



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURE ET DE LA RECHERCHE
SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE SAAD DAHLAB BLIDA -01-
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET
D'URBANISME

Département d'Architecture
Option : Architecture et Habitat

Résidence pour les investisseurs pour une qualité de vie au sein
du quartier d'affaire, Bab Ezzouar

Présenté par :

- **BELLOUT Ishaq**
- **BENTERKI Youcef**

Encadré par :

- **Dr. CHERFAOUI Dounia**

Membres de Jury :

- **Présidente du jury : Dr. HAMMACHE Seddik**
- **Examineur : Dr. DJELATTA Amel**

Année universitaire :2024/2025

Remerciements

Avant tout, nous remercions le bon Dieu de nous avoir donné la force et le Courage pour mener à bien ce modeste travail et surmonter toutes les difficultés rencontrées durant l'année.

Nous tenons à exprimer nos amplex remerciements à notre cher encadrant Mme. Cherfaoui Dounia, pour son aide, son suivi, son orientation et ses conseils durant cette année, et sans lesquels ce travail n'aurait pu prendre forme et aboutir.

Nous tenons aussi à exprimer nos remerciements aux membres du jury qui nous ont fait l'honneur d'examiner et d'évaluer notre travail.

Nous tenons également à exprimer notre profonde gratitude envers tous les enseignants de notre département d'architecture qui nous ont aidé et enseigné durant notre cursus universitaire.

Dédicace

Nous dédions ce travail :

- À nos chers parents, aucune dédicace ne saurait exprimer nos respects, nos amours et nous considération pour leurs sacrifices et leurs prières constantes, qui ont été notre plus grande source de force et de -motivation.
- À nos frères et Sœurs.
- À toutes nos chères familles.
- A tous nos enseignants de ma première à la cinquième année.
- A tous nos amis qui nous avons passé nos années universitaires.

Résumé

La ville de Bab Ezzouar cherche à améliorer la qualité de vie urbaine, surtout avec les changements rapides qu'elle connaît en tant que porte d'entrée Est d'Alger. Dans notre mémoire de fin d'études, intitulée "Résidence pour les investisseurs pour une qualité de vie au sein du quartier d'affaire, Bab Ezzouar", nous avons réalisé une étude complète sur la ville, en analysant les aspects urbains, sociaux et environnementaux, pour comprendre les principaux problèmes de développement.

Suite à cette analyse, nous avons choisi le quartier d'affaires comme zone d'intervention, car c'est une zone stratégique qui a besoin d'une meilleure organisation et d'un bon aménagement. Nous avons proposé une restructuration du quartier avec une vision durable, qui prend en compte les besoins des habitants et la qualité de l'environnement.

Notre projet final est une résidence pour les investisseurs, avec des services et équipements intégrés, pour améliorer la vie quotidienne dans ce quartier et offrir un cadre urbain plus agréable.

ملخص

تسعى مدينة باب الزوار إلى تحسين نوعية الحياة الحضرية بها، في ظل التحولات المتسارعة التي تشهدها كبوابة شرقية للعاصمة الجزائر. ومن خلال مذكرة تخرجنا بعنوان "سكن للمستثمرين من أجل جودة الحياة في حي الأعمال باب الزوار"، قمنا بإجراء دراسة شاملة للمدينة، تناولنا فيها الجوانب العمرانية، الاجتماعية، والبيئية، بهدف تشخيص أهم الإشكاليات والتحديات التي تعيق تطورها المتوازن.

في إطار هذه الدراسة، وقع اختيارنا على حي الأعمال كمجال للتدخل، نظرًا لما يشكّله من نقطة حيوية داخل النسيج العمراني، وما يعانيه من اختلالات على مستوى التنظيم الوظيفي والتهيئة العمرانية. عملنا على إعادة هيكلة هذا الحي وفق رؤية حضرية مستدامة، تأخذ بعين الاعتبار الجوانب البيئية والوظيفية والاجتماعية، مع السعي نحو خلق فضاءات أكثر انسجامًا وجودة.

وقد تُوّج هذا المسار بمشروع تصميم معماري يتمثل في مجمع سكني مخصص للمستثمرين، يحتوي على مرافق وخدمات متكاملة تستجيب لحاجيات القاطنين وتُعزز من جودة الحياة داخل حي الأعمال، في إطار رؤية شاملة لتحسين المحيط العمراني العام.

. Abstract

The city of Bab Ezzouar aims to improve the quality of urban life, especially with the rapid changes it is facing as the eastern gateway to Algiers. In our final thesis, titled "Residence for Investors for a Better Quality of Life in the Business District of Bab Ezzouar", we carried out a full study of the city, analyzing urban, social, and environmental aspects to understand the main development challenges.

After this study, we selected the business district as our intervention area, because it is a key zone that suffers from poor organization and planning. We proposed a restructuring of the area, with a sustainable vision that considers the needs of the people and the environmental quality.

Our final project is a residential complex for investors, with integrated services and facilities to improve everyday life in the business district and create a better urban environment.

Sommaire

Table des matières

I. Chapitre introductif (Partie commune au groupe)	10
I. Introduction :	11
I.1 Présentation de la thématique : la qualité de vie urbaine à travers l'habitat : .	12
I.1.1 Définitions de l'habitat et de la qualité de vie :	12
I.1.2 Évolution de l'habitat à Alger :	15
I. 1.3 Présentation de quelques exemples de projets dans le monde et en Algérie :	17
I-2 Formulation de la problématique générale :	19
I-3 Hypothèses de l'option :	19
I-4 Objectifs de la thématique :	19
II. Chapitre 01 : Diagnostic Stratégique (Échelle 1/10 000e) (Partie commune au groupe)	20
II. 1 Présentation du périmètre d'étude :	21
II. 1.1- Présentation de Bab-Ezzouar :	21
II. 1.2- Situation :	21
II. 1.3- Les limites administratives :	21
II.2 Lecture urbaine :	22
II.2.1. Historique :	22
II.2.2. Toponymie :	24
II.2.4. Point de repère :	25
II.2.5. Identification de quartier :	25
II.2. 6. Cadre bâti et non bâti	26
II.3. Analyse SWOT (travail sur les cartes)	28
II.3.1. Forces	28
II.3.2. Faiblesses :	29
II.3.3. Opportunités :	30
II.3.4. Menaces :	31
II.4. Identification de la stratégie :	32
II.5. Formulation de la problématique générale :	32
II.6. Elaboration du Master plan :	33

II.7. Synthèse du travail élaboré à l'échelle 1/10.000 ^e :	34
III. Chapitre 02 : Cahier de charges Urbain.....	35
III.1. Choix et présentation du périmètre d'intervention.....	36
III.1.1. Argumentation du choix	36
III.1.2. Situation et limites de quartier d'affaire :.....	36
III.2. Analyse SWOT du périmètre d'intervention :.....	37
III.2. 1- Les forces :	37
III.2. 2- Les faiblesses :	38
III.2. 3- Les opportunités :	39
III.2. 3- Les menaces.....	40
III.3. Présentation du concept urbain	41
III.4. Présentation du cahier de charges.....	43
III.5. Présentation du schéma de structure avec les actions :	44
III.6. Synthèse :	45
IV. Chapitre 03 : Aménagement urbain.....	46
IV.1. Choix de la zone d'aménagement avec argumentation :	47
IV.1.1. Tracé d'aménagement urbain :	47
IV.2. Présentation d'un exemple :.....	48
IV.2.1. Quartier d'affaire la défense de Paris en France :.....	48
IV.2.2. Quartier d'affaire the Loop, Chicago (la Ville de Vents).....	50
IV.3. Programmation qualitative et quantitative.....	53
IV.3.1 Programme qualitative :.....	53
IV.3.2 Programmation quantitative :.....	58
IV.4. Proposition d'un plan d'aménagement urbain.....	60
IV.5. Synthèse :	62
V. Chapitre 04 : Projet urbanistique.....	63
V.1 Choix de l'ilot ;	64
V.1.1. Pourquoi l'habitat :	64
V.1.2. Pourquoi l'habitat pour les investisseurs :.....	64
V.1.3. Situation et choix de l'ilot :	64
V.1.4. Limitation de l'ilot :	64
V.1.5. Argumentation de choix :.....	65

V.2. Analyse des exemples :	66
V.2.1 Exemple 01 : High Park, México	66
V. 2.2 Exemple 02 : ilot Fulton - PARIS	71
V.2.3. Exemple 03 : La Fab. France	76
V.3 Concept du projet :	80
V.3.1. Principe d'aménagement de l'îlot :	80
V.4 Présentation du programme de l'îlot :	82
V.4.1 Programme Qualitatif :	82
V.4.2 Programme Quantitatif :	83
V.4.3. Présentation des espaces dans l'îlot :	83
V.4.4. Principes d'aménagement de la cour intérieure :	84
V.5 Définition des prescriptions urbaines, architecturales et environnementales :	85
V.6 Plan de masse :	86
V.7 Synthèse :	87
VI. Chapitre 05 : Projet architectural	88
VI.1. Présentation de la genèse de la forme :	89
VI.2. Présentation de programme de projet :	90
VI.3. Explication de l'aménagement de RDC :	92
VI.3. Système structurel :	92
VI.4. Organisation spatiale de projet :	93
VI.5. Circulation :	94
VI.5.1. Circulation horizontale :	94
VI.5.2. Circulation verticale :	95
VI.6 Dossier graphique :	96
VI.6.1. Plans ;	96
VI.6.2. Coupes :	103
VI.6.3 Facades :	104
VI.6.4. Rendu 3D :	107
VI.7. Synthèse :	110
VII. Conclusion générale :	111
VIII. Bibliographie :	117

**I. Chapitre introductif
(Partie commune au groupe)**

I. Introduction :

« Bien-être », « mieux vivre », « bonheur urbain » : autant d'expressions qui expriment un besoin nécessaire dans nos vies à savoir la qualité de vie urbaine.

Aujourd'hui, ce concept multidimensionnel est au cœur des projets d'aménagement et de développement, s'imposant comme une exigence collective de bien-être portée par la société.

À l'instar des villes, qui se sont préoccupées de la qualité de vie urbaine, Alger connaît encore un manque dans cette qualité qui a affecté son tissu urbain et surtout son habitat qui se réduit au logement sous différents types : social, AADL, LPP, etc. Cependant, ses nouvelles politiques et ses révisions des plans urbains tentent d'adopter un ensemble d'indicateurs qui aborderaient et traiteraient les problèmes au sein de la ville et travailler à les améliorer notamment à travers l'aménagement des espaces publics.

Suivant l'option et la thématique de l'atelier qui se base sur l'habitat et la qualité de vie urbaine, notre choix du périmètre d'étude s'est basé sur la commune de Bab Ezzouar qui est une ville en pleine dynamique urbaine et dont la surface dédiée à l'habitat avoisine les 80%.

Vu ses différentes potentialités, notamment celle de la disponibilité du foncier, ainsi que des potentialités économiques et de transport, les projets de l'atelier s'inscrivent dans la perspective d'améliorer l'habitat dans la commune de Bab Ezzouar en considérant ses habitants divers : étudiants, investisseurs et habitants permanents.

I.1 Présentation de la thématique : la qualité de vie urbaine à travers l'habitat :

I.1.1 Définitions de l'habitat et de la qualité de vie :

Un habitat est le milieu de vie spécifique où une espèce animale ou végétale vit et se développe, trouvant toutes les ressources nécessaires à sa survie (nourriture, abri, lieux de reproduction). <https://www.futura-sciences.com/planete/definitions/biologie-habitat-13317/>

-Définition détaillée de l'habitat :

L'habitat désigne un lieu de vie, incluant tout espace où un groupe humain réside, travaille et interagit. Cela comprend non seulement le logement individuel (comme une maison ou un appartement), mais également le voisinage, les infrastructures, les services publics, ainsi que les interrelations sociales.

www.aquaportail.com/dictionnaire/definition/887/habitat

-Les Aspects de l'Habitat :

L'habitat comprend différents aspects :

a. Physiques :

- **Logements** : La structure dans laquelle les individus vivent, allant des maisons individuelles aux appartements collectifs.
- **Espaces publics** : Parcs, places, rues et autres espaces partagés qui contribuent à la vie communautaire.

Infrastructures : Routes, réseaux de transport, services d'eau, d'électricité et d'assainissement qui soutiennent le quotidien des habitants.

www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Avis/2017/2017_10_habitat.pdf



Figure 1 habitat collectif
(<https://www.express-dz.com/2025/06/plf-2025-prevoit-la-realisation-de-235-000-logements/>)



Figure 2 habitat individuel
(<https://omagazine.fr/securite-dans-le-voisinage/>)



Figure 3 Complexe d'immeubles résidentiels modernes
<https://www.gnew.fr/al-in-plateforme-logement-salaries>



Figure 4 Infrastructure Source : 2Q== (300×168)



Figure 5 Espace public végétalisé Source : 2Q== (259×194)

b. Sociaux :

- **Relations communautaires** : Les interactions entre les membres de la communauté, y compris le soutien social, les activités culturelles et les événements locaux.
- **Services sociaux** : Accès à des services tels que les écoles, les établissements de santé, et les centres culturels qui influencent la qualité de vie.

c. Économiques :

- **Opportunités d'emploi** : La disponibilité d'emplois et l'accès à des activités économiques peuvent influencer la stabilité et le bien-être d'une communauté.
- **Niveau de vie** : Les conditions économiques affectant les résidents, y compris le coût du logement, la sécurité alimentaire, et l'accès aux services.

d. Environnementaux :

- **Qualité de l'air et de l'eau** : La propreté et l'accessibilité des ressources naturelles influencent la santé et le bien-être des habitants.

Biodiversité et espaces verts : La présence d'espaces verts et d'une biodiversité riche contribue à une meilleure qualité de vie.

www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Avis/2017/2017_10_habitat.pdf

-Importance de la qualité de l'Habitat :

La qualité de l'habitat a des répercussions directes sur la santé, le bien-être, et la satisfaction de vie des individus et des communautés. Un habitat de mauvaise qualité peut entraîner des problèmes de santé, des conflits sociaux, et des défis économiques, alors qu'un habitat bien planifié et durable favorise la cohésion sociale, la résilience et le développement durable.

En résumé, l'habitat est un concept multidimensionnel qui joue un rôle crucial dans la vie des individus et des sociétés, englobant une variété d'aspects qui façonnent l'expérience humaine dans un environnement donné



Figure 6 Aménagement urbain moderne Source: 2Q== (288×175)



Figure 7 aménagement urbain moderne et fonctionnel (<https://www.linkedin.com/in/antoine-delvinquiere-7a019289/?originalSubdomain=fr>)

Définition de la qualité de vie :

La qualité de vie est un concept multidimensionnel qui renvoie à l'ensemble des conditions matérielles, sociales, psychologiques et environnementales qui permettent à un individu ou à une communauté de mener une vie satisfaisante et épanouissante.

[Définition de la qualité de vie à l'école - Cnesco](#)

Consulté le 21/10/2024

-Définition détaillée :

La qualité de vie désigne l'état de bien-être d'un individu ou d'un groupe, en tenant compte de divers facteurs qui influencent leur satisfaction, leur santé, et leur bonheur dans la vie quotidienne

<https://www.techno-science.net/glossaire-definition/Qualite-de-vie.html> Consulté le 21/10/2024

-Les aspects de qualité de vie :

a. Conditions Matérielles :

- **Revenu et Emploi** : Le niveau de revenu et l'accès à un emploi stable sont des indicateurs clés de la qualité de vie. Un emploi satisfaisant et un revenu adéquat contribuent à la sécurité matérielle et au bien-être général.
- **Logement** : La qualité et la sécurité du logement, ainsi que l'accès à des services de base (eau, électricité, assainissement), sont essentiels.

b. Santé et Bien-être :

- **Santé Physique** : La disponibilité et l'accès aux soins de santé, l'absence de maladies, et un mode de vie sain influencent significativement la qualité de vie.
- **Santé Mentale** : Le bien-être émotionnel et psychologique est tout aussi important. Des facteurs tels que le stress, l'anxiété et la satisfaction personnelle jouent un rôle clé.

c. Environnement Social :

- **Relations Sociales** : La qualité des relations interpersonnelles et le soutien social, notamment à travers la famille, les amis et la communauté, sont cruciaux pour la qualité de vie.
- **Éducation et Culture** : L'accès à l'éducation et la participation à des activités culturelles enrichissent la vie des individus et favorisent un développement personnel.

d. Environnement Physique :

- **Ambiance et Sécurité** : La sécurité dans la communauté, la propreté des environnements urbains et naturels, ainsi que l'accès à des espaces verts sont des facteurs influents.
- **Pollution** : La qualité de l'air et de l'eau, ainsi que la gestion des déchets, ont un impact direct sur la santé et le bien-être.

[La qualité de vie - Les déterminants psychosociaux de la qualité de vie chez des patients atteints de maladie grave et/ou chronique - Presses universitaires de Rennes,](#)

[L'auteur est Fabien Bacro , l'année 20/05/2019.](#)

Consulté le 26/10/2024



Figure 8 L'Espace Vert Source : Z(275x183)



Figure 9 Équilibre de Vie : L'Importance des Moments de Pause

<https://www.lefigaro.fr/sciences/2019/03/01/01008-20190301ARTFIG00127-sante-mentale-les-cles-pour-trouver-l-equilibre-interieur.php>

-Mesure de la Qualité de Vie :

La qualité de vie peut être mesurée à l'aide d'indicateurs quantitatifs (comme le PIB par habitant ou l'espérance de vie) et qualitatifs (satisfaction des citoyens, perception du bien-être). Diverses organisations, telles que l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) et des instituts de recherche, mènent des études et des enquêtes pour évaluer la qualité de vie dans différents contextes et pays.

[Améliorer les mesures du bien-être \(qualité de vie\) au Canada](#)

Consulté le 01/11/2024

-Importance de la Qualité de Vie :

Un niveau élevé de qualité de vie contribue à une société plus heureuse et productive. Il joue un rôle essentiel dans le développement social, économique et environnemental. Les gouvernements et les organisations cherchent souvent à améliorer la qualité de vie des citoyens à travers des politiques publiques, des initiatives de développement et des programmes sociaux.

En résumé, la qualité de vie est un concept global qui englobe une multitude d'aspects liés au bien-être physique, mental, social et environnemental d'un individu ou d'une communauté, influençant leur satisfaction et leur bonheur au quotidien.

I.1.2 Évolution de l'habitat à Alger :

- **Habitat traditionnel :** Avant la colonisation, les casbahs, comme à Alger, représentaient l'habitat traditionnel en Algérie, avec des maisons en hauteur faites de pierre et terre cuite, adaptées aux variations climatiques et aux ruelles étroites pour se protéger du soleil.

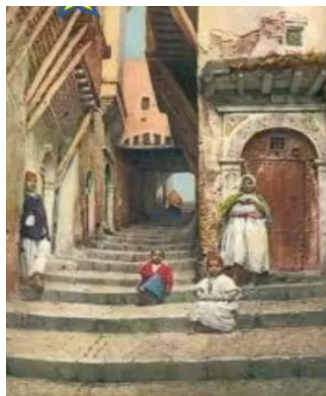


Figure 14 Casbah D'Alger
<http://jf.vinaccio.free.fr/site0900/casbah05.html>



Figure 13 casbah d'Alger
<https://www.routard.com/fr/photo/p/19867-alger>



Figure 12 Casbah d'Alger traité par les auteurs. Source : [1-cours 21-02-22- Maisons de la Casbah- partie II \(socle PDF\).pdf](#)

- maisons
- Circulation verticale
- Circulation horizontale



Figure 10 les différents aspects de la "Vie de Qualité"
santepourtous.nc



Figure 11 Indice de bien-être. Source : [Z\(294×160\)](#)

- **Période Coloniale (1830-1962) :**

La transformation des villes s'est caractérisée par l'introduction de modèles européens, une dualité urbaine coloniale/traditionnelle, l'apparition de nouveaux types d'habitat et l'émergence des bidonvilles.



Figure 15 Alger centre colonial Source : perdu



Figure 16 habitat collectif
https://www.tripadvisor.com/Attraction_Review-g293718-d15837749-Reviews-Residence_Aerohabitat-Algiers_Algers_Province.html

Période post-coloniale :

Après l'indépendance, l'Algérie a connu une urbanisation rapide, avec la construction de grands ensembles et des cités.



Figure 17 logement social Médéa Source : Auteurs



Figure 18 AADL 2013-2023
<https://www.elmoudjahid.com/fr/actualite/235-000-unites-nouvelles-en-2025-une-politique-de-logement-innovante-228750>

I. 1.3 Présentation de quelques exemples de projets dans le monde et en Algérie :

Présentation de quelques exemples dans le monde :

Exemple 01 : Ilot Fulton Paris

Département : Paris

Catégories : logement collectif

Matériaux : Béton/verre

Surface : 25000m²

Année de réalisation : 2016

Caractéristiques : Les façades en béton clair sont entourées de végétation, avec des balcons filants et des garde-corps en vitrage clair, offrant un contraste entre reflet et transparence, et une volumétrie variée.



Figure 19 Concours îlot Fulton – PARIS
source : www.archdaily.com

Exemple 02 : logements sociaux rue Irène et Frédéric Joliot-Curie à Montreuil

Département : Seine Saint-Denis

Catégories : logement collectif

Matériaux : Béton/acier : bois

Surface : 2800m²

Année de réalisation : 2016

Caractéristiques : Au nord, des voiles en béton blanc protègent des nuisances sonores, tandis qu'au sud, des claustras coulissants préservent l'intimité et bloquent le soleil.



Figure 20 44 logements sociaux rue Irène et Frédéric Joliot-Curie à Montreuil
source : www.archdaily.com

Exemple 03 : Logements – Gretz.

Département : Seine-et-Marne

Catégories : logement collectif

Matériaux : bois / béton / brique

Surface : 4600m²

Année de réalisation : 2014

Caractéristiques : Il y'a trois types d'habitats : collectif, intermédiaire et individuel. Le plan évite l'enclavement et relie des espaces collectifs et jardins privés. Les bâtiments ont un toit à double pente.



Figure 21 70 LOGEMENTS – GRETZ
source : www.archdaily.com

Présentation de quelques exemples de projet en Algérie :

Exemple 01 : Azazga

Département : Azazga

Catégories : logement collectif

Matériaux : Béton/verre

Surface : 100m² pour chaque logement

Année de réalisation : 2021

Caractéristiques : Une organisation spatiale adaptée aux besoins des habitants se manifeste par des espaces fonctionnels pourvus d'ouvertures qui assurent un éclairage sur le paysage, tout en préservant l'intimité par l'intégration d'un moucharabieh inspiré des motifs géométriques berbères.



Figure 22 Residence Tirsatine source : ateliermessaoudi

Exemple 02 : Résidence Mawteny Oran

Département : Oran

Catégories : logement collectif

Matériaux : Béton/verre

Surface : 321,36m²

Année de réalisation : en cours de réalisation

Caractéristiques : Un programme de prestige, offrant des appartements personnalisables de haut standing avec des volumes généreux et dotés de terrasse.

Tous les appartements sont agencés de façon à optimiser l'espace et la lumière naturelle, associant ainsi noblesse des matériaux et finitions haut de gamme



Figure 23 RESIDENCE MAWTENY ORAN GAMBETTA source : chialiimmobilier

Exemple 03 : logement social Ben Chicao Médéa

Département :

Catégories : logement collectif

Matériaux : Brique/ verre

Surface : 20000 m²

Année de réalisation : 2024

Caractéristiques : En raison de l'environnement froid de la région de Ben Chicao à Médéa, ce projet a été construit en pierre pour améliorer sa résistance au froid extrême de la région et réduire la consommation de matériaux de construction. L'architecte a fait des pierres une décoration extérieure et même intérieure.



Figure 24 logement social Médéa Source : Auteurs

I-2 Formulation de la problématique générale :

- Comment améliorer la qualité de vie urbaine à Bab Ezzouar à travers l'habitat ?
- Comment l'habitat à Bab Ezzouar peut répondre aux besoins de tous les habitants ?
(Notamment étudiants et investisseurs) tout en leur offrant une meilleure qualité de vie ?

I-3 Hypothèses de l'option :

Pour répondre à ces questions, nous posons quelques hypothèses :

- 1- Elargir le sens de l'habitat et ne pas le limiter au logement.
- 2- Comprendre la qualité de vie urbaine et ses exigences.
- 3- Offrir des espaces qui permettent aux logements de devenir un habitat : espaces communautaires, espaces de jeu, proximité de l'équipement médical, centre de formation, des appartements avec des surfaces plus grandes.

I-4 Objectifs de la thématique :

- Rendre la ville agréable à vivre à travers l'habitat pour une meilleure qualité de vie.
- Répondre à tous les besoins des habitants dans leurs vie quotidienne.
- Trouver des solutions pour les grands problèmes qui diminuent la qualité de logement en Algérie et surtout à Alger.

II. Chapitre 01 : Diagnostic Stratégique
(Échelle 1/10 000e)
(Partie commune au groupe)

II. 1 Présentation du périmètre d'étude :

II. 1.1- Présentation de Bab-Ezzouar :

Ville de Bab Ezzouar. Elle fait partie de la banlieue Est de la capitale et une de ses communes qui a été créée sous le découpage administratif de 1984, couvrant une superficie de 823 hectares. Elle représente une entrée dans la ville d'Alger depuis la direction de l'aéroport international et des villes de l'Est de la capitale.



Alger Bab ezzouar

Figure 25 Situation administrative de bab Ezzouar par rapport à la ville d'Alger. Source : Carte google earth traitée par l'auteur

II. 1.2- Situation :

La commune de Bab Ezzouar est située dans la banlieue EST d'Alger, à 15 km (30 min) de la capitale d'Alger et à 5km (10 min) de l'aéroport international à Dar el Beida

II. 1.3- Les limites administratives :

Elle est limitée par :

- La commune de Bordj El Kiffan du côté Nord et Nord Est.
- La commune de Dar El Beida du côté sud Est.
- La commune d'Oued Smar du côté Sud et Sud-ouest.
- La commune de Mohammedia du côté Nord-Ouest.



Figure 26 Les limites administratives. Source : Carte google earth traitée par l'auteur

II.2 Lecture urbaine :

II.2.1. Historique :

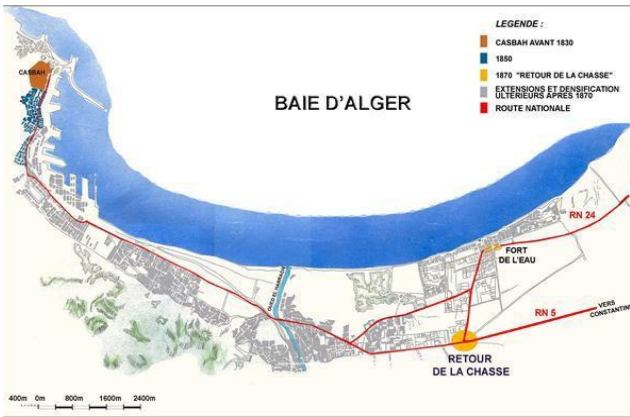
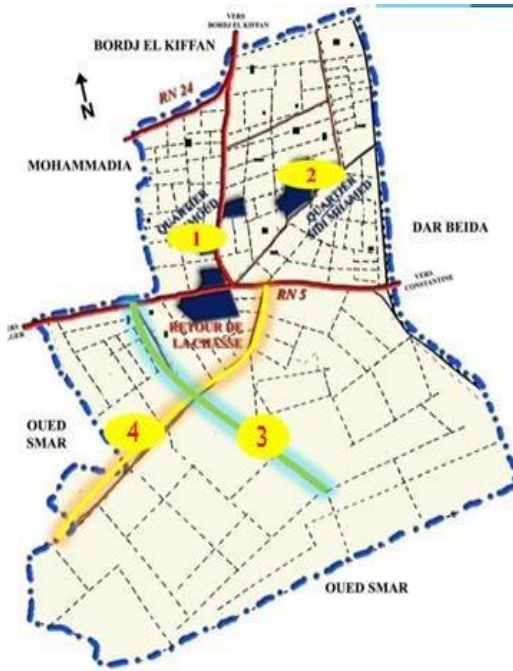
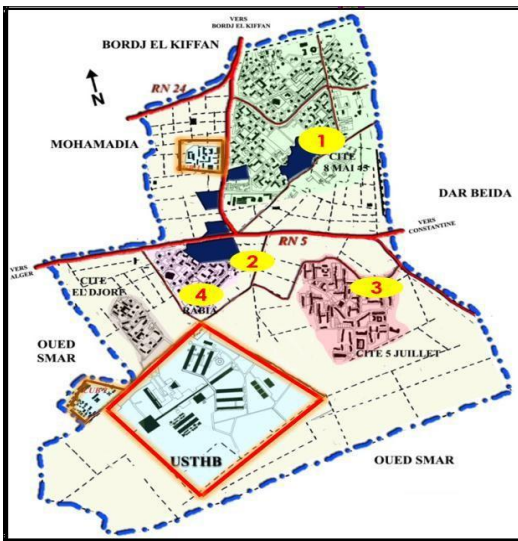
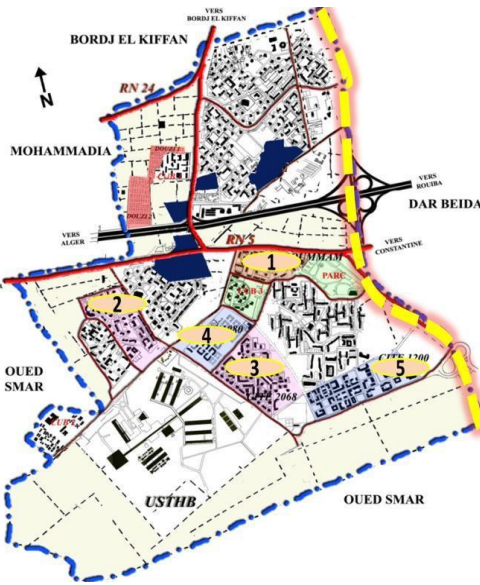

<p>Période coloniale 1830-1870 :</p> <p>➤ Faits historiques :</p> <p>-Extension des axes territoriaux, actuels RN24 et RN5 vers l’Est.</p> <p>➤ Faits urbains :</p> <p>-L’intersection de ces deux axes territoriaux a donné naissance au premier noyau connu sous le nom « retour de la chasse »</p> 	<p>Période entre 1870 -1962 :</p> <p>➤ Fait historique :</p> <p>-Appropriation des terres agricoles.</p> <p>➤ Faits urbains :</p> <p>-Naissance de deux quartiers : 1-Mahmoud. 2-Sidi M’Hamed.</p> <p>-Création de deux voies secondaires, qui sont devenus des axes principaux de la commune.</p> 	<p>Période entre 1962 - 1987</p> <p>➤ Faits historiques :</p> <p>-Le périmètre a gardé sa vocation agricole jusqu’au début des années 70.</p> <p>-L’extension d’Alger proposée par Oscar Niemeyer (1968).</p> <p>-Le découpage administratif donna naissance à la commune de Bâb-Ezouar</p> <p>➤ Faits Urbains :</p> <p>COMEDOR 1968 :</p> <p>-Extension de la ville vers l’est Par la réalisation de la ZHUN.</p> <p>-Projet d’organisation générale (POG) 1975 :</p> <p>-Implantation des équipements métropolitains.</p> <p>PUD 1981-1983 :</p> <p>-Réalisation de l’USTHB, CUB1, CUB2.</p> <p>-Lancement des ZHUN qui a donné naissance aux cités suivantes : La cite 8 MAI 1945, la cite Rabia Tahar, la cite 5 Juillet et la cite El Djorf.</p> 
<p>Période entre 1987- 1998</p> <p>➤ Faits Urbains:</p> <p>-Structuration de la ville d’Alger en 6 pôles dont Bab Ezzouar constitue l’un de ces pôles</p> <p>-Lancement de l’autoroute Est</p> <p>Création de nouvelles cités ; cité Soummam, cité 498 logt, cité 2068, cité 1080 logt cité 1200logt</p> 	<p>Période entre 1998- Actuelle</p> <p>➤ Faits Urbains :</p> <p>-La création de nouveaux lotissements : Douzi 3, Douzi 4, lotissement social Est 602 logt, lotissement social sud cite Bouchaki, AADL 1 730 logt, AADL 2, 1600logt</p> <p>-Naissance d’un nouveau quartier d’affaire (Hôtel Mercure, Hôtel Ibis, centre commercial, siège ATM mobilis ...etc</p> 	

Tableau 1 tableau de résumé historique de la ville Bab Ezzouar source : POS N° 31 BAB EZZOUAR RAPPORT ECRIT / APC Bab Ezzouar par les auteurs

-La Carte de synthèse :

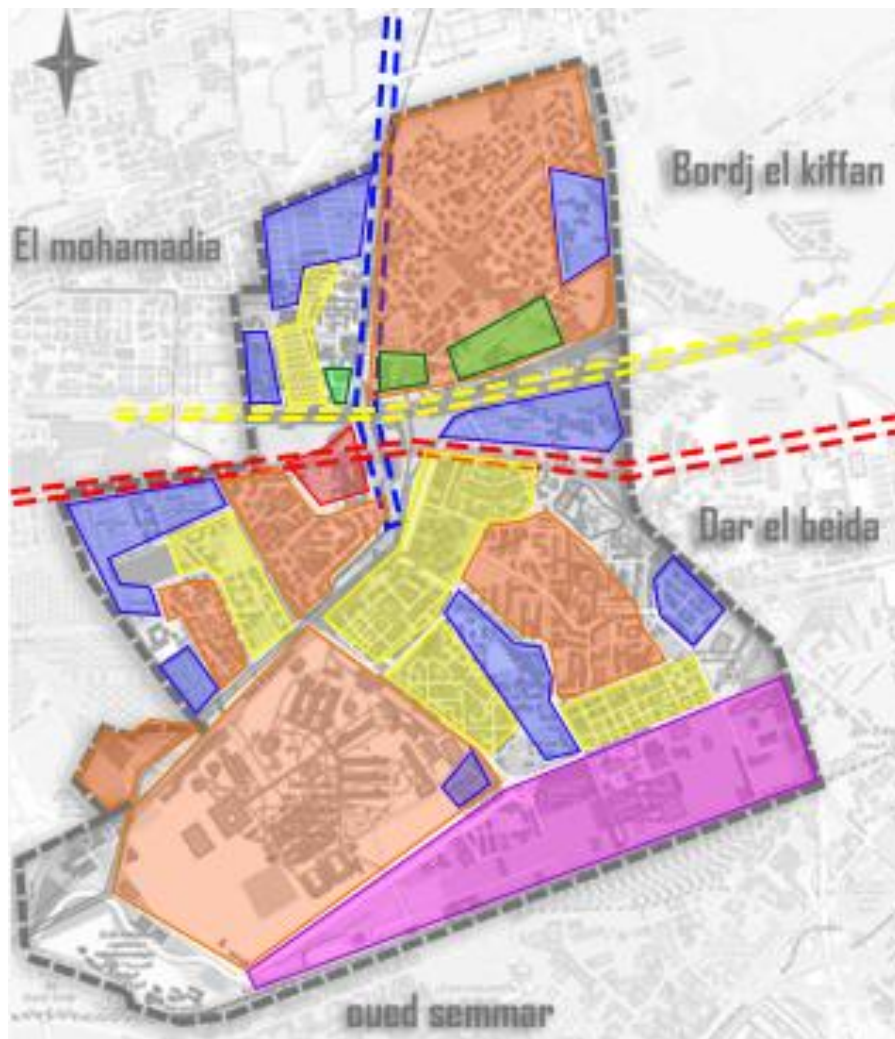


Figure 27 : Carte de synthèse historique de Bab Ezzouar Source : image google Earth, traitée par les auteurs 2024

Légende :

	Trois axes structurants		Édification de l'USTHB et quelque cités (1962-1984)
	Noyau historique 1870		Réalisation des cités (crise de logements 1984-1995)
	Quartiers à vocation agricole à l'intersection des 02 axes qui constituent des voies principales. 1870-1962		Réalisation des cités après découpage administratif
	Mutation vers un quartier économique 1995 à nos jours (quartier d'affaire)		

Synthèse :

Bab Ezzouar a connu une transformation remarquable, passant d'un espace agricole et villageois à un centre urbain dense et stratégique, intégrant infrastructures universitaires, résidentielles et économiques, et jouant un rôle clé dans le développement de l'agglomération algéroise.

II.2.2. Toponymie :

Bab Ezzouar est une commune de la wilaya d'Alger située en Algérie. Actuellement, il est connu sous le nom de Bab Ezzouar qui signifie en arabe « Porte des visiteurs ». Le nom a été donné au moment de l'expansion de la ville d'Alger en raison de la proximité de cette commune avec l'aéroport d'Alger, le point de débarquement de nombreux visiteurs.

➤ Ancien Nom :

Bab Ezzouar était autrefois appelé « Retour de la chasse ». Elle était située avant l'indépendance de l'Algérie en 1962. Le mot « retour » se réfère à une période lorsque des colons français ont envahi la région et y ont organisé la chasse.

<https://www.vitamedz.com/fr/Algerie/la-commune-de-bab-ezzouar-94912-Articles-0-0-1.html>

[1.html](#)

En résumé, Bab Ezzouar a évolué d'un nom colonial à une appellation qui reflète son rôle contemporain comme porte d'entrée pour les visiteurs à Alger.

II.2.3. Accessibilité/ Mobilité :

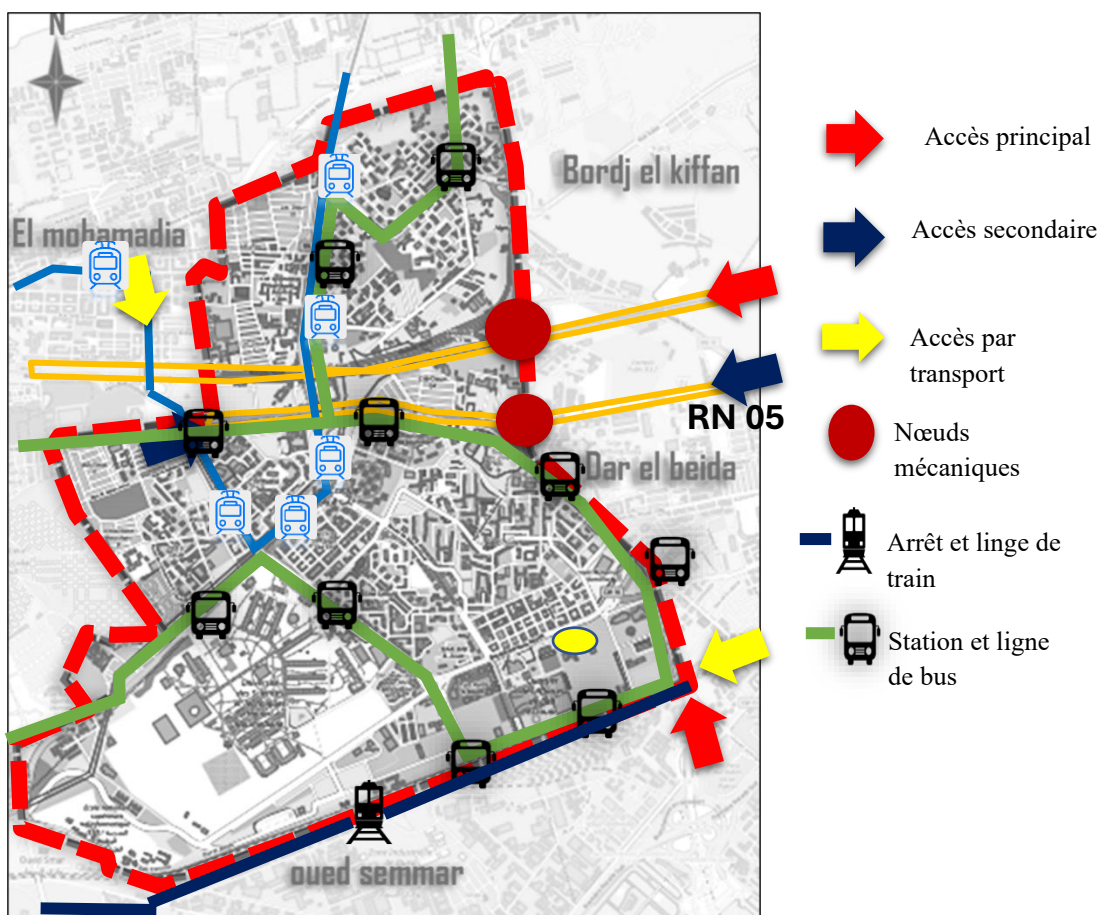


Figure 28 carte Accessibilité/ Mobilité source : Auteurs.

Bab Ezzouar jouit d'une bonne accessibilité lui assurant une fluidité favorable au développement d'équipements de grande envergure.

II.2.4. Point de repère :



Figure 31: siège Mobilis /source les auteurs



Figure 29: hôtel ibis /source les auteurs



Figure 30: USTHB /source Google earth par auteurs



Figure 32: hôtel mariot /source les auteurs



Figure 33: centre commercial Bab - Ezzouar /source les auteurs

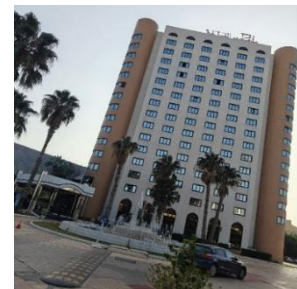


Figure 34: hôtel mercure /source les auteurs

II.2.5. Identification de quartier :

<p>Période coloniale 1870/1962</p> <p>1/ retour de la chasse 1870 2/ quartier sidi Mhammed</p>		<p>Figure 35 carte bab ezzouar / les quartier . source google earth modifier par auteurs</p>
<p>Période post-coloniale 1962/1984</p> <p>3/USTHB 1970 4/ Cité universitaire cub1 5/Cité 8 mai 1945(1978/1985) 6/Cité Rabia Tahar (1979/1984) 7/Cité 5 juillet (1980/1984)</p>		<p>Période 1995/2003</p> <p>17/DOUZI 3 18/DOUZI 4 19/ SEALL 20/ cité bouchaki</p>
<p>Période post- coloniale (après découpage administratif)1984/1995</p> <p>8/ Cité universitaire CUB 3 (1985) 9/Cité Soummam 1025 log (1985/1990) 10/cité 498 logts (1989/1995) 11/ Cité Douzi 1 (1989/1995) 12/Cité Douzi 2 (1989/1995) 13/Cité El Djorf 14/Cité Smail Yefsah 2068 log (1989/1998). 15/cité 1080 logts (1990/1997) 16/Cité 1200 log (1990/1998)</p>		<p>Période actuelle 2003 /2024</p> <p>21/Quartier d'affaire (2000 jusqu'à aujourd'hui) 22/ CUB 4 CUB 6 23/Cité 5 Juillet</p>

II.2. 6. Cadre bâti et non bâti



Figure 36 carte cadre bâti et non bâti de bab ezzouar source : google earth modifier par auteur

- Bab Ezzouar présente un cadre bâti dense, marqué par des infrastructures résidentielles, commerciales, et académiques.
- L'espace non bâti reste limité, avec un manque des espaces verts,
- Il existe qu'un seul parc public ce qui est insuffisant par rapport au nombre d'habitants
- Les places et le mobilier urbain aussi sont rares, rendant les promenades interminables et obligent les piétons à s'arrêter n'importe où.

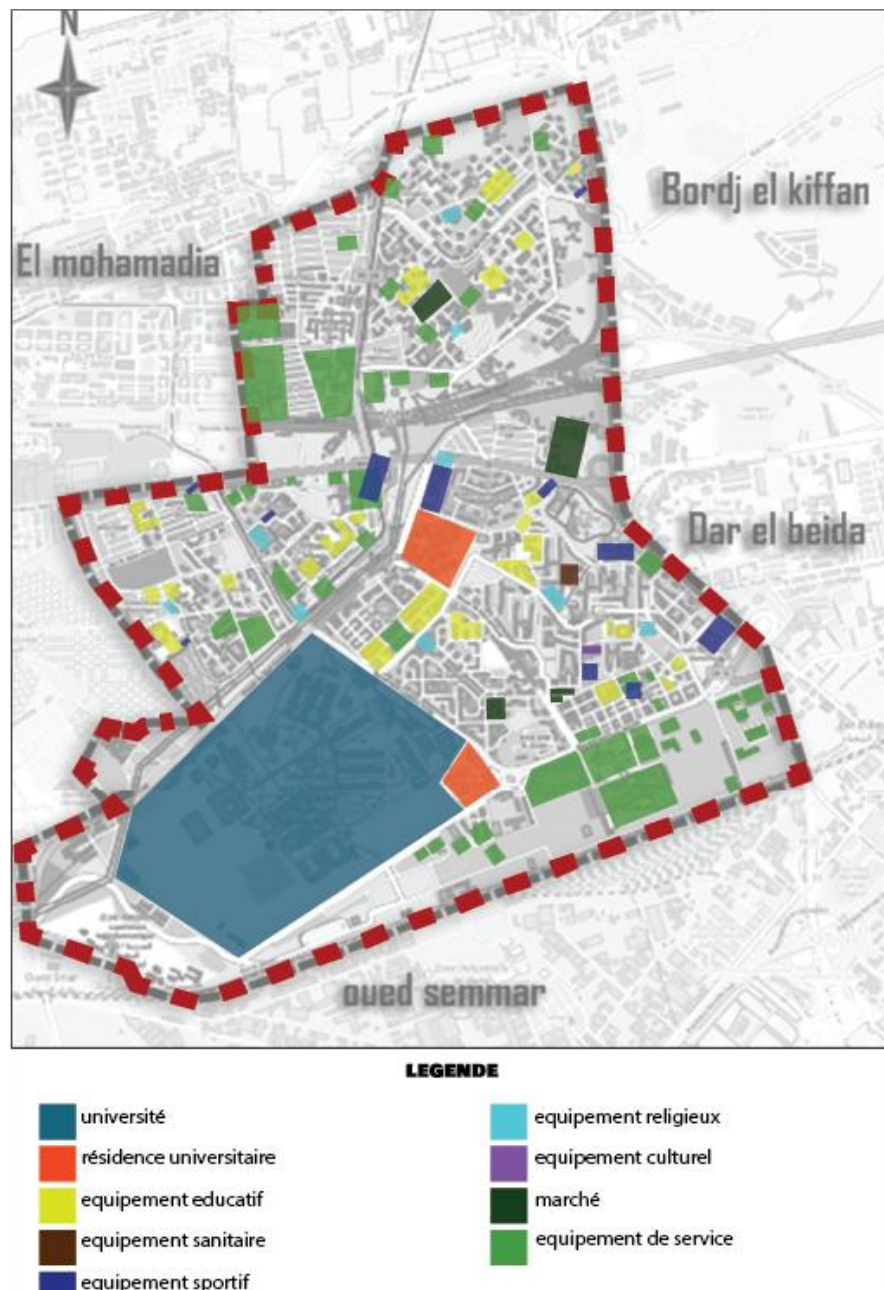


Figure 37 Carte des équipements de bab ezzouar source : google earth modifier par auteur

- Manque des équipements au niveau de la commune de Bab Ezzouar par rapport au nombre d'habitants tel que : quartier Smail Yefsah, quartier 05 Juillet.

L'activité dominante est le commerce.

- Manque des équipements socioculturels (02 maisons de jeunes et 02 bibliothèques).

- Manque des équipements et des espaces aménagés pour les personnes à mobilité réduite

-Manque des équipements sanitaires au niveau de toute la commune (absence

II.3. Analyse SWOT (travail sur les cartes)

II.3.1. Forces

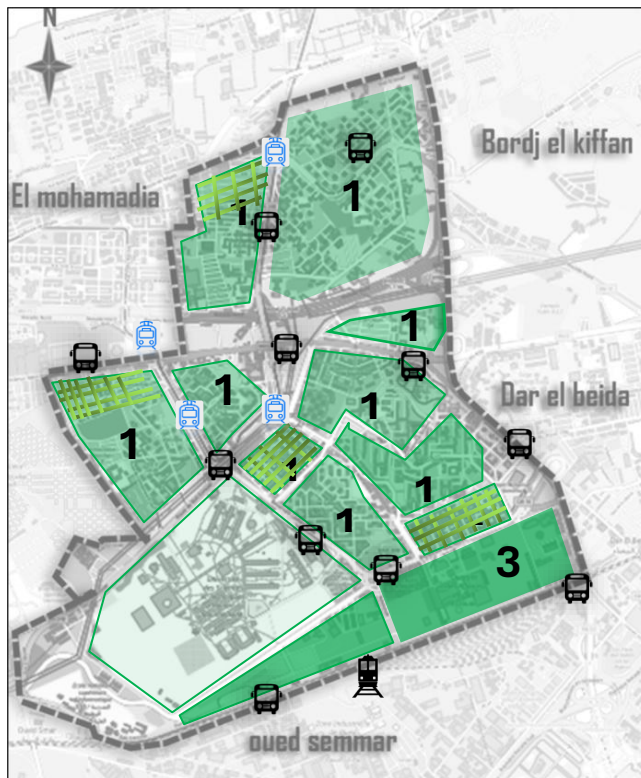


Figure 38 carte bab ezzouar / Analyse SWOT (les forces). Source google earth modifier par auteur

Les forces primaires :

1 Le cadre bâti : Densité des logements et compacité des bâtiments et des lotissements
1- diversité de type d'habitat (individuels, collectif et semi collectifs)

2- les rues, les trames: des rues tramer qui donne une organique ou géométrique facilitent les déplacements dans le quartier :

- _ Quartier d'affaire
- _ Cité Smail Yefsah
- _ Cité EPLF 1080 logts
- _ Cité Douzé 4
- _ Cité Makoubé.

3- Qualité et innovation de l'architecture et des paysages urbains trouver dans le quartier d'affaire.

4- 60% de bâti en bonne état

Les transports collectifs : La commune est bien reliée aux grâce aux lignes de bus, au tramway et le train, facilitant les déplacements et les échanges.

5- économie d'espace grâce au habitats collectif.



Les forces secondaires :

-Présence d'importants équipements structurants (hôteliers internationaux et nationaux, les centres commerciaux, les sièges d'entreprise nationaux et internationaux) dans la partie sud.

Présence d'un important pôle universitaire : l'USTHB.

-Terrain de la commune à faible pente.



Bab Ezzouar se distingue par sa situation géographique avantageuse, dotée d'un réseau de transport efficace et d'infrastructures commerciales séduisantes. On remarque toutefois que la présence des forces dans certains zones de Bab Ezzouar.

II.3.2. Faiblesses :

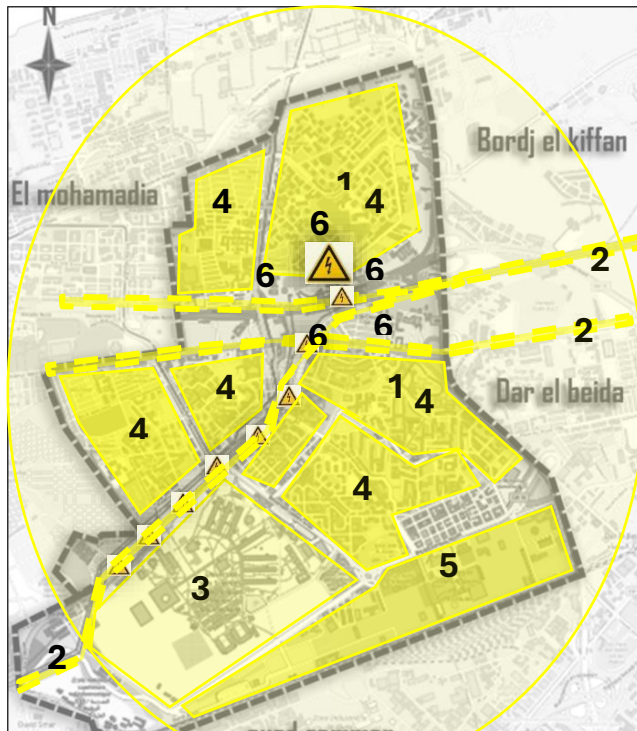


Figure 39 carte bab ezzouar / Analyse SWOT (les faiblesses). Source google earth modifier par auteur.

Les faiblesses primaires :

- 1- Des habitations ne suivent pas la trame. (Constructions anarchiques dans certains quartiers).
- 2- Les autoroutes (barrières entre les quartiers résidentiels).
- 3-Capacité foncière non exploitée USTHB
- 4-Aménagement extérieur souvent inexistant absence de la trame verte et bleue (espaces verts, bassins d'eaux).
- 5-Mauvaise géotechnie du sol avec la présence de Terrain marécageux instable (bon sol a 25 mètres au quartier d'affaire)
- 6-Le non-respect des zones de servitude et des retraits par rapport au différent source de risque (ligne de haute tension, RN 05)

-Mal positionnement de centrale électrique qui se trouve à proximité des cités résidentielle.



-Danger de l'électricité à haute intensité



7-Manque d'équipements sanitaires au niveau de toute la commune (absence d'un hôpital, 2 polycliniques)

8-Absence des places publiques identitaires au lieu

9-Dominance des voies piétonnes non aménagées.

10- Mauvaise gestion des déchets au niveau de la commune (collecte, positionnement des poubelles)

11-Isolement des trois pôles universitaire, affaire et résidentiel.

12-Manque d'équipements socioculturels à grande échelle (02maisons de jeunes et 02 bibliothèques)

Les faiblesses secondaires :

- Encombrement au niveau de l'intersection de ligne de tramway avec les routes.
- Problème de déplacement au niveau de USTHB.
- Des espace négligés (maison jeune).

On constate que la commune de Bab Ezzouar présente de nombreux points faibles. Les infrastructures résidentielles à Bab Ezzouar présentent des déficiences significatives, telles qu'une mauvaise distribution des espaces, une conception des bâtiments peu fonctionnelle et un manque d'isolation thermique et acoustique, affectant le confort des habitants. Par ailleurs, l'absence de coordination entre les projets architecturaux et les aménagements urbains perturbe la fluidité de la circulation et l'accès aux services. Enfin, le secteur commercial souffre d'une insuffisance d'espaces adaptés aux exigences des commerces modernes, contribuant à un environnement urbain déséquilibré et inadapté aux besoins des habitants.

II.3.3. Opportunités :

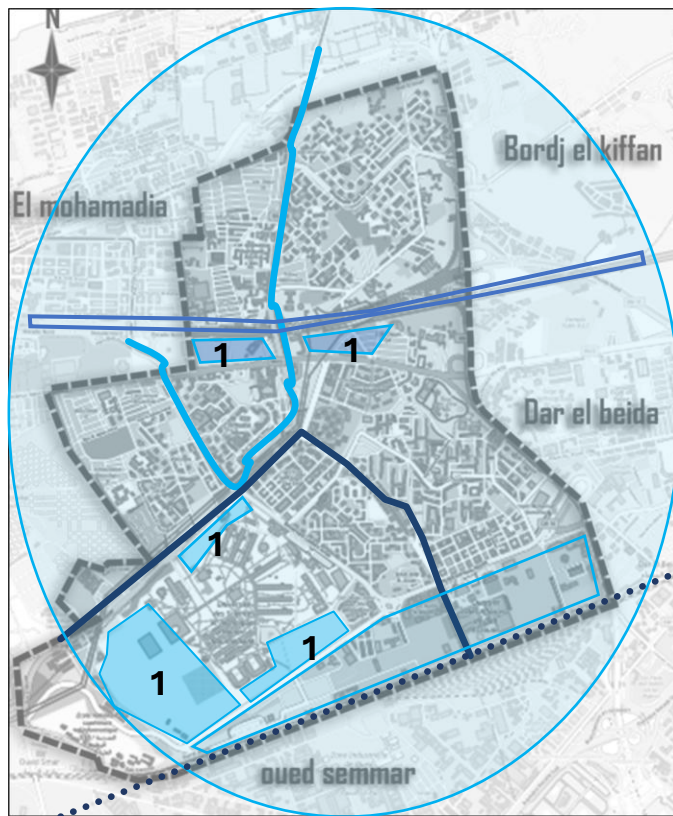


Figure 40 carte bab ezzouar / Analyse SWOT (Les opportunités). Source google earth modifier par auteur

Les opportunités primaires :

1- Les terrains vide
2-Présence de la ligne de train et l'extension du métro qui relie le nouvel aéroport d'Alger à la gare ferroviaire de Bab Ezzouar.

— Ligne de tramway
— Ligne de métro

..... Ligne de train

3-Système routier important RN5, RN24, autoroute est.
4-Proximité de l'aéroport international d'Alger
5-Position stratégique
6-Proximité de Dar El Baida, Bordj El Kiffan, Mohammadia, El Harrach (pôles à vocation économique et balnéaire, et universitaires très importants et touristique).

Les opportunités secondaires :

- Mixité sociale assurée grâce à la disponibilité du pôle universitaire USTHB, les écoles <<< el Harrach, oued Smar >>>.
- Proximité de la zone industrielle (Oued Smar)
- Proximité de la foire internationale des Pins Maritimes.
- Le climat et ensoleillement de Bab Ezzouar.

L'exploitation des opportunités va nous servir à améliorer la qualité de vie et réduire les contraintes de la commune de Bab Ezzouar.

II.3.4. Menaces :



Les menaces primaires :

- Proximité de la zone industrielle comme source de production de déchets : chimiques, solides, liquides et émission de GES.
- Pollution sonore causée par l'aéroport.

- Centrale-d 'électrique.
- La ligne à haute tension.
- les autoroutes.
- Les accidents.
- Terrains marécageux.

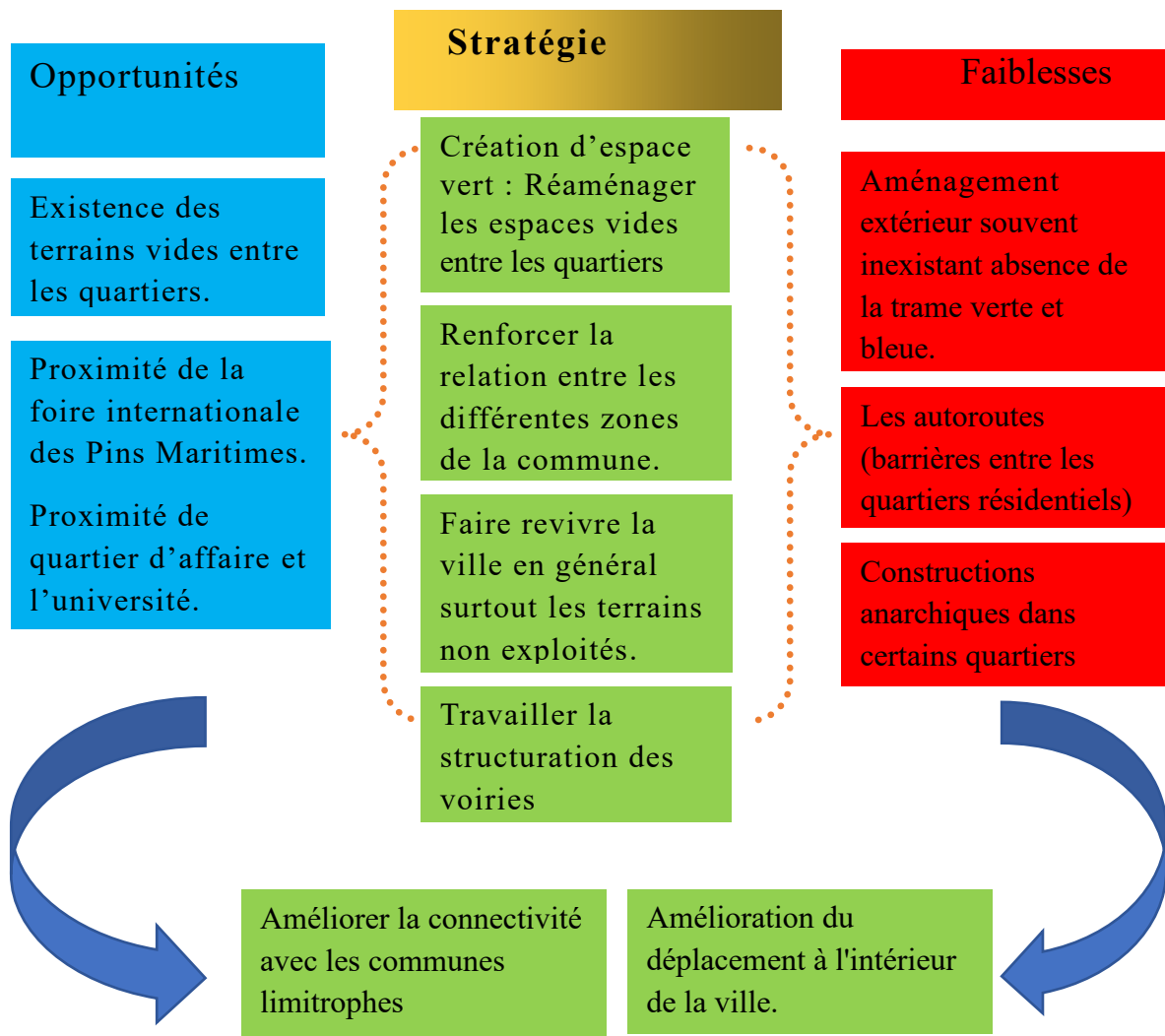
Figure 41 carte bab ezzouar / Analyse SWOT (Les menaces). Source google earth modifier par auteur

Les menaces secondaires :

- positionnement de la commune dans une zone sismique.
- Changement climatique diminution continue des précipitations.

Concentration des menaces au niveau de la commune Bab Ezzouar.

II.4. Identification de la stratégie :



II.5. Formulation de la problématique générale :

- Comment exploiter les idées et solutions urbaines pour transformer les logements en habitations qui contribuent à améliorer la qualité de vie ?
- Comment assurer un habitat de qualité pour les différents habitants, étudiants et investisseurs afin de leur offrir une qualité de vie ?

II.6. Elaboration du Master plan :

- Introduire une ligne de bus (arrêt au niveau de l'université...).
- Utiliser des moyens de transport public pour diminuer l'impact de la voiture sur la ville.
- Ajouter des pistes cyclables et mise en disposition un système de vélo en libre-service.
- Assurer l'hygiène et la propreté du quartier.
- Prévoir un système de récolte des eaux pluviales pour éviter la stagnation de ces eaux dans les zones marécageuses.
- Réaménager les voies d'évacuation en cas des inondations

El djorf: Créer un dispensaire et un marché couvert

- Réorganiser le commerce au niveau de RDC urbains.
- Créer des accès privés pour une circulation fluide des habitants.

Quartier Smail yefsah : - Restructurer le quartier Smail yefsah.

- Continuer la trame du quartier et aménager la coulée verte qui mène vers la mosquée.
- Aménager le boulevard universitaire
- Proposer des équipements qui contribuent à la qualité de vie des habitants : équipement multifonctionnel, équipement médical, centre de formation et langues ...

Usthb : - Structurer totalement l'université

- Créer les accès piétons.
- Créer de nouveaux blocs.
- Améliorer l'attractivité
- Renforcer les blocs qui sont endommagés
- Proposer une cité universitaire pour améliorer la qualité de vie des étudiants

- Créer une barrière écologique et gérer les déchets entre Bab Ezzouar et oued Smar en aménageant des jardins.

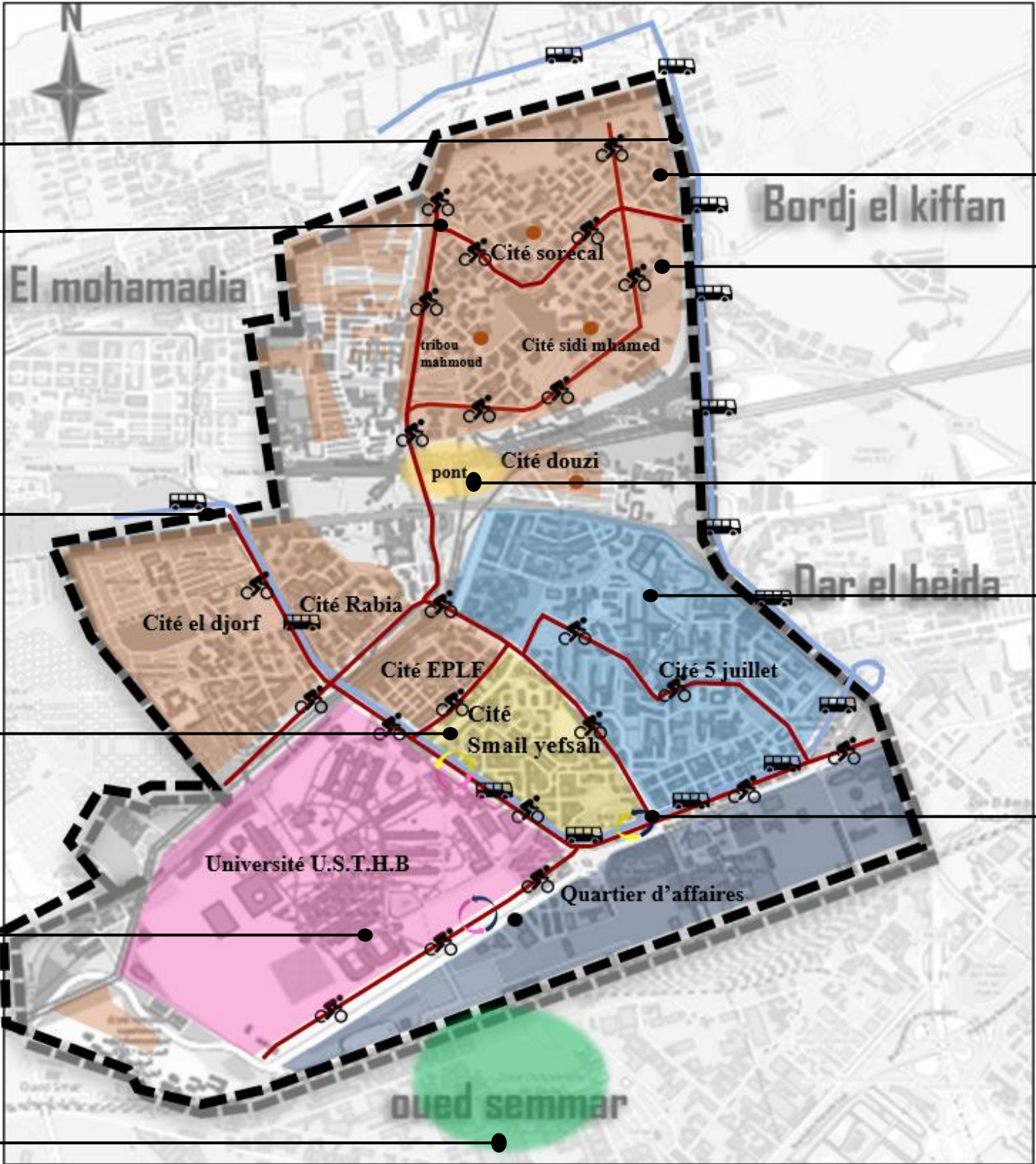


Figure 42master plan Source google earth modifier par auteur

- Restructurer la cité 08mai 1945 et el djorf,
- Réhabiliter les cités d'habitation Sorecal
- Ravalier des façades.
- Restructurer et réhabiliter les quartiers d'habitation individuels.
- Rénover et dédensifier les quartiers d'habitat Sidi M'hamed et Tribou Mahmoud.
- Créer des espaces communautaires et aménager des espaces verts et publics dans chaque cité.
- Créer un parcours sécurisé dans chaque quartier pour les enfants, les personnes à mobilité réduite et les personnes âgées.

- Créer un pont aménagé pour relier entre les 2 cotés nord et sud.

- Restructurer le quartier 5 juillet.
- Réaménager du parc 05 juillet.
- Proposer un parc habité pour améliorer la qualité de vie.

Quartier d'affaire : restructurer la trame du quartier d'affaire

- Proposer un habitat pour les investisseurs
- Proposer d'autres équipements pour améliorer la qualité de vie des occupants du quartiers d'affaire.
- Aménager le boulevard du quartier d'affaires et des hôtels pour créer une promenade touristique venant de l'aéroport Houari Boumediene à Bab Ezzouar.
- Aménager et organiser des espaces verts dans les terrains non exploités.

- Projeter des équipements permettant de relier l'USTHB au quartier d'affaire (étudiants /professionnels), l'USTHB au quartier Smail yefsah à travers un équipement sportif, un centre de formation et de langues, bibliothèque..., et relier Quartier Smail yefsah au quartier d'affaire par un équipement administratif, des espaces communautaires, ...

II.7. Synthèse du travail élaboré à l'échelle 1/10.000^e :

Notre périmètre d'intervention souffre d'une absence de certaines dimensions de la qualité de vie urbaine (culture et loisir, santé, environnement et sécurité)

À la suite de cela nous avons établi un cahier des charges qui fixe les objectifs, les orientations et les actions de notre futur projet urbain.

III. Chapitre 02 : Cahier de charges Urbain

III.1. Choix et présentation du périmètre d'intervention

III.1.1. Argumentation du choix

- Situation stratégique :
 - Proximité de l'aéroport international d'Alger.
- Présence du foncier non exploité.
- Présence des équipements : Le quartier d'affaire abrite plusieurs équipements et sièges sociaux, des hôtels et un centre commercial.
- Présence d'un équipement important l'USTHB et la cité universitaire à proximité du quartier.

III.1.2. Situation et limites de quartier d'affaire :

Le quartier d'affaires se situe au sud de la commune de Bab Ezzouar. Sa superficie est d'environ 85 hectares. Il abrite les sièges de grandes entreprises et est une zone urbaine conçue spécifiquement pour accueillir les représentants de sociétés nationales et internationales.

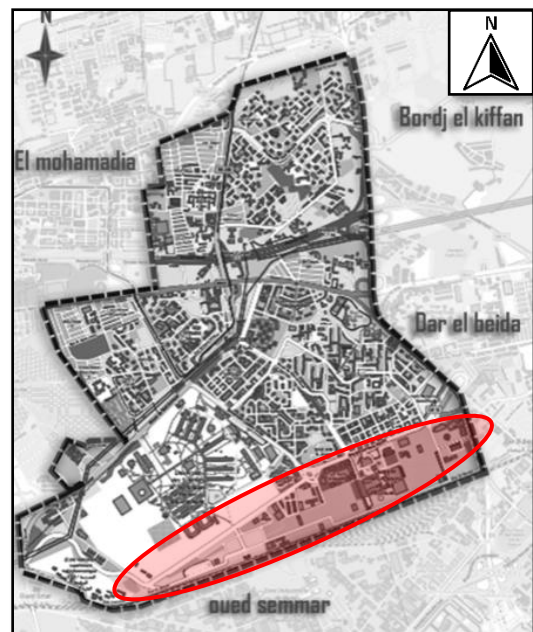


Figure 43 Carte de la commune de Bab Ezzouar /Carte de google earth traitée par les auteurs

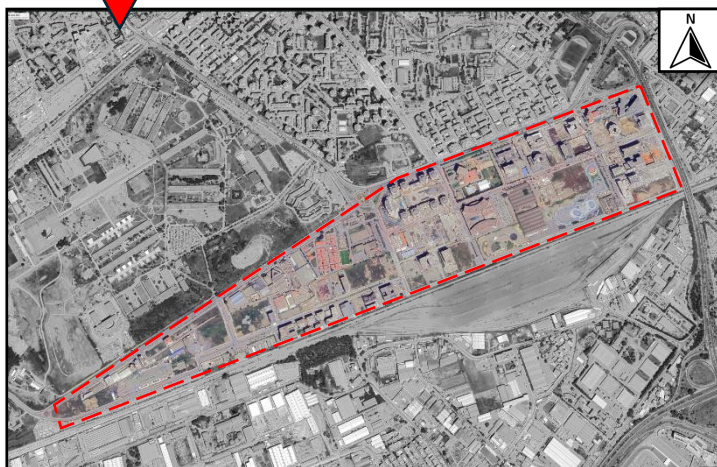


Figure 44 Carte du quartier d'affaire /Carte de google earth traitée par les auteurs

III.2. Analyse SWOT du périmètre d'intervention :

III.2. 1- Les forces :

Les forces primaires

1- **Les rues, les trames** : des rues qui facilitent les déplacements dans le quartier et constituent une trame régulière.



2- **Les transports collectifs** : Le quartier d'affaire est bien relié grâce aux lignes de bus, de train et de métro (en cours de réalisation), facilitant les déplacements et les échanges.



3- Présence d'importants **équipements** (chaîne hôtelière, centre commercial, siège d'entreprise HUAWEI, la gare ferroviaire, ...).



Les forces secondaires

1- Présence d'un équipement important l'USTHB et les cités universitaires à proximité du quartier.

2- Connexion avec les quartiers 5 juillet et Smail Yefsah. De plus, il est connecté à l'aéroport international par divers moyens de transport.

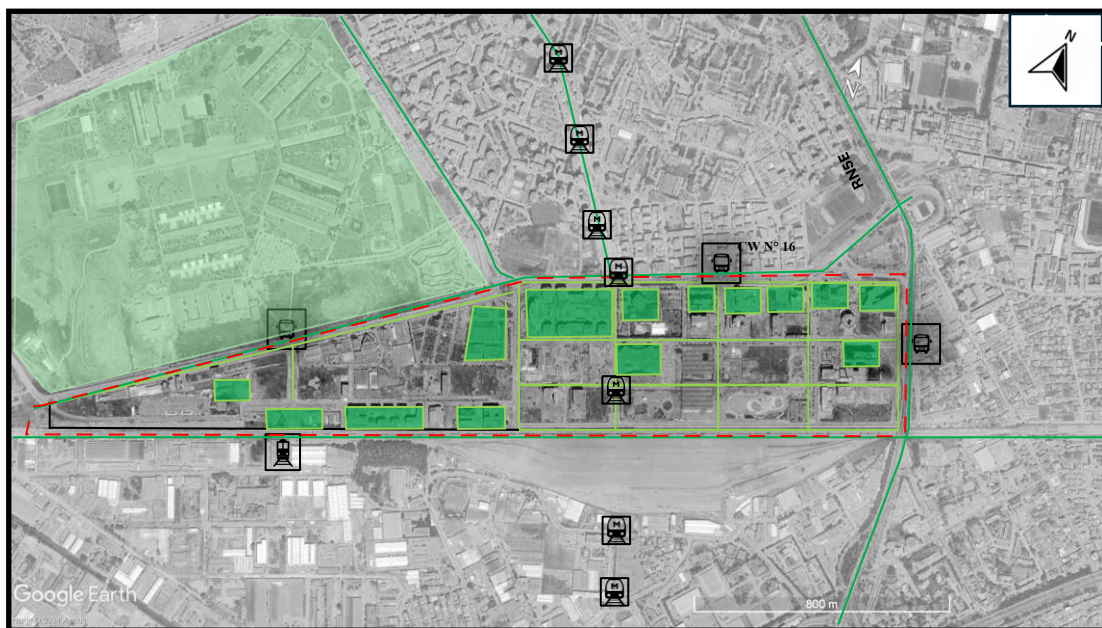



Figure 45 : Analyse SWOT les forces / google earth traitée par les auteurs

Synthèse : Le quartier d'affaire est doté d'un réseau de transport efficace. Il se distingue par ses équipements de différentes fonctions : Administrative / touristique / services et commerciale.


III.2. 2- Les faiblesses :

Les faiblesses primaires

- 1-Absence de trame dans la partie ouest (partie triangulaire). 
- 2- Manque des logements pour les investisseurs
- 3- Mauvaise géotechnie du sol avec la présence de terrain marécageux instable.
- 4- Isolation du quartier à travers les routes (barrière entre les quartiers Smail Yefsah et l'USTHB).



Les faiblesses secondaires :

- 1- Problème de circulation surtout au niveau du CW N° 16 (boulevard Marriott).
- 2- Bruits forts causés par le passage des trains, des avions et des engins de chantier à proximité. 
- 3- Absence de coordination entre les projets architecturaux et les aménagements urbains.

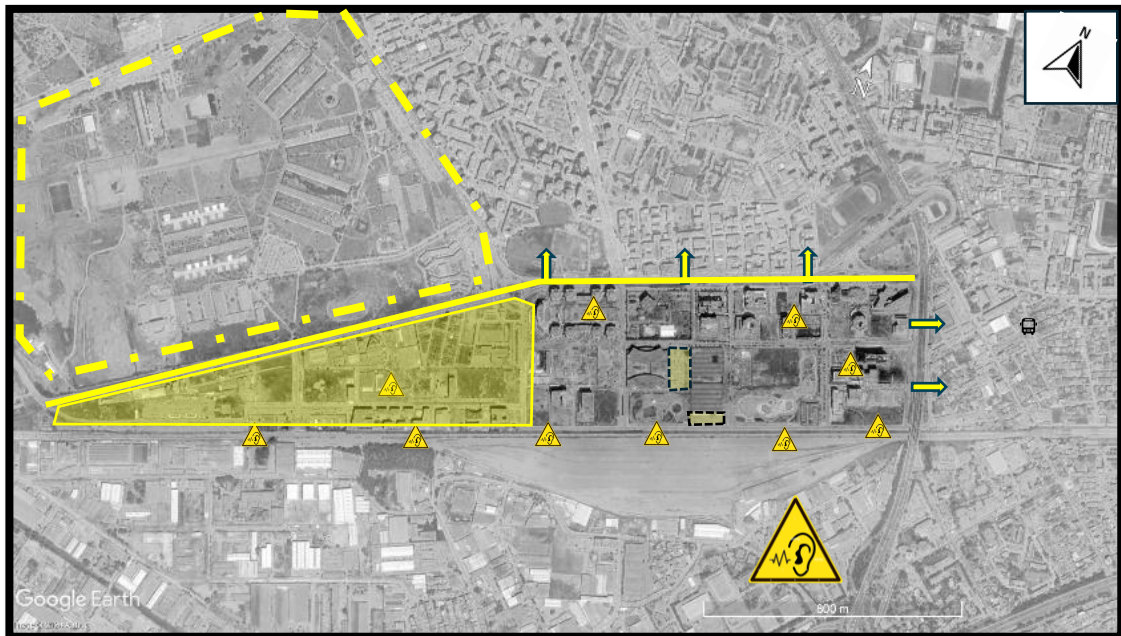





Figure 46 : Analyse SWOT les faiblesses / google earth traitée par les auteurs

Synthèse : On constate que le quartier d'affaire présente de nombreux points faibles et difficultés à travers le manque de logements pour les investisseurs et les espaces verts, l'absence de la trame dans la partie ouest et les problèmes de mobilité et l'accès aux services, contribuant à un environnement urbain déséquilibré.

III.2. 3- Les opportunités :

Les opportunités primaires :

- 1- Les terrains non exploiter. 
- 2- Présence de la ligne de train et l'extension du métro (métro en cours de réalisation) qui relie le nouvel aéroport d'Alger à la gare ferroviaire de Bab Ezzouar. 
- 3- Proximité de l'aéroport international d'Alger.
- 4- Le quartier d'affaire abrite plusieurs équipements et sièges sociaux, des hôtels un centre commercial. 

Les opportunités secondaires :

- 5- La présence de l'USTHB.
- 6- La proximité de la zone industrielle d'Oued Smar.



Figure 47 : Analyse SWOT les opportunités / Carte google earth traitée par les auteurs

Synthèse : Le quartier dispose de nombreux équipements de différentes fonctions et la proximité de l'aéroport. Il est doté par des lignes de transport les plus importantes. Etant donné qu'il s'agit d'un quartier avec de nouvelles constructions, il est possible de construire de nouveaux équipements ou des quartiers résidentiels grâce à la disponibilité des terrains vides.

III.2. 3- Les menaces

- 1- Terrains marécageux.
- 2- Manque de sécurité dans certain cas, en particulier sur le chemin de la gare.
- 3- Consommation d'électricité élevée (surtout pour la climatisation et l'éclairage artificielle).

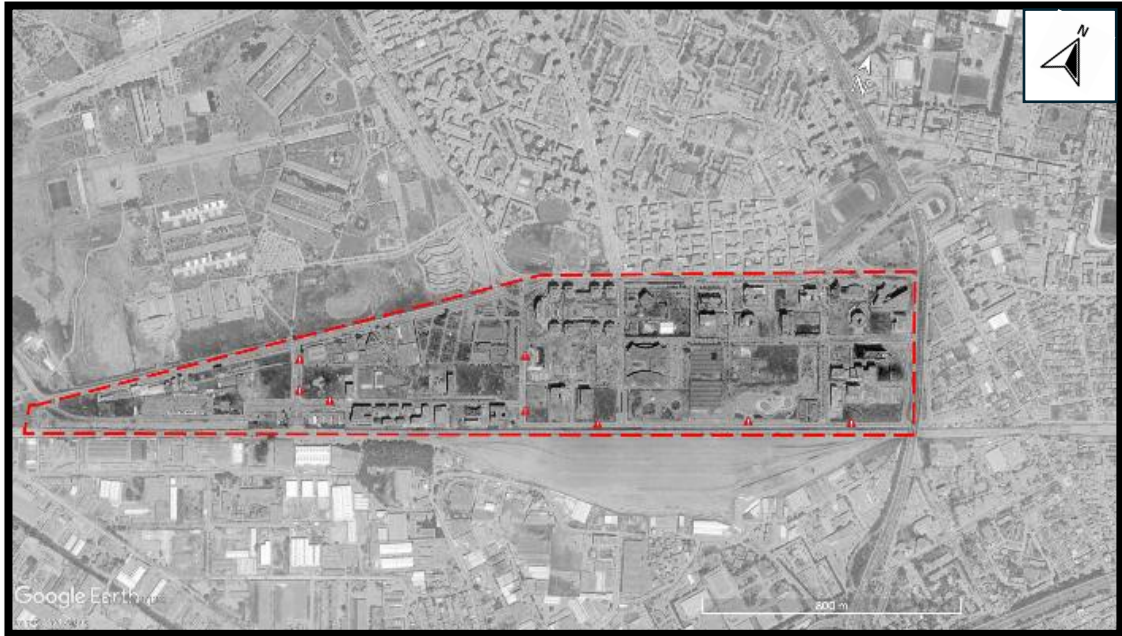


Figure 48 : Analyse SWOT les menaces/Carte google earth traitée par les auteurs

Synthèse : Le quartier d'affaire est situé dans une zone sismique. Des mesures doivent être prises par rapport au séisme et à la nature du sol. Aussi, des mesures en faveur des énergies alternatives doivent être considérées.

III.3. Présentation du concept urbain

Le concept d'intervention urbaine est **choisi** à la suite du diagnostic SWOT effectué sur le périmètre d'étude qui est le quartier d'affaire.

Le concept choisi pour notre périmètre d'intervention est **Urban Linkage**. Ce concept anglophone représente la relation entre deux concepts de base la mixité fonctionnelle et la connectivité urbaine.

https://www.re-thinkingthefuture.com/articles/linkage-connectivity-diagrams/#google_vignette

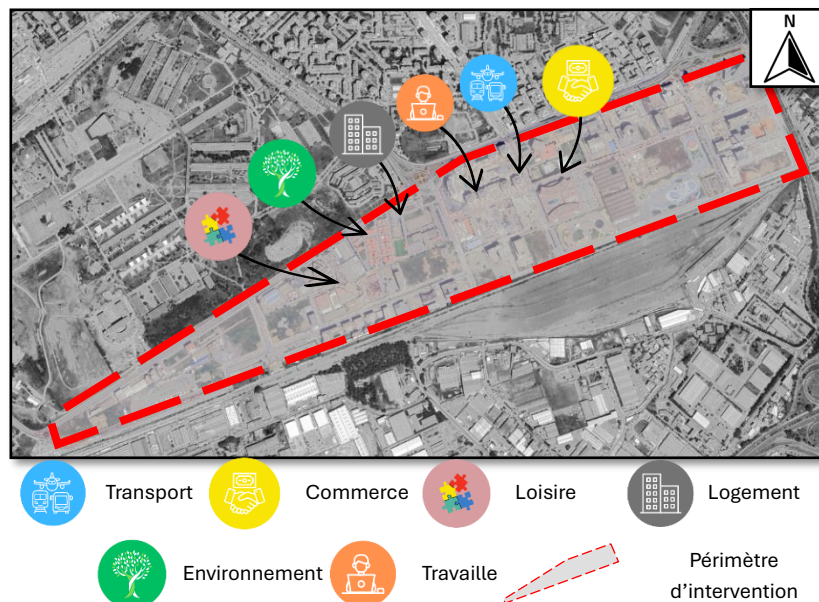
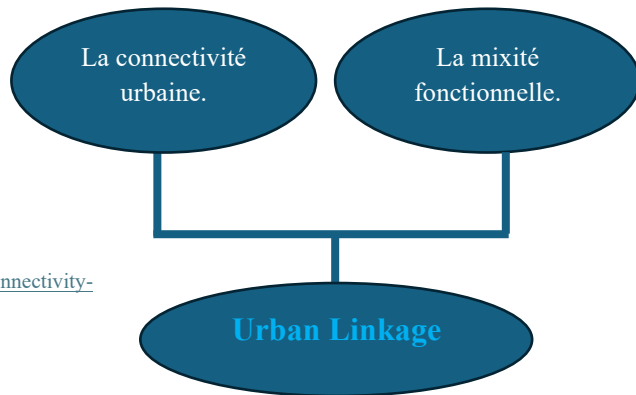


Figure 49 figure du concept Source: Elaboré par auteurs

Le concept vise à relier diverses fonctions dans le sens de connexion et d'intégration. Il représente le vrai sens du quartier d'affaires, qui regroupe la plupart des secteurs nécessaires, en plus de sa connexion avec les quartiers voisins.

Le linkage urbain est le terme qui décrit la façon dont ces fonctions sont liées les unes aux autres dans une ville, le linkage. Un bon linkage favorise la mobilité entre les zones résidentielles, commerciales, culturelles, loisir, environnement, et politiques.

Les éléments de linkage urbain :

- Il comprend également la planification de l'infrastructure de transport qui assure une bonne connexion entre ces zones.

- Création des espaces publics qui favorisent l'interaction des personnes, et il est acceptable qu'il y ait des services à proximité pour améliorer la qualité de vie.

Des exemples :

- Quartier Vauban : Fribourg, Allemagne.
- Caractéristiques :
 - Quartier écologique avec un lien fort de l'habitat et du commerce avec espaces verts.
 - Mobilité douce : peu de voitures, rues piétonnes et pistes cyclables.
 - Mixité fonctionnelle : écoles, commerces et bureaux très bien intégrés dans l'espace habitable.

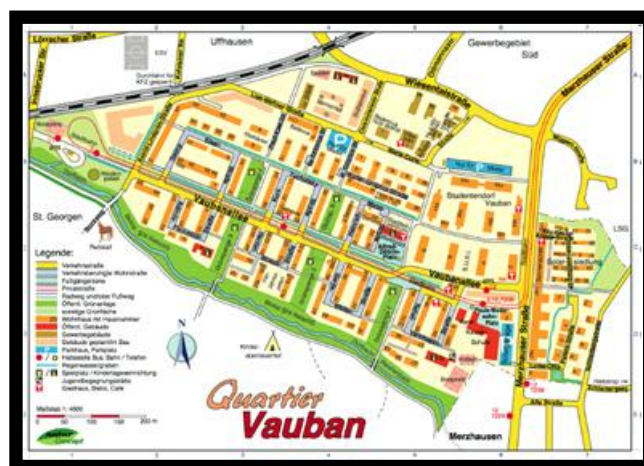


Figure 50 Quartier vauban . fribourg . allemagne Source : https://diren.minesparis.psl.eu/Sites/ISIGE/uvved/quartierdurable/etudedecas/co/stationnement_vauban1.jpg.html (05/02/2025)

- Quartier Euralille : Lille, France.
- Caractéristiques :
 - Quartier d'affaires autour de la gare TGV pour un accès rapide à Paris Bruxelles Londres.
 - Forte mixité entre bureaux, habitations, commerces, espaces culturels.
 - Développement autour du transport public : (Métro, tramway, bus).

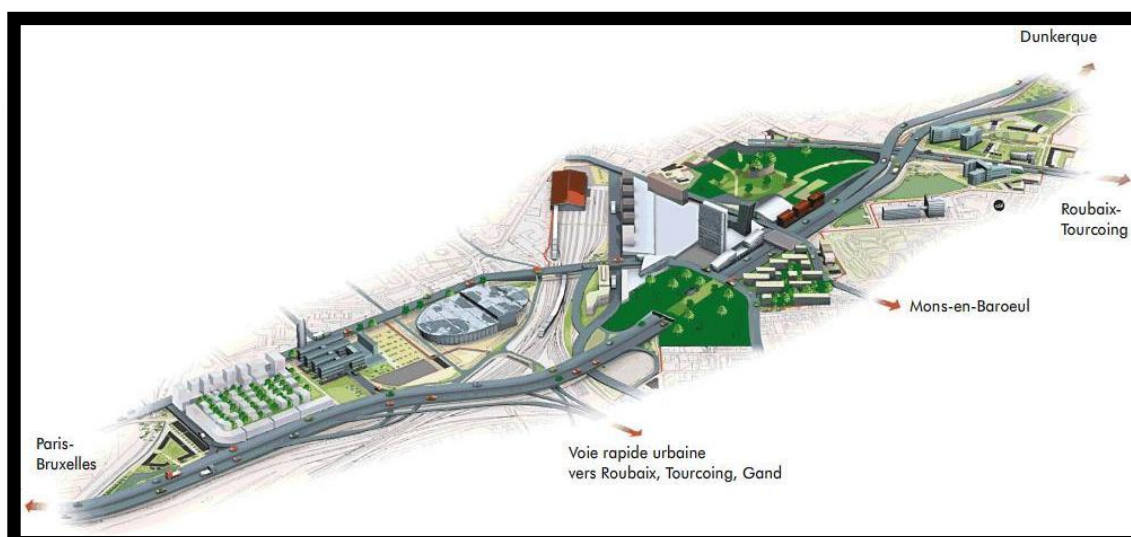


Figure 51 Quartier Euralille : Lille, France. Source : https://www.zoomsurlille.fr/wp-content/uploads/2009/04/plan_euralille.jpg (05/02/2025)

III.4. Présentation du cahier de charges

Objectif général	Répondre aux besoins des habitants du Quartier d'affaire, et améliorer leur qualité de vie urbaine.
Diagnostic	<ul style="list-style-type: none"> • Présence des zones difficilement accessibles. • Dominance des équipements et manque de l'habitat. • L'absence de trame urbaine dans la partie triangulaire
Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une mixité fonctionnelle au sein du quartier pour améliorer la qualité de vie des investisseurs • Améliorer la perméabilité à l'intérieur du quartier. • Assurer la connectivité entre le quartier d'affaire et l'USTHB et le quartier résidentiel.
Orientations	<ul style="list-style-type: none"> • Restructuration des voies du quartier d'affaire pour faciliter le déplacement • Construction d'une nouvelle cité résidentielle pour les investisseurs. • Construction de nouveaux équipements commerciaux, sportifs, de loisir et des sièges des bureaux, un musée, un hôtel, ... • Délocalisation de siège de Starlight vers la partie rectangulaire. • Déplacement de la gare ferroviaire vers la station de métro et proposer une gare multimodale. • Aménagement des espaces verts (2 parcs urbains).
Acteurs	<ul style="list-style-type: none"> • Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville. • Ministère de l'intérieur, des collectivités locales et de l'aménagement du territoire. • Ministère du commerce. • Ministère de la culture et des arts. • Ministère de la santé. • Ministère de la Jeunesse et des Sports. • Commune de Bab Ezzouar (le Maire). • Urbanistes, Aménageurs. • Les investisseurs et les habitants de Bab Ezzouar

Tableau 2 Présentation des cahiers de charges / source : par les auteurs

III.5. Présentation du schéma de structure avec les actions :

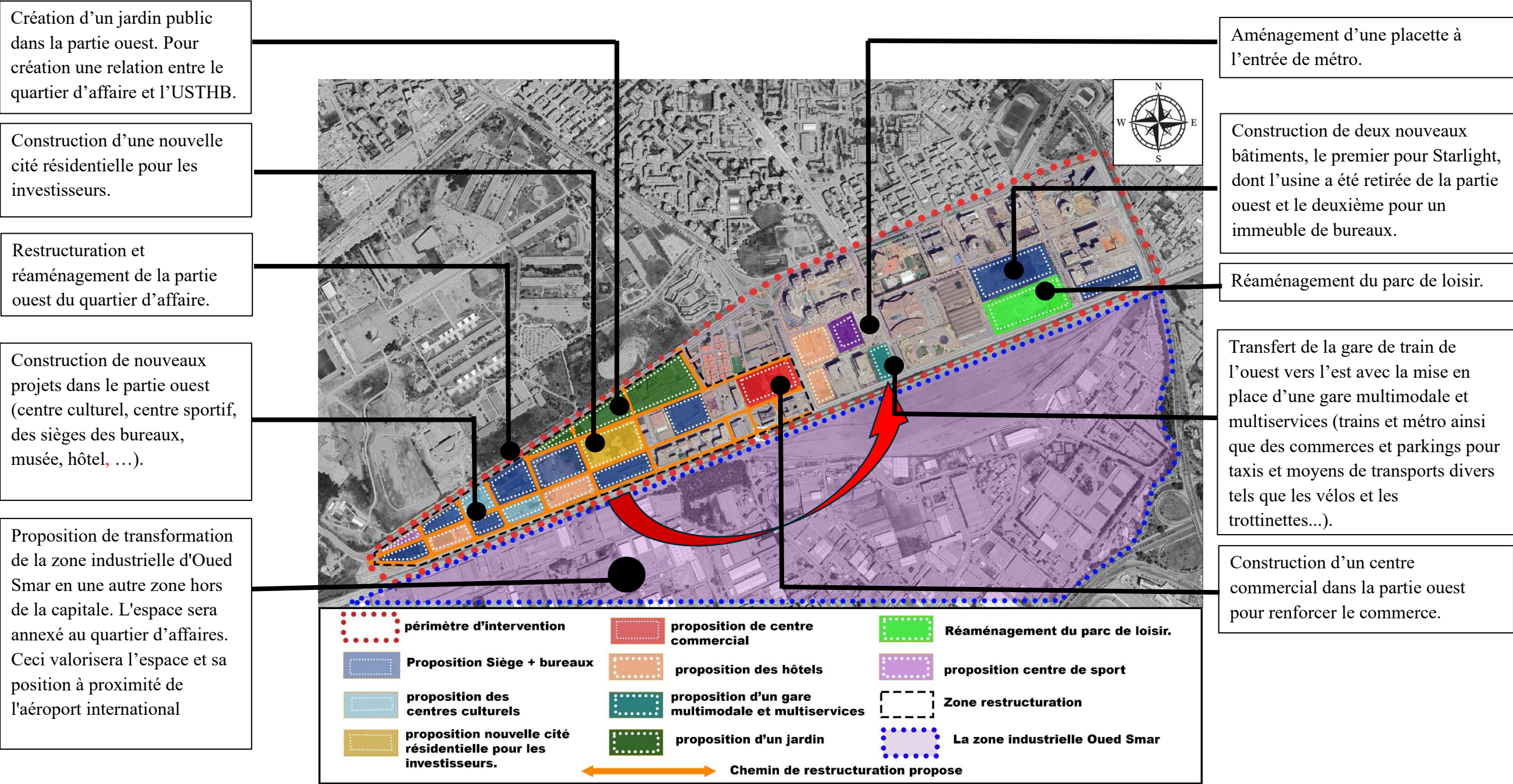


Figure 52 : Présentation du schéma de structure / google earth traitée par les auteurs

III.6. Synthèse :

Après avoir choisi le périmètre d'intervention, nous avons eu comme objectif de développer et d'améliorer la qualité de vie au sein du quartier d'affaires, afin de donner une image distinctive au quartier et de créer une véritable image de quartier d'affaires idéal pour rivaliser à l'échelle mondiale

Nous avons donc proposé un cahier des charges urbains pour améliorer l'image du quartier et fixer des objectifs pour les projets urbains planifiés dans le futur.

IV. Chapitre 03 : Aménagement urbain

IV.1. Choix de la zone d'aménagement avec argumentation :

La zone d'aménagement choisie est le quartier d'affaires en raison de son importance et des opportunités qu'il offre et grâce à la présence de terrains vacants et ceux récupérables. Notre stratégie est de contribuer à éliminer les faiblesses pour améliorer l'image du quartier et la qualité de vie urbaine.

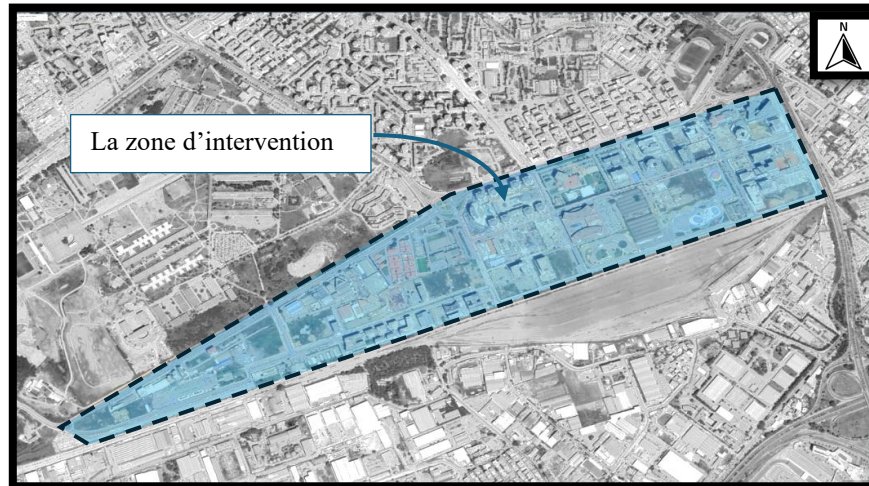


Figure 53 : Choix de la zone d'aménagement. Source : carte Google Earth traitée par les Auteurs

IV.1.1. Tracé d'aménagement urbain :

- Le module de base urbain choisi à partir de la division du quartier en deux parties (partie rectangulaire et partie triangulaire).
- Structuration de la partie triangulaire pour créer des ilots.
- Faire un prolongement des vois existantes parallèles à la voie ferrée dans la partie du triangle.
- Création de nouvelles vois perpendiculaires à ces vois.

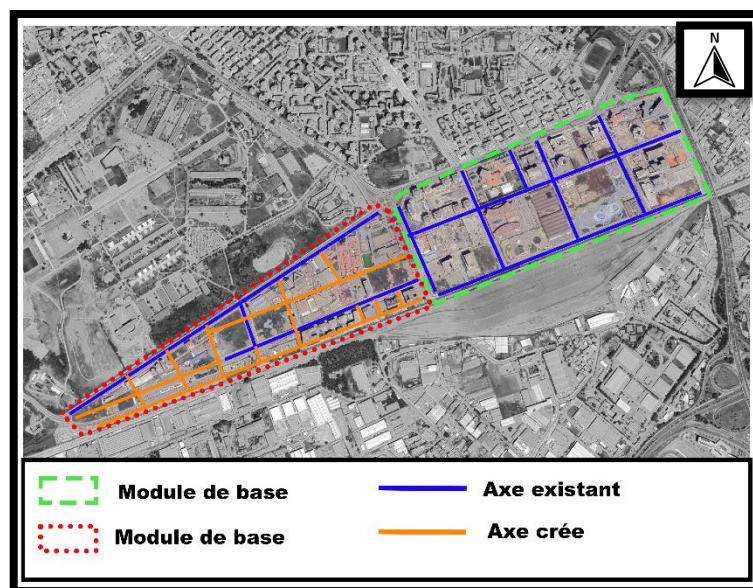


Figure 54 : Schéma du tracé d'aménagement. Source : Les Auteurs

IV.2. Présentation d'un exemple :

IV.2.1. Quartier d'affaire la défense de Paris en France :

Fiche technique :

- **Nom du quartier** : Quartier d'affaire La Défense.
- **Localisation** : Nord-ouest de Paris, France.
- **Superficie** : Le quartier couvre environ 160 hectares, 3,7 millions m² de bureaux, 37,35 ha d'espaces publics végétalisés et 31 ha d'espaces piétons.
- **Transport** : La Défense est bien desservie par les transports en commun, incluant le métro, le RER, lignes de tramway, et lignes du bus.
- **Entreprises** : Avec environ 2 500 entreprises et 180 000 salariés.
- **Population** : Environ 50 000 habitants résidant dans le quartier.

(<https://www.parisladefense.com/fr/territoire/quartier-historique>) (<https://blog.parisattitude.com/fr/quartiers-affaires-paris>)

Situation :

Le quartier de La Défense est situé en banlieue nord-ouest de Paris, sur l'axe historique, dans le prolongement des Champs Elysées. A cheval sur les communes de Puteaux, Courbevoie et Nanterre dans les Hauts-de-Seine. C'est le premier quartier d'affaires européen et aussi un laboratoire d'art et d'architecture unique au monde. (<https://destination.hauts-de-seine.fr/decouvrir-le-quartier-de-paris-la-defense.html>)



Figure 55 : Situation du quartier la défense.
Source : <https://www.entreprises.cci-paris-idf.fr/web/cc192/paris-la-defense>

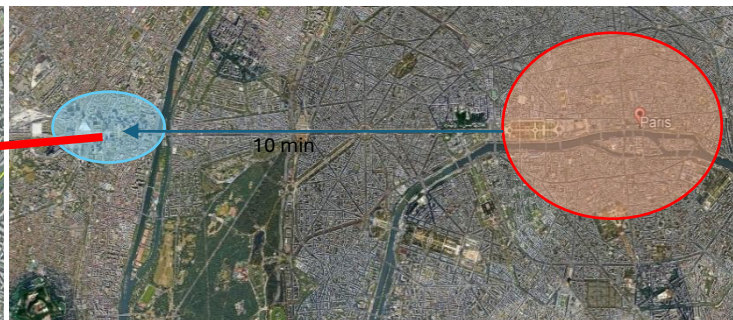


Figure 56 Situation du quartier la défense. Source : Carte google earth traitée par des auteurs.

-

	Surface	Capacité
Bureaux	3,7 millions m ²	180 000 salariés
Logements	950 000 m ²	50 000 habitants
Commerce	250 000 m ²	350 000 personnes par jour
Espaces publics végétalisés	37,35 ha	37000 personnes

Tableau 3 : programme de quartier d'affaires la défense / source : (<https://www.parisladefense.com/fr/territoire/quartier-historique>) (<https://blog.parisattitude.com/fr/quartiers-affaires-paris>)

Structuration du quartier La défense :

Le quartier tourne autour d'une vaste dalle piétonne de 31 hectares qui est surélevée par rapport au niveau naturel du sol. Le trafic automobile, les livraisons et le stationnement sont situés à la périphérie et en dessous de la dalle.

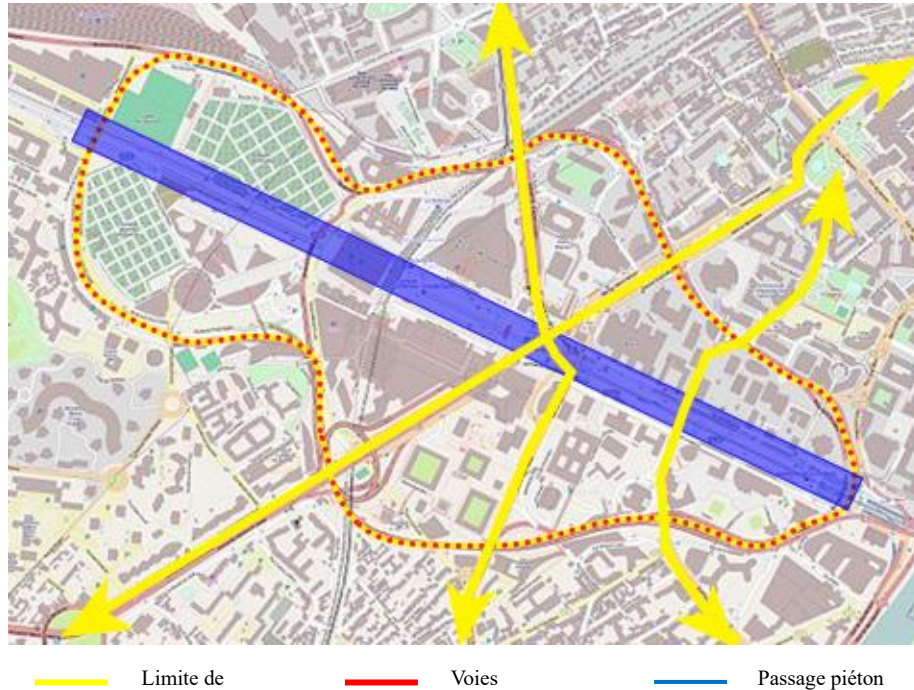


Figure 57 Structuration du quartier La défense. Source : google Map traité par les auteurs

Synthèse :

Le Quartier d'Affaires de La Défense est l'un des exemples les plus marquants qui mettent en évidence la réalisation d'une cohérence fonctionnelle, car il contient diverses fonctions (travail, commerce, logement, services, loisirs...) en plus d'un aménagement urbain qui a été conçu pour résoudre la congestion de la ville en créant une dalle urbaine avec une grande espace publique réservée aux piétons.

IV.2.2. Quartier d'affaire the Loop, Chicago (la Ville de Vents)

Fiche technique :

- Nom de quartier : quartier d'affaire the Loop, Chicago
- Localisation : Chicago / États-Unis
- Type de quartier : quartier d'affaire
- Surfaces : 410 hectares

Situation :

Le Loop est le quartier central des affaires de Chicago, reconnu comme le deuxième plus important quartier d'affaires au sud des États-Unis. Il couvre une superficie d'environ 422 hectares



Figure 58 : Carte état-unis
(<https://www.pinterest.com/pin/373306256604595542/>)

Le quartier d'affaires de Chicago s'est vu attribuer le surnom de « Loop » lorsque fut achevée la construction de la voie aérienne du métro, laquelle décrit une boucle (Loop en anglais) autour de ses édifices. Il est délimité à l'ouest et au nord par la Chicago River, à l'est par le lac Michigan et au sud par Congress Parkway. Ce quartier constitue toujours et aujourd'hui le cœur économique, politique et culturel de la Ville des Vents



Figure 60 quartier d'affaire the loop
(<https://www.lesplusbeauxhotelsdumonde.com/2024/08/26/decouvrir-the-loop-a-chicago/>)

Structuration du quartier de the Loop :

Un autre exemple de l'urbanisme, the Loop est situé en plein cœur de Chicago, représente un exemple parfait de l'urbanisme construit autour d'un réseau de rues bien structurées. En fait, le quartier doit son nom aux voies ferrées surélevées qui se courbent autour du centre-ville. De cette manière, the Loop est un exemple pertinent montrant comment la structure des rues peut mener plusieurs interactions sociales et économiques.



Figure 61 carte the Loop Chicago. Système viaire / CAD mapper /traite par les auteurs

Programme du quartier the Loop :

Le quartier d'affaire the Loop est typiquement inclusif de l'architecture ; son ancienne banque commerciale ; le commerce, les bureaux et les installations résidentielles. En outre, un grand parc caractérise le quartier et offre de multiples sources culturelles ; divertissement et activités récréatives. Les éléments qui représentent ce quartier d'affaire :

- **The Mart** : Couvrant deux pâtés de maisons et s'élevant à 25 étages au-dessus de la rivière Chicago, le MART (appelé à l'origine The Merchandise Mart) était le plus grand bâtiment du monde lorsqu'il a été achevé en 1930. Avec plus de 371600 mètres carrés d'espace au sol, le bâtiment commercial est si grand qu'il avait auparavant son propre code postal.
- **Marina City** : Situé le long de la branche principale de la rivière Chicago, ce monument de Chicago est caractérisé par deux tours cylindriques qui ressemblent beaucoup à des épis de maïs. Au moment de son ouverture, il était le plus haut bâtiment résidentiel et la structure en béton le plus haut dans le monde.
- **Aqua Tower** : Faisant le pont entre gratte-ciel et sculpture, l'Aqua Tower s'inspire du mouvement et des qualités de l'eau. Cet édifice multifonctionnel scintillant comprend le luxueux hôtel Radisson Blue Aqua.



Figure 62 The Mart



Figure 63 Marina City



Figure 64 Aqua Tower

- **The rookery building** : Inscrit au Registre national des lieux historiques, le Rookery Building est situé dans le quartier financier du centre-ville de Chicago. Il a été conçu par les célèbres architectes Burnham et Root et était considéré comme l'un des plus grands bâtiments au monde lorsqu'il a été achevé en 1888



Figure 65 The rookery building

- **Chicago cultural center** : Millennium Park, le "Peoples Palace" a ouvert ses portes en 1897 comme premier foyer permanent de la bibliothèque publique de Chicago. En 1991, il a été rebaptisé le Chicago Cultural Center et est devenu le premier centre culturel municipal gratuit du pays, accueillant des concerts, des expositions d'art et d'autres programmes tout au long de l'année.



Figure 66 Chicago cultural centre

<https://www.choosechicago.com/blog/architecture-history/10-iconic-buildings-in-downtown-chicago/>

Synthèse :

L'origine économique et culturelle de Chicago est le quartier du Loop – ici, un grand nombre de gratte-ciel notoires abritent les sièges de grandes entreprises, institutions financières et banques. Tout le quartier se distingue par sa diversité architecturale, combinant des bâtiments historiques anciens et des constructions modernes impressionnantes. Outre les plus grands immeubles, il existe de vastes zones vertes telles que Grant Park, où les habitants peuvent se détendre et se rafraîchir. Le quartier est bien desservi par les transports en commun.

IV.2.3. Synthèse générale :

Après avoir analysé les exemples précédents, nous avons remarqué que le quartier d'affaire comprend généralement ce qui suit :

- Les espaces verts dans le centre des quartiers
- Les hôtels
- Les tours d'affaire
- Les tours d'habitation
- Les sièges des entreprises
- Les banques
- Les centres commerciaux
- Les infrastructures (les lignes des trains /métro/tramway)
- Les logements
- Les équipements culturels

IV.3. Programmation qualitative et quantitative

IV.3.1 Programme qualitative :

La méthode de programmation qualitative nous permet d'examiner et de comprendre des phénomènes, des comportements, des faits ou des sujets.

Il ne s'agit pas de collecter une grande quantité de données, mais d'obtenir des données essentielles et qualitatives, en utilisant les sept termes de référence.

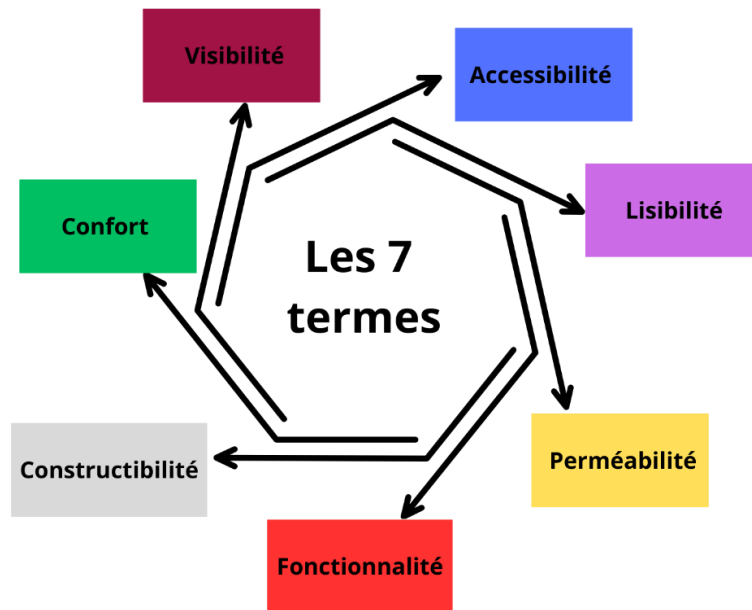


Schéma 1 Schéma de la programmation qualitative (les 7 termes de référence) Source : par les auteurs

IV.3.2.1. Définition des termes :

Accessibilité urbaine : est un concept clé dans le domaine de l'urbanisme et des transports. Elle évalue dans quelle mesure l'environnement urbain permet aux personnes d'atteindre les services et les opportunités nécessaires : travail, études, santé, loisirs, etc.

<https://www.studysmarter.fr/resumes/medecine/ergotherapie/accessibilite-urbaine/>

La perméabilité est liée au concept de connectivité qui dépend par exemple du nombre d'intersections par kilomètre carré, de la longueur des îlots ou du nombre de rues en cul-de-sac (Handy et coll., 2003).

<https://evalanxmeer.wordpress.com/analyse-de-la-forme-urbaine/>

La constructibilité : renvoie à la mesure dans laquelle un endroit, une surface ou un terrain sont adaptés à la construction. Ce terme est susceptible d'être influencé par les activités fonctionnelle du sol, soit le sous-sol et la nature des activités de surface du terrain.

<https://www.linternaute.fr/dictionnaire/fr/definition/constructibilite/>

Fonctionnalité : concernent l'ensemble des activités et éléments indispensables au fonctionnement et au rayonnement de la ville : résidentielles, politiques, économiques, culturelles, sociales, transport.

<https://alphavilleurbanismes.wordpress.com/genese/fonctions-urbaines/>

La visibilité : la possibilité physique de se voir entre usagers ou pour un usager donné, de voir aucun obstacle, la signalisation, une situation, un lieu, ...

Source : Savoirs de base en sécurité routière FICHE n°13 mars 2007 / page n° 1
(http://www.bv.transports.gouv.qc.ca/mono/0987293/13_Fiche_13.pdf) / consulté le 12/02/2025

La lisibilité : La lisibilité : est la propriété d'une voie et de son environnement, de donner à tout usager, par l'ensemble de leurs éléments constitutifs une image juste, facilement et rapidement compréhensible, de la nature de la voie et de son environnement, de ses utilisations.

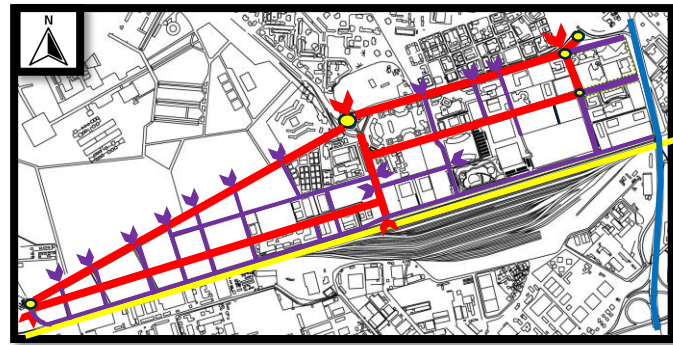
Source : Sécurité des routes et des rues, SETRA et CETUR, 1992.

Confort : Ensemble des commodités, des agréments qui produisent le bien-être matériel.

<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/confort/18147>

IV.3.2.2. Accessibilité / Perméabilité :

- L'accès au quartier d'affaires se fait par plusieurs côtés (est, nord et ouest), ce qui facilite l'accès et les déplacements au sein du quartier.
- Relier le réseau routier principal au réseau routier secondaire afin de faciliter les transports et de la surcirculation.



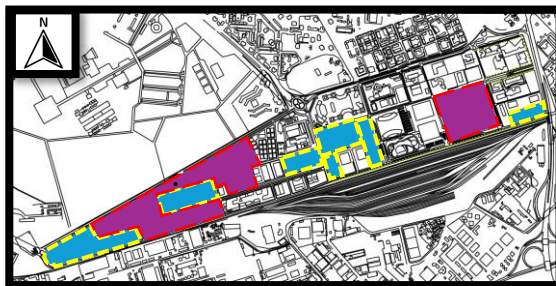
- Accès principaux.
- Accès secondaires
- Chemin de fer
- Nœud
- Axe principal
- Voie secondaire
- Pénétrante vers l'aéroport

Schéma 2 Schéma explicatif d'accessibilité/perméabilité
Source : par les auteurs

- Perméabilité : Afin d'assurer une bonne perméabilité, le réseau routier a été relié et élargi pour garantir un accès flexible et facile à toutes les parties du quartier des affaires grâce à la multiplication des entrées et sorties et à la connexion de la partie est à la partie ouest du quartier des affaires.

IV.3.2.3. Constructibilité :

- Exploitation de terrains vides
- Création d'un espace vert servant d'obstacle entre le quartier d'affaires et l'USTHB.
- Récupération des autres terrains pour des projet destinés aux nouveaux équipements.



- Terrains libres
- Terrains récupérés

Schéma 4 Schéma 1 explicatif de la constructibilité.
Source : par les auteurs



- Terrains constructibles
- Jardin / parc
- Réseau de voiries

Schéma 3 Schéma 2 explicatif de la constructibilité.
Source : par les auteurs

IV.3.2.4. Fonctionnalité :

Assurer la diversité des différentes activités et emplois au sein du quartier d'affaires pour assurer la diversité et l'intégration entre les postes d'emplois qui y sont présents.

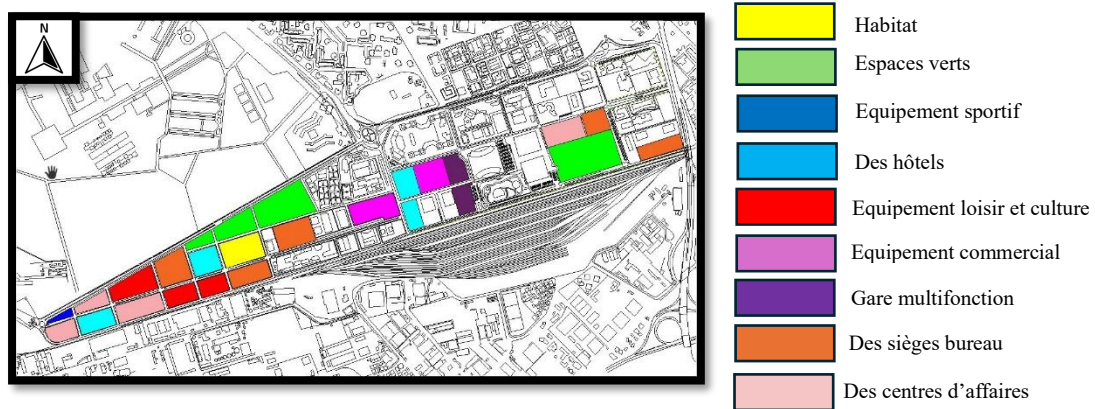


Schéma 5 Schéma explicatif de fonctionnalité. Source : par les auteurs

IV.3.2.5. La visibilité

- Vision claire. Ce qui garantit une vue directe à travers les trajets du quartier d'affaire.
- Les trajets se caractérisent par leur rectitude, ce qui favorise une circulation facile sans aucun obstacle.

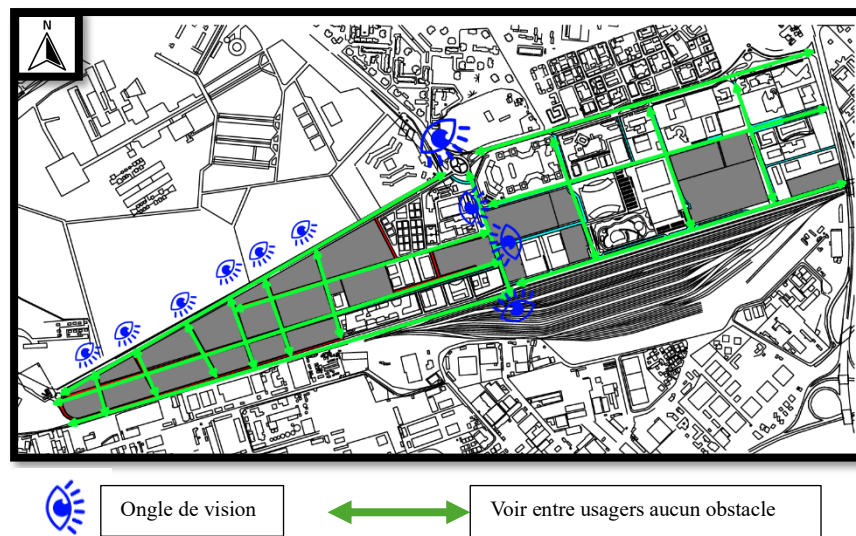


Schéma 6 Schéma explicatif de la visibilité. Source : par les auteurs

IV.3.2.6 Lisibilité :

Lors de la restructuration de la partie ouest, l'accent a été mis sur la création d'un réseau routier intégré et fonctionnel permettant un accès facile à toutes les parties du quartier et garantissant une image claire du quartier.

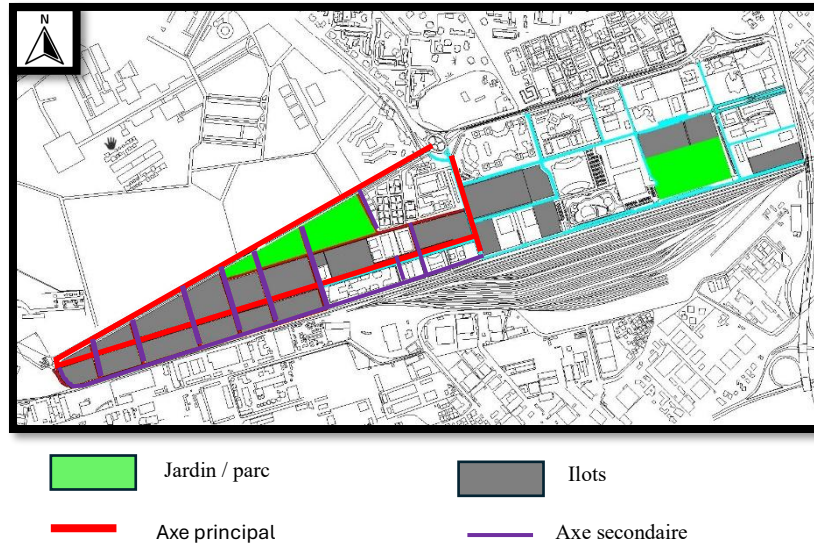


Schéma 7 Schéma explicatif de la Lisibilité. Source : par les auteurs

V.3.2.7 Confort urbain

- Afin d'assurer le confort au sein du quartier d'affaires, les espaces verts ont été améliorés en plus de mettre en place une couverture végétale avec des accès piétons, en plus de créer un musée, des hôtels, gare multimodale un centre culturel, un centre sportif et parc de loisir.

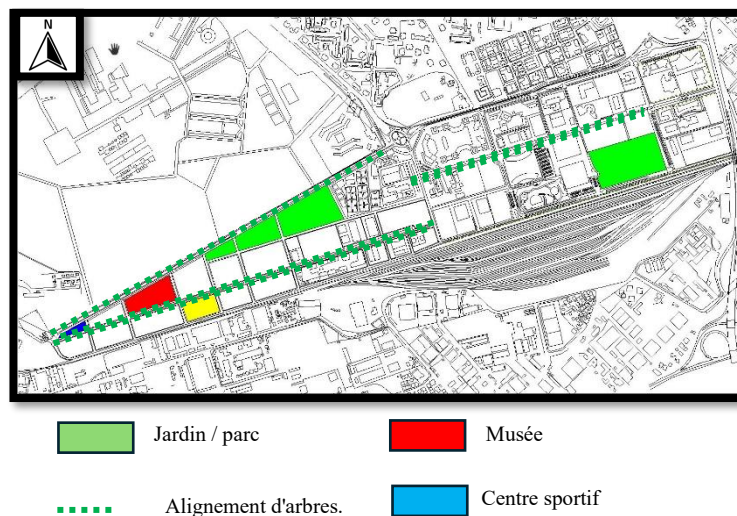


Schéma 8 Schéma explicatif de la Confort urbain. Source : par les auteurs

IV.3.2 Programmation quantitative :

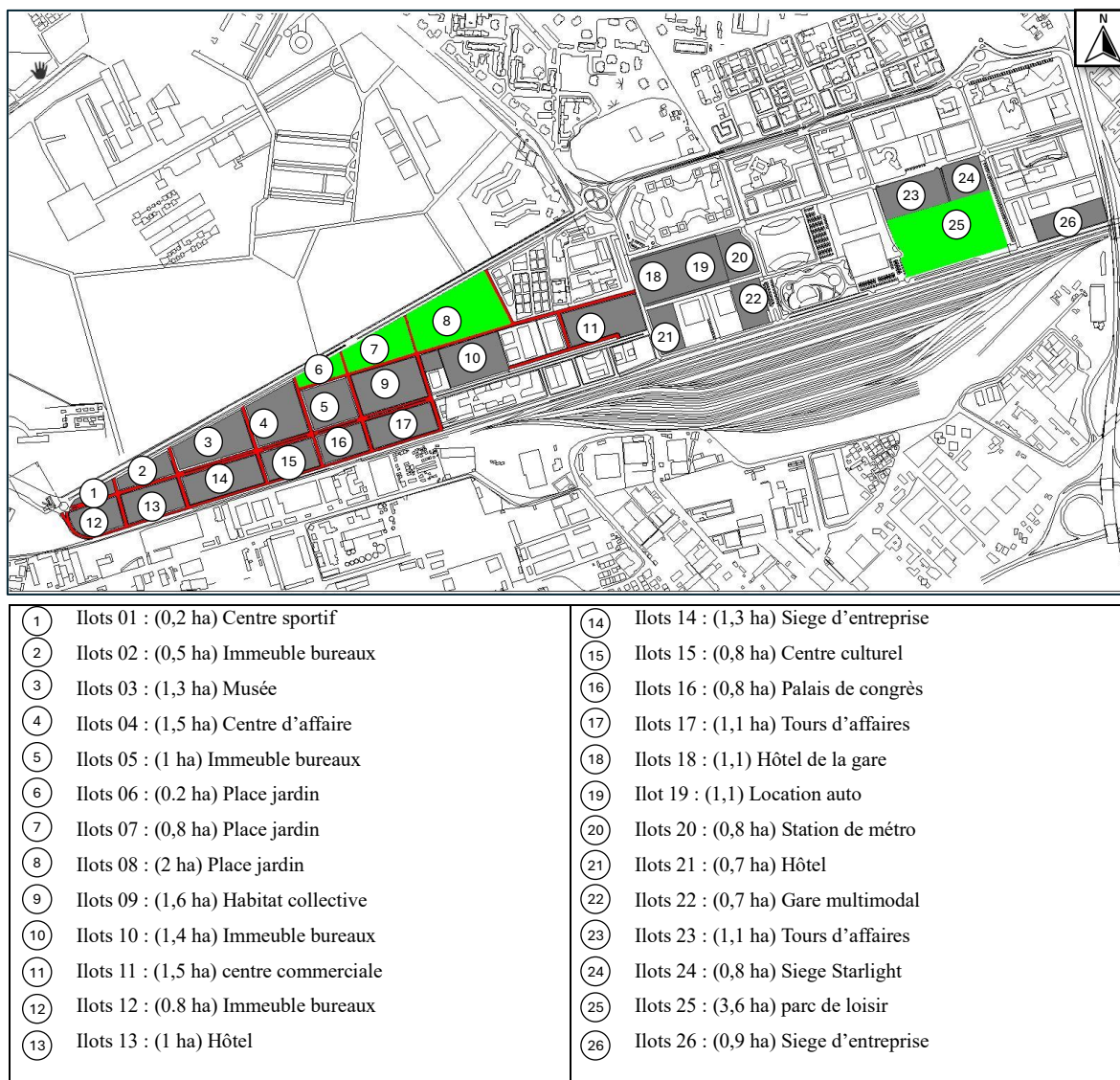


Figure 67 Programmation quantitative du périmètre à aménager, Source : Auteurs

Tableau de la programmation Quantitative :

Ilot	Surface (ha)	Fonction	Surface bâtie (m ²)	Ratio (m ² /personne)	Capacité d'accueil	CES	COS	Gabarit
1	0,2	Centre sportif	700	3 m ² / p	250 à 300	0.3 à 0.4	1.4	R+2 à R+4
2	0,5	Immeuble bureaux	2300	8 m ² / p	300 à 350	0.4 à 0.5	3 à 4	R+6 à R+8
3	1,3	Musée	4000	4 m ² / p	900 à 1000	0.3 à 0.4	1.5 à 2	R+4 à R+6
4	1,5	Centre d'affaire	3400	8 m ² / p	450 à 500	0.3 à 0.4	1.5 à 2	R+6 à R+8
5	1	Immeuble bureaux	2500	8 m ² / p	300 à 350	0.25	2 à 2.5	R+6 à R+8
6	0,2	Place jardin	-	10m ² / p	200	0	0	-
7	0,8	Place jardin	-	10m ² / p	800	0	0	-
8	2	Place jardin	-	10m ² / p	2000	0	0	-
9	1,6	Habitat collective	4000	9 m ² /p	450 à 500	0.25	2 à 3	R+8 à R+10
10	1,4	Immeuble bureaux	6000	8 m ² / p	800 à 900	0.4 à 0.5	2 à 3	R+6 à R+8
11	1,5	Centre commerciale	6000	3 m ² / p	2000 à 2500	0.3 à 0.4	2 à 3	R+2 à R+3
12	0,8	Immeuble bureaux	3500	8 m ² / p	450 à 500	0.4 à 0.5	4 à 4.5	R+8 à R+10
13	1	Hôtel	4000	5 m ² / p	600 à 800	0.4	3 à 4	R+7 à R+10
14	1,3	Siege d'entreprise	5000	8 m ² / p	600 à 700	0.3 à 0.4	3 à 3.5	R+6 à R+8
15	0,8	Centre culturel	3500	4 m ² / p	800 à 900	0.4 à 0.5	2.5 à 3	R+4 à R+6
16	0,8	Palais de congrès	4000	2 m ² / p	2000 à 2500	0.4 à 0.5	3.5 à 4	R+6 à R+8
17	1,1	Tours d'affaires	3400	8 m ² / p	450 à 500	0.3 à 0.4	3 à 3.5	R+8 à R+10
18	1,1	Hôtel de la gare	3000	5 m ² / p	500 à 600	0.3 à 0.4	2.5 à 3	R+8 à R+10
19	1,1	Location auto	1500			0.2 à 0.3	1.5 à 2	R+6 à R+8
20	0,8	Station de métro+ place jardin	200	5m ² / p		0.1	0.1	RDC
21	0,7	Hôtel	3400	5 m ² / p	500 à 700	0.4 à 0.5	3.5 à 4	R+7 à R+10
22	0,7	Gare multimodal	2600	2 m ² / p	1200 à 1300	0.3 à 0.4	3 à 3.5	R+5 à R+8
23	1,1	Tours d'affaires	5000	8 m ² / p	600 à 700	0.4 à 0.5	4 à 4.5	R+7 à R+10
24	0,8	Siege Starlight	2500	8 m ² / p	300 à 350	0.3 à 0.4	2.5 à 3	R+7 à R+10
25	3,6	Parc de loisir	-	10 m ² / p	3600	0	0	-
26	0,9	Siege d'entreprise	2500	8 m ² / p	300 à 350	0.2 à 0.3	2 à 3	R+7 à R+10

Tableau 4 Tableau de la programmation quantitative. Source : Les Auteurs

IV.4. Proposition d'un plan d'aménagement urbain

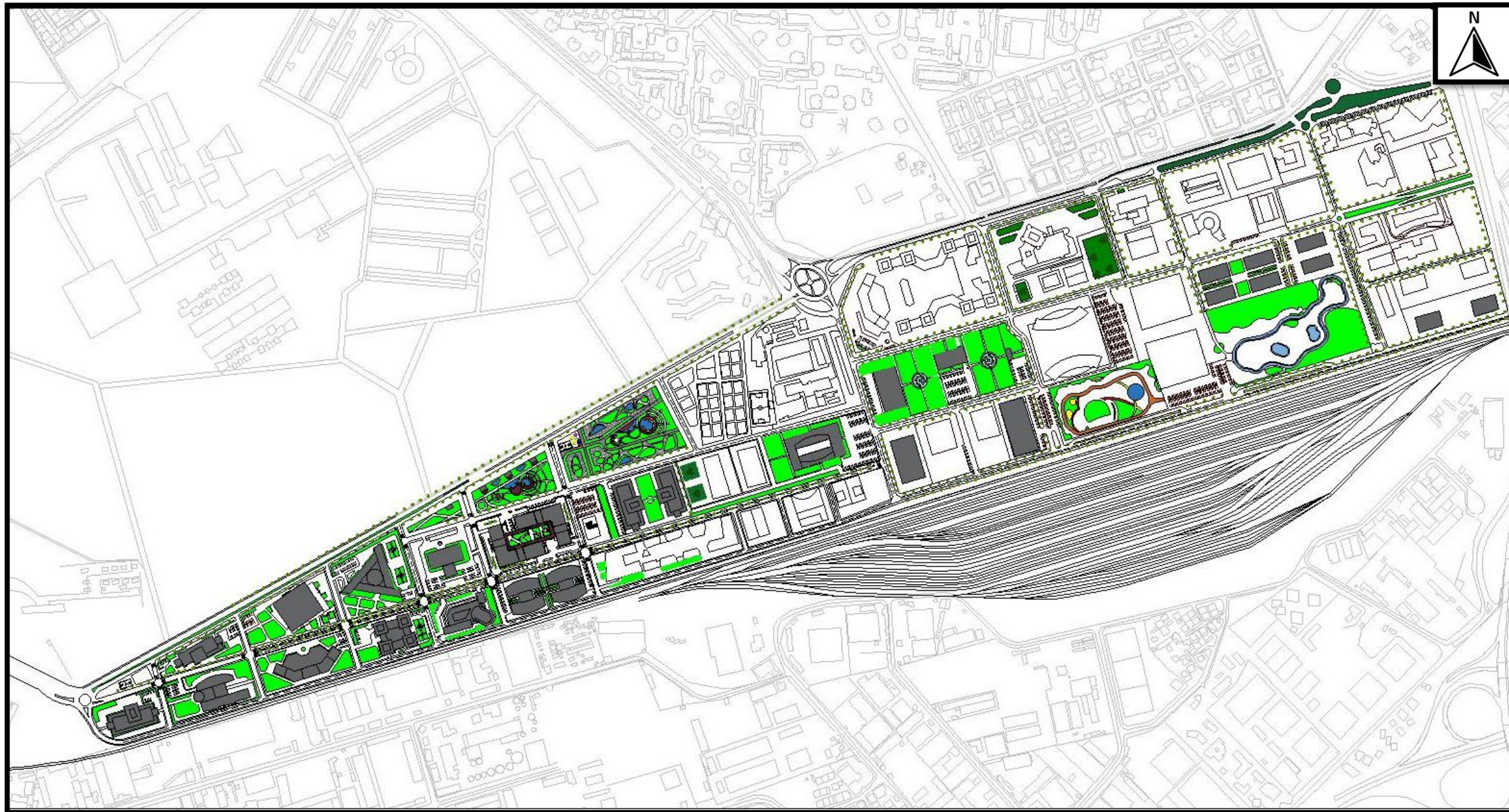


Figure 68 Plan d'aménagement urbain. Source : Auteurs

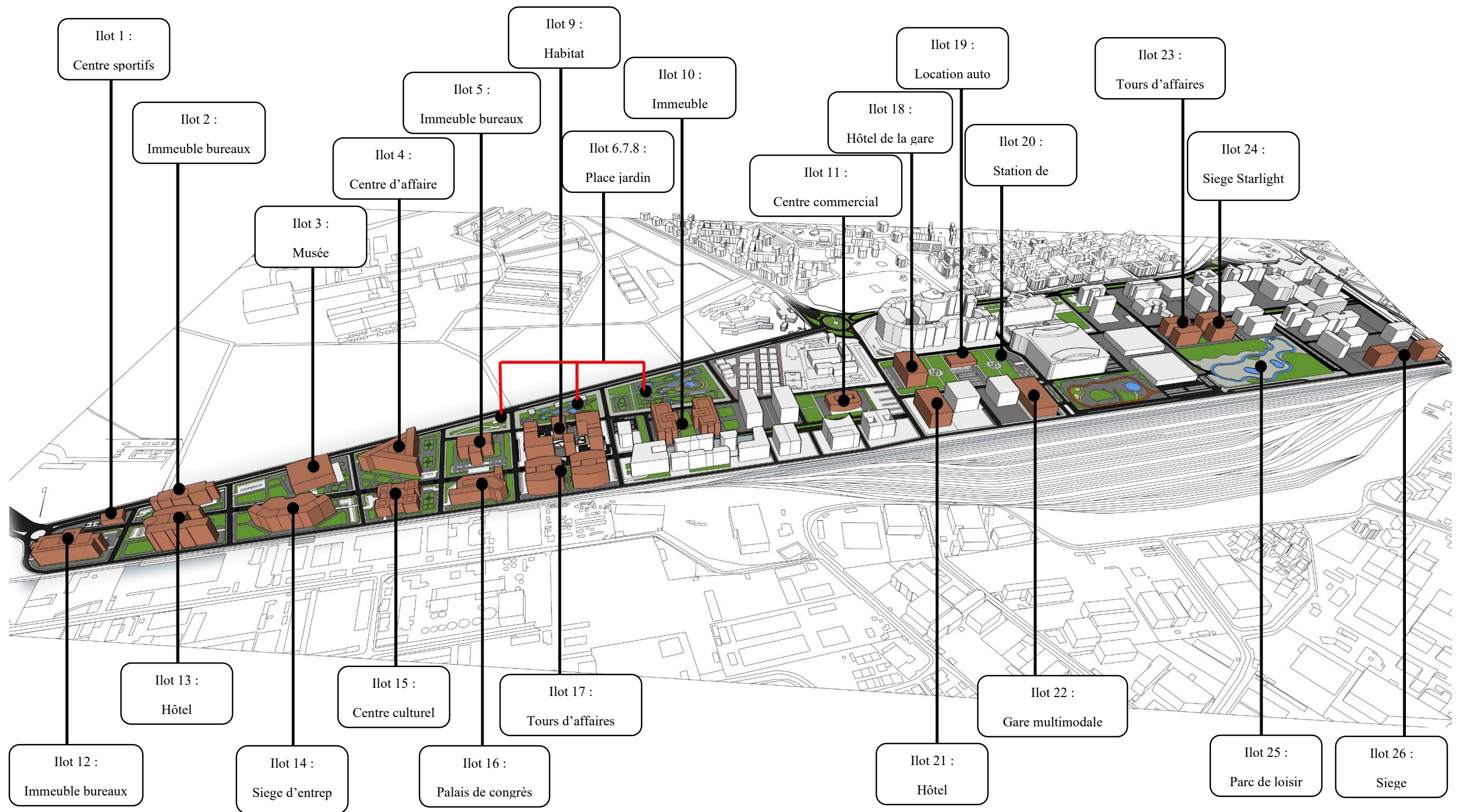


Figure 69 3D de la proposition urbain source : par les auteurs

IV.5. Synthèse :

Sur la base de l'analyse et de la programmation du périmètre d'intervention, un plan d'aménagement a été proposé pour développer et restructurer le quartier d'affaires afin de donner une image claire du véritable quartier d'affaires.

A partir de la restructuration de la partie ouest, nous avons proposé plusieurs projets, développé son image, multiplié ses fonctions et amélioré la qualité de l'environnement au sein de la zone d'intervention, afin de créer un nouvel environnement digne du quartier d'affaires.

V. Chapitre 04 : Projet urbanistique

Introduction :

A travers cette phase, Au premier étape nous allons choisir un îlot d'intervention qui s'inscrit dans le plan d'aménagement proposé précédemment, aussi nous allons établir une programmation qualitative et quantitative et les principes d'aménagement de cet îlot, pour établir un plan de masse.

V.1 Choix de l'îlot ;

V.1.1. Pourquoi l'habitat :

Partie de l'environnement définie par un ensemble de facteurs physiques, et dans laquelle vit un individu, une population, une espèce ou un groupe d'espèces.

<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/habitat/38777>

V.1.2. Pourquoi l'habitat pour les investisseurs :

A partir de l'étude et l'analyse de quartier d'affaires, on constate que malgré les services qui sont disponibles dans le quartier, il ne contient pas de l'habitat destinés aux investisseurs.

➤ C'est quoi un habitat pour le investisseur ?

Préciser que l'habitation destinée aux investisseurs offre plus de confort et de qualité aux investisseurs tout leur donnant un cadre agréable pour travailler à distance sans déplacement à leurs lieux de travail. Ceci à travers des services (crèches, cabinet médical, commerce de proximité, ...), mais aussi à travers de grandes surfaces pour aménager l'appartement en un espace de travail agréable.

V.1.3. Situation et choix de l'îlot :

L'îlot choisi est situé dans la partie Ouest du quartier d'affaire de la commune de Bab Ezzouar.

V.1.4. Limitation de l'îlot :

- Nord : jardin public (Proposer).
- Sud : Tours d'affaires (Proposer)
- Est : siège Cosider + parking
- Ouest : Immeuble bureaux (Proposer)

V.1.5. Argumentation de choix :

Fiche technique :

- Surface de l'îlot : 1,6ha.
- Destination : habitat collective
- Surface bâtie au sol : 4000m².
- CES : [0,25 à 0,3]. COS : [2 à 3].
- Gabarit : [R+5 ; R+6].
- Hauteur maximale : 20m².

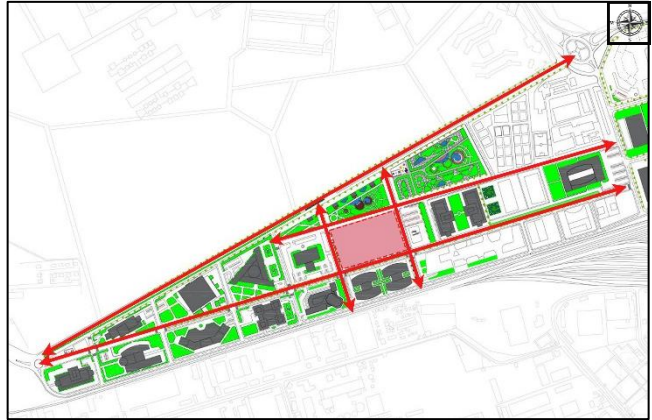


Figure 70 limitation d'îlot choisir source les auteurs

Le choix de l'îlot d'intervention s'appuie sur plusieurs arguments à savoir :

- Sa situation : Il est bien desservi, et a une bonne accessibilité mécanique et piétonne.
- La présence de divers équipements (culturelle, loisir, à proximité de l'îlot.) (Plan d'aménagement proposé).
- La proximité de USTHB.
- La proximité de la gare multimodale. (Projet proposé)
- L'orientation vers un jardin public aménagé. (Projet proposé)

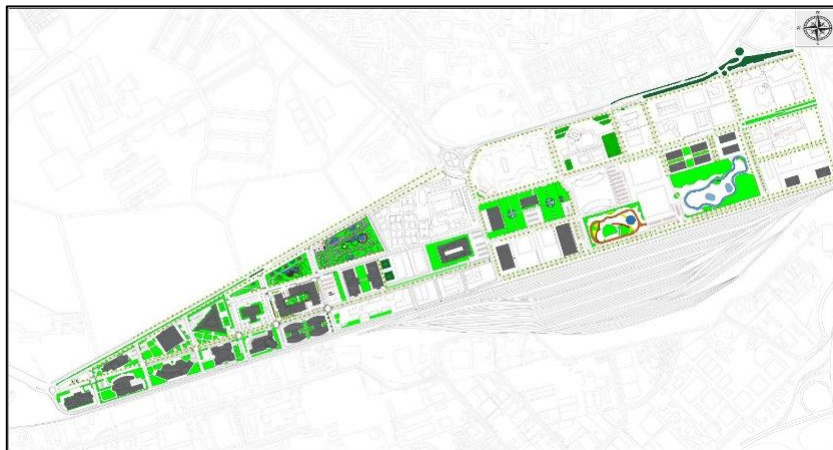


Figure 71 îlot choisir source par les auteurs

V.2. Analyse des exemples :

V.2.1 Example 01 : High Park, México

1-Fiche technique :

- **Le projet** : High Park (complexe résidentiel usage mixte)
- **Architecte** : Rojkind Arquitectos
- **Localisation** : San Pedro Garza García, Monterrey, México
- **Catégories** : logement collectif + commerce
- **Surface** : 35 000 m²
- **Année de réalisation** : 2015



Figure 72 High Park, México source: www.Archdaily.com

2-Présentation du projet :

High Park est un bâtiment pour la ville, conçu pour tirer pleinement parti de sa situation géographique et favoriser l'interaction entre les occupants au quotidien en renforçant le sens de la communauté

<http://rojkindarquitectos.com/work/high-park/>

3-Situation de projet :



Figure 74 carte de México (<https://www.mappemonde.net/carte-amerique/carte-mexique/>)



Figure 73 carte la ville de Monterrey (<https://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/dossiers-thematiques/inegalites/articles/elites-richesse-monterrey-mexique>)



Figure 75 situation de projet high Park / source : google earth

High Park est situé à la périphérie de la ville de Monterrey, au nord du Mexique, entouré par la majestueuse chaîne de montagnes orientales de la Sierra Madre. Le projet est conçu pour tirer pleinement parti de sa situation géographique et contribuer à atténuer les conditions climatiques extrêmes.

4-Analyse spatiale et circulation :

Analyse plane de masse :

- Conçu pour tirer pleinement parti de sa situation géographique et pour atténuer plus précisément les conditions climatiques extrêmes.
- High Park comprend un total de dix élévations au-dessus du sol et trois élévations et demie ci-dessous.

Accessibilité :

- La facilité d'accès au projet réside dans le fait qu'il est situé du côté de l'une des plus grandes rues principales. On y accède directement par la rue n°09 Latéral
- La place publique du bâtiment est utilisée pour les activités quotidiennes. Cela crée une relation forte entre le bâtiment et la communauté extérieure.
- Le bâtiment dispose de deux entrées aux 4 sous-sol, ce qui facilite les déplacements.

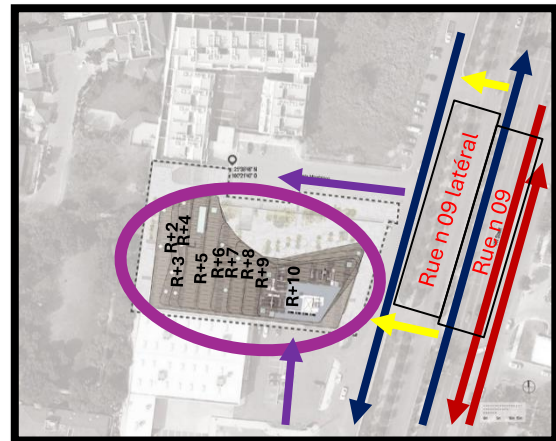


Figure 76 plan de masse source : www.archdaily.com traite par les auteurs

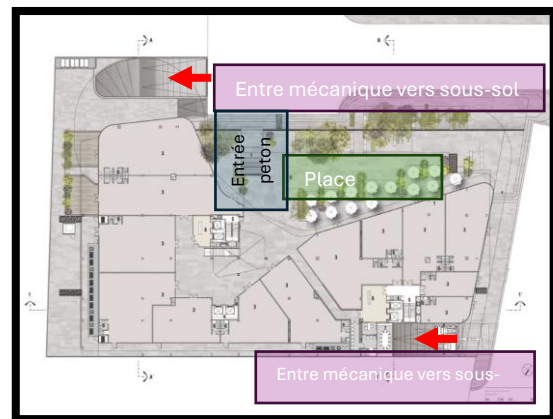


Figure 77 plan accessibilité ver rdc + sous-sol source : www.archdaily.com traite par les auteurs

Analyse des plans :

• Circulation

Puisque le bâtiment est un complexe résidentiel avec des commerces au rez-de-chaussée et au premier étage. Il y a un mouvement spécial pour les visiteurs et un mouvement spécial pour les résidents à l'intérieur du bâtiment afin de préserver l'intimité.

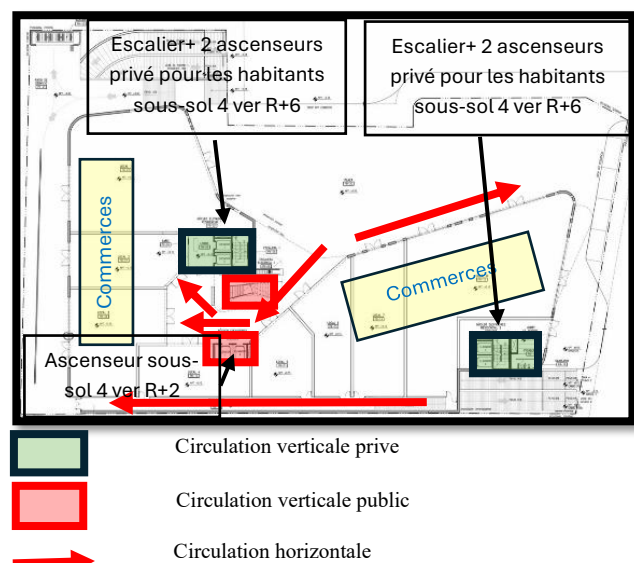


Figure 78 surcirculation vertical + horizontal privé / public plan RDC source : www.archdaily.com traite par les auteurs

- **Plan RDC / plan R+1 / plan R+2:**

Ces niveaux comprennent des magasins et des restaurants. Ils sont accessibles aux visiteurs et aux résidents par l'entrée principale commune ou par les éléments de circulation verticale privée (les escaliers + les ascenseurs) et publics (les escaliers + les ascenseurs+ escalator).

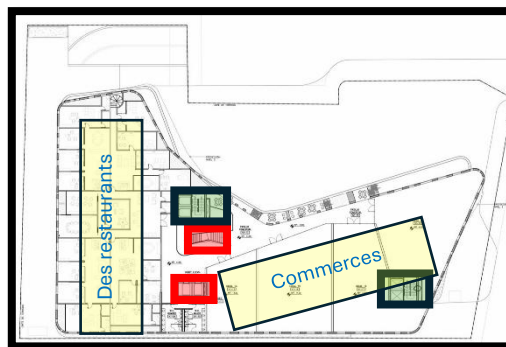


Figure 79 plan R+1 source : www.archdaily.com traite par les auteurs

- **Plan R+3/ plan R+4 / plan R+5:**

Ces niveaux comprennent des appartements résidentiels de luxe F3/F4 et duplex.

Ils disposent d'un accès vertical privé via l'escalier ou l'ascenseur. Ces appartements possèdent un jardin terrasse pour ajouter plus de luxe et de confort.

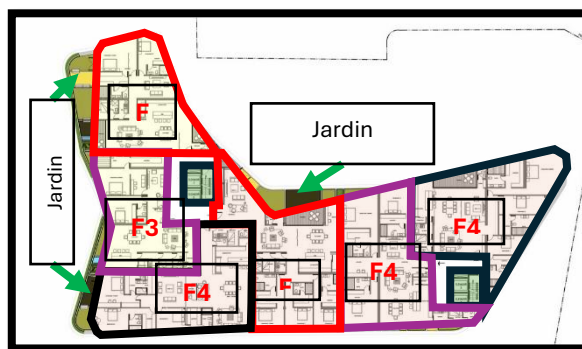


Figure 80 plan R+4 www.archdaily.com traite par les auteurs

- **Plan R+6 :**

Cet étage est considéré comme un niveau dédié au repos et au divertissement. Plusieurs activités y sont incluses afin d'assurer un confort et un bien-être suffisants aux résidents. Il comprend une piscine sur la terrasse, ainsi qu'une salle de musculation et un espace de loisirs. Il dispose également de trois appartements résidentiels F3/F4 et duplex. C'est le dernier niveau accessible par l'escalier et l'ascenseur du côté ouest du bâtiment.

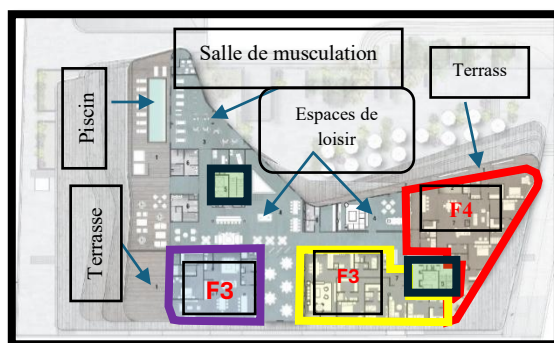


Figure 81 plan R+6 www.archdaily.com traite par les auteurs

- **Plan R+7 / R+8 / R+9 / R+10 :**

Ces niveaux comprennent principalement des appartements en duplex, dont la majorité est de type F5. Ces appartements se distinguent par leurs grandes surfaces, ainsi que par leurs vastes terrasses jardins.

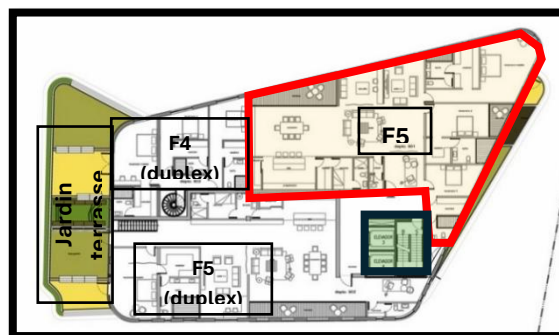


Figure 82 plan R+10 www.archdaily.com traite par les auteurs

- **Plan terrasse :**

La terrasse de ce complexe résidentiel comprend des activités dédiées à la détente et à la relaxation. On y trouve trois jacuzzis, séparés pour hommes et femmes, ainsi qu'une salle de bains et un espace de services, garantissant un confort et une relaxation optimaux.

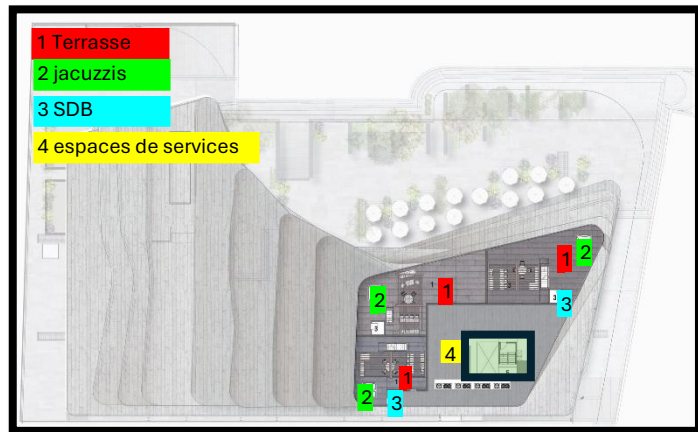


Figure 83 plan terrasse www.archdaily.com traite par les auteurs

5- Programme de cet exemple :

Type de logement	Des commerces	F3	F4	F5
Nombre	20	10+2 duplex	16+3 duplex	1+ 2 duplex

Tableau 5 programme de 1er exemple source : par les auteurs

6- Analyse des coupes :

1- High Park est réparti sur un total de dix niveaux au total au-dessus du sol et trois niveaux et demi de parking souterrain.

2- Les trois premiers étages sont destinés à la vente au détail, les 8 étages restants aux appartements de luxe.

3- Il offrira également des espaces récréatifs et de loisirs dans ces 8 niveaux résidentiels, notamment une piscine, une salle de remise en forme, un spa et plus encore aux résidents.

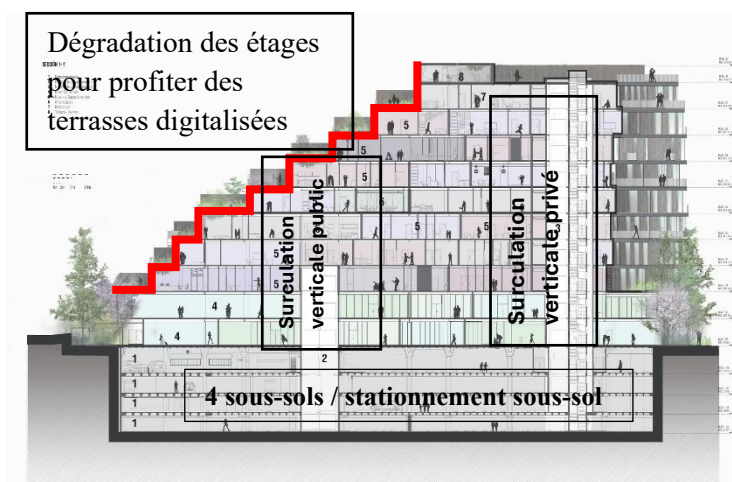


Figure 84 coupe schématique 1 / source : www.archdaily.com traite par les auteurs

7- Analyse des façades :

- Création des terrasses végétalisées, ce qui donnent aux façades un look particulier
- Une façade moderne rythmée par des grandes baies vitrées décorées par l'ensemble des terrasses plantées aux étages
- L'utilisation de la pierre locale sur la façade, fabriquée par des artisans locaux, maintient le bâtiment plus frais
- La dégradation des étages pour profiter des terrasses accessibles.



Figure 85 façade Sud / source : www.archdaily.com

8- Analyse structurelle :

Le rôle de l'ingénierie structurelle a été crucial dans la réalisation du projet. Studio NYL, l'ingénieur structurel a conçu un système de poutres profondes permettant de créer des espaces sans colonnes tout en respectant les contraintes architecturales. Ce système permet des portées allant jusqu'à 61m et inclut des porte-à-faux importants.

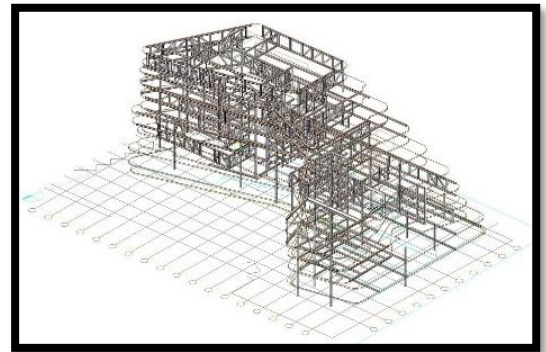


Figure 86 structure du bâtiment / sources ([High Park](#) — [Studio NYL](#))

Synthèse :



Intégration des équipements commerciaux, piscine, salle du Gym, espaces de loisirs et de divertissement



Intégration des terrasses végétalisées



Présence de l'espace commun



Présence de parking près de logement



Constructions en gradins

V. 2.2 Exemple 02 : îlot Fulton - PARIS

1-Fiche technique :

- **Le projet** : Concours îlot Fulton - PARIS
- **Architecte** : L'agence Christophe Rousselle
- **Localisation** : Paris
- **Catégories** : logement collectif
- **Matériaux** : Béton/verre
- **Surface** : 25000m²
- **Coût du projet** : Entre 1M€ et 10M€
- **Année de réalisation** : 2016



Figure 87 îlot Fulton - PARIS source: www.Archdaily.com

2-Présentation du projet :

Le projet Îlot Fulton est situé à Paris, le long du quai d'Austerlitz, à l'angle des rues Fulton et Bellièvre, dans un quartier en pleine mutation près de la gare d'Austerlitz. Le projet comporte un total de 126 logements pour une surface habitable de 7 725 m², tout en respectant le gabarit-enveloppe de l'étude urbaine.

3-Situation de projet :

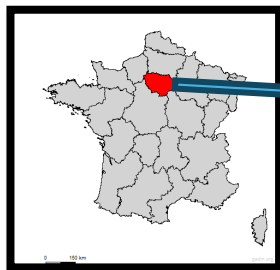


Figure 89 carte de France source : <https://gadm.org/maps/FRA/ile-de-france.html>

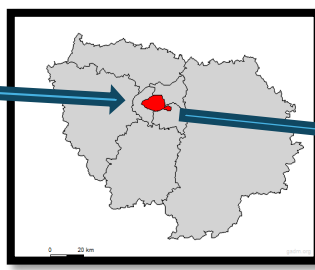


Figure 88 Situation de la ville de Paris source : <https://gadm.org/maps/FRA/ile-de-france/paris.html>



Figure 90 Situation de projet Îlot Fulton source google Earth

Le Projet Îlot Fulton est situé à Paris, précisément à l'angle des rues Fulton et Bellièvre, le long du quai d'Austerlitz.

4-analyse spatiale :

Analyse plane de masse :

L'îlot Fulton Les bâtiments sont implantés à l'alignement de la rue Fulton au nord, de la rue de Bellièvre au sud et de la rue Edmond Flamand à l'ouest. Le projet comprend plusieurs bâtiments avec des hauteurs variant entre R+8 et R+11 avec un socle commun à R+2. Au cœur de l'îlot, un jardin traversant est aménagé, contribuant à la qualité de vie des résidents et à l'esthétique générale du projet.

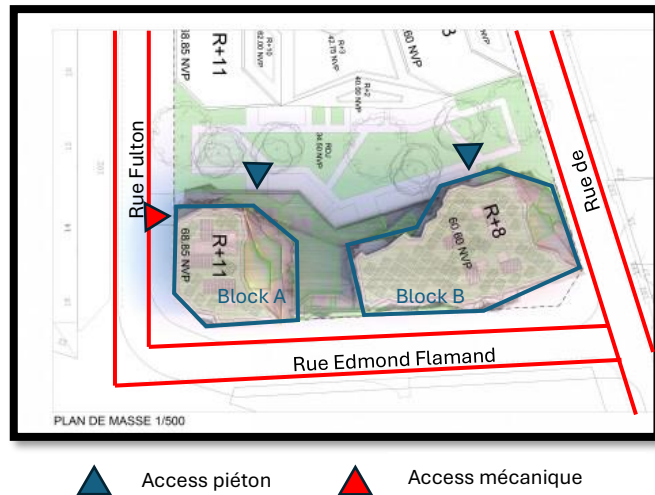


Figure 91 Plan de masse. Source : <https://www.archiliste.fr/photographies/concours-ilot-fulton-paris?initial=5>

Analyse des plans :

• Plan de sous-sol :

Le parc de stationnement se développe sur deux niveaux qui reprennent la géométrie périphérique des bâtiments, en s'étendant partiellement sous le jardin en cœur d'îlot.

Il compte 161 places, desservies par une rampe débouchant au nord de la parcelle sur la rue Fulton.

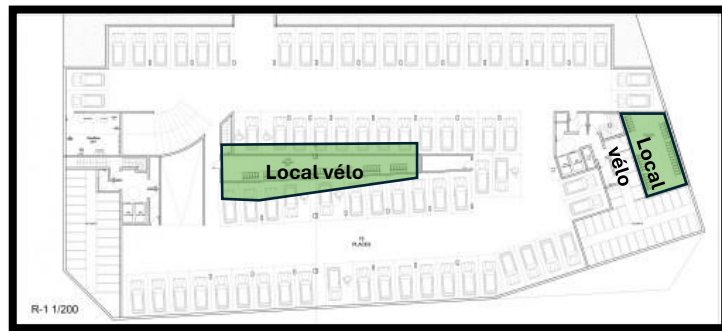


Figure 92 Plan de sous-sol. Source : <https://www.archiliste.fr/photographies/concours-ilot-fulton-paris?initial=6>

• Plan de RDC :

L'accès à chaque bâtiment se fait par un large hall vitré, accessible par une volée de marches et des ascenseurs, le rez-de-chaussée étant surélevé par rapport au niveau de la rue. Ces halls s'ouvrent aussi vers le jardin en cœur d'îlot et distribuent directement les accès aux étages. Deux commerces sont intégrés au rez-de-chaussée, ainsi qu'un local dédié à la petite enfance.

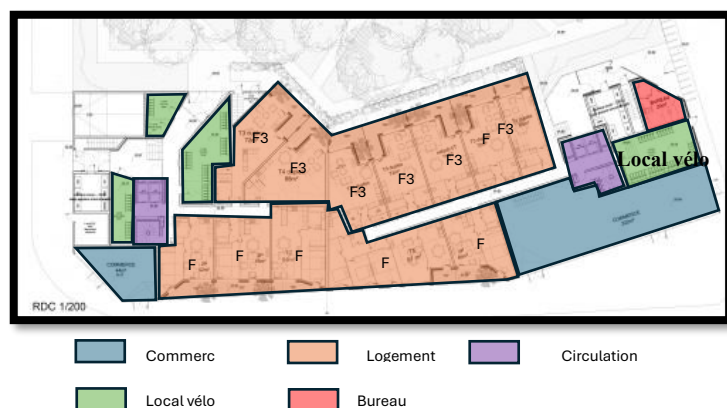


Figure 93 Plan de RDC. Source : <https://www.archiliste.fr/photographies/concours-ilot-fulton-paris?initial=7>

- **Plan de R+1 / R+2 :**

Ces deux niveaux contiennent plusieurs appartements résidentiels (duplex et simplex) Appartement F2, F3 et F4. Avec un commerce à 1^{er} étage.

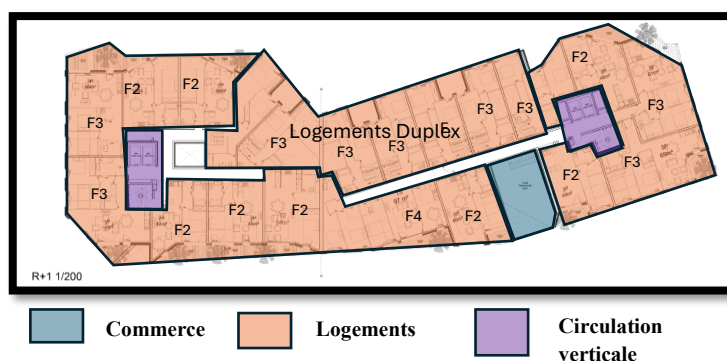


Figure 94 Plan de R+1 source : <https://www.archiliste.fr/photographies/concours-ilot-fulton-paris?initial=8>

- **Plan de R+3 :**

A partir de ce niveau, le bâtiment se divise en deux blocs, avec une terrasse végétalisée au milieu. Ce niveau contient plusieurs appartements résidentiels F2, F3 et F4.

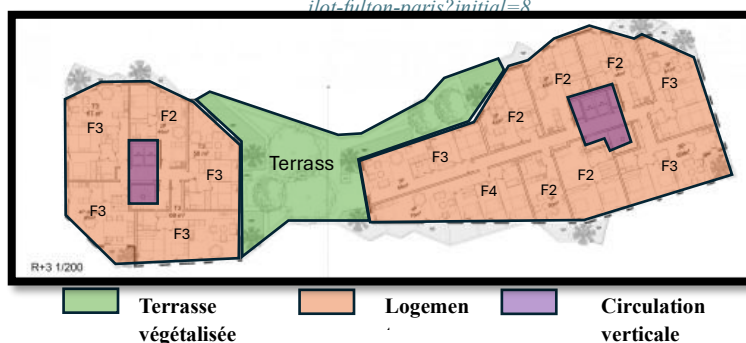


Figure 95 Plan de R+3. Source : <https://www.archiliste.fr/photographies/concours-ilot-fulton-paris?initial=10>

- **Plan de R+4 / R+11 :**

- Ce niveau contient plusieurs appartements résidentiels F2, F3 et F4 avec des balcons végétalisés.

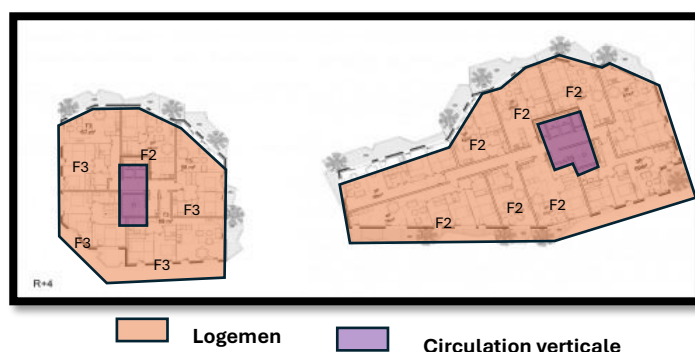


Figure 96 Plan de R+4. Source : <https://www.archiliste.fr/photographies/concours-ilot-fulton-paris?initial=11>

5- Programme de cet exemple :

Type de logement	Commerces	F2	F3	F4	F5
Nombre	02	46 logements	5 duplex 44 logements	6 duplex 15 logements	4 logements

Tableau 6 programme de 2eme exemple source : par les auteurs

6- Analyse des coupes :

Le projet de l'Îlot Fulton est réparti sur un total de douze niveaux au bloc A et de neuf niveaux au bloc B avec un socle commun à R+2 au-dessus du sol et deux niveaux de parking souterrain.

Le premier niveau est destiné pour des commerces, locaux des vélos et des appartements. Les 10 étages restants aux appartements.



Figure 97 Coupe longitudinale source : <https://www.archiliste.fr/photographies/concours-ilot-fulton-paris?initial=22>

7- Analyse des façades :

Le projet comprend deux Blocs avec des hauteurs variant entre R+8 et R+11 avec un socle commun à R+2.

Création des terrasses végétalisées, ce qui donne aux façades un look particulier.

Création des balcons végétalisés à l'intérieur de l'îlot avec des garde-corps en verre.



Figure 99 façade Sud-ouest source : <https://www.archiliste.fr/photographies/concours-ilot-fulton-paris?initial=18>

Les façades sont réalisées en béton clair, rappelant l'aspect traditionnel des immeubles parisiens tout en intégrant des éléments modernes.



Figure 98 façade Nord-Ouest source : <https://www.archiliste.fr/photographies/concours-ilot-fulton-paris?initial=20>

Présence un équilibre entre le plein et le vide à travers les ouvertures et les vides entre les blocs

8- Analyse structurelle :

Structure en béton armé : utilisé principalement dans le choix du matériau structurel en raison de sa durabilité, de ses performances acoustiques et de sa forte inertie thermique. Le béton est utilisé pour la structure, de même que pour les façades qui sont plaquées de béton exposé dans une teinte claire ressemblant à la pierre parisienne traditionnelle. La nature monolithique de la structure en béton permet l'organisation des balcons comme une cascade d'espace qui se verse vers le sud.

<https://www.infociments.fr/logements-collectifs/ilot-fulton-logements-sociaux-et-intermediaires>



Figure 100 coupe schématique represent la structure de cet immeuble. Source : https://images.adsttc.com/media/images/5947/796f/b22e/3867/0600/02fe/medium.jpg/6-2_Coupe_transversale_sans_croco.jpg

Synthèse :



Intégration des équipements commerciaux ; bureaux.



Intégration des terrasses végétalisées



Présence de parking pour des vélos et des véhicules



Constructions avec un socle pour créer une échelle humaine.

V.2.3. Exemple 03 : La Fab. France

1-Fiche technique :

- **Le projet** : La Fab (bâtiment à usage mixte)
- **Architecte** : [SOA Architectes](#)
- **Collaborateurs** : IGREC (BET TCE + Economie), Inddigo (HQE)
- **Localisation** : Paris, France
- **Catégories** : logement collectif
- **Surface** : 8000 m²
- **Cout du projet** : 12 M €HT
- **Année de réalisation** : 2013



Figure 101 La Fab. France source : <https://www.agnesb.com/fr-eu/lafab.html?srsId=AfmBOopeqVkr3kVr2yOyhcnuOP-9a02euS-A1ScDe4L49CL6JzsqxmcN>

2-Présentation du projet :

Bâtiment à usage mixte comprenant 74 logements sociaux, crèche pour 30 enfants et activités au rez-de-chaussée

3-Situation de projet :

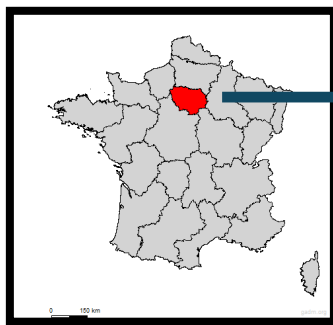


Figure 104 carte de France source : <https://gadm.org/maps/FRA/ile-de-france.html>

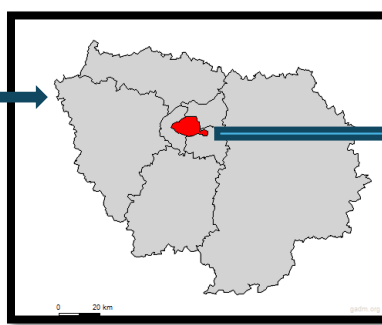


Figure 102 Situation de la ville de Paris source : <https://gadm.org/maps/FRA/ile-de-france/paris.html>



Figure 103 Situation de projet La Fab source google Earth

4-Analyse spatiale :

Analyse plane de masse :

Le projet est implanté à l'alignement de la rue de France au Nord-Est et la rue de Chevaleret au Sud-Ouest. Le projet comprend un socle commun à R+1, avec deux blocs de hauteurs variant entre R+8 et R+11.

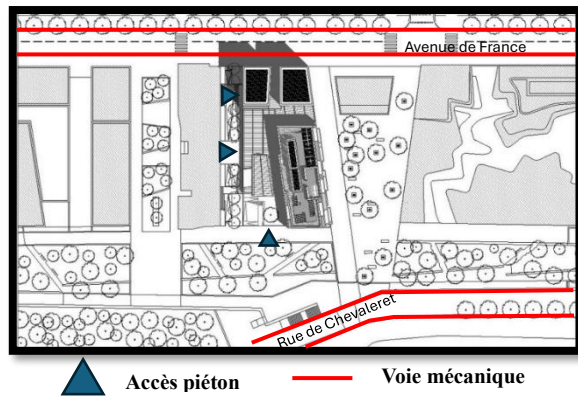


Figure 105 plan de masse source : [Gallery of La Fab](#) | [SOA Architectes](#) | [Media - 1](#)

Analyse des plans :

- **Plan RDC :**

Ce niveau contient un centre d'art (activité culturelle, espace collection et une librairie à l'étage).

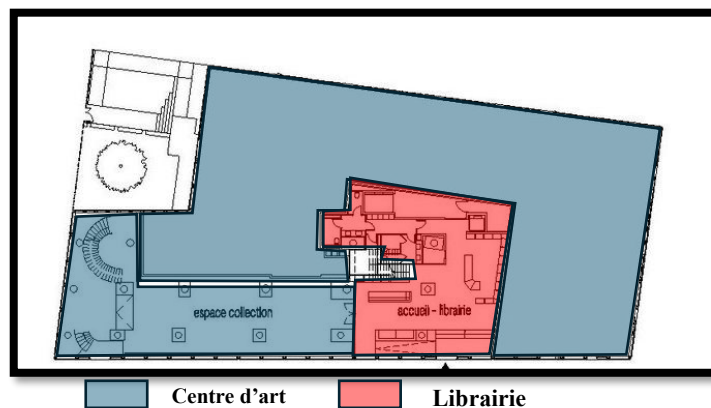


Figure 106 plan RDC source : [Gallery of La Fab](#) | [SOA Architectes](#) | [Media - 1](#)

- **Plan de R+1 :**

Ce niveau contient un espace collection, une librairie, atelier, galerie et des appartements résidentiels F3 et F4

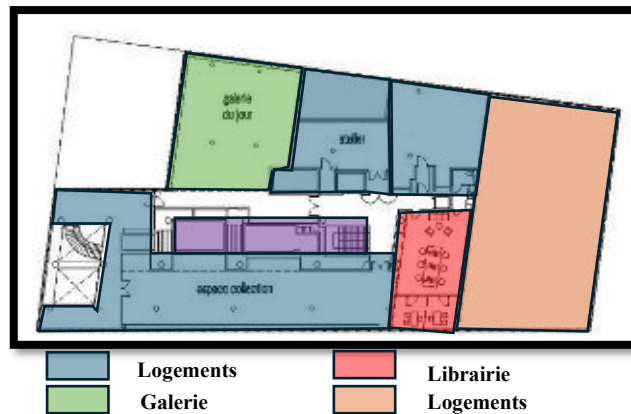


Figure 107 plan R+1 source : [Gallery of La Fab](#) | [SOA Architectes](#) | [Media - 1](#)

- **Plan de R+2 :**

Ce niveau contient une crèche de 30 berceaux et des appartements résidentiels F3 et F4

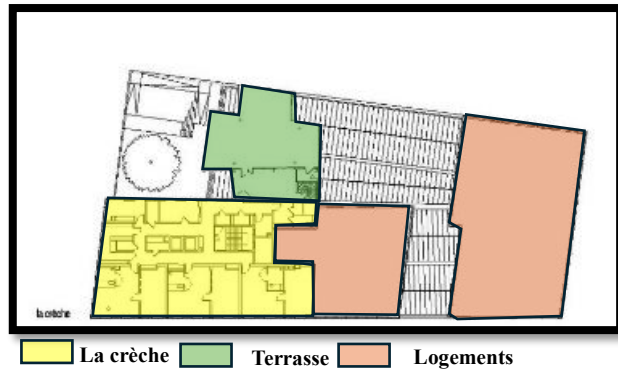


Figure 108 plan R+2 source : [Gallery of La Fab](#) | [SOA Architectes](#) | [Media - 1](#)

- **Plan de R+3 :**

A partir de ce niveau, le bâtiment se divise en deux blocs. Ce niveau contient plusieurs appartements résidentiels F3 et F4.

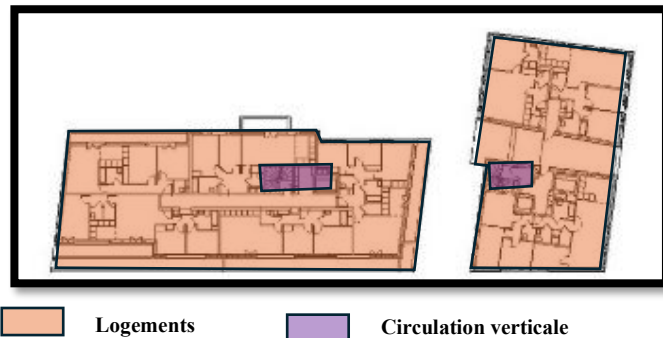


Figure 109 plan R+3 source : [Gallery of La Fab](#) | [SOA Architectes](#) | [Media - 1](#)

5- Programme de cet exemple :

Type d'activité	Librairie	Centre d'art	Crèche	Logements
Nombre	01	01	30 berceaux	75 logements

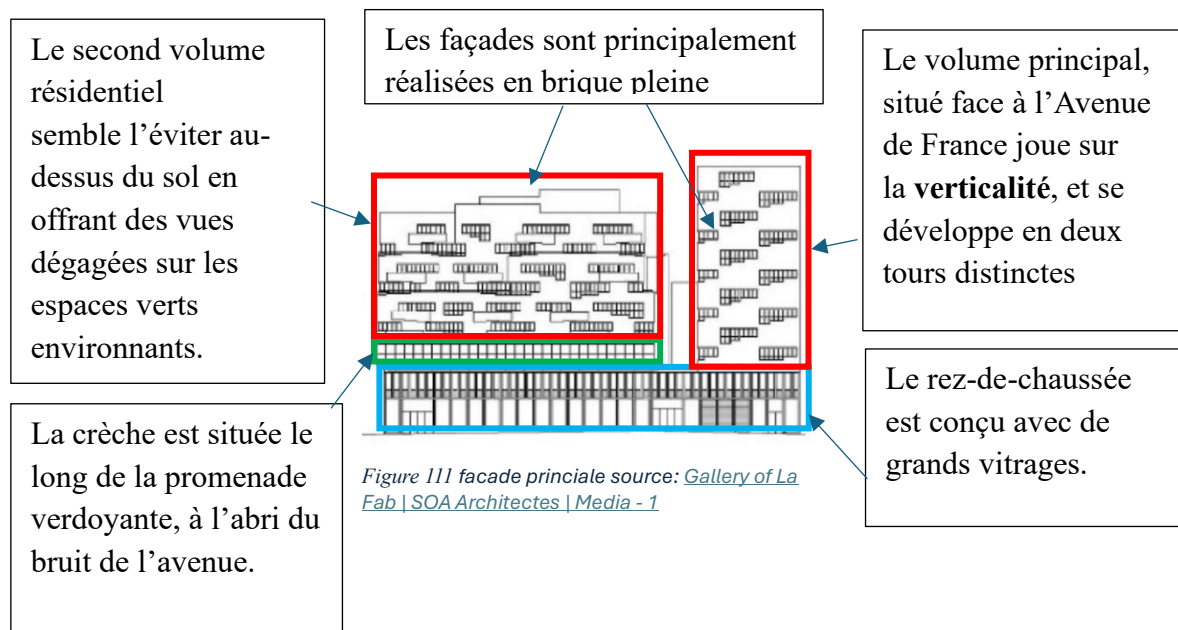
Tableau 7 programme de 3 -ème exemple source : par les auteurs

6- Analyse des coupes :



Figure 110 coupe schématique [Gallery of La Fab](#) | [SOA Architectes](#) | [Media - 1](#)

7- Analyse des façades :



8-Analyse structurelle :

La Fab illustre une structure en béton qui est mise en valeur notamment par un porte-à-faux qui supporte un volume en brique. Cette structure repose sur des poutres robustes et joue un rôle architectural en rythmant la façade avec un mur rideau en bois.

<https://www.archistorm.com/la-fab-fonds-de-dotation-agnes-b-paris-par-soa-architectes/>



V.3 Concept du projet :

Le concept du projet repose sur l'intégration du bâtiment dans son environnement urbain tout en mettant en valeur les composantes fonctionnelles. L'idée de concept s'inspire des maisons traditionnelles de la Casbah qui se caractérise par l'organisation des espaces autour d'une cour centrale à travers la hiérarchisation en mode public, semi-public et privé qui favorise l'interaction sociale, l'intimité d'une part et assurer une bonne aération et éclairage d'autre part. Avec une utilisation d'un espace de circulation piéton plus large pour mettre en valeur l'attractivité des services proposés et le volume dans son contexte urbain et immédiat.

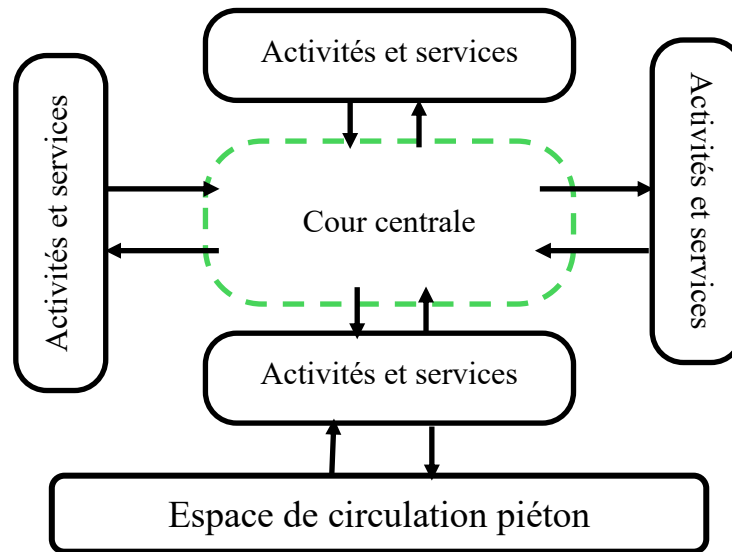


Figure 112 Schéma de concept. Source : Auteurs.

V.3.1. Principe d'aménagement de l'îlot :

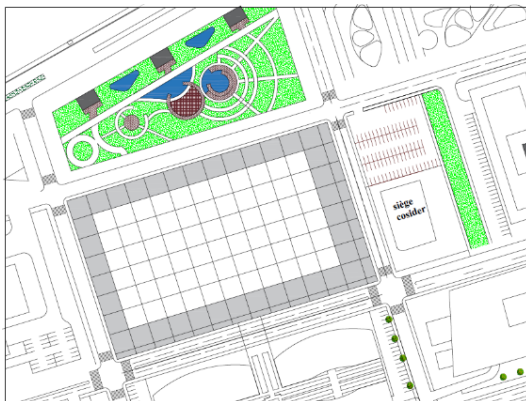


Figure 114 Schéma explicatif de l'étape 1 de l'aménagement de l'îlot. Source : Auteurs.



Figure 113 Schéma explicatif de l'étape 2 de l'aménagement de l'îlot. Source : Auteurs.

1. Aligement et recul :

Faire un recul de 10m pour créer un espace de stationnement mécanique en créneau de 3m associé avec un espace de circulation piéton pour mettre en valeur les services proposés dans le projet.

2. Implantation du bâti :

Implanter le bâti en forme rectangulaire, en suivant la forme de l'îlot à l'aide d'une trame régulière de forme carrée.

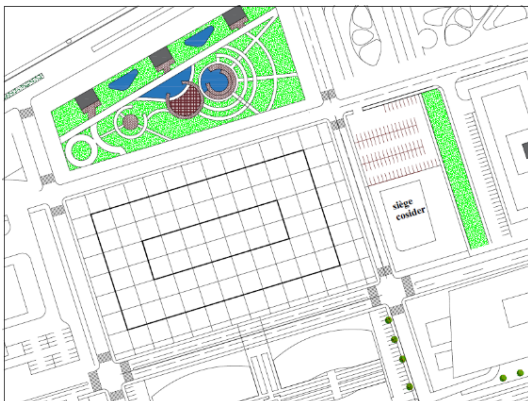


Figure 115 Schéma explicatif de l'étape 3 de l'aménagement de l'ilot. Source : Auteurs

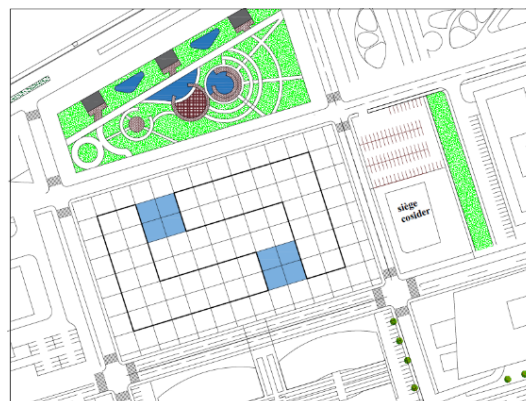


Figure 116 Schéma explicatif de l'étape 4 de l'aménagement de l'ilot. Source : Auteurs

3. La naissance d'un ilot fermé par la création d'une cour centrale qui englobe les activités semi-publiques et assure l'éclairage naturel et l'aération.

4. Percer les entrées dans cet ilot fermé pour assurer l'interaction entre l'espace semi public – public et prive, à travers la création d'une forme « en deux L » juxtaposée qui favorise cette interaction proposée.



Figure 117 Schéma explicatif de l'étape 5 de l'aménagement de l'ilot. Source : Auteurs



Figure 118 Schéma explicatif de l'étape 6 de l'aménagement de l'ilot. Source : Auteurs

5. Maintenir les blocs d'hébergement d'une façon qu'on peut profiter de maximum des façades soit par le côté introverti ou le côté extraverti, avec une liaison entre ces blocs par des passages linières qui relient ces blocs avec l'entourage extérieur de l'ilot.

6. Profiter de l'espace central comme un espace de détente et de jeux par la création des espaces verts et les zones de jeux aménagés, pour favoriser les interactions sociales et communautaires.

V.4 Présentation du programme de l'îlot :

V.4.1 Programme Qualitatif :

Accessibilité :

- Le projet est accessible des différents côtés de l'îlot.
- Diversité d'accès (piéton et mécanique).

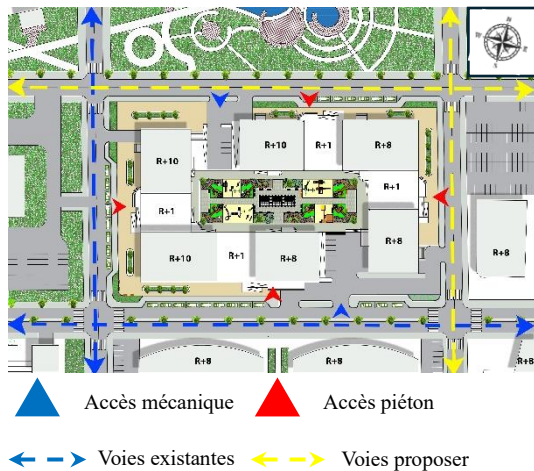


Schéma 10 schéma explicatif de l'accessibilité d'îlot Source : les auteurs

Confort :

- Aménagement des espaces verts, des aires de jeux et des espaces de repos pour le bien-être des usagers.



Schéma 9 schéma explicatif du confort d'îlot source : les auteurs

Perméabilité :

- L'îlot est perméable par 4 voies mécaniques.
- Disponibilité des passages piétons pour assurer la fluidité ainsi que des voies mécaniques.



Schéma 12 schéma explicatif de la perméabilité d'îlot source : les auteurs

Visibilité/ Lisibilité :

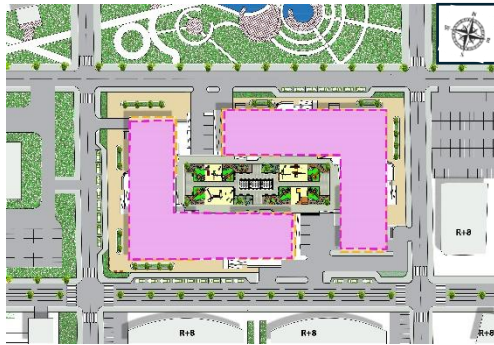
- Le gabarit du projet (R+6/R+8) ainsi que son emplacement près de jardin public vont donner une visibilité claire au projet.
- La facilité d'identifier les éléments de l'îlot donne une compréhension claire du projet.



Schéma 11 schéma explicatif de la visibilité d'îlot source : les auteurs

Fonctionnalité :

- Ce projet urbanistique va comporter des habitations collectives pour des investisseurs à l'étage avec des espaces de services (boutiques de commerce, restaurant, cafétéria, cabinets de médecine, crèche...) en RDC et R+1.



■ Espaces verts ■ Espaces de services

Schéma 14 Schéma 1 explicatif de la fonctionnalité d'îlot
source : les auteurs



■ Espaces verts ■ Habitat collectif

Schéma 13 schéma explicatif 2 de la fonctionnalité d'îlots
Source : les auteurs

V.4.2 Programme Quantitatif :

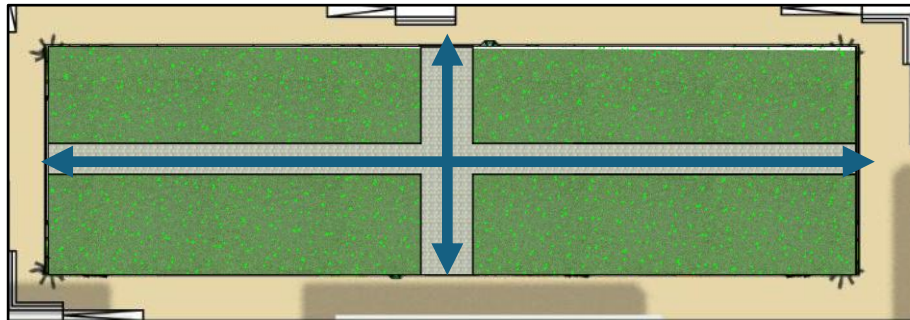
	Surface totale de l'îlot	Surface bâtie	Surface de plancher	Surface non bâtie	CES	COS	Gabarit
Ilot	16000 m ²	6600 m ²	52200 m ²	9400 m ²	0.41	3.45	R+8 à R+10

Tableau 8 : tableau de Programme Quantitative de l'îlot

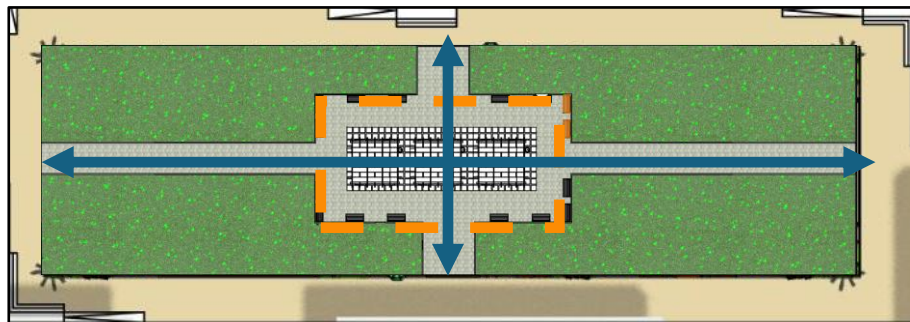
V.4.3. Présentation des espaces dans l'îlot :

- Espace d'hébergement.
- Espace commercial et consommation.
- Espace de soin.
- Espace de loisir.
- Espace de crèche.
- Espace de sport.
- Espace de beauté.
- Parking au sous-sol.

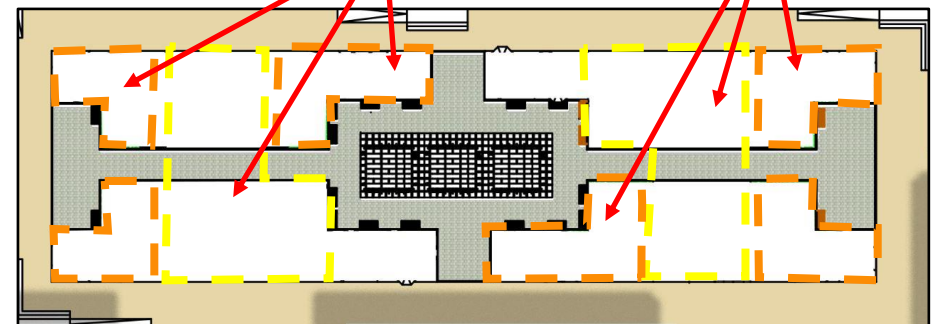
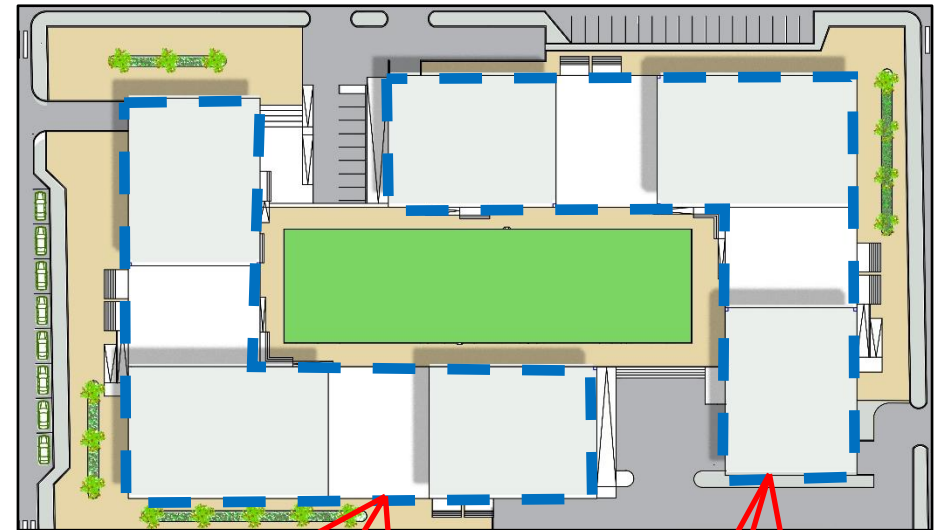
V.4.4. Principes d'aménagement de la cour intérieure :



1. Création 2 axes qui relient les deux blocs pour marquer le passage piéton.



2. A l'intersection de ces axes, il y a création d'un espace de repos.



3. Utilisation de la forme du bloc comme un module de base pour marquer les espaces de repos et les aires de jeux.

Schéma 15 Principes d'aménagement de la cour intérieure source par les auteurs

V.5 Définition des prescriptions urbaines, architecturales et environnementales :

Alignement :



Figure 119 schéma explicatif de l'alignement source : auteur

- Un retrait de 4m par rapport aux voies mécaniques pour créer le trottoir urbain.
- Un retrait de 12m de la construction par rapport aux voies mécaniques pour créer un dégagement.
- Implantation du projet parallèle à la voie pour respecter l'alignement du bâti.

Gabarit :



Figure 120 schéma explicatif des gabarits source : auteur

- Respecter les hauteurs de gabarit des bâtiments avoisinants qui varient entre R+8 et R+10.

Traitement de entrées :

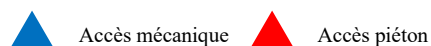


Figure 121 schéma explicatif des traitements des entrées source : auteur

- L'îlot a 2 accès mécaniques et 4 accès piétons marqués par des porches.
- Le parking est au sous-sol.
- Les accès privés des blocs sont à l'intérieur de l'îlot.

V.6 Plan de masse :

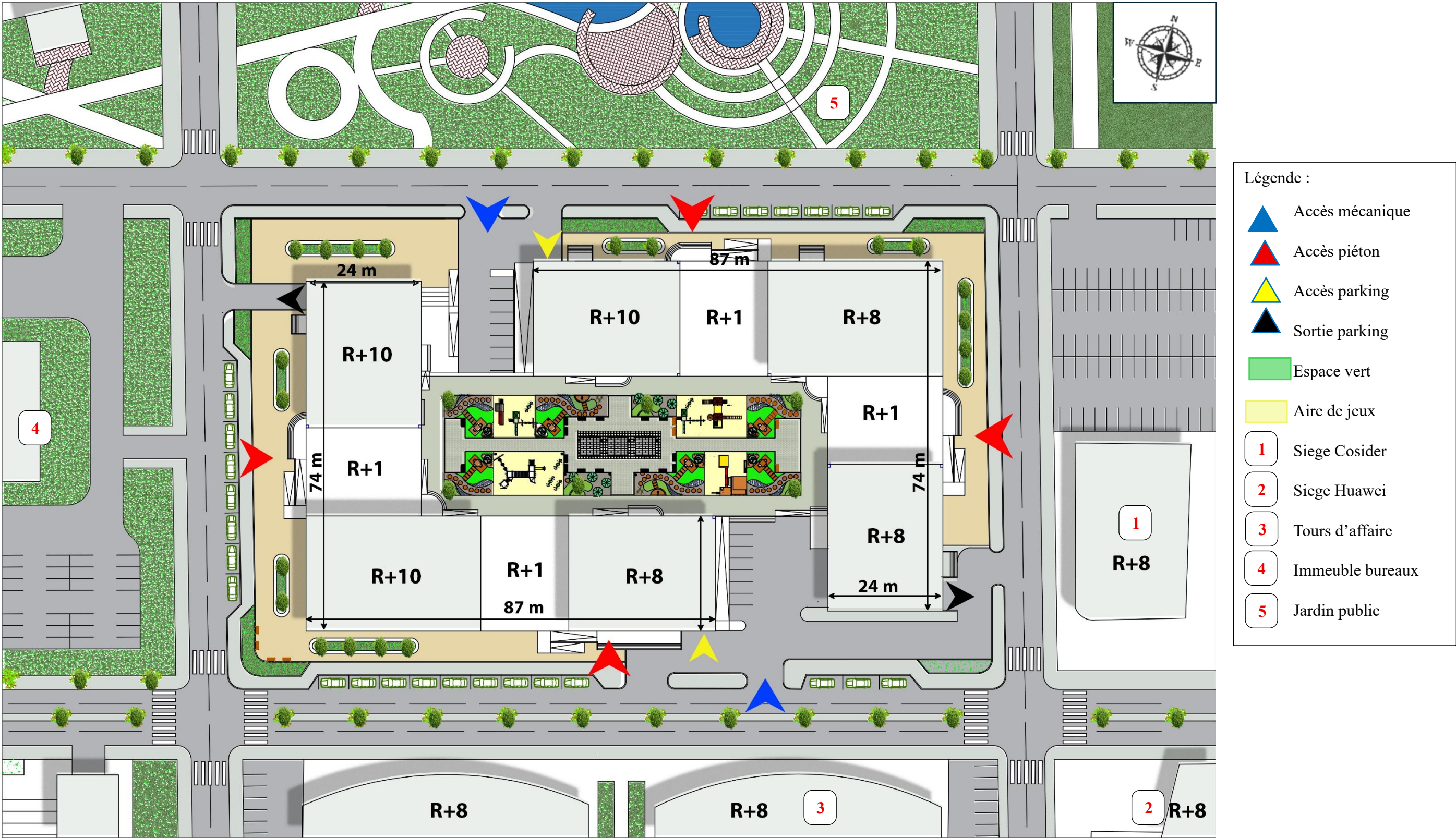


Figure 122 plan de masse source : auteur

V.7 Synthèse :

Dans cette partie du projet urbanistique, nous avons choisi un îlot qui se situe dans la partie Ouest du quartier d'affaire, nous avons justifié le choix de l'îlot, les principes d'aménagement, le programme qualitatif et quantitatif, ainsi que les prescriptions urbaines, architecturales et environnementales appliquées dans l'îlot choisi.

L'îlot va être destiné pour un habitat collectif à étages avec des services en RDC et R+1.

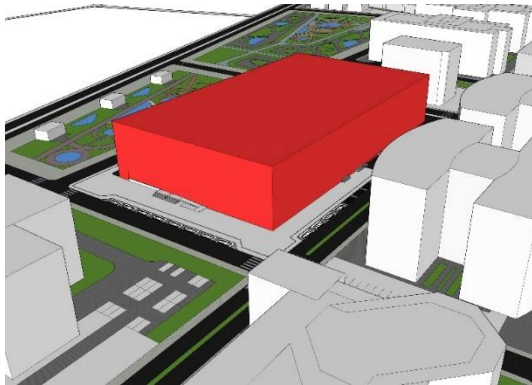
VI. Chapitre 05 : Projet architectural

Introduction :

La partie de projet architectural consiste à développer le projet urbanistique à une échelle plus détailler (1/200).

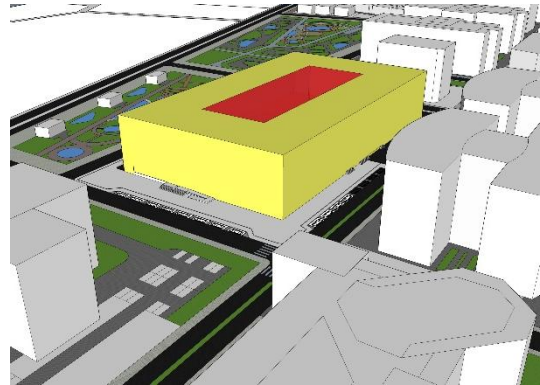
Dans cette partie, nous allons présenter le principe de conception de notre projet ainsi que la genèse de la forme du projet et le programme architectural avec l'organisation spatiale des espaces. A la fin, nous allons présenter le dossier graphique qui contient les plans les coupes, les façades, et les vues en 3D.

VI.1. Présentation de la genèse de la forme :



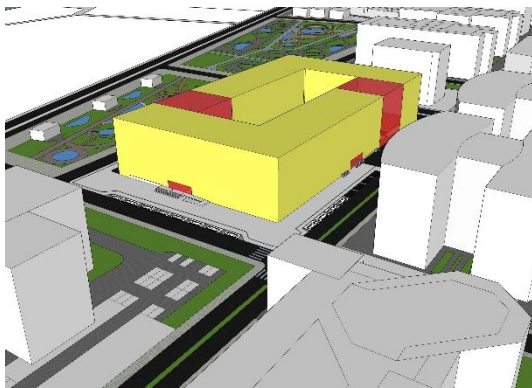
Etape 1 :

- L'alignement et le recul de projet par rapport aux voies mécaniques pour assurer la continuité urbaine.



Etape 2 :

- Création d'un espace ouvert au cœur de l'îlot pour assurer l'aération et l'éclairage naturel du projet.



Etape 3 :

- Deviser le bâti en deux blocs de forme en L pour créer des passages piétons et des espaces de stationnement pour les voitures.



Etape 4 :

- Création différents blocs d'hébergement avec des terrasses accessibles entre les blocs.

Figure 123 Schéma explicatif de la genèse volumétrique du projet source : Auteurs.

VI.2. Présentation de programme de projet :

Niveaux	Espaces	Nombre	Surfaces (par unité)	Surfaces totales
Sous-sol	Stationnement	90 place	13 m ² /place	1170 m ²
	Escalier	6	40 m ²	240 m ²
	Stockage	6	20 m ²	120 m ²
RDC	Porche	4	250 m ²	1000 m ²
	Hall d'entrée	6	35 m ²	210 m ²
	Crèche	1	600 m ²	600 m ²
	Restaurant	1	550 m ²	550 m ²
	Boutiques	9	135 m ² -170 m ²	1300 m ²
R+1	Salle de soin	2	400 m ²	800 m ²
	Administration	2	73 m ²	146 m ²
	Bureaux	2	235 m ²	470 m ²
	Bibliothèque	1	175 m ²	175 m ²
	Médiathèque	1	175 m ²	175 m ²
	Salle de sport	2	320 m ²	640 m ²
	Salle de jeux	2	140 m ²	280 m ²
	Salon de coiffeuse	1	95 m ²	95 m ²
	Sanitaire	2	50 m ²	50 m ²
	Terrasse accessible	4	450 m ²	1800 m ²
R+2	Appartement F3	12	160 m ²	1800 m ²
	Appartement F4	8	190 m ²	1520 m ²
	Appartement F5	4	250 m ²	1000 m ²
R+3 à R+10	Appartement F4	56	190 m ²	10640 m ²
	Appartement F5	28	250 m ²	7000 m ²
	Appartement F6	42	320 m ²	13440 m ²
	duplex			

Tableau 9 Présentation de programme de projet source par les auteurs

Présentation de programme d'unité espace de soin :

Niveaux	Espaces	Nombre	Surfaces (par unité)	Surfaces totales
R+1	Réception	2	15.5 m ²	31 m ²
	Salle d'attente	4	45 m ²	90 m ²
	Cabinet médecin	2	50 m ²	100 m ²
	Cabinet dentiste	2	50 m ²	100 m ²
	Salle de soin	1	68 m ²	68 m ²
	Laboratoire	1	68 m ²	68 m ²
	Sanitaire	2	27.5 m ²	55 m ²

Tableau 10 *Présentation de programme d'unité espace de soin source par les auteurs*

Présentation de programme d'unité Crèche :

Niveaux	Espaces	Nombre	Surfaces (par unité)	Surfaces totales
RDC	Réception	1	12.6 m ²	12.6 m ²
	Bureau directeur	1	26.4 m ²	26.4 m ²
	Bureau secrétaire	1	15.9 m ²	15.9 m ²
	Salle de 1 à 2 ans	1	72.5 m ²	72.5 m ²
	Salle de 3 ans	1	48.5 m ²	48.5 m ²
	Salle de 4 à 5 ans	1	85 m ²	85 m ²
	Réfectoire	1	72 m ²	72 m ²
	Cuisine	1	17.7 m ²	17.7 m ²
	Sanitaire	2	18.5 m ²	37 m ²
	Buanderie	1	12.3 m ²	12.3 m ²
	Vestiaire	1	9.4 m ²	9.4 m ²
	Stockage	1	9.6 m ²	9.6 m ²

Tableau 11 Présentation de programme d'unité Crèche source par les auteurs

Présentation de programme d'unité d'hébergement :

Type d'appartement	Espaces	Surface	Surfaces totales
Appartement F3	Chambre parentale	32.5 m ²	160 m ²
	Chambre 2	19.38 m ²	
	Séjour+ cuisine	36.3 m ²	
	Sanitaire	10.8 m ²	
Appartement F4	Chambre parentale	25.65 m ²	190 m ²
	Chambre 2	14.76 m ²	
	Chambre 3	13.6 m ²	
	Séjour	49.5 m ²	
	Cuisine	20.74 m ²	
	Sanitaire	10.8 m ²	
Appartement F5	Chambre parentale	32.5 m ²	250 m ²
	Chambre 2	25.65 m ²	
	Chambre 3	14.76 m ²	
	Chambre 4	13.53 m ²	
	Séjour	49.6 m ²	
	Cuisine	13.94 m ²	
	Sanitaire	10.8 m ²	
	Terrasse	33.65 m ²	
Appartement F6 duplex	Chambre parentale	32.5 m ²	320 m ²
	Chambre 2	32.5 m ²	
	Chambre 3	19.38 m ²	
	Chambre 4	14.1 m ²	
	Chambre 5	14.1 m ²	
	Séjour	36.3 m ²	
	Cuisine	19.38 m ²	
	Sanitaire	10.8 m ²	

Tableau 12 Présentation de programme d'unité d'hébergement source par les auteurs

VI.3. Explication de l'aménagement de RDC :

Le plan de RDC est divisé en deux blocs avec un espace au cœur de l'îlot, le RDC est destiné pour des fonctions ouvertes au public : Boutiques de commerces, restaurant, cafétéria, aire de jeux, espaces verts. Aussi, il comprend des escaliers réservés au privé pour accéder aux logements et autres destinés au public pour accéder aux différents services en R+1.

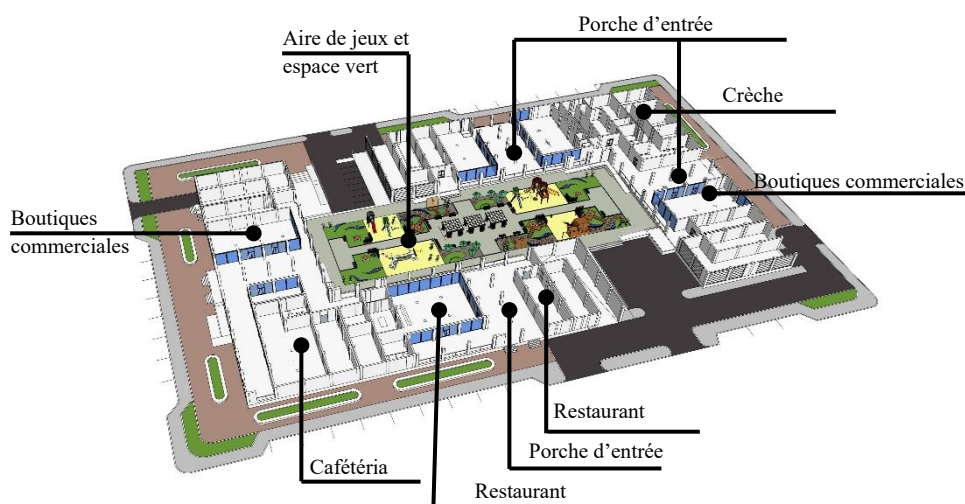
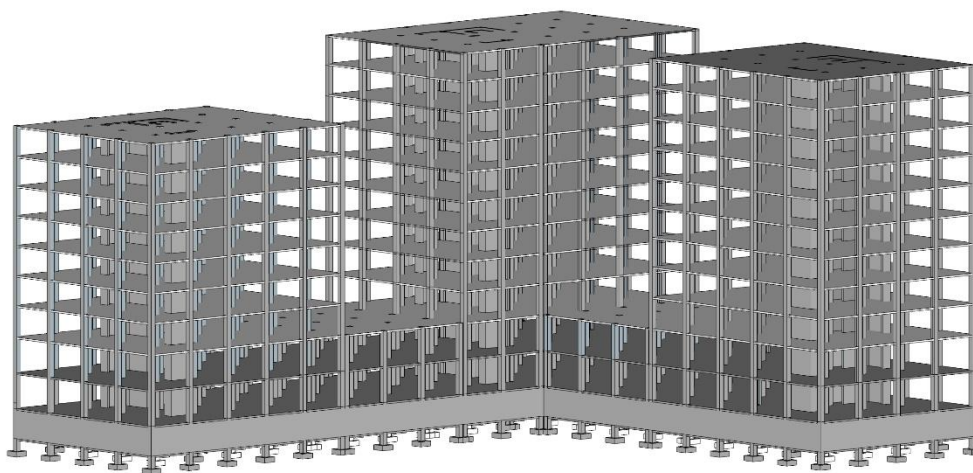


Figure 124 Axonométrie de plan de rdc. Source : Auteurs.

VI.3. Système structurel :

Le système structurel de projet, c'est le système de poteau-poutre en béton armé dans lequel les poteaux ont une section de (60cm x 60cm) avec une distance entre axe égale 6m, la retombée de la poutre est 60cm.

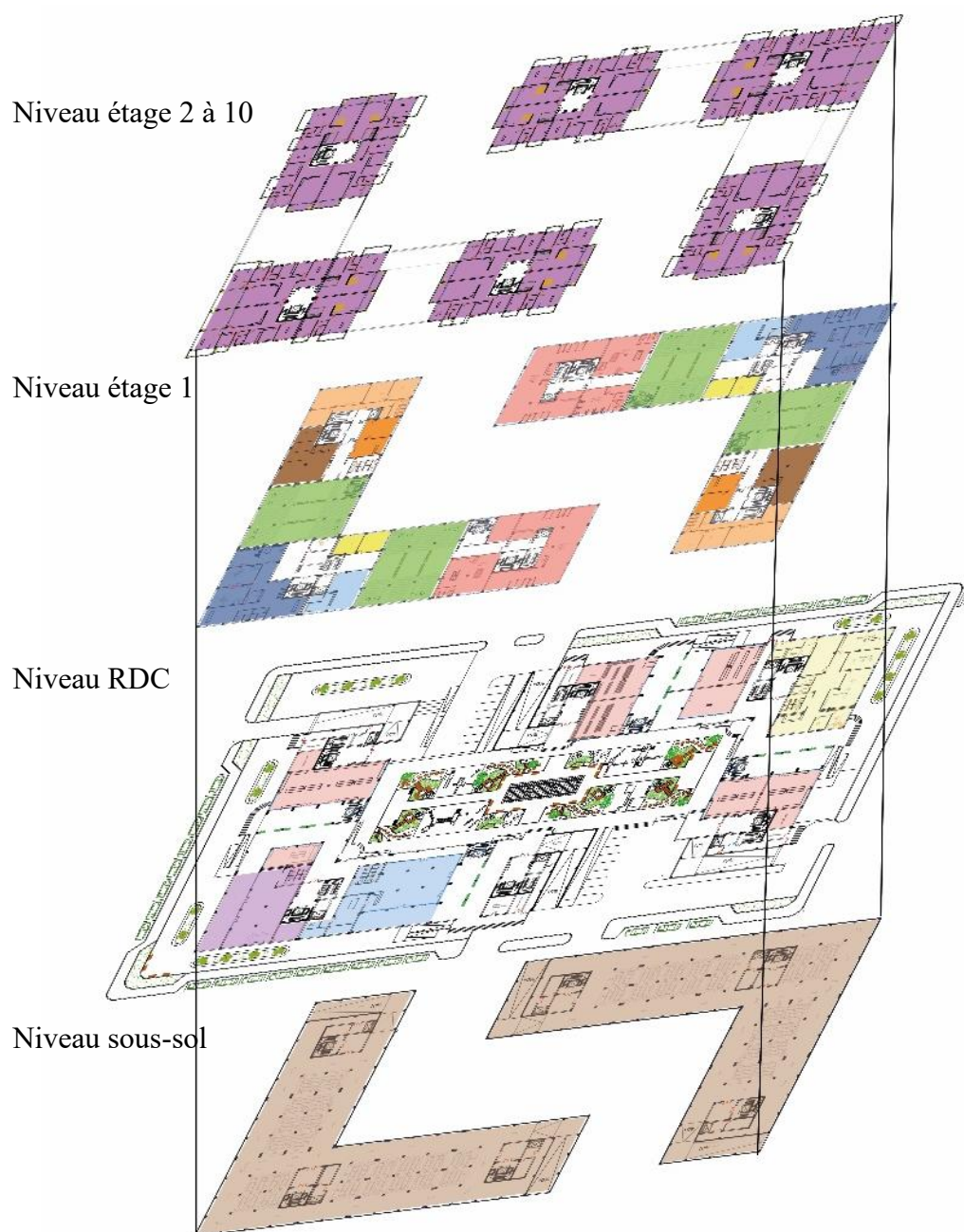
Le type de plancher choisi est une dalle pleine avec une épaisseur de 20cm pour supporter



les différentes charges du projet.

Figure 125 Vue 3D du système structurel. Source : Auteurs.

VI.4. Organisation spatiale de projet :



Légende :














 Parking (sous-sol)	 Commerce	 Crèche
 Cafétéria	 Restaurant	 Espace de soin
 Espace de jeux et de loisir	 Administration	 Bibliothèque
 Salle multifonction	 Bureaux	 Terrasse accessible
 Logements		

Figure 126 Axonométrie éclaté du projet (Organisation spatiale). Source : Auteurs.

VI.5. Circulation :

VI.5.1. Circulation horizontale :

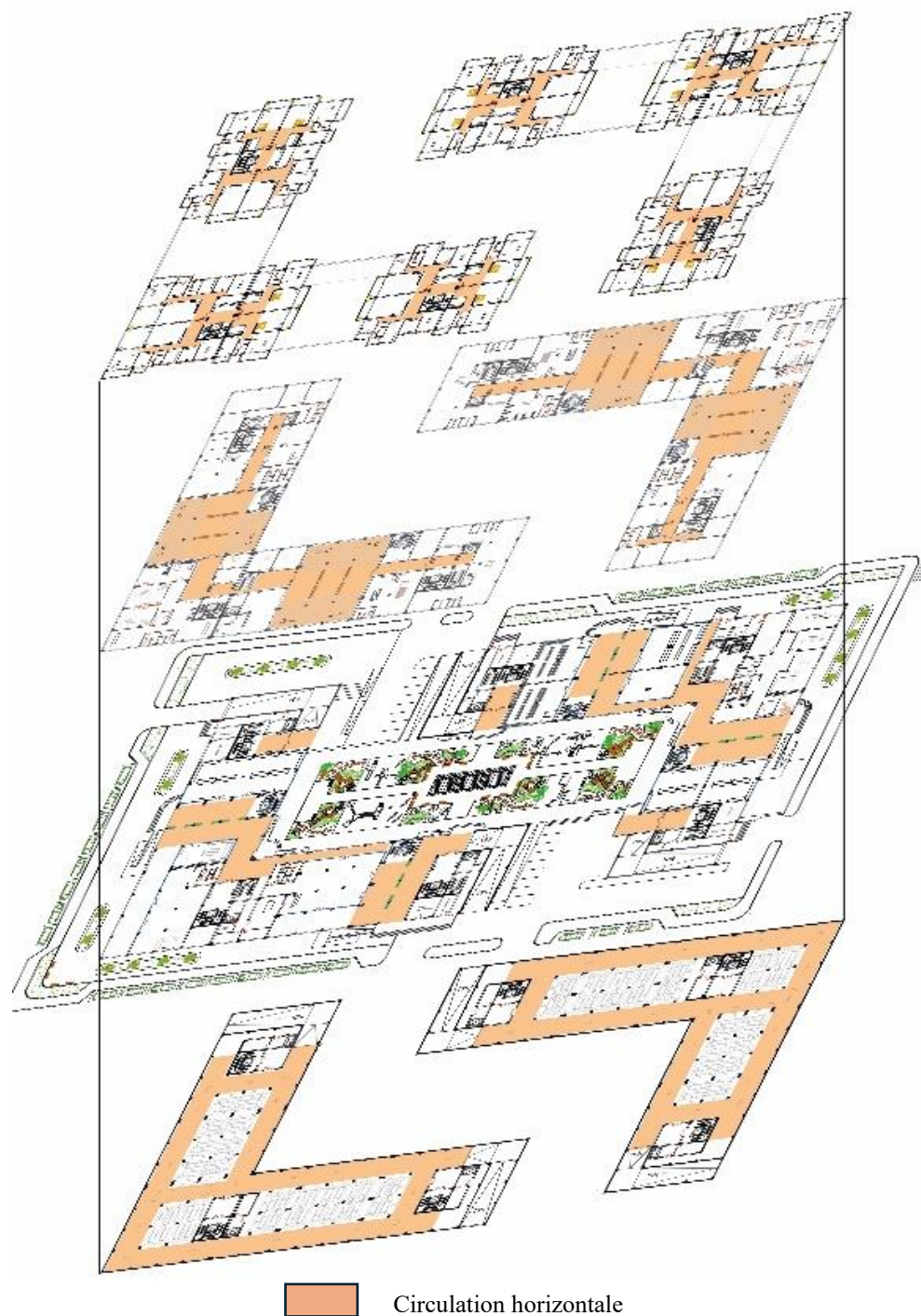


Figure 127 Axonométrie éclaté du projet (Circulation horizontale). Source : Auteurs.

VI.5.2. Circulation verticale :

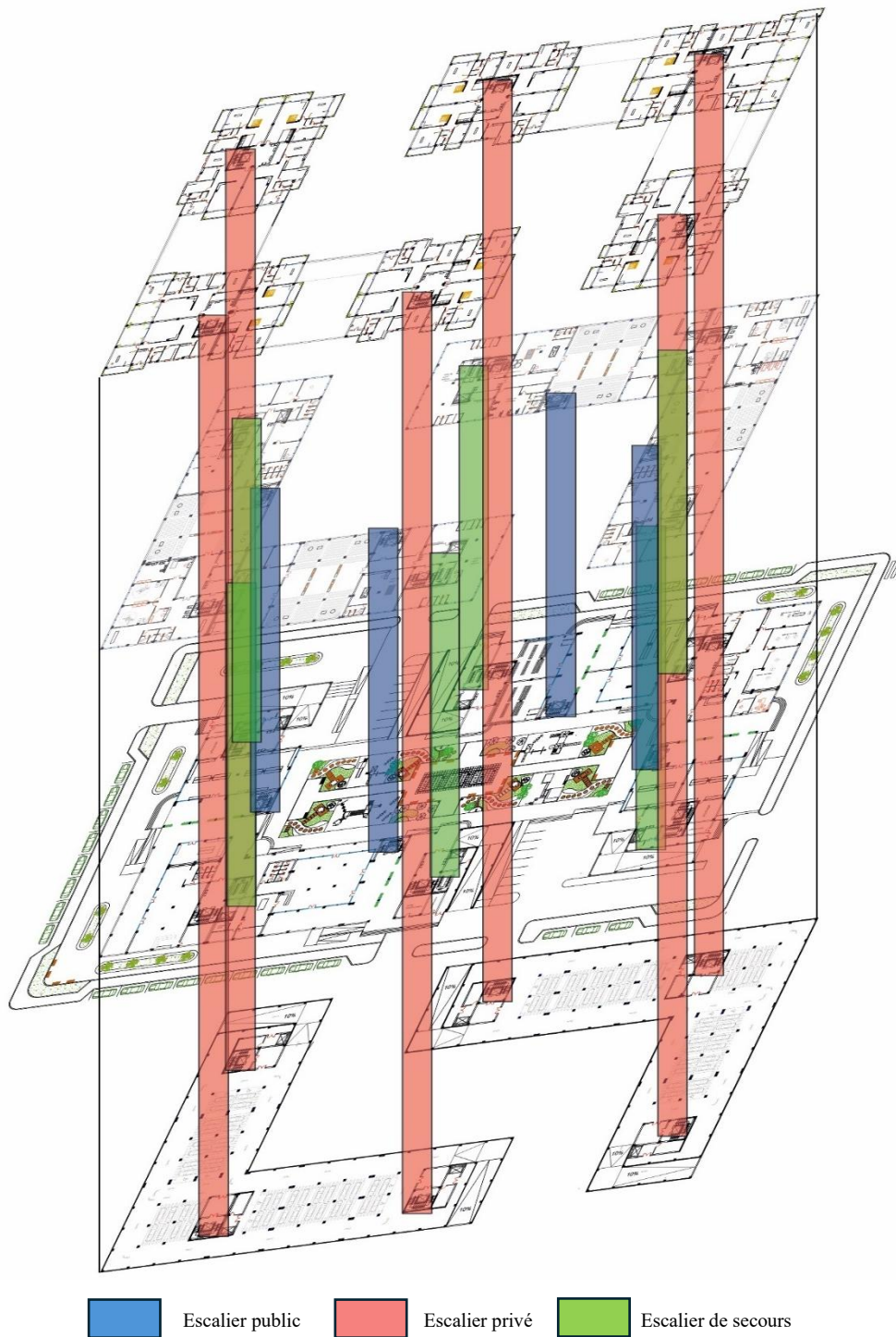


Figure 128 Axonométrie éclaté du projet (Circulation vertical). Sources Auteurs.

VI.6 Dossier graphique :

VI.6.1. Plans :

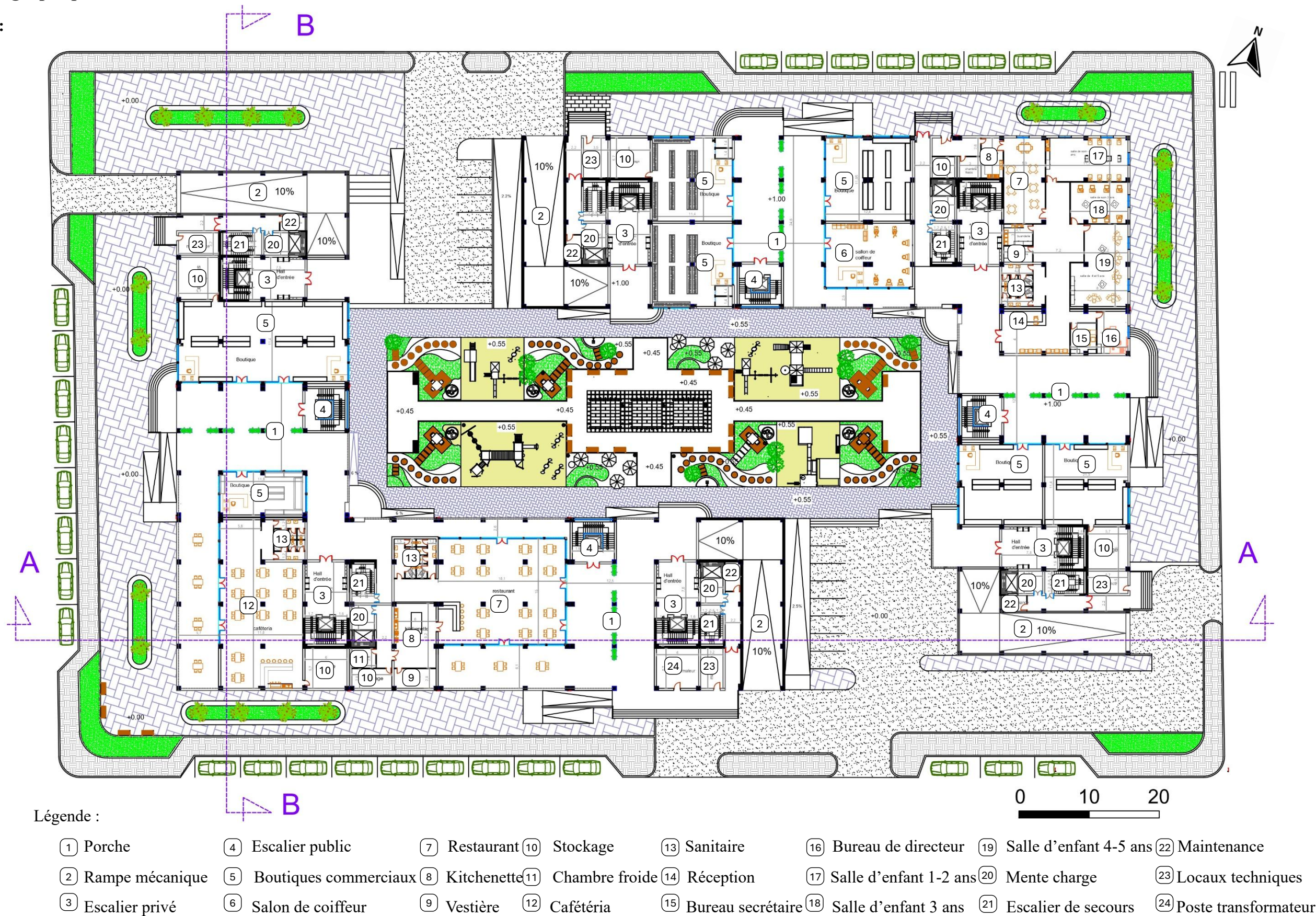


Figure 129 Plan de RDC urbain. Source : Auteurs.

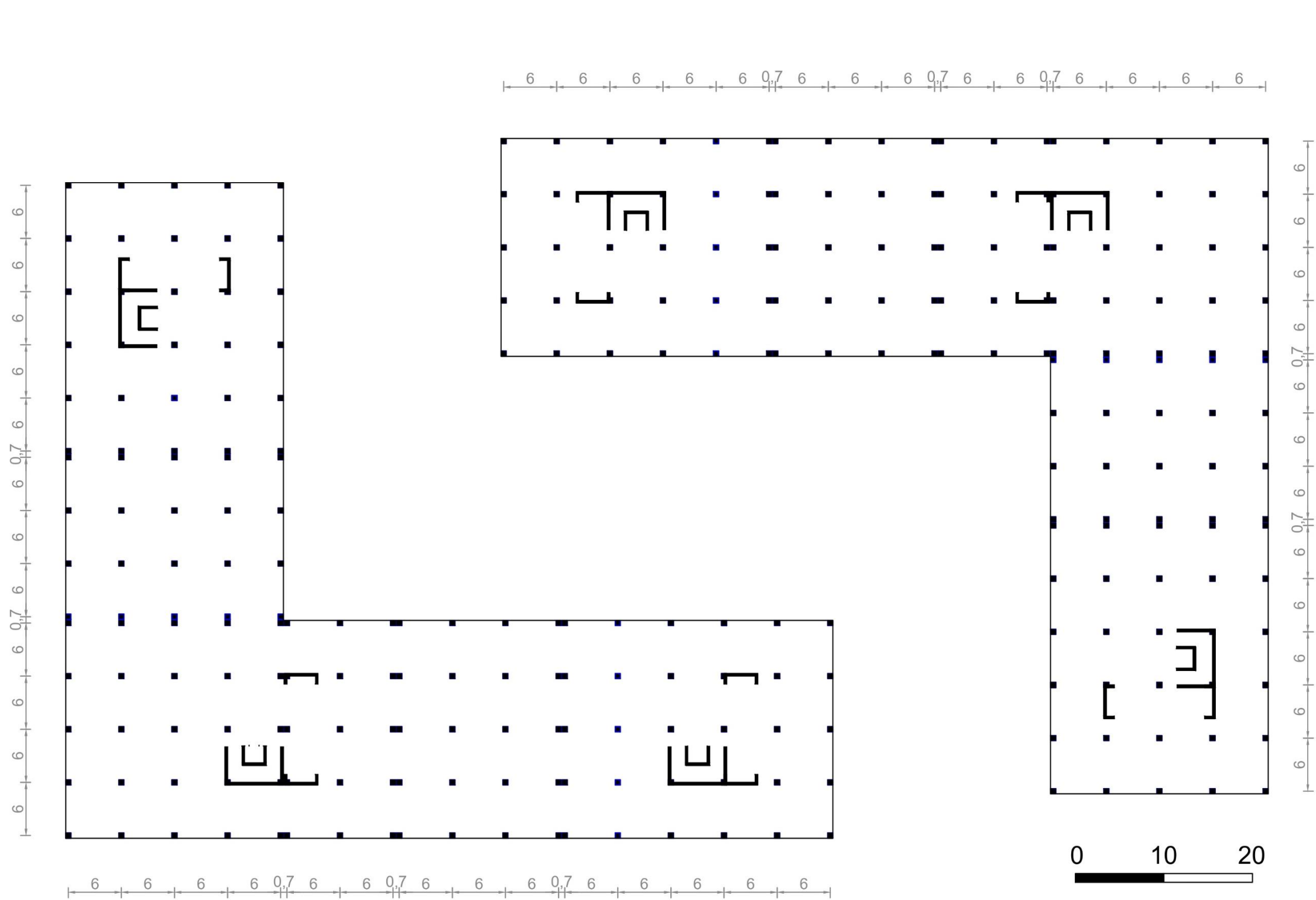
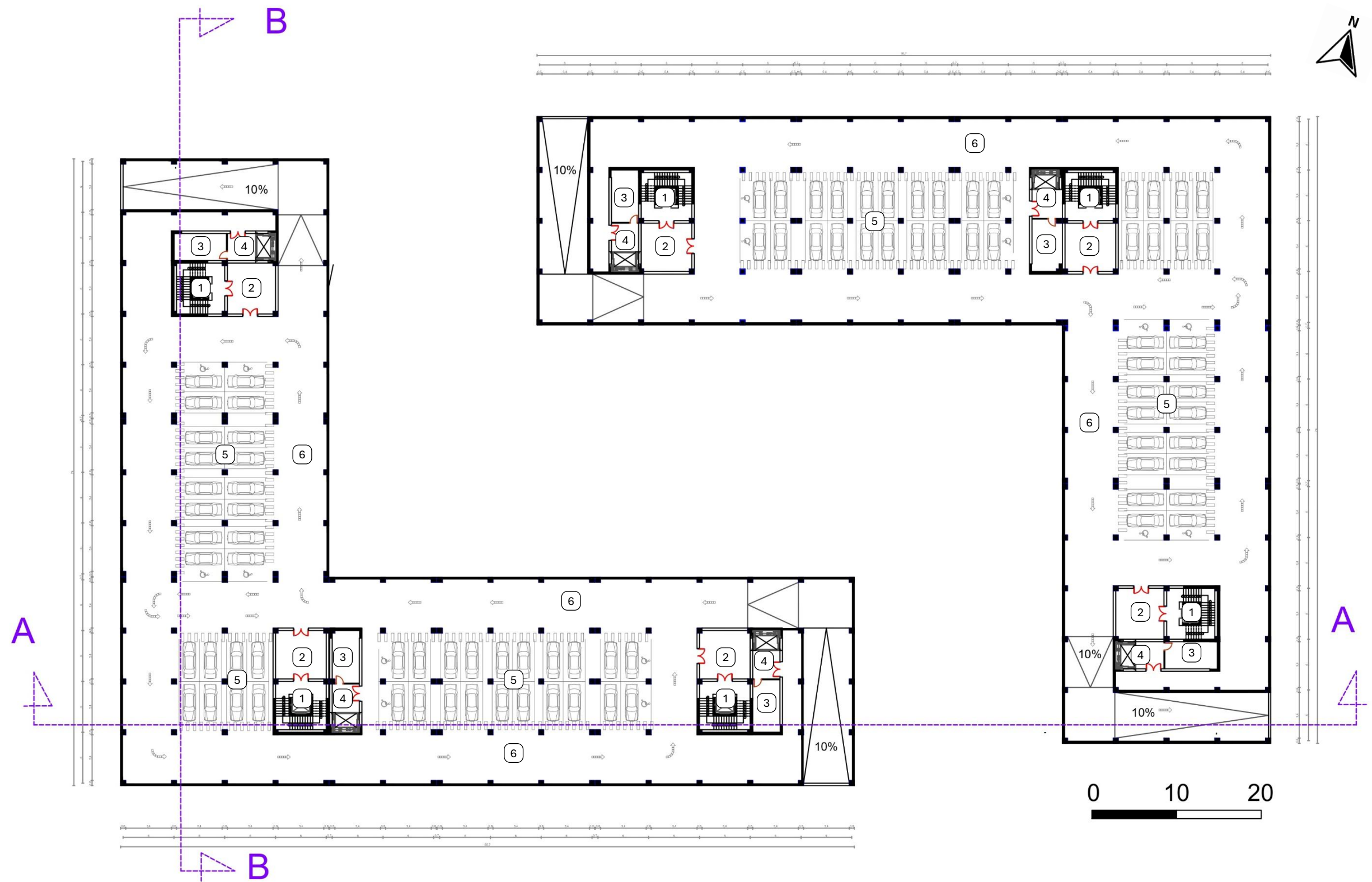


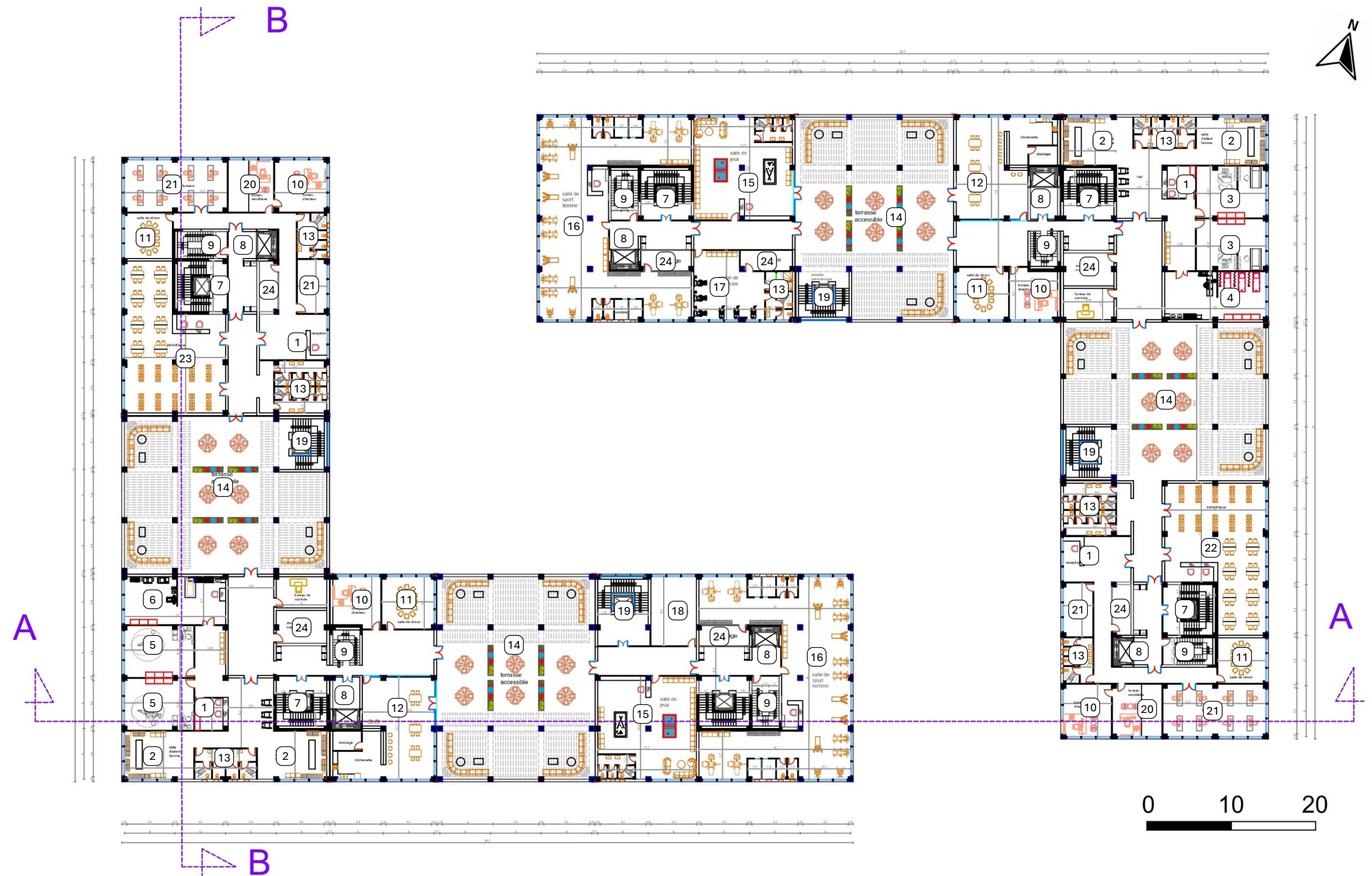
Figure 130 Plan de structure Source : Auteurs



Légende :

- | | | |
|------------------|----------------|--------------------------|
| ① Escalier privé | ③ Stockage | ⑤ Stationnement |
| ② Sas | ④ Mente charge | ⑥ Circulation Horizontal |

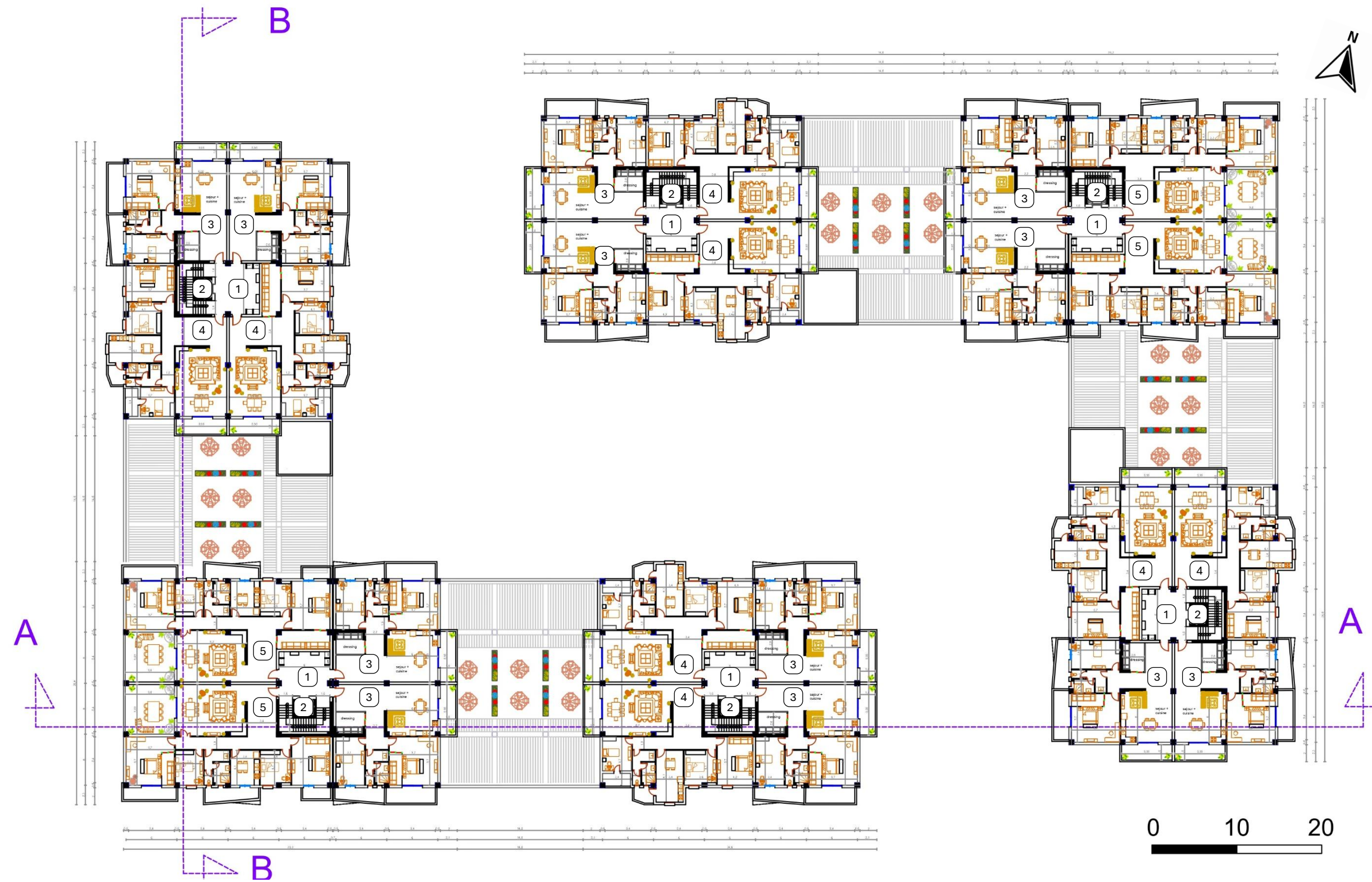
Figure 131 Plan de sous-sol Source : Auteurs



Légende :

- | | | | | | | | |
|--------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|----------------|
| ① Réception | ④ Salle de soin | ⑦ Escalier privé | ⑩ Bureau directeur | ⑬ Sanitaire | ⑯ Salle de sport | ⑲ Escalier public | ⑳ Bibliothèque |
| ② Salle d'attente | ⑤ Cabinet dentiste | ⑧ Mente charge | ⑪ Salle de réunion | ⑭ Terrasse accessible | ⑰ Salon de coiffeuse | ㉑ Bureau secrétaire | ㉒ Médiathèque |
| ③ Cabinet médecine | ⑥ Laboratoire | ⑨ Escalier de secours | ⑫ Réfectoire | ⑮ Salle de jeux | ⑱ Salle multifonction | ㉓ Bureaux | ㉔ Stockage |

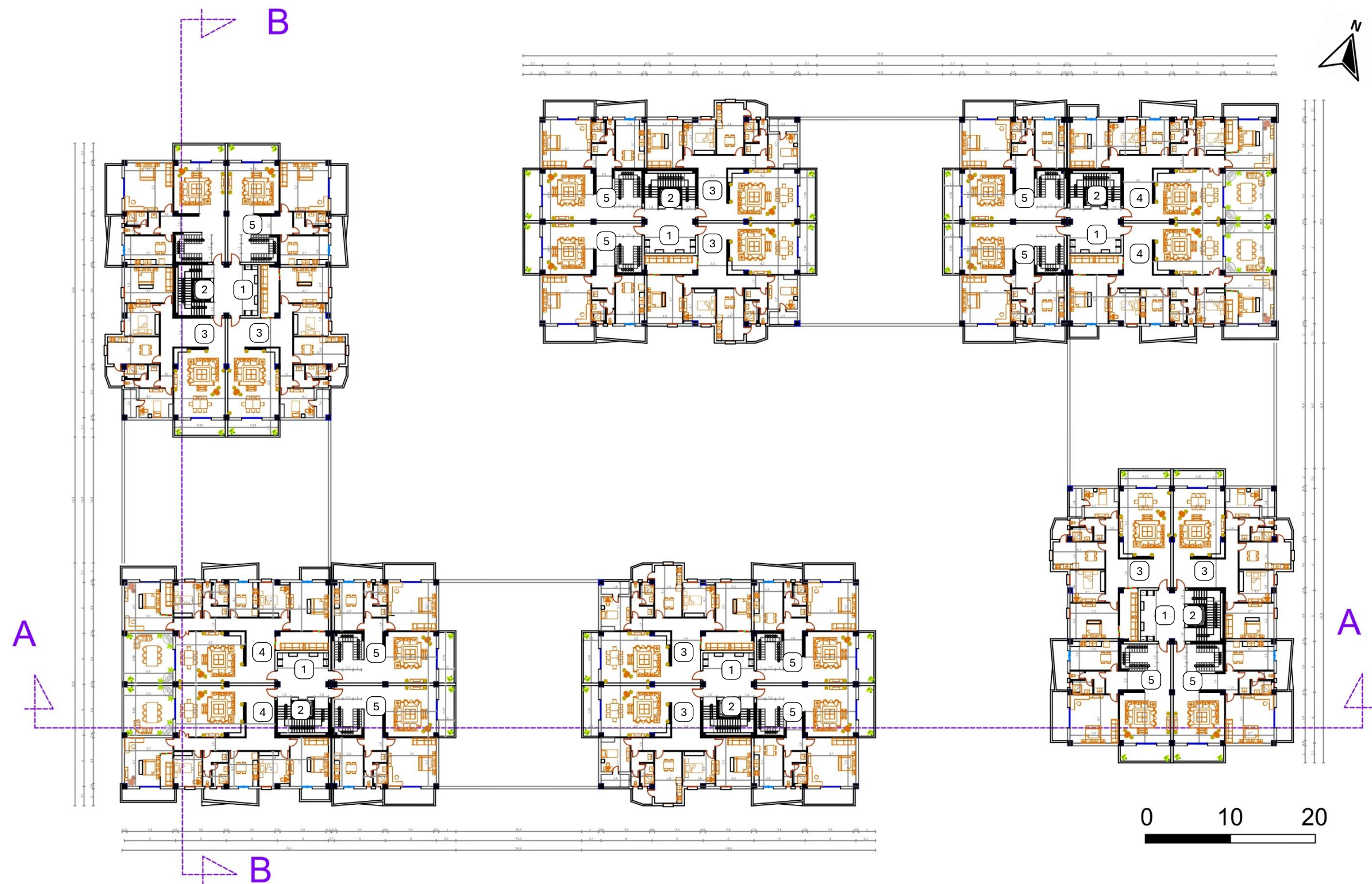
Figure 132 Plan de R+1 Source : Auteurs



Légende :

- ① Hall de distribution
- ② Escalier privé
- ③ Appartement F3
- ④ Appartement F4
- ⑤ Appartement F5

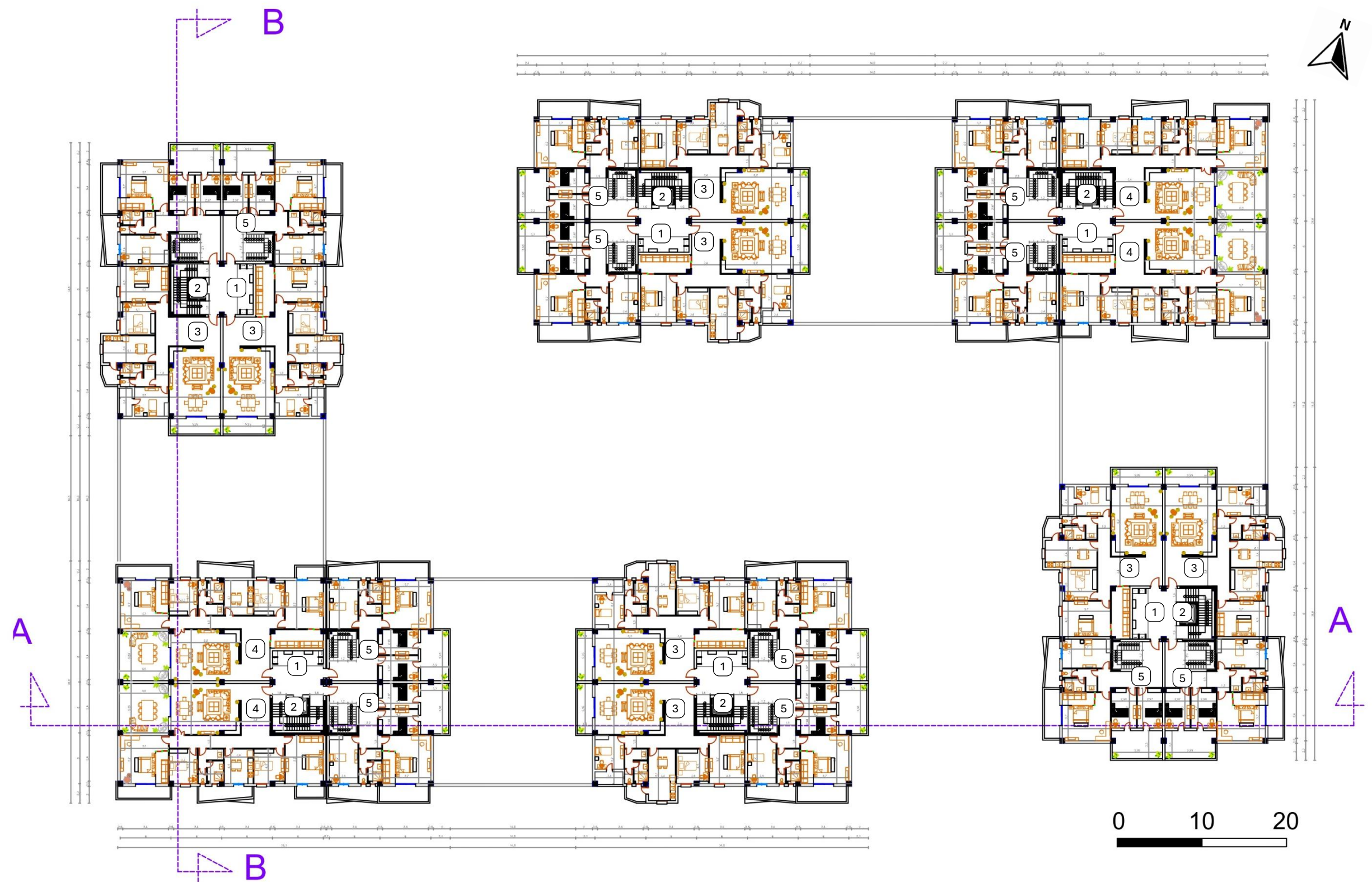
Figure 133 Plan de R+2. Source : Auteurs



Légende :

- (1) Hall de distribution (2) Escalier privé (3) Appartement F4 (4) Appartement F5 (5) Appartement F6 duplex

Figure 134 Plan de R+3/ R+5/ R+7/ R+9. Source : Auteurs.



Légende :

- ① Hall de distribution ② Escalier privé ③ Appartement F4 ④ Appartement F5 ⑤ Appartement F6 duplex

Figure 135 Plan de R+4/ R+6/ R+8/ R+10. Source : Auteurs.

VI.6.2. Coupes :



Figure 136 Coupe AA Source : Auteurs.



Figure 137 Coupe BB Source : Auteurs.

VI.6.3 Facades :



Figure 138 Façade Nord du projet



Figure 139 Façade Sud du projet



Figure 140 Façade Ouest du projet



Figure 141 Facade Est du projet

VI.6.4. Rendu 3D :



Figure 143 Vue Ouest du projet Source : Auteurs



Figure 142 Vue Sud du projet. Source : Auteurs.



Figure 145 Vue sur la cour intérieure. Source : Auteurs



Figure 144 Vue Nord du projet. Source : Auteurs



Figure 148 Vue globale d'une appartement Source : Auteurs



Figure 149 Vue intérieur du séjour Source : Auteurs



Figure 146 Vue intérieur du chambre Source : Auteurs



Figure 147 Vue intérieur du cuisine Source : Auteurs

VI.7. Synthèse :

Dans la partie du projet architectural, nous avons développé le projet urbanistique dans une échelle plus détaillée (1/200 e).

Nous avons élaboré le programme, les plans, les coupes, les façades et les ambiances extérieures et intérieures de notre projet suivant plusieurs étapes.

VII. Conclusion générale :

Ce travail nous a permis de développer un projet démarrant d'une réflexion à l'échelle urbaine depuis le périmètre d'étude (échelle 1/10 000e) jusqu'à l'esquisse architecturale au 1/2000e.

Au début, nous avons eu un diagnostic stratégique qui a pour but de remédier aux faiblesses sur le plan bâti et non bâti de toute la commune de Bab Ezzouar.

Par la suite, nous avons délimité un périmètre d'étude dans le but d'établir un aménagement urbain à l'échelle 1/2000e. Cet aménagement a suivi le concept linkage urbain et est établi suivant un cahier de charges.

Par la suite, nous avons abordé le projet urbanistique à l'échelle 1/500e tout en délimitant l'îlot d'intervention. Dans cette échelle, nous avons élaboré un plan de masse et des prescriptions urbaines, architecturales et environnementales.

Finalement, nous avons conçu un projet architectural qui nous a permis d'élaborer des structures physiques et fonctionnelles surtout pour assurer les dimensions de la qualité de vie urbaine en matière d'habitat au niveau de la commune plus précisément dans notre périmètre d'intervention.

Le projet développé résidence pour des investisseurs est parmi les projets projetés dans le périmètre d'intervention le quartier d'affaire. Il est conçu de telle façon à apporter plus de confort aux habitants à travers les espaces : une crèche, des commerces, des services, des cabinets médecines Ext. pour assurer un cadre agréable pour travailler à distance sans déplacement à lieux de travail

Notre travail est l'aboutissement d'une longue réflexion, n'étant pourtant pas parfait. Souvenons-nous que l'urbanisme et l'architecture restent en questionnement continu.

Liste de figures

Figure 1 habitat collectif.....	12
Figure 2 habitat individuel.....	12
Figure 3 Complexe d'immeubles résidentiels modernes	12
Figure 4 Infrastructure	12
Figure 5 Espace public végétalisé	12
Figure 6 Aménagement urbain moderne	13
Figure 7 aménagement urbain moderne et fonctionnel	13
Figure 8 L'Espace Vert.....	14
Figure 9 Équilibre de Vie : L'Importance des Moments de Pause.....	14
Figure 10 les différents aspects de la "Vie de Qualité"	15
Figure 11 Indice de bien-être.....	15
Figure 12 Casbah d'Alger traité par les auteures	15
Figure 13 casbah d'Alger	15
Figure 14 Casbah D'Alger	15
Figure 15 Alger centre colonial	16
Figure 16 habitat collectif.....	16
Figure 17 logement social Médéa.....	16
Figure 18 AADL 2013-2023.....	16
Figure 19 Concours îlot Fulton – PARIS.....	17
Figure 20 44 logements sociaux rue Irène et Frédéric Joliot-Curie à Montreuil.....	17
Figure 21 70 LOGEMENTS – GRETZ.....	17
Figure 22 Residence Tirsatine	18
Figure 23 RESIDENCE MAWTENY ORAN GAMBETTA	18
Figure 24 logement social Médéa.....	18
Figure 25 Situation administrative de bab Ezzouar par rapport à la ville d'Alger.....	21
Figure 26 Les limites administratives.....	21
Figure 27 : Carte de synthèse historique de Bab Ezzouar	23
Figure 28 carte Accessibilité Mobilité.....	24
Figure 34: hôtel ibis	25
Figure 29: USTHB	25
Figure 30: siège Mobilis.....	25
Figure 31: hôtel mariot	25
Figure 32: centre commercial Bab -Ezzouar	25
Figure 33: hôtel mercure	25
Figure 35 carte bab ezzouar / les quartier	25
Figure 36 carte cadre bâti et non bâti de bab ezzouar	26
Figure 37 Carte des équipements de bab ezzouar.....	27
Figure 38 carte bab ezzouar / Analyse SWOT (les forces).....	28
Figure 39 carte bab ezzouar / Analyse SWOT (les faiblesses).....	29
Figure 40 carte bab ezzouar / Analyse SWOT (Les opportunités)	30
Figure 41 carte bab ezzouar / Analyse SWOT (Les menaces)	31
Figure 42master plan	33

Figure 43 Carte de la commune de Bab Ezzouar	36
Figure 44 Carte du quartier d'affaire	36
Figure 45 : Analyse SWOT les forces	37
Figure 46 : Analyse SWOT les faiblesses	38
Figure 47 : Analyse SWOT les opportunités	39
Figure 48 : Analyse SWOT les menaces	40
Figure 49 figure du concept.....	41
Figure 50 Quqrter vauban . fribourg . allemagne	42
Figure 51 Quartier Euralille : Lille, France	42
Figure 52 : Présentation du schéma de structure	44
Figure 53 : Choix de la zone d'aménagement	47
Figure 54 : Schéma du tracé d'aménagement.....	47
Figure 55 : Situation du quartier la défense.....	48
Figure 56 Situation du quartier la défense.....	48
Figure 57 Structuration du quartier La défense	49
Figure 58 : Carte etat-unis	50
Figure 59 : Carte de Chicago	50
Figure 60 quartier d'affaire the loop	50
Figure 61 carte the Loop Chicago. Système viaire.....	51
Figure 62 The Mart.....	51
Figure 63 Marina City	51
Figure 64 Aqua Tower	51
Figure 65 The rookery building.....	52
Figure 66 Chicago cultural centre	52
Figure 67 Programmation quantitative du périmètre à aménager	58
Figure 68 Plan d'aménagement urbain.....	60
Figure 69 3D de la proposition urbain.....	61
Figure 70 limitation d'ilot choisir.....	65
Figure 71 ilot choisir	65
Figure 72 High Park, México	66
Figure 73 carte la ville de Monterrey	66
Figure 74 carte de Mexico	66
Figure 75 situation de projet high Park	66
Figure 76 plan de masse	67
Figure 77 plan accessibilité ver rdc + sous-sol.....	67
Figure 78 surculation vertical + horizontal prive / public plan RDC	67
Figure 79 plan R+1	68
Figure 80 plan R+4.....	68
Figure 81 plan R+6.....	68
Figure 82 plan R+10.....	68
Figure 83 plan terrasse.....	69
Figure 84 coupe schématique 1	69
Figure 85 façade Sud.....	70

Figure 86 structure du batiment.....	70
Figure 87 ilot Fulton - PARIS.....	71
Figure 88 Situation de la ville de Paris.....	71
Figure 89 carte de France	71
Figure 90 Situation de projet Îlot Fulton	71
Figure 91 Plan de masse	72
Figure 92 Plan de sous-sol.....	72
Figure 93 Plan de RDC.....	72
Figure 94 Plan de R+1	73
Figure 95 Plan de R+3	73
Figure 96 Plan de R+4	73
Figure 97 Coupe longitudinal.....	74
Figure 98 façade Nord-Ouest	74
Figure 99 façade Sud-ouest	74
Figure 100 coupe shematique represent la structure de cet immeuble	75
Figure 101 La Fab. France.....	76
Figure 102 Situation de la ville de Paris.....	76
Figure 103 Situation de projet La Fab	76
Figure 104 carte de France	76
Figure 105 plan de masse	77
Figure 106 plan RDC.....	77
Figure 107 plan R+1	77
Figure 108 plan R+2	78
Figure 109 plan R+3	78
Figure 110 coupe shematique	78
Figure 111 facade princiale.....	79
Figure 112 Schéma de concept.....	80
Figure 113 Schéma explicatif de l'étape 2 de l'aménagement de l'ilot.	80
Figure 114 Schéma explicatif de l'étape 1 de l'aménagement de l'ilot.	80
Figure 115 Schéma explicatif de l'étape 3 de l'aménagement de l'ilot	81
Figure 116 Schéma explicatif de l'étape 4 de l'aménagement de l'ilot	81
Figure 117 Schéma explicatif de l'étape 5 de l'aménagement de l'ilot	81
Figure 118 Schéma explicatif de l'étape 6 de l'aménagement de l'ilot	81
Figure 119 schéma explicatif de l'alignement.....	85
Figure 120 schéma explicatif des gabarits.....	85
Figure 121 schéma explicatif des traitements des entrées.....	85
Figure 122 plan de masse	86
Figure 123 Schéma explicatif de la genèse volumétrique du projet.....	89
Figure 124 Axonométrie de plan de rdc	92
Figure 125 Vue 3D du système structurel	92
Figure 126 Axonométrie éclaté du projet (Organisation spatiale).....	93
Figure 127 Axonométrie éclaté du projet (Circulation horizontal)	94
Figure 128 Axonométrie éclaté du projet (Circulation vertical).....	95

Figure 129 Plan de RDC urbain	96
Figure 130 Plan de structure	97
Figure 131 Plan de sous-sol.....	98
Figure 132 Plan de R+1	99
Figure 133 Plan de R+2	100
Figure 134 Plan de R+3/ R+5/ R+7/ R+9	101
Figure 135 Plan de R+4/ R+6/ R+8/ R+10	102
Figure 136 Coupe AA.....	103
Figure 137 Coupe BB.....	103
Figure 138 Façade Nord du projet.....	104
Figure 139 Façade Sud du projet.....	105
Figure 140 Façade Ouest du projet.....	106
Figure 141 Facade Est du projet.....	107
Figure 142 Vue Sud du projet.....	108
Figure 143 Vue Ouest du projet.....	108
Figure 144 Vue Nord du projet.....	108
Figure 145 Vue sur la cour intérieure	108
Figure 148 Vue intérieur du chambre	109
Figure 149 Vue intérieur du cuisine	109
Figure 146 Vue globale d'une appartement.....	109
Figure 147 Vue intérieur du séjour	109

Liste de schémas

Schéma 1 Schéma de la programmation qualitative (les 7 termes de référence)	53
Schéma 2 Schéma explicatif d'accessibilité/ perméabilité	55
Schéma 3 Schéma 2 explicatif de la constructibilité	55
Schéma 4 Schéma 1 explicatif de la constructibilité	55
Schéma 5 Schéma explicatif de fonctionnalité.....	56
Schéma 6 Schéma explicatif de la visibilité	56
Schéma 7 Schéma explicatif de la Lisibilité.....	57
Schéma 8 Schéma explicatif de la Confort urbain	57
Schéma 9 Schéma explicatif du confort d'ilot	82
Schéma 10 Schéma explicatif de l'accessibilité d'ilot	82
Schéma 11 Schéma explicatif de la visibilité d'ilot.....	82
Schéma 12 Schéma explicatif de la perméabilité d'ilot	82
Schéma 13 Schéma explicatif 2 de la fonctionnalité	83
Schéma 14 Schéma 1 explicatif de la fonctionnalité d'ilot	83
Schéma 15 Principes d'aménagement de la cour intérieure	84

Liste des tableaux

Tableau 1	Tableau de résumé historique de la ville Bab Ezzouar	22
Tableau 2	Présentation des cahiers de charges	43
Tableau 3	Programme de quartier d'affaires la défense	48
Tableau 4	Tableau de la programmation quantitative.....	59
Tableau 5	Programme de 1er exemple	69
Tableau 6	Programme de 2eme exemple.....	73
Tableau 7	Programme de 3 -ème exemple.....	78
Tableau 8	Tableau de Programme Quantitative de l'ilot	83
Tableau 9	Présentation de programme de projet	90
Tableau 10	Présentation de programme d'unité espace de soin	90
Tableau 11	Présentation de programme d'unité Crèche	91
Tableau 12	Présentation de programme d'unité d'hébergement	91

VIII. Bibliographie :

Ouvrages :

- Fabien Bacro ,La qualité de vie - Les déterminants psychosociaux de la qualité de vie chez des patients atteints de maladie grave et/ou chronique - Presses universitaires de Rennes, l'année 20/05/2019.

- SETRA et CETUR. Sécurité des routes et des rues. Paris : ministère de l'Équipement, 1992.

-L'aménagement et l'urbanisme : disciplines de l'interface, interdisciplines (no date). Available at : <https://journals.openedition.org/ress/4043> (Accessed: 6 April 2022).

- CEREMA (ex-CERTU). Savoirs de base en sécurité routière – Fiche n° 13 : La visibilité. Lyon : Cerema Territoires et ville, 2008.
(http://www.bv.transports.gouv.qc.ca/mono/0987293/13_Fiche_13.pdf)

Revue et articles :

- SANMARTIN, Claudia, et autres. Améliorer les mesures du bien-être (qualité de vie) au Canada. Direction des études analytiques : documents de recherche, n° 11F0019M — No. 006, Statistique Canada, 12 juillet 2021. Disponible sur :
https://publications.gc.ca/collections/collection_2021/statcan/11f0019m/11f0019m2021006-fra.pdf

Documents :

- POS N° 31 BAB EZZOUAR RAPPORT ECRIT / APC Bab Ezzouar
-PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT URBAIN (PDAU) 2016.

Sites web:

-Définition de la qualité de vie à l'école - Cnesco , <https://www.cnesco.fr/fr/qualite-de-vie-a-lecole/>

- www.archdaily.com

- www.aquaportail.com/dictionnaire/definition/887/habitat
- <https://www.futura-sciences.com/planete/definitions/biologie-habitat-13317/>
- www.lecese.fr/sites/default/files/pdf/Avis/2017/2017_10_habitat.pdf
- <https://www.techno-science.net/glossaire-definition/Qualite-de-vie.html>
- <https://www.vitamedz.com/fr/Algerie/la-commune-de-bab-ezzouar-94912-Articles-0-0-1.html>- https://www.re-thinkingthefuture.com/articles/linkage-connectivity-diagrams/#google_vignette
- <https://www.parisladefense.com/fr/territoire/quartier-historique>
- <https://blog.parisattitude.com/fr/quartiers-affaires-paris>
- <https://destination.hauts-de-seine.fr/decouvrir-le-quartier-de-paris-la-defense.html>
- <https://www.choosechicago.com/blog/architecture-history/10-iconic-buildings-in-downtown-chicago/>
- <https://www.studysmarter.fr/resumes/medecine/ergotherapie/accessibilite-urbaine/>
- <https://evalanxmeer.wordpress.com/analyse-de-la-forme-urbaine/>
- <https://www.linternaute.fr/dictionnaire/fr/definition/constructibilite/>
- <https://alphavilleurbanismes.wordpress.com/genese/fonctions-urbaines/>
- <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/confort/18147>
- <https://www.infociments.fr/logements-collectifs/ilot-fulton-logements-sociaux-et-intermediaires>
- <https://www.archistorm.com/la-fab-fonds-de-dotation-agnes-b-paris-par-soa-architectes/>
- <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/habitat/38777>
- <http://rojkindarquitectos.com/work/high-park/>

