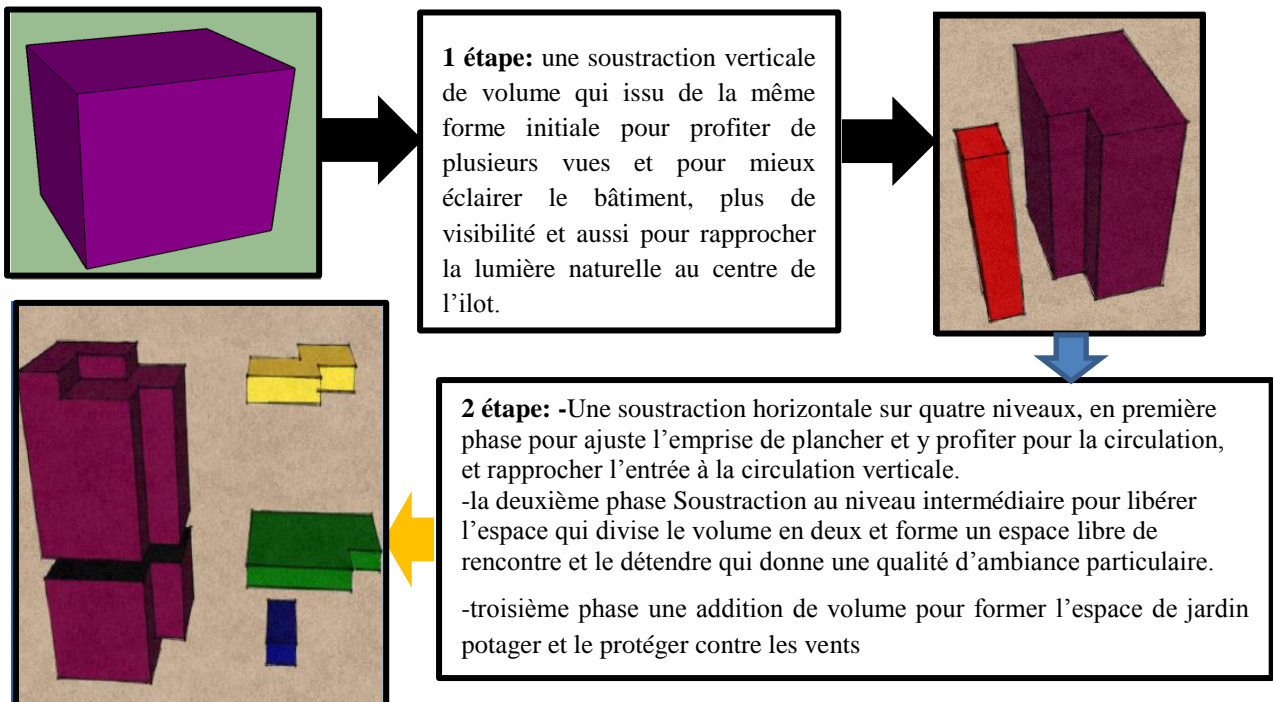


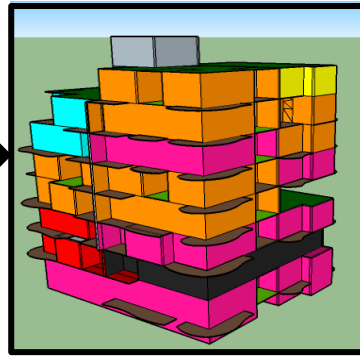
Figure 104: Bâtiment développé bloc (A)
Source : fait par l'auteur

2-Genèse de la forme :

Les formes régulières sont les plus convenable et recommander pour les projets d'habitation, par ce principe on a choisi la forme de parallélépipède (23.15*28.6m) qui suit la forme de l'ilot, pour enrichir la forme nous avons modelé le volume par plusieurs actions afin d'obtenir un ensemble équilibré et harmonieux.



3 étape:-l'insertion des loggias et des balcons sur l'enveloppe et l'intégration des végétations répondre aux recommandations de l'habitat haut standing



3-Organisation à l'intérieur du bloc (A) :

Le bâtiment est doté de trois entrées privatives, une à partir du parking sous-sol, un autre à partir du rez de chaussée et une qui se fait depuis le cœur d'îlot, afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées. Chaque hall d'entrée est doté d'un ascenseur et d'une cage d'escalier éclairée et aérée naturellement. Avec un système de portes intelligentes afin d'accueillir que les habitants de l'immeuble.

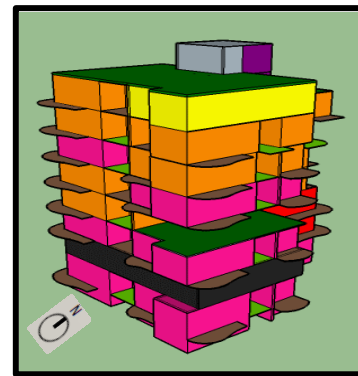
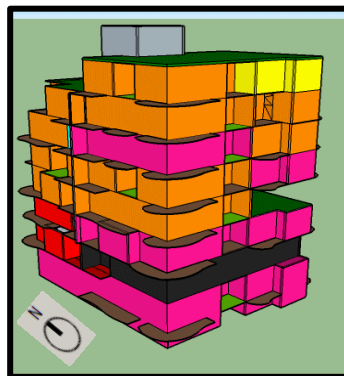
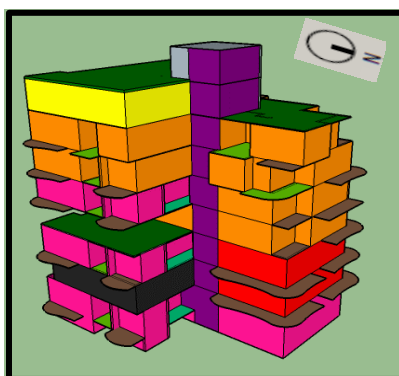
Les logements occupent les étages supérieurs « à partir du 3ème niveau » chacun d'entre eux est différent des autres, en termes de taille, de balcon et de disposition des appartements, avec une imbrication soigneusement étudiée pour assurer le confort thermique et acoustique et en prenant en considération l'emplacement des chutes regroupe les espaces humides en favorisant un bien-être avec des volumes optimisés. Leurs intérieurs sont conçus pour profiter le maximum de lumière. Toutes les pièces sont dotées d'un balcon, d'une loggia, d'une terrasse, ou des jardins d'hiver, afin que les habitants profitent de vues agréables sur la végétation extérieure, avec une diversité résidentielle horizontale et verticale.

- **Horizontale** : la conception des logements qui varient du F3 au F7 selon le nombre de pièce et les surfaces.
- **Verticale** : avec une organisation spatiale qui se diffère d'un étage à l'autre, des simplex à des duplex.

On a réservé le quatrième étage pour une crèche, et avec un jardin haut au niveau de 5ème étage et avec salle de sport au niveau de dernier étage.

On a programmé aussi des jardins potagers au dernier étage, qui permet aux habitants de se nourrir de leur propre jardin bio.

Le tout dans une démarche des développements durable qui consiste à consolider la convivialité entre les habitants par le partage des espaces de détente et de contacte.



● F3 ● F4 ● F6D ● Balcon ● Jardin d'hiver ● Jardin potager ● Circulation verticale

4-Enveloppe :

Une façade remplie par des jardins d'hiver, des loggias et des terrasses qui surplombe vers l'extérieur, en apportant plus de lumière naturelles et d'aération, en donnant aux logements des espaces en plus. Les logements sont 70 % à triple orientation et 100 % des logements disposent d'un espace extérieur.

5-Qualité du logement « un confort sans pareil » :

La qualité et le confort sont deux atouts qui doivent être présents dans un logement haut standing, il est donc important de fournir un service de qualité, et cela en commençant par l'accès qui est non seulement conforme aux normes mais aussi fonctionnel pour les personnes à mobilité réduite, avec ascenseur et cage d'escalier éclairée et aérée naturellement.

Au niveau des logements le confort est toujours aussi présent, chaque logement bénéficie de 2 à 3 façades minimum, chaque pièce est aérée afin de profiter du soleil grâce aux nombreuses ouvertures présentes, ces ouvertures donnent majoritairement sur des terrasses, des balcons, ou bien sur des jardins d'hivers. Les cuisines ont à leur disposition des loggias et des balcons, quant aux WC elles sont séparées des salles de bains, ventilées naturellement.

Au-delà des matériaux utilisées tel que le marbre, le bois, le verre et le béton qui ont été choisis pour leur image domestique et leur pérennité qui leur donne de la richesse aux façades du bâtiment.

Une isolation phonique et thermique est assurée pour chaque logement.

Concernant la construction des projets les matériaux utilisés sont écologiques et économiques à la fois, et recyclables à 100 %, le bâtiment est de haute performance énergétique grâce aux matériaux isolants et la position des logements et leur orientation pour profiter le maximum de lumière de jour à travers les grandes baies vitrées intelligentes avec un système de climatisation intégré, ces éléments qui nous permettent de minimiser la consommation énergétique.

6-Organisation à l'intérieur du logement :

Description de plan par type

✚ Logement en simplex :

Les appartements sont organisés de manière à accueillir des personnes à mobilité réduite, des rayons de rotation égale et plus de 1.40 m. Cette organisation favorise les percées visuelles entre les pièces, conférant une intimité. Ainsi, la disposition des parties (publiques / privées), la cuisine, le salon et les chambres disposent autour des loggias et des terrasses et entrent en communication visuelle avec l'extérieur, générant une atmosphère de maison, entre l'intimité du logement et le paysage urbain.

La partie publique :

- Un séjour avec un jardin d'hiver.
- Chaque cuisine est dotée d'une loggia.
- Salle de bain et WC qui s'adaptent à la personne dont la mobilité est réduite.



Figure 105: jardin d'hiver
Source : fait par l'auteur



Figure 106: utilisation des marbres, verre, et le bois
Source : fait par l'auteur

- Des placards partagés.

Les séjours sont orientés vers le sud/est pour qu'ils puissent profiter le maximum du soleil de la journée. Les chambres sont orientées de façon à avoir un ensoleillement très favorable pour tous les logements.

La partie privée :

Des chambres avec des balcons et des terrasses, avec un accès au jardin d'hiver, et un dressing.

✚ Logements en duplex :

Ce principe se base sur la séparation jour/nuit par l'étage supérieur qui contient les chambres avec un salon familial, salle de bain et WC en permettant l'autonomie des membres de groupe domestique.

Et un étage inférieur qui contient une cuisine, séjour, salle de bain et WC, et s'accompagne d'une chambre d'invités. Cette composition est convenable pour une personne à mobilité réduite ou une personne âgée.

→ Elaboration des duplex se fait par un principe d'imbrication qui permet d'avoir plusieurs façades et différentes vues, le déplacement entre les niveaux est variable entre les logements des duplex. Ces derniers contiennent :

❖ L'étage inférieur :

- ✚ Un séjour avec une terrasse et jardin d'hiver.
- ✚ Une cuisine ouverte sur une loggia.
- ✚ Une chambre d'amis réservée pour les invités ou pour une personne âgée ou handicapée et peut faire émerger plusieurs usages.
- ✚ Une cage d'escalier qui mène à la partie supérieure du logement avec une structure légère « bois » dans le hall d'entrée. Et profiter la cage d'escalier pour installer des placards.
- ✚ Une Salle de bain et un WC.

❖ L'étage supérieur :

- ✚ Des chambres avec des balcons et des terrasses.
- ✚ Un coin de lecture.
- ✚ SDB et WC pour l'étage supérieur.

Les duplex des derniers étages disposent de grands balcons communicants et ils sont dotés de plusieurs espaces de stockages (placard et dressing).

✚ La terrasse collective partagée par l'ensemble des habitants :

La terrasse offre une belle esthétique du toit et une originalité certaine. Les toitures végétalisées contribuent à rendre la ville belle, plus apaisante et moins stressante. Le contact avec les espaces verts contribue positivement à l'harmonie habitants-urbanisme-nature.

7- Description par mode d'organisation :

Dans notre cas d'étude, nous avons un type de logements, selon les principes de conception :

❖ Logement avec jardin d'hiver :

Le jardin d'hiver offre une réelle opportunité d'appropriation, c'est un lieu de vie confortable et paisible qui associe convivialité avec espace pour les plantes et assure la transition entre l'habitation

et l'extérieur. Cet espace supplémentaire fait aussi partie intégrante du concept énergétique du projet. Il permet d'optimiser les gains en énergie solaire tout en améliorant l'isolation thermique des logements, été comme hiver. Il favorise une meilleure ventilation et ensoleillement pour les pièces.

9-Traitement des façades :

Les façades tenir en compte des orientations, du niveau d'ensoleillement et des vents dominants. Les vents dominant de la ville de mostaganem proviennent de l'ouest et du Nord-est pour cela on prévoit des pénétrantes sur les deux façades afin de permettre à l'aire de circuler et d'assurer la ventilation naturelle des bâtiments et le confort extérieur.

Pour permettre un bon ensoleillement on a prévu des ouvertures du côté est et ouest avec des brise soleil et des moucharabiehs afin de diminuer les rayons solaires et assurer la qualité de l'éclairage pour un meilleur confort de chaque espace des logis.



Figure 107: La diversité des matériaux et des couleurs façade ouest Source : fait par auteur

L'orientation de plupart des logements permettre le respect des orientations préférentielles des séjours et cuisines, le reste ne confirme pas parce qu'il est très difficile un plot de faire en sort que toutes les façades sont bien orientées si on a un maximum de logement.

Pour une meilleure réussite de la volumétrie du projet, on a joué avec les terrasses, et les décrochements. Le jeu de pleins et de vides, d'avances et de reculs, les ouvertures des fenêtres, les séchoirs et des jardins hauts peuvent faire varier l'aspect d'édifice et valoriser le paysage urbain. Le traitement des façades dispose d'une diversité de matériaux et des couleurs pour donne l'impression d'être riche.

10- Expression des façades :

Le traitement des façades est matérialisé par deux langues différentes, la première représente la simplicité tout en assurant l'homogénéité avec l'environnement immédiat, la deuxième représente une certaine diversité qui donne sur le cœur de l'ilot, qui est doté par une façade végétalisée représente la continuité de la trame verte à l'intérieur de l'ilot, les façades représente de plein matérialisé par des textures en bois et le vide matérialisé par un moucharabieh et des ouvertures, afin d'assurer la pénétration de l'aération et l'éclairage naturel par la présence aussi des jardins haut. Cependant, les façades est doté par l'intégration de végétation qui rappel la vocation agraire de la ville tout en introduisant les principes du développement durable mur végétal et terrasse jardin.

3. Projet individuel (bloc B):

Le projet architectural (habitat haut standing) :

3.1- Schéma de principe :

Le bloc a porté un volume défini d'après l'application des principes de l'ilot ouvert, qui va donner par la suite

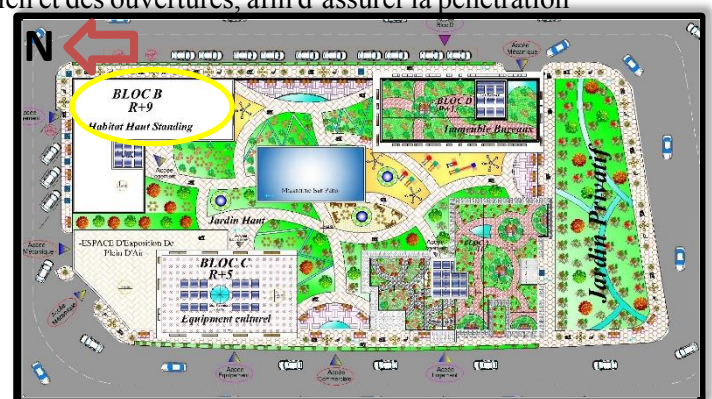
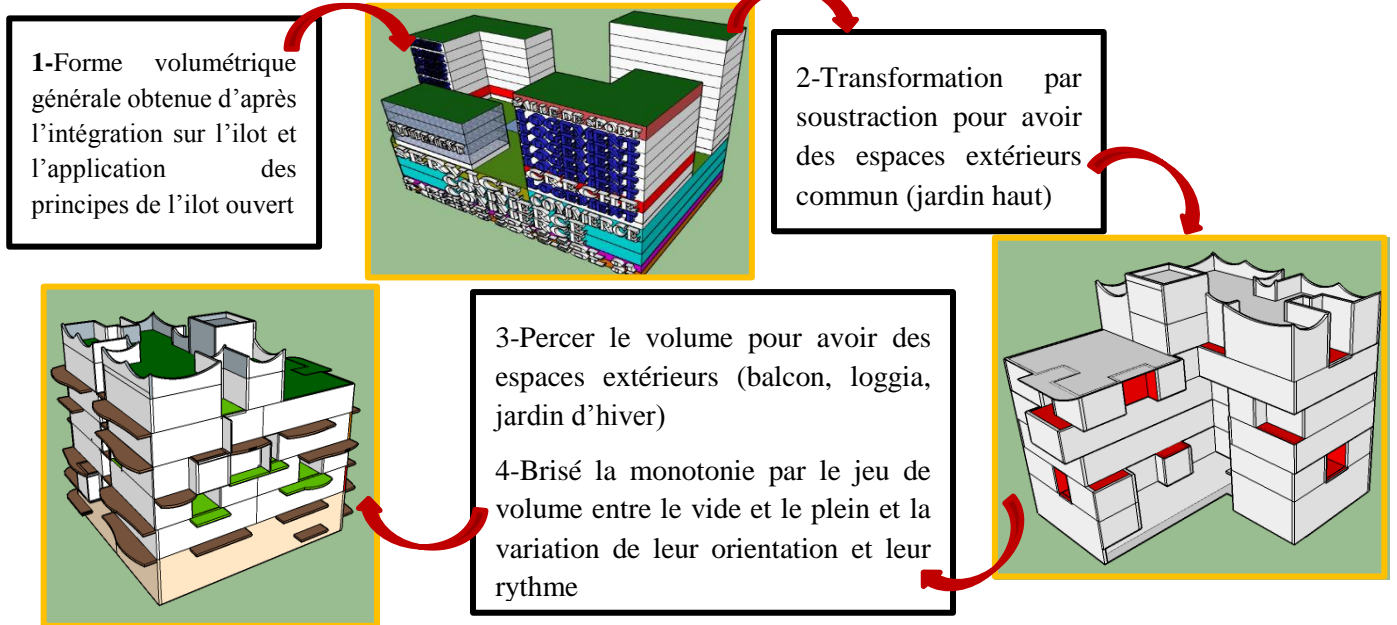


Figure 108: Bâtiment développé bloc (B) Source : fait par l'auteur

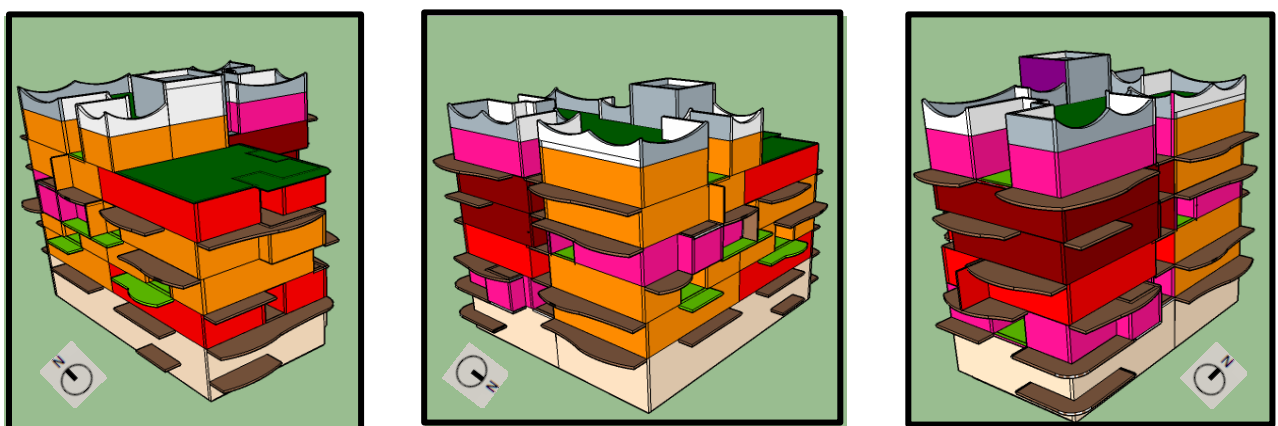
l'opportunité d'avoir un meilleur ensoleillement et aération pour les logements, avec l'intégration des jardins hauts comme un espace commun pour créer d'une part une certaine ambiance communautaire entre les habitants, et d'une autre part une certaine ambiance paysagère par la présence de la végétation, il va donner aussi de point de vue volumétrique un certain jeu entre le vide et le plein pour l'ensemble du bloc.

2.2- Schéma de principe volumétrique :



3.3-Organisation à l'intérieur du bloc (B) :

L'immeuble présente trois accès différents, un accès à partir du sous-sol, un autre à partir du RDC et le troisième à partir du cœur de l'îlot, ces deux dernier entrées sont surélevées, chaque entrée possède d'un hall avec une cage d'escalier et un ascenseur et comporter une rampe d'accès n'excédant pas 7 % de pente avec une largeur d'au moins 0,70 m. ou on assurant des circulations dont les dimensions permettent le passage des personnes à mobilité réduite, l'intégration d'un système de sécurité par l'utilisation des portes intelligente permettre d'accéder que les habitant du bloc, et pour les gens invités il y aura un système d'appel pour chaque logement au niveau de chaque entrée qui permettre d'ouvrir la porte automatiquement.



- F3
- F4
- F6D
- Balcon
- Jardin d'hiver
- Jardin potager
- Circulation verticale

L'ensemble des logements qui occupent le niveau supérieur à partir de troisième étage disposent d'espace extérieur, avec une conception de trois logements par niveau dont 80 % profite de triple

orientation, chaque logement a un plan particulier, avec la variation des typologies de F3 jusqu'à F6 selon le nombre des pièces.

3.4-Organisation à l'intérieur du logement :

Tous les logements permettre la circulation aux personnes à mobilité réduite y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant, par la prise en compte du rayon de sa rotation. L'ensemble des chambres se trouve dans l'espace nuit, le séjour accompagné avec la salle à manger, cuisine dotée d'un loggia/séchoir se retrouveront dans l'espace jour.

Pour permettre un bon ensoleillement on a essayé d'orienter les logements d'une façon d'assurer que les rayons solaires projettent sur la majorité des ouvertures des logements.

Chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur en s'entendant vers la lumière, les balcons se changent en jardin d'hiver au niveau de certains niveaux.

Description de plan par type

Logement en simplex :

- La partie publique :

- ✓ Un séjour et une salle à manger avec jardin d'hiver/balcon.
- ✓ Une cuisine dotée d'une loggia/séchoir.
- ✓ Salle de bain et WC qui s'adaptent à la personne handicapée avec un rayon de 1,30 m.

- La partie privée :

- ✓ Des chambres donnent sur un balcon, de vastes terrasses ou des jardins d'hiver. Tous les simplex sont dotés de plusieurs espaces de stockage, de placard ou dressing.

Logements en duplex :

Ce principe se base sur la séparation public/privé par un étage supérieur qui contient les chambres et parfois avec un salon familial, salle de bain et WC,

- L'étage inférieur :

- ✓ Un séjour et une salle à manger avec jardin d'hiver
- ✓ Une cuisine dotée d'une loggia/séchoir
- ✓ Une chambre d'ami réservé pour des invités ou pour une personne à mobilité réduite.
- ✓ Une cage d'escalier à structure légère « en bois ».
- ✓ Salle de bain et WC

- L'étage supérieur :

- ✓ Un salon familial avec un jardin d'hiver
- ✓ Des chambres donnent sur des balcons, ou des jardins d'hiver
- ✓ Une chambre parentale associée parfois par un bureau
- ✓ Salle de bain et WC

Tous les duplex sont dotés de plusieurs espaces de stockage, de placard ou dressing.

3.5- Description par mode d'organisation :

Nous avons deux types de logement selon le principe de conception.

1) Logement compact (fermé) : Chaque espace est séparé par des cloisons assurant ainsi une intimité des habitants qui le désirent.

2) Logement en Open Space (ouvert) : Une attention particulière est donnée à la lumière naturelle et à la nature chez soi par la mise en place de grandes ouvertures donnant sur l'espace extérieur accessible à partir de l'unité de vie favorisant ainsi une meilleure ventilation et un ensoleillement pour les pièces de vie et donnant des vues panoramiques.

Conclusion générale :

A travers ce mémoire, nous avons essayé de traiter le sujet de projet urbain à travers la friche urbaine de la ville de Mostaganem. On a tenté, par conséquent, d'identifier les nouvelles tendances et les cibles de l'urbanisme durable tout en s'appuyant sur la notion de renouvellement urbain et des principes essentiels tels que la diversité résidentielle et la mixité fonctionnel, afin de redonner une valeur économique-urbaine au territoire et d'améliorer la qualité de vie des habitants. Par cette contribution et par la prise en compte de l'histoire, du contexte actuel, des potentialités et difficultés de nos régions et celles étrangères, nous avons acquis une certaine conscience de l'image globale de l'urbain et de comment se montre l'urbanisme et l'aménagement des territoires en Algérie. Notre projet est une tentative scientifique volontaire basée sur des exemples étrangère pour approuver les véritables paramètres de cette expérience, sachant qu'il reste quelques ingrédients et quelques paramètres qui sont totalement différents en termes de contexte social et le mode de vie.

Dans notre projet, on a opté pour une opération de renouvellement d'une friche urbain en continuité avec la ville existante, afin d'assurer une gestion rationnelle et économique du sol en terme de densité, où on a essayé de respecter ces paramètre nécessaires pour d'être acceptable, et d'offrir une certaine qualité urbaine en terme de qualité d'aménagement et des construction ; aussi en terme de traitement des vides (espaces publics et espaces verts), des mixités des formes et des fonctions en assurant les vis-à-vis et le confort surfacique de chaque résidence, par introduire des formes urbaines compactes et agréable à vivre avec la projection de multiple combinaison de typologies. On vise aussi l'amélioration de qualité et de confort pour l'habitat collectif par l'adoption de la théorie de l'ilot ouvert qui permet de mélanger des différentes fonctions urbaines à l'intérieur d'une agglomération et de plusieurs typologie d'habitat dans un même. Cette diversité d'habitat permet l'accueil de population le plus large possible, et permet d'accepter et même d'apprécier une certaine densité dans notre proposition d'aménagement du notre quartier à Mostaganem.

Le concept de l'ilot ouvert est né ou bien est inventé par l'architecte Christian de Portzamparc, d'après sa pratique sur des différentes situations urbaines, notamment les hautes formes de 1974, considérées comme un projet d'expérience et un premier type de projet qui porte certain critère d'ilot ouvert. Son idée sur l'urbanisme moderne été d'être plus efficace pour accueillir le grand nombre de nouveaux habitants en villes et de trouver les meilleures conditions d'habitat et de répondre à la crise de logement. Cette nouvelle théorie de la troisième ville vient aussi pour le but de faire une conciliation entre la ville historique et la ville dite moderne. A la fin des années 70 Portzamparc a participé à des plusieurs projet d'ilot, mais sa nouvelle formule de concevoir la ville ou de la fabrique était toujours refusée ; alors il a trouvé beaucoup de difficultés pour faire des projets sous sa vision, jusqu'au moment où il arrive l'occasion de 1995 où il a porté le projet de quartier Masséna. Il a inventé l'architecture et la ville ensemble, qui a été comme un alternative à l'urbanisme existant du quartier, et à ce moment-là que la théorie de l'ilot ouvert va aboutir, et devienne un modèle académique dans l'aménagement urbain.

A travers un état des lieux général des différentes solutions théoriques existantes, nous avons pu comprendre que le développement urbain durable oriente la croissance de la ville au sein des espaces déjà urbanisés afin de préserver les ressources naturelles non renouvelables. Ceci doit être concrétisé par le biais d'une densification qualifiée des tissus urbains associée à une mixité sociale et fonctionnelle,

une promotion de la mobilité douce et d'une requalification des espaces publics qui permettent de garantir un meilleur cadre de vie en ville.

Les opérations urbaines de renouvellement sont plébiscitées par l'urbanisme durable, car elles s'inscrivent pleinement dans le principe de la reconstruction de la ville sur la ville. La requalification des espaces dévalorisés est un moyen de limiter l'étalement urbain en évitant l'urbanisation de nouvelles portions de territoire d'une part et en améliorant la qualité de vie d'autre part, augmentant ainsi l'attractivité de l'habitat en ville.

L'évolution des villes est observable dans une démarche de formation, de transformation ; dont la composante de base reste toujours l'habitat. Certains courants semblent avoir négligé ce fait au profit de l'industrialisation et la rentabilité économique en essayant d'abstraire l'habitat dans son aspect fonctionnel tel que la ville industrielle et l'expérience modernisme ce qui a provoqué des conséquences nuisibles notamment sur le plan social. L'espace habitable est toujours en question, un sujet de confrontation entre les différents courants architecturaux à travers les siècles et les générations, dont, dimension, qualité, emplacement sont des points essentiels et importants dans ce discours. La notion d'habitation regroupe un ensemble de théorie et des concepts à la fois divers mais départ d'un socle des exigences humaines, car l'homme est la base de mesure de toute chose et donc l'évolution de ces concepts dépend de recommandations humaines pour la bonne et la simple raison améliorer le bien-être de l'homme en conformité de son environnement et l'enveloppe sociale dans lequel vit et exerce ces activités quotidiennes. Grâce aux recherches des grands théoriciens et des urbanistes et avec une subjectivité qui tient compte aux héritages matériels et immatériels apparaît une tendance qui appelle à la revalorisation des individus et l'environnement sous l'appellation de projet urbain pour dénoncer la stratégie adopter par le modernisme et rectifier les lacunes, le thème se ramifie en plusieurs hypothèse d'intervention qui touche nécessairement la ville.

En ce sens toujours, un modèle d'habitation de haut standing, dans sa forme contemporaine, est perçu comme solution moderne aux problèmes de logements dédiés aux catégories de la classe moyenne. L'objectif du programme de logements lancé pour le premier et le deuxième quinquennat en Algérie vise beaucoup plus à améliorer les conditions de vie des habitants, que de répondre à une simple demande on assure la fonction et explorer une quatrième dimension pour l'objet architectural au-delà de la fonction, dont le confort fortement lié à la qualité sous la multiplication des produits lance. Cela se rapproche à la typologie d'habitation individuelle dans la qualité et le programme d'unité mais dans une disposition verticale.

Après synthèse des connaissances acquises durant notre formation, nous avons cerné le contexte dans lequel s'inscrit notre projet qui consiste à une opération de renouvellement urbaine par l'intervention sur une friche urbaine. Ceci nous a permis de créer un nouveau quartier répondant à des enjeux du développement durable en assurant une qualité de vie et un espace convivial adapté aux aspirations et attentes des habitants.

Nous avons opté pour la proposition d'un îlot ouvert qui permet sa traversée. Il est maintenant théorisé ; l'îlot ouvert est reconnu dans l'urbanisme contemporain par l'importance donnée à la luminosité ; il se définit par un côté « plein » autonome et pourtant varié et, par un côté « vide », ouvert et lumineux.

L'objectif de notre travail de recherche est d'atteindre une certaine mixité fonctionnelle et diversité résidentielle pour un habitat collectif afin d'assurer les besoins nécessaires des habitants en termes des activités et diversités de programme et en termes de la capacité de se loger. On a associé les fonctions nécessaires qui dépendent aux besoins quotidiens des habitants au niveau des îlots d'habitat collectif qui tient le concept de la diversité programmatique, avec l'élaboration de nouvelle conception

de logement. Cela va permettre une amélioration qualitative en matière de surface habitable, matériaux, finition, confort et équipements hygiéniques et sanitaires, et tenir en compte les besoins humains et sociaux des différentes catégories, afin de fabriquer un espace urbain agréable à vivre.

Recommandations et perspectives de recherche :

A la fin de notre recherche, on a pu cerner le questionnement et par conséquent présenter des perspectives ultérieures pour nos futures recherches comme :

- Comment assurer dans toutes les typologies de logement une qualité architecturale spatiale.
- Comment généraliser des villes adaptées aux aspirations et attentes de leurs habitants et futurs habitants.
- Comment intégrer l'énergie renouvelable dans une vision de développement durable.
- Comment assurer une diversité urbaine durable via la reconversion de friches, en proposant des projets expérimentaux avec des concepts et des outils opératoires pour les futurs projets.
- Comment arriver à une bonne gouvernance comme garant de la réussite d'un projet d'un renouvellement urbain.

✚ Références bibliographiques :

Les ouvrages :

- Adrian Atkinson, Meriem Chabou, Daniel Karsch (Eds) « Stratégies pour un développement durable locale » renouvellement urbain et processus d'informelles.
- Ariella masboungi, rédaction Frédérique de gravelaine, régénérer les grands ensembles, Edition de la villette, Paris, 2005
- BENMATTI, 1982, « L'habitat, dans le tiers monde, cas de l'Algérie »
- Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin« L'URBANISME DURABLE». Edition : le moniteur. Année : 2009.
- Catherine Charlot-Valdieu, Phillippe Outrequin « Concevoir et évaluer un projet d'éco-quartier », Edition Le Moniteur 2012
- Bruno Depresle, Pierre Joutard, Damien Bertrand, Didier Vanoni, « Renouveler la ville », Les nouveaux défis des professionnels de l'aménagement. Édition Le moniteur 2008.
- Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin« Analyse de projets de quartiers durables en Europe » volume 3, HQE²R
- Christian de Portzamparc, " projets urbains en France", Edition le moniteur, paris, 2002,
- Claude Chaline « la Régénération urbaine », Edition PUF. 1999
- Dictionnaire Le petit Robert, 2003.
- Emelianoff (Cyria), Enjeu et politiques de l'environnement, cahiers français n°306"Quelles menaces, quelles politiques?" 2002.
- Gianfranco Caniggia, Lecture de Florence.
- Khan L, silence et architecture, Paris, Edition du linteau, (1961,1996)
- Kevin Lynch, L'image de la cité, Edition DUNOD, 1999
- J.DELUSE "L'urbanisme en Algérie".
- Jaques Lécureuil : « La programmation urbaine », édition le Moniteur, PARIS 2001
- LAROUSSE 2010
- Clair et Michel Duplay, « méthode illustrée de création architectural », éditions du Moniteur, 1982.
- Le petit robert 2003
- Michel Platzer « Concevoir et construire des logements sociaux » édition Le Moniteur, PARIS 2014.
- MONGIN OLIVIER « Vers la troisième ville » Edition Hachette, Paris 1995.
- MOUJARI Messaoud, DAHMANI Krimo, "PROJET URBAIN"EFFICIENCE D'UN PARADIGME CONCEPTUEL DE L'HABITAT DUARABLE, EDITION OPU.
- Pierre Riboulet, « 11 leçons pour la composition urbaine », Edition Presses, 1998.
- Patrizia Ingallina : Le projet urbain.Edition PUF.Fev- 2001 Paris.
- ANTONI J-P., Lexique de la ville, Édition ellipses, octobre 2009.
- Saint-Marc P « Socialisation de la nature », Edition Stock, Paris, 1971.
- Philippe Panerai. De l'ilot à la barre.
- Jacques Lucan, Où va la ville aujourd'hui? Formes urbaines et mixités, 2012 écoles d'architecture de la ville et des territoires Marne la vallée
- Silvana éditoriale, «Vers de nouveaux logements sociaux 2». Éd : Tome 2 /Cité de l'architecture & du patrimoine/Institut français d'architecture, mars 2012
- A. Rossi « l'habitation de la ville », In l'architecture d'aujourd'hui N° 174. 1974.
- MILANO « HABITER » vers une architecture figurative, édition moniteur « PARIS » 1985.
- **Les thèses :**
- Ileana HAPENCIUC BLUM, "Régénération urbaine et renouvellement des pratiques d'urbanisation en Roumanie : le cas du centre historique de Bucarest" thèse pour obtention de grade de doctorant, Octobre 2007
- Thèse du droit public pour l'obtention du grade de docteur, de l'université de Reims Champagne Ardenne ; soutenue par : Philipe Vilain sous-titre : l'évolution et l'avenir du logement social en France.

- LUKAS DIBLASIO BROCHARD, « le développement durable : enjeux de définition et de mesurabilité » mémoire présenté comme exigence partielle de la maîtrise en science politique 'université du Québec à Montréal'
- Véronique martin « développement urbain durable et gestion de l'urbanisation à Gatineau : vers un renouvellement des pratiques planificatrices ? » mémoire présenté comme exigence partielle de la maîtrise en développement régional université du Québec en Outaouais, novembre, 2009.
- BOUCHRIT Sihem « L'utilisation de projet urbain dans la requalification des grands ensembles ». Mémoire de magister de l'université de Constantine. Année 2003.
- Thèse ; renouvellement urbain d'un centre vétuste cas du centre originel d'el khroub. Série : 025\arc\2012, Mme : krid Nassima née khenchouche page : 31

- **Les sources PDF :**
- PDF : aller vers un habitat durable
- PDF, Les friches : entre contrainte et potentiel de renouvellement urbain, Juin 2006.
- PDF : Réussir le renouvellement urbain : 15 maillons clefs pour la chaîne de mise en œuvre des projets.
- PDF : Neufert 8ème Édition, partie 01
- PDF : Répertoire des formes urbaines, novembre 2010.P.5, ouvrage « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », Pierre Merlin, date 01/05/2000.
- PDF: 60 Richmond housing coo-pérative-orient.
- PDF : La grille théorique des équipements.



ANNEXE :
PROJET
FIN
D'ÉTUDE
