



RÉPUBLIQUE ALGÉRIENNE DÉMOCRATIQUE ET POPULAIRE



MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITÉ SAAD DAHLEB – BLIDA 0 1

INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

**Mémoire du Projet de Fin d'Etude En Vue De
l'Obtention du Diplôme de Master 2 En Architecture**

Option : Architecture & Habitat

THEME

**Le Tissu Résidentiel Entre Réalité et Perspectives
de Développement Pour Une Meilleure Qualité
Environnementale**

Cas d'étude : Quartier des friches –TRIPOLI– H.Dey

Projet : Projection d'Un Eco- Quartier Multifonctionnel

Présenté par :

- KHELASSI Bouchra
- MESSGO Manal

Encadré par :

- Mr MAROC.M

Devant le jury composé de :

- Mr BELMZITI A -président de jury-
- Mr KHLIOUANE M -Examineur-

Invite :

- Mr BENYAHIA ADEL -le
maire de la commune de
HUSSEIN-DEY-

Année Universitaire : 2024/2025

Dédicace

À **Allah Subḥ ānahu wa Taʿālā**, le Tout-Puissant, le Miséricordieux. C'est par Sa grâce que j'ai eu la force d'avancer, de patienter et de croire en mes rêves. À Lui vont ma gratitude infinie et mon humble reconnaissance.

À **moi-même**, pour chaque pas franchi, chaque nuit blanche, chaque doute surmonté... Ce travail est aussi une victoire intérieure.

À **mon encadrant**, pour ses conseils bienveillants, son accompagnement et sa confiance, qui ont guidé mes pas avec sagesse.

À mes **parents bien-aimés**, mes racines et mes ailes, merci pour vos sacrifices silencieux, vos prières constantes et cet amour pur qui m'a portée et protégée. Rien n'égale la lumière de vos cœurs.

À ma sœur **Yasmine**, à mon frère **Zinou**, et à ma sœur **Maïssa** : merci d'avoir été mes refuges, mes repères et mes plus grands soutiens. Votre présence dans ma vie est une richesse inestimable.

À mes amies chères : **Nesrine, Lylia, Farida et Narimane**, merci d'avoir coloré ce parcours de rires, de réconforts et de motivation. Votre amitié est un trésor précieux que je garde en moi.

À toute ma **famille** et à chaque personne qui, de près ou de loin, a contribué à ce chemin : par un mot, un geste, un sourire... sachez que vous faites partie de cette réussite.

Ce mémoire n'est pas seulement un projet académique : c'est un morceau de vie, un chemin semé de difficultés, de rêves et d'espoirs... construit pierre après pierre, grâce à vous tous...

.

Résumé du mémoire

Le présent mémoire s'inscrit dans une démarche de requalification urbaine durable à travers l'étude du quartier des friches Tripoli, situé dans la commune de Hussein Dey à Alger. Ce territoire, historiquement marqué par une forte activité industrielle, souffre aujourd'hui d'un tissu urbain fragmenté, d'une dégradation généralisée du bâti, d'un manque d'espaces publics qualitatifs, et d'une coupure physique avec la mer.

Face à ces constats, le projet propose une vision stratégique axée sur trois grandes orientations :

- **La création d'une deuxième centralité urbaine**, dynamique et inclusive, intégrant habitat, services, activités économiques et équipements, en articulation avec les grands axes structurants du territoire. Cette nouvelle centralité vise à renforcer l'attractivité locale tout en décongestionnant les zones centrales existantes.
- **L'ouverture du tissu urbain vers la mer**, par l'aménagement de **fenêtres vertes** jouant le rôle de corridors paysagers. Ces percées offrent des respirations visuelles et fonctionnelles dans la trame urbaine, tout en assurant une meilleure relation entre la ville et la baie d'Alger.
- **La revalorisation du tissu résidentiel existant**, par la réhabilitation de l'habitat individuel et collectif, l'optimisation du bâti, et la création d'espaces publics mixtes (minéraux et végétaux), dans une logique de densification douce, d'amélioration du cadre de vie et de continuité urbaine.

Le projet se fonde sur les principes de l'**écoquartier**, en intégrant les notions de **mixité fonctionnelle, mobilité douce, gestion écologique des ressources, et intégration paysagère**. Il propose une transformation progressive du quartier vers un modèle urbain plus **résilient, cohérent et inclusif**, contribuant à la régénération de la ville d'Alger.

Ce mémoire ambitionne ainsi de démontrer comment un secteur marginalisé peut devenir un levier de développement urbain durable à travers une approche stratégique, contextuelle et humaine.

Thesis Summary (English Version)

This thesis explores a sustainable urban regeneration strategy for the Tripoli brownfield site in Hussein Dey, a key district located in the heart of Algiers Bay. Once a hub of industrial activity, the area now suffers from urban fragmentation, degraded housing, a lack of quality public spaces, and disconnection from the waterfront.

In response, the project proposes a comprehensive transformation based on three major urban strategies:

1. **Creation of a second urban centrality**

A new mixed-use urban core is designed to host housing, services, public facilities, and economic activity, strengthening local attractiveness while relieving pressure on the city center.

2. **Opening the urban fabric to the sea**

The introduction of “**green windows**” reestablishes physical and visual connections between the city and the bay, promoting ecological continuity and enhancing public access to the waterfront.

3. **Revalorization of the existing urban fabric**

By rehabilitating old buildings, enhancing public spaces (both mineral and vegetated), and inserting new programs in a respectful and adaptive way, the project seeks to upgrade living conditions while preserving the area’s identity.

The proposed development follows the principles of a **sustainable eco-district**, integrating **functional diversity, soft mobility, ecological awareness, and landscape integration**. It aims to transform a marginalized site into a **resilient, connected, and inclusive urban pole**, contributing to the renewal of Algiers.

الخلاصة

تتناول هذه المذكرة استراتيجية لإعادة التأهيل العمراني المستدام في حيّ "فريش طرابلس" ببلدية حسين داي، وهو موقع استراتيجي يقع في قلب خليج الجزائر. عرف هذا الحي في الماضي نشاطًا صناعيًا كثيفًا، إلا أنه اليوم يعاني من تدهور النسيج العمراني، وغياب الفضاءات العمومية ذات الجودة، بالإضافة إلى انقطاعه الفيزيائي والوظيفي عن الواجهة البحرية.

يقترح المشروع رؤية شاملة لإعادة تأهيل الحيّ تركز على ثلاثة محاور رئيسية:

1. إنشاء مركزية حضرية ثانية

يتمثل هذا المحور في إحداث قطب حضري جديد متعدد الوظائف، يجمع بين السكن، والخدمات، والتجهيزات العمومية، والأنشطة الاقتصادية، مما يعزز من جاذبية الحي ويخفف الضغط عن وسط المدينة.

2. فتح النسيج العمراني نحو البحر

تسمح بإعادة ربط المدينة بخليج الجزائر بصريًا ووظيفيًا، وتوفير ممرات بيئية آمنة للمشاة وراكبي الدراجات.

3. تثمين وإعادة تأهيل النسيج العمراني القائم

يشمل ذلك ترميم المباني السكنية القديمة، وتحسين نوعية الفضاءات العمومية (المعدنية والخضراء)، وإدماج مباني جديدة بشكل متناسق مع النسيج الحضري القائم.

يرتكز المشروع على مبادئ الحي الإيكولوجي المستدام، التنوع الوظيفي، التنقل اللطيف، الاندماج البيئي ويطمح إلى تحويل حي مهمّش إلى قطب حضري مرن، متصل، شامل وذو جودة عمرانية وبيئية عالية، يساهم في تجديد مدينة الجزائر.

SOMMAIRE

Première Partie – Introduction Générale.....01

I.1 Introduction au sujet Architecture et habitat	02
I.2 habitat Présentation de l’atelier « Habitat ».....	04
I.3 Problématique générale.....	05
I.4 Problématique spécifique.....	05
I.5 Hypothèses de travail.....	06
I.6 Objectifs de l’étude.....	06
I.7 Méthodologie adoptée.....	06
I.8 État de l’art et références conceptuelles.....	08

Deuxième Partie – Analyse du Contexte Urbain.....09

Chapitre I – Présentation du territoire urbain d’Alger.....10

II.1.1 Introduction.....	10
II.1.2 Évolution urbaine du territoire.....	10
II.1.2.1 Introduction générale.....	10
II.1.2.2 Cycles d’évolution.....	19

II.1.2.3 Analyse du territoire algérois.....	20
II.1.2.4 Logique d'implantation de l'Hussein Dey par rapport à la baie d'Alger.....	20
Conclusion du chapitre.....	22
Chapitre II – Présentation de la ville de Hussein Dey.....	23
II.2.1 Données géographiques, topographiques et hydrographiques.....	25
II.2.2 Présentation du périmètre d'étude.....	25
II.2.3 Accessibilité, structure urbaine et densités.....	28
II.2.4 Points de repère, trame verte et vocation des espaces.....	30
Chapitre III – Lecture analytique et opératoire.....	36
II.3.1 Lecture diachronique du tissu urbain.....	37
II.3.2 Lecture synchronique (système des cinq architectes).....	39
Troisième Partie – Approche Thématique.....	46
Chapitre I – Fondements théoriques du thème.....	47
III.1.1 Introduction à la réflexion thématique.....	47
III.1.2 Analyse sémantique du thème.....	47
III.1.3 Définition et objectifs des concepts clés.....	48
III.1.4 Logique d'articulation du thème.....	49
Chapitre II – Recherches thématiques.....	50
III.2.1 L'habitat durable dans le monde.....	53
III.2.2 Typologies de l'habitat en milieu urbain dense.....	57
III.2.3 Les éco quartiers : principes, enjeux et exemples.....	59
III.2.4 Requalification urbaine : définition et intégration territoriale.....	62
Chapitre III – L'habitat en Algérie.....	64
III.3.1 Histoire et évolution de l'habitat algérien.....	65

III.3.2 Typologies traditionnelles et formes contemporaines.....	65
III.3.3 Analyse des exemples	68

Quatrième Partie – Approche Opératoire.....69

Chapitre I – Interprétation urbaine et diagnostic du site.....70

IV.1.1 Introduction.....	70
IV.1.2 Objectifs du projet urbain.....	70
IV.1.3 Problématique d'intervention.....	70
IV.1.4 Analyse urbaine du site.....	71
o Choix et justification du site.....	72
o Présentation générale.....	72
o Délimitations et accessibilité.....	72
o Climatologie, ensoleillement, direction des vents.....	72
o Morphologie du site.....	73
IV.1.5 Avantages et contraintes.....	73
IV.1.6 Genèse du projet d'éco quartier.....	76
o Principes d'implantation.....	76
o Logique d'organisation fonctionnelle.....	78

Chapitre II – Développement du projet architectural et urbain.....81

IV.2.1 Introduction.....	81
IV.2.2 Démarche de conception.....	81
o Présentation conceptuelle.....	81
o Principes urbains adoptés.....	82
IV.2.3 Formalisation du projet.....	82
IV.2.4 Programmation fonctionnelle.....	83
IV.2.5 Programme quantitatif et qualitatif.....	85

Conclusion Générale.....

Annexes.....

Bibliographie.....

I / Partie Introductive

I / Partie Introductive

Présentation de l'option : Architecture et habitat...

L'option Architecture et Habitat : Une Approche Intégrée de la Conception de l'Espace de Vie

1. Définition de l'Architecture et de l'Habitat

L'**architecture** est une discipline qui concerne l'**art et la science de concevoir des espaces bâtis**, en tenant compte des aspects fonctionnels, esthétiques, techniques et environnementaux. Elle vise à répondre aux besoins humains en créant des lieux adaptés aux usages tout en intégrant des considérations culturelles et contextuelles. Selon Vitruve, l'architecture repose sur trois principes fondamentaux : **la solidité (firmitas), l'utilité (utilitas) et la beauté (venustas)**.

L'**habitat**, quant à lui, désigne à la fois le **logement en tant qu'espace physique** et l'ensemble des **conditions de vie des habitants** dans un environnement donné. Il ne se limite pas à la simple structure bâtie, mais englobe également les dynamiques sociales, culturelles et économiques qui influencent les modes d'habiter. L'habitat peut ainsi être analysé sous différents prismes : **l'organisation spatiale, l'accessibilité, la qualité de vie, l'intégration urbaine et l'impact environnemental**.

Dans ce contexte, l'option **Architecture et Habitat** s'intéresse à l'interaction entre ces deux notions en explorant les relations entre l'**espace construit, l'usage, et l'environnement urbain et naturel**.



sources://www.nouveautourismeculturel.com/blog/2017/01

2. Objectifs et Enjeux de l'Option Architecture et Habitat

Cette spécialisation vise à :

- Développer une **approche intégrée de l'habitat**, associant les dimensions architecturale, urbanistique et environnementale.
- Concevoir des espaces résidentiels répondant aux exigences de **durabilité, d'accessibilité et d'adaptabilité**.
- Intégrer des **stratégies d'optimisation énergétique et de préservation des ressources** dans la conception architecturale.
- Étudier les mutations des formes d'habitat et leur impact sur l'aménagement du territoire.

3. Axes d'Étude et de Recherche

L'option **Architecture et Habitat** aborde plusieurs thématiques majeures :

- **Les typologies de l'habitat** : logements individuels, collectifs, habitats participatifs, logements sociaux...
- **La réhabilitation et la requalification du bâti** : réutilisation des friches industrielles, rénovation des quartiers anciens, densification urbaine.
- **Les matériaux et techniques constructives** : innovations en construction écologique, usage des matériaux locaux.
- **L'habitat et le développement durable** : conception bioclimatique, impact du changement climatique sur le logement.
- **Les dimensions socioculturelles de l'habitat** : évolution des modes d'habiter, participation des habitants à la conception de leur cadre de vie.



Source : <https://www.nouveautourismeculturel.com/blog/2017/01/14/grands-projets-2017/>

4. Perspectives et Applications Professionnelles

Les compétences acquises dans cette spécialisation permettent d'intégrer divers domaines professionnels, notamment :

- **Conception architecturale durable** : création d'espaces résidentiels innovants et écologiques.
- **Urbanisme et aménagement du territoire** : intégration de l'habitat dans un cadre urbain fonctionnel et inclusif.
- **Réhabilitation et rénovation urbaine** : transformation des structures existantes pour répondre aux besoins contemporains.
- **Consulting en architecture bioclimatique et éco-construction** : accompagnement des projets vers une meilleure performance environnementale.

L'option **Architecture et Habitat** se positionne ainsi comme une réponse aux défis contemporains du logement et de l'aménagement urbain, en favorisant une approche qui conjugue **qualité de vie, innovation et respect de l'environnement**

I.1 – Présentation de l'atelier « Habitat »

L'atelier « Habitat » constitue un espace de réflexion critique et de production architecturale autour des enjeux contemporains du logement et de la ville. À travers une approche à la fois analytique et créative, il offre aux futurs architectes l'occasion d'explorer des problématiques complexes liées à l'habitat, à son environnement et à ses usages.

Dans le cadre de la dernière année du cursus, cet atelier propose de faire le bilan des années d'apprentissage et de confronter les savoirs acquis à une situation réelle, à travers un projet ancré dans un contexte urbain spécifique. Le travail demandé mobilise à la fois l'analyse rigoureuse, la sensibilité au site, et l'innovation architecturale.

Le thème du projet proposé cette année s'inscrit dans une actualité marquée par les défis de durabilité, de densification raisonnée et de requalification urbaine. L'objectif est de questionner les formes d'habitat adaptées à nos villes contemporaines tout en intégrant les exigences environnementales, sociales et fonctionnelles.

I.2 – Introduction

Aujourd'hui, les villes se transforment sous l'effet d'une croissance démographique rapide, d'une consommation accrue des ressources, et d'une urbanisation souvent anarchique. L'Algérie, comme d'autres pays du Sud, connaît ces mutations à un rythme soutenu. Dans ce contexte, la ville d'Alger – et plus précisément la commune de Hussein Dey – illustre parfaitement les tensions entre modernisation urbaine et préservation des équilibres spatiaux, écologiques et sociaux.

Longtemps façonnée par une logique de zonage et de ségrégation des fonctions, la ville a vu émerger des quartiers peu intégrés, peu durables et peu adaptés aux besoins réels des habitants. Face à ce constat, il devient nécessaire d'adopter une nouvelle vision de la ville, fondée sur la mixité, la résilience, et une meilleure relation au territoire.

Ce mémoire propose de s'interroger sur les conditions d'émergence d'un **écoquartier à Hussein Dey**, à travers une démarche qui allie analyse contextuelle, pensée durable et créativité architecturale. L'objectif est d'apporter une réponse locale, adaptée et reproductible, aux problématiques contemporaines de l'urbanisme et de l'habitat.

I.3 – Problématique générale

Comment réconcilier développement urbain et durabilité dans une ville en mutation rapide ? Cette question traverse les débats sur la fabrique de la ville contemporaine. L'urbanisation galopante d'Alger, marquée par une pression foncière accrue, une perte des repères identitaires et un appauvrissement des qualités paysagères et environnementales, appelle à de nouvelles approches de planification.

Aujourd'hui, la ville se trouve confrontée à de nombreuses ruptures : entre centre et périphérie, entre patrimoine et modernité, entre habitat et mobilité, entre croissance économique et qualité de vie. Ces ruptures nourrissent une fragmentation urbaine qui affaiblit le tissu social, écologique et spatial de la métropole.

Dès lors, comment penser un développement urbain plus intégré, plus inclusif et plus respectueux des spécificités locales ? Comment passer d'une ville fonctionnelle à une ville vivante, durable et résiliente ?

I.4 – Problématique spécifique

La commune de Hussein Dey, située à l'Est d'Alger, possède un site stratégique en bordure de mer, doté d'un riche passé ferroviaire et industriel, aujourd'hui en grande partie délaissé. Le site choisi pour ce mémoire – d'une superficie de 4,8 ha – constitue une réserve foncière précieuse, mais sous-exploitée. Il est enclavé par une voie ferrée, peu accessible, et souffre d'un manque de lisibilité urbaine.

Dans ce contexte, une question centrale se pose :

Comment concevoir un écoquartier durable et intégré à Hussein Dey, capable de requalifier un site fragmenté tout en répondant aux exigences d'un urbanisme résilient, fonctionnel et paysager ?

Il s'agira notamment de penser :

- la requalification d'un site urbain sous-exploité,
 - la réintégration du littoral dans la vie urbaine,
 - la valorisation des modes doux,
 - et la reconstitution d'une trame urbaine cohérente.
-

I.5 – Les hypothèses

Ce travail repose sur plusieurs hypothèses fondamentales :

1. **L'aménagement durable** d'un quartier à Hussein Dey est possible à condition de penser un urbanisme intégré, mixte et adapté au contexte local.
 2. **La reconquête du site** passe par une meilleure connexion au tissu existant (via la couverture de la voie ferrée) et une revalorisation des liaisons douces (piétonnes et cyclables).
 3. **La durabilité du projet** dépendra de sa capacité à articuler logement, activité, services, espaces publics et continuités écologiques.
-

I.6 – Objectifs

Les objectifs de ce mémoire sont les suivants :

- Élaborer un diagnostic urbain, socio-environnemental et morphologique du site.
 - Identifier les dysfonctionnements et les potentialités du territoire de Hussein Dey.
 - Proposer des orientations d'aménagement durables, articulant habitat, mobilités douces et espaces publics.
 - Concevoir un projet d'écoquartier fondé sur la mixité fonctionnelle, la cohérence urbaine et la résilience écologique.
 - Contribuer à une réflexion plus large sur l'avenir des friches urbaines à Alger et leur revalorisation au service d'une ville plus durable.
-

I.7 – Méthodologie

La méthodologie adoptée combine plusieurs approches complémentaires :

- **Analyse typo-morphologique** : étude des formes urbaines, de leur évolution et de leur adaptation au contexte.
- **Analyse paysagère et environnementale** : lecture du site à travers sa topographie, ses vues, ses flux, et ses composantes naturelles.
- **Analyse bioclimatique** : prise en compte des conditions climatiques locales pour adapter la forme urbaine et architecturale.
- **Approche multi-échelle** : du territoire à la parcelle, en passant par le quartier.
- **Références de projets similaires** : comparaison avec des exemples d'écoquartiers en Méditerranée (France, Espagne, Tunisie, etc.).

Méthode de Recherche Pour mener cette étude sur le projet d'habitat entre logique conceptuelle et rapport d'intégration, en prenant comme cas d'étude le quartier Hussein Dey à Alger, une méthodologie combinant approches théoriques et analyses de terrain sera adoptée.

1. **Approche Théorique et Conceptuelle** Cette phase vise à établir un cadre théorique pour comprendre les concepts clés du projet d'habitat, en s'appuyant sur :
 - Une revue de littérature sur les notions de logique conceptuelle en architecture, d'intégration urbaine, de durabilité et de centralité.

- L'analyse de références et de projets similaires pour identifier les bonnes pratiques et les principes de conception adaptés.
 - Une étude des politiques et réglementations urbaines applicables à Alger, notamment celles liées à l'aménagement du territoire, au logement et à l'urbanisme durable.
2. Analyse du Contexte et Diagnostic Urbain Une étude approfondie du site sera réalisée afin d'évaluer les potentialités et contraintes du quartier Hussein Dey :
- Analyse historique et évolution du quartier, pour comprendre son développement et son rôle dans la ville d'Alger.
 - Analyse morphologique et architecturale, en étudiant la typologie des bâtiments, l'organisation des espaces publics et la densité urbaine.
 - Étude fonctionnelle et socio-économique, en identifiant les activités principales, les équipements existants, et les dynamiques sociales du quartier.
 - Problématiques environnementales, incluant l'impact du littoral, la gestion des espaces verts et les défis liés à la mobilité et aux infrastructures.

Une approche combinée sera adoptée pour le diagnostic urbain :

- **Analyse diachronique** : Étude de l'évolution historique du quartier Hussein Dey à travers les différentes périodes et transformations urbaines qui ont marqué son développement.
- **Analyse synchronique** : Observation et évaluation de la situation actuelle du quartier en mettant en lumière les dynamiques spatiales, fonctionnelles et sociales contemporaines.

La méthode d'enquête pourra inclure :

- Des observations de terrain (photographies, relevés, cartographie).
 - Des entretiens avec des habitants et des acteurs urbains.
 - L'analyse de documents officiels et de plans d'urbanisme.
3. Élaboration des Scénarios et Proposition de Projet À partir du diagnostic du site, plusieurs scénarios d'aménagement seront explorés afin de concevoir une proposition architecturale et urbaine cohérente :
- Définition des objectifs du projet en lien avec les enjeux d'habitat, de durabilité et d'intégration urbaine.
 - Formulation de stratégies d'aménagement, basées sur la mixité fonctionnelle, la mobilité douce, la requalification des espaces et l'innovation architecturale.
 - Prototypage et conception du projet, avec des schémas, plans, maquettes numériques et simulations pour tester l'impact des solutions proposées.
4. Évaluation et Validation du Projet Enfin, une évaluation critique sera menée pour mesurer la pertinence et la faisabilité du projet :
- Comparaison avec des projets similaires pour valider les choix architecturaux et urbains.
 - Retour sur les enjeux de durabilité et d'intégration pour s'assurer que les solutions respectent les principes du développement urbain durable.

- Proposition d'indicateurs de performance (qualité de vie, accessibilité, impact environnemental, flexibilité du projet).

Conclusion Cette méthodologie permet de structurer l'étude en intégrant une réflexion théorique approfondie, une analyse rigoureuse du site, et une démarche de conception architecturale et urbaine appliquée. L'objectif est d'aboutir à une proposition innovante et réaliste, en réponse aux défis de l'habitat dans le contexte spécifique d'Alger et du quartier Hussein Dey.

I.8 – État de l'art

Cette étude mobilise plusieurs axes de recherche :

1. Le territoire

La réflexion territoriale s'appuie sur les travaux de **l'école morphologique italienne** (Muratori, Caniggia), qui considèrent l'espace urbain comme le résultat d'une sédimentation lente et d'un processus historique. Le territoire est ici envisagé comme matrice du projet.

2. La ville, l'urbanité et la durabilité

Des approches contemporaines, comme celle de **Kevin Lynch** ou **Philippe Panerai**, permettent de penser la ville comme une construction sociale, évolutive et perceptible. L'objectif est de réintroduire des repères urbains, des continuités spatiales et une cohérence d'ensemble.

3. Le quartier durable comme levier de transformation

La notion d'**écoquartier** est abordée comme une réponse aux enjeux actuels de transition écologique, de justice sociale et de qualité de vie. Le quartier devient une échelle stratégique d'intervention, capable d'articuler habitat, équipements, espaces publics et mobilités.

II / Partie Analytique

Chapitre 01

Présentation du territoire urbain Alger

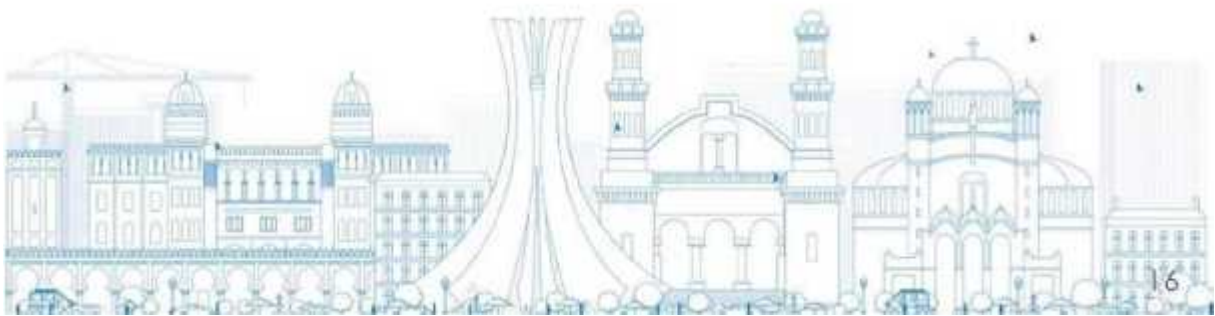
Chapitre 01 – Présentation du territoire urbain Alger

II.1.1 Introduction

Alger, capitale politique et économique de l'Algérie, est bien plus qu'un territoire urbain : c'est une **entité vivante, en perpétuelle mutation**, où se lisent les différentes strates de l'histoire, de la géographie et de l'identité nationale. Comprendre Alger, c'est **déchiffrer les tensions entre mémoire et modernité**, entre héritage colonial et ambition contemporaine, entre centralité métropolitaine et fractures périphériques.

Ce chapitre s'attache à mettre en lumière les logiques profondes qui ont façonné Alger, afin d'ancrer notre réflexion sur **le tissu résidentiel et la reconversion des friches à Hussein Dey** dans une lecture territoriale rigoureuse, informée et critique.

« *La ville est le lieu où l'espace devient histoire, où l'histoire devient mémoire.* » — Paul Ricoeur

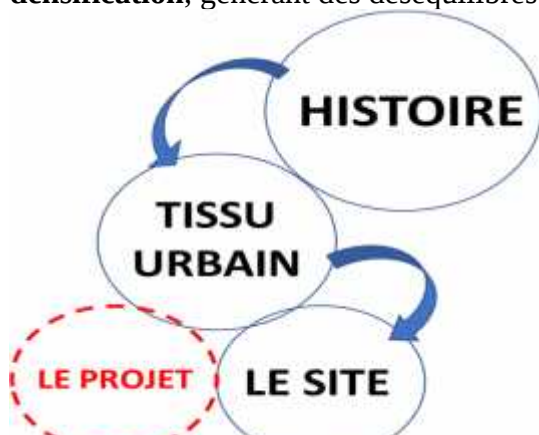


Source : la grandeur de la ville...George Mas, 1990

II.1.2 Évolution urbaine du territoire

II.1.2.1 Introduction

L'évolution d'Alger témoigne d'un **processus d'urbanisation complexe, non linéaire**, influencé par des dynamiques politiques, économiques, démographiques et environnementales. Depuis les terres agricoles jusqu'à la métropole moderne, Alger s'est développée par à-coups, souvent sous l'impulsion d'une **logique d'extension plutôt que de densification**, générant des déséquilibres spatiaux et sociaux.



Source : Auteurs



Source : Situation de la ville d'Oran. Auteurs

L'Algérie dans le contexte mondial :

L'Algérie, depuis son indépendance en 1962, est un acteur clé dans la région du Maghreb et sur le continent africain. Elle joue un rôle stratégique pour plusieurs raisons :

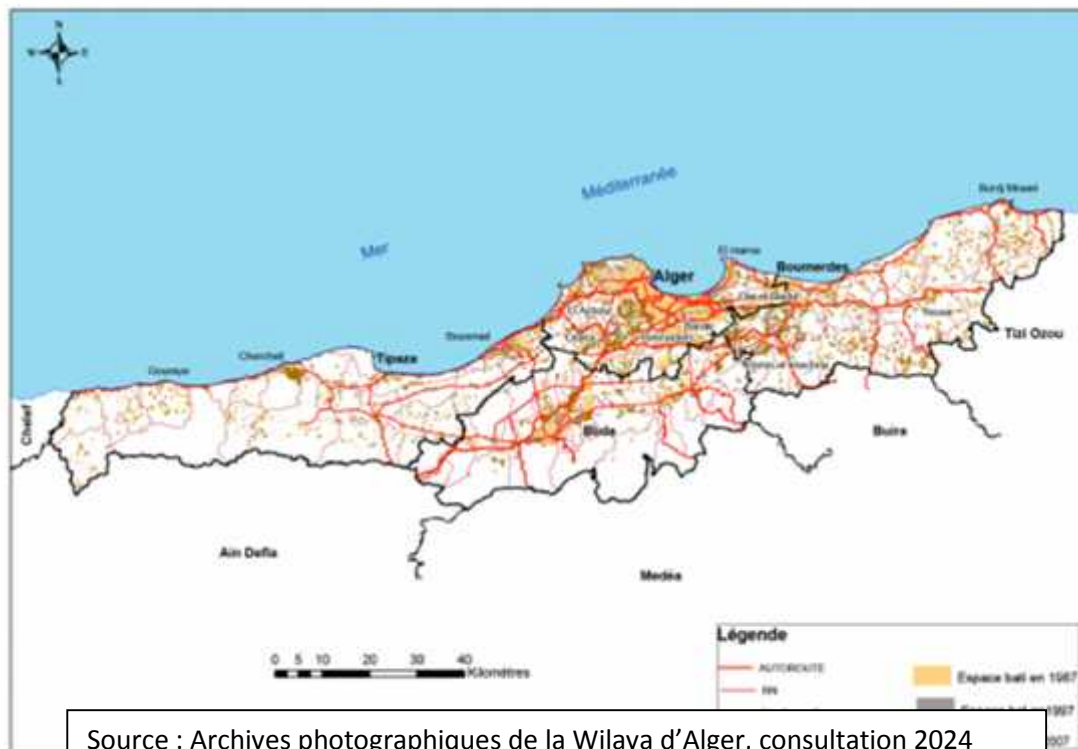
Ressources naturelles : L'Algérie est l'un des plus grands producteurs mondiaux de gaz naturel et de pétrole, ce qui en fait un acteur majeur dans le secteur énergétique. Elle est membre de l'Organisation des pays exportateurs de pétrole (OPEP) et exporte une grande partie de son gaz, en particulier vers l'Europe, ce qui lui confère une influence significative dans le domaine de l'énergie.

Position géopolitique : L'Algérie se trouve dans une position géographique stratégique, limitrophe du Maroc, de la Tunisie, du Mali, du Niger, du Libye et de la Mauritanie, ce qui fait d'elle un acteur incontournable en matière de sécurité et de coopération en Afrique du Nord et au Sahel.

Rôle diplomatique : L'Algérie a longtemps été un acteur clé dans la diplomatie de décolonisation, notamment avec son rôle dans le soutien aux mouvements de libération en Afrique et dans le monde arabe. Sa politique étrangère reste indépendante et centrée sur les principes de non-ingérence et de soutien aux causes justes, notamment en Afrique subsaharienne et au Moyen-Orient.

Défis économiques et sociaux : Malgré ses vastes ressources naturelles, l'Algérie fait face à des défis importants, notamment la diversification de son économie, la réduction du chômage, et la gestion de ses réserves de devises. L'économie algérienne dépend encore largement des hydrocarbures, ce qui la rend vulnérable aux fluctuations des prix mondiaux du pétrole et du gaz.

Alger, la métropole :



La capitale algérienne, Alger, est non seulement le centre politique du pays, mais aussi une métropole qui joue un rôle majeur dans la vie économique, culturelle et sociale de l'Algérie.

Économie et commerce : Alger est le cœur économique de l'Algérie, abritant une grande partie des entreprises et des institutions financières du pays. Le port d'Alger est l'un des plus importants d'Afrique du Nord, facilitant le commerce avec l'Europe, l'Asie et d'autres parties du monde. Alger est également un centre commercial clé, avec de nombreuses entreprises internationales ayant des partenariats dans la ville.

Histoire et patrimoine : Alger possède une riche histoire, marquée par des influences diverses, telles que les Carthaginois, les Romains, les Ottomans et les Français. La ville est un véritable carrefour de cultures et d'architectures, avec des monuments historiques comme la Casbah, un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, qui témoigne de l'histoire coloniale et de la résistance à l'occupation.

Urbanisation et développement : Avec une population de plusieurs millions d'habitants, Alger est une ville en pleine expansion, confrontée à des défis urbains majeurs comme la congestion, la gestion des infrastructures, le logement, et l'accessibilité des services publics. La ville connaît une croissance rapide de son secteur immobilier et un développement d'infrastructures modernes, notamment dans le domaine des transports (métro, tramway, etc.) et des zones d'affaires.

Vie culturelle et sociale : Alger est également un centre culturel et artistique, avec de nombreux musées, théâtres et festivals. La scène musicale algérienne, par exemple, est un mélange de traditions locales et d'influences modernes, allant de la musique chaâbi à la musique pop et électronique. La ville accueille également des événements internationaux comme le Festival international du film d'Alger, qui attire des cinéastes du monde entier.

En résumé, l'Algérie joue un rôle de premier plan à l'échelle mondiale grâce à ses ressources naturelles et sa position géopolitique, tout en devant relever des défis internes liés à son économie et à son développement social. Alger, quant à elle, en tant que capitale et métropole, incarne à la fois l'héritage historique et la modernité, avec un rôle central dans la vie économique et culturelle du pays.

Orientation du SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire)

Le **Schéma National d'Aménagement du Territoire (SNAT)** est un outil stratégique de planification, conçu pour guider le développement du territoire national algérien. Il définit les priorités d'aménagement du territoire à l'échelle nationale et joue un rôle fondamental dans le soutien de la métropolisation d'Alger.

Objectifs du SNAT

Le SNAT a pour objectif principal de structurer l'espace national de manière équilibrée, en optimisant les relations entre les différentes régions du pays. À travers ce schéma, l'État vise à :

- **Réduire les déséquilibres régionaux** en équilibrant le développement entre les zones urbaines et rurales.

- **Renforcer les grands pôles urbains**, comme Alger, qui doivent jouer un rôle de moteur dans le développement économique et social du pays.
- **Encourager la décentralisation**, tout en veillant à ce que les métropoles soient bien connectées avec le reste du territoire national.

Le rôle d'Alger dans le SNAT

Dans le cadre du SNAT, Alger est identifiée comme une métropole stratégique pour l'Algérie. Le schéma met l'accent sur :

- La **concentration des infrastructures de transport**, afin de relier la capitale aux autres régions du pays et faciliter les échanges économiques.
- L'**expansion de la zone métropolitaine d'Alger**, notamment à travers des projets d'urbanisation, de développement des infrastructures de transport (autoroutes, métro, tramway, etc.) et de l'amélioration des services urbains.
- Le développement d'un **pôle économique et administratif** renforcé, contribuant à l'attractivité d'Alger et son rôle central dans l'économie nationale et régionale.

Les défis à surmonter

- La **pression démographique** sur la capitale, avec une forte urbanisation, nécessite une gestion rigoureuse de l'espace urbain.
- Le **développement des infrastructures** doit être réalisé en harmonie avec le respect des normes écologiques et environnementales.
- La **gestion des inégalités** sociales et territoriales, notamment entre le centre et les périphéries de la ville, est un enjeu majeur pour l'adhésion au modèle du SNAT.

Enjeux majeurs du PDAU (Plan de Développement de l'Aménagement Urbain)

Le **Plan de Développement de l'Aménagement Urbain (PDAU)** est un document stratégique à l'échelle locale, visant à organiser l'urbanisation et à guider le développement d'Alger dans les années à venir. Ce plan répond aux défis posés par la croissance démographique et l'extension urbaine rapide de la capitale.

Les enjeux d'urbanisation

Le développement d'Alger est confronté à plusieurs enjeux d'urbanisation qui nécessitent une planification rigoureuse :

- **Densification urbaine** : L'étalement urbain incontrôlé a conduit à une urbanisation excessive de certaines zones. Le PDAU préconise une densification raisonnée pour mieux utiliser l'espace tout en évitant l'étalement horizontal.
- **Amélioration de la mobilité urbaine** : Avec l'augmentation du nombre de véhicules, la congestion des routes devient un problème majeur. Le PDAU met l'accent sur le développement de réseaux de transport en commun, comme le métro et les tramways, ainsi que sur l'amélioration de l'accessibilité des périphéries.
- **Gestion des zones urbaines informelles** : Alger souffre d'une prolifération de quartiers informels, souvent sans infrastructures de base. Le PDAU prévoit des solutions d'intégration pour améliorer les conditions de vie des habitants de ces zones, notamment à travers des projets de régularisation et de rénovation urbaine.

Le développement durable et l'environnement

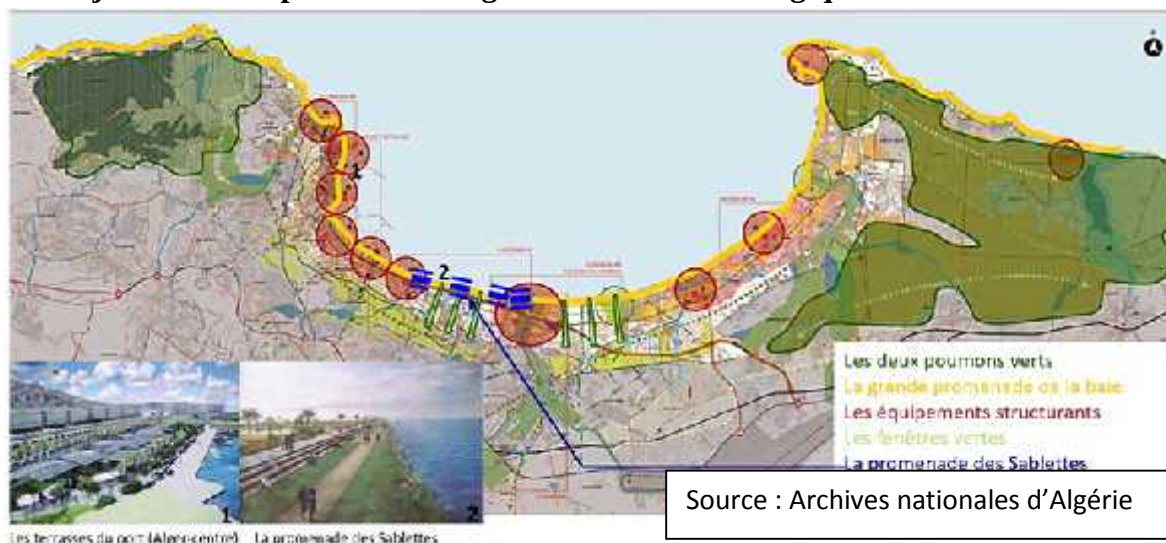
Le PDAU intègre également une dimension écologique, visant à :

- **Réduire l'empreinte écologique** de la ville en promouvant des solutions de construction durable et en développant des espaces verts et des infrastructures écologiques.
- **Protéger le littoral et les zones naturelles** : En raison de la pression urbaine croissante, le littoral algérois fait face à des menaces de pollution et de dégradation. Le PDAU vise à protéger ces zones tout en favorisant leur développement touristique et économique de manière durable.

Les défis à relever

- **Gestion de l'étalement urbain** dans un contexte où la pression foncière est élevée.
- **Renouvellement des infrastructures** vieillissantes et inadéquates face aux besoins d'une ville en expansion.
- **Inégalités d'accès aux services publics**, particulièrement dans les quartiers périphériques.

Les enjeux de métropolisation d'Alger selon le Plan stratégique

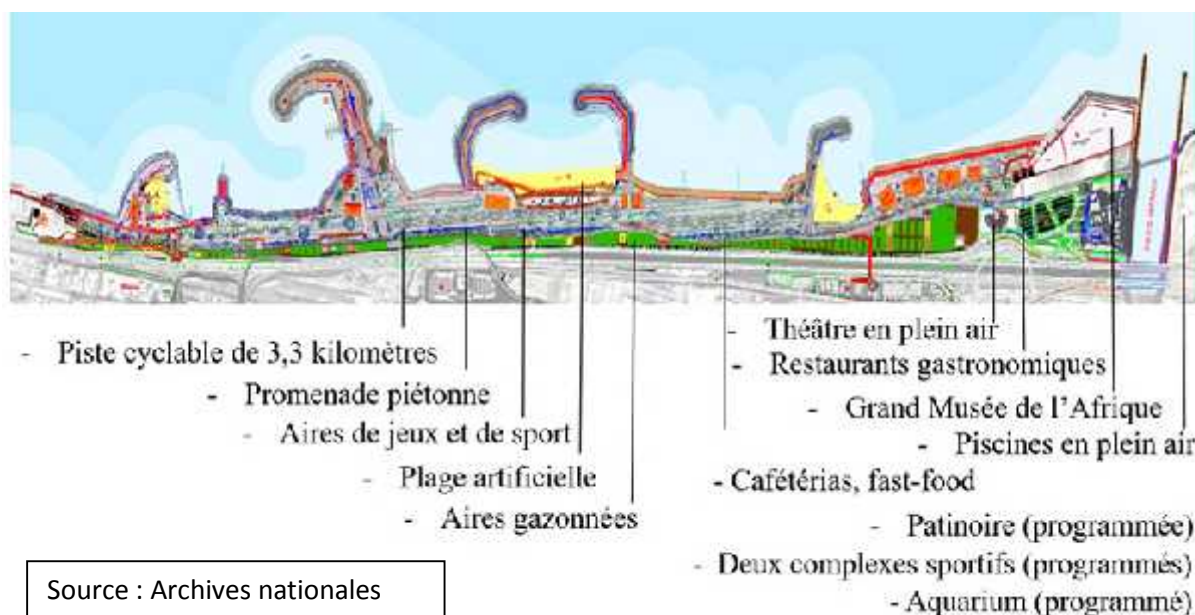


Source : Archives nationales d'Algérie

Le **Plan stratégique d'Alger** propose une vision pour faire de la capitale une métropole moderne, compétitive et durable. Ce plan aborde les différents aspects de la métropolisation en insistant sur la nécessité de structurer la ville pour qu'elle puisse répondre aux défis contemporains tout en améliorant la qualité de vie de ses habitants.

Les objectifs du Plan stratégique d'Alger

Le Plan stratégique repose sur plusieurs grands axes pour accompagner la métropolisation :



Source : Archives nationales

- **Développement économique** : Il s'agit de renforcer l'attractivité d'Alger pour les investissements, notamment dans les secteurs du tourisme, des technologies de l'information, et des industries vertes.
- **Modernisation des infrastructures** : Le Plan stratégique propose de moderniser les infrastructures existantes, notamment les réseaux de transport (métro, tramway,

routes) et de télécommunications, pour accompagner la croissance économique et améliorer la qualité de vie des habitants.

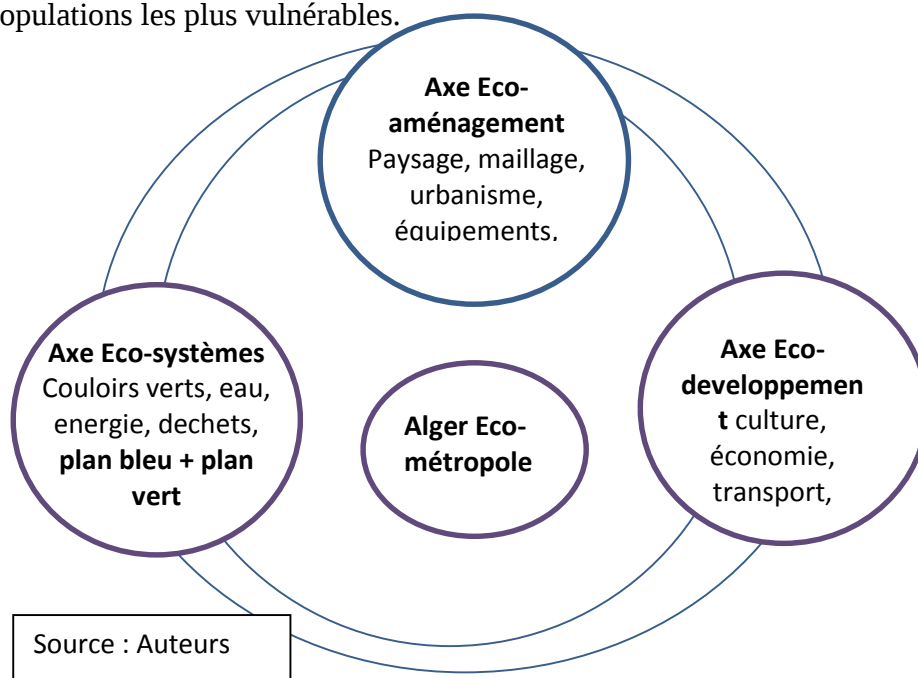
- **Amélioration de la gouvernance urbaine** : Le Plan insiste sur la nécessité d'une gouvernance urbaine renforcée, avec des politiques publiques coordonnées pour mieux gérer l'espace urbain et répondre aux besoins des citoyens.
- **Développement durable** : Un autre objectif clé est d'assurer un développement urbain respectueux de l'environnement, en favorisant la transition énergétique et la gestion durable des ressources naturelles.

Les principaux enjeux liés à la métropolisation

- **Compétitivité économique** : La métropolisation d'Alger implique une transformation en un véritable centre économique, ce qui nécessite de créer des zones d'activités, de moderniser les industries locales, et de développer l'entrepreneuriat.
- **Infrastructures et mobilité** : Avec l'augmentation du nombre d'habitants, le développement de transports en commun efficaces devient crucial pour réduire les embouteillages et les problèmes de pollution.
- **Équité sociale et inclusion** : La métropolisation ne doit pas accroître les inégalités entre les différents quartiers d'Alger. Le Plan stratégique doit intégrer des projets pour améliorer l'accès aux services publics (éducation, santé, logement) et réduire les écarts sociaux.
- **Préservation du patrimoine historique et culturel** : La ville d'Alger possède un patrimoine architectural et culturel unique, notamment la Casbah, classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. La métropolisation doit s'accompagner d'une gestion raisonnée de ce patrimoine pour garantir son développement tout en le préservant.

Les défis à relever

- La **congestion et la pollution** résultant d'une urbanisation rapide.
- Le **manque d'espaces publics et de logements accessibles**, en particulier dans les quartiers périphériques.
- Le **risque d'exclusion sociale** si la métropolisation ne tient pas compte des besoins des populations les plus vulnérables.



Périmètre d'Excellence d'Alger

Le **Périmètre d'excellence** à Alger désigne des zones géographiques ou des projets urbains stratégiques visant à devenir des modèles de développement moderne et durable. Ces périmètres sont pensés pour concentrer des projets de grande envergure, alliant innovation technologique, développement économique, et durabilité écologique.

Caractéristiques et objectifs

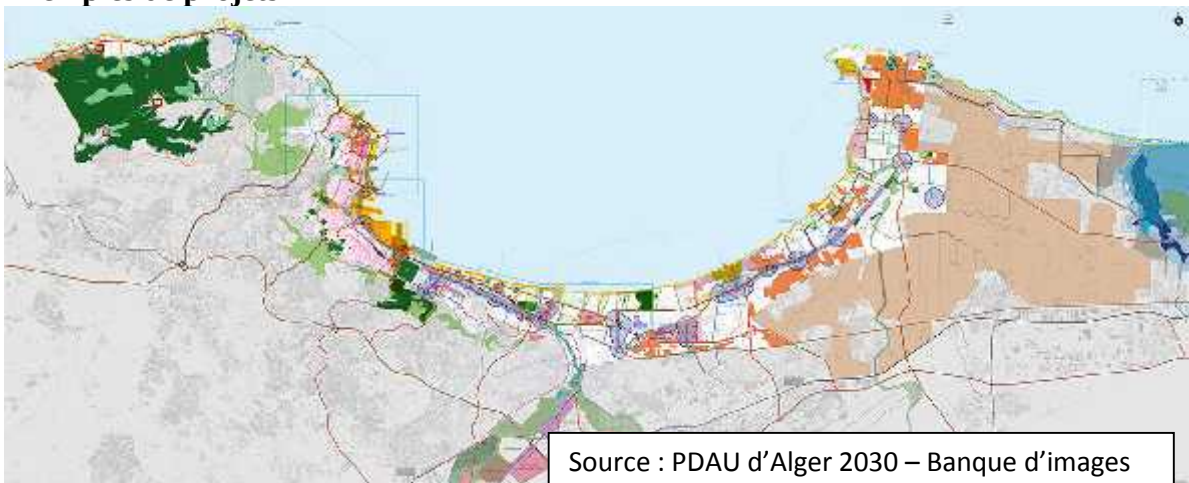


Source : PDAU d'Alger 2030 – Banque d'images intégrée,

Les **zones d'excellence** à Alger sont conçues pour :

- **Stimuler l'économie** en attirant des entreprises et des investisseurs étrangers.
- **Développer des infrastructures modernes** (transport, logements, services publics) et des quartiers attractifs.
- **Promouvoir la durabilité** en intégrant des pratiques respectueuses de l'environnement et des espaces verts.
- **Renforcer l'image internationale** d'Alger comme métropole compétitive et moderne.

Exemples de projets



Source : PDAU d'Alger 2030 – Banque d'images

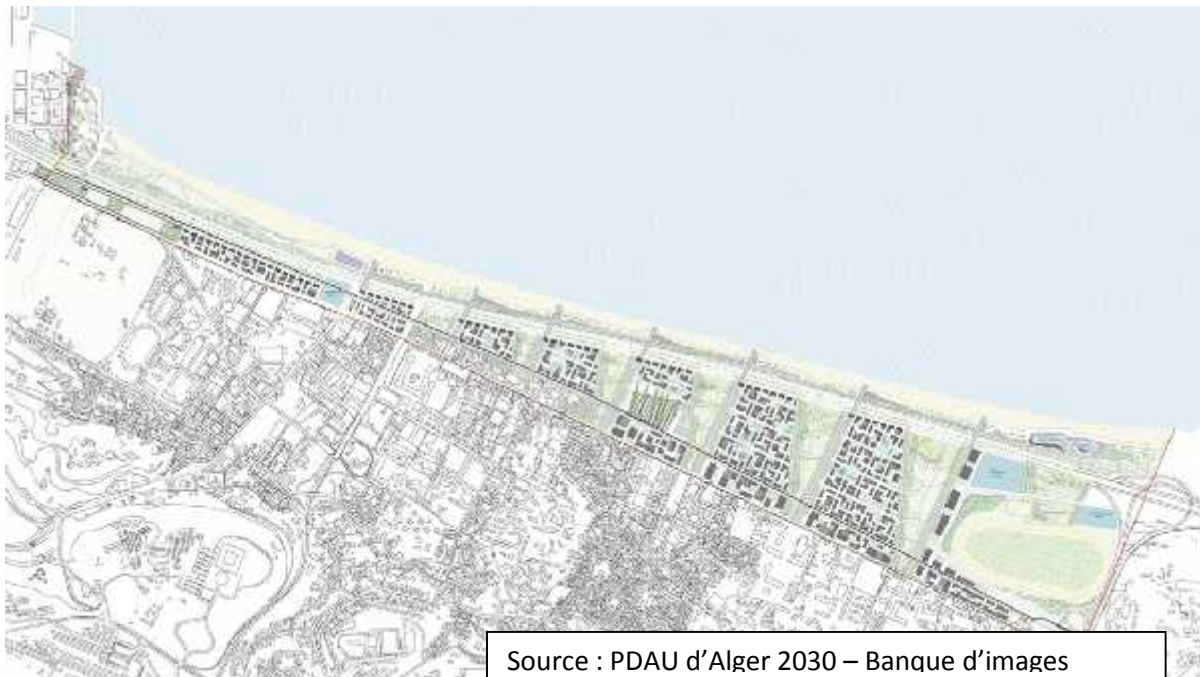
Des projets comme le **Parc technologique de Sidi Abdallah**, le développement du littoral, et la réhabilitation de la **Casbah** font partie des initiatives envisagées pour constituer ces périmètres. Ils visent à offrir des espaces propices à l'innovation, à la culture, et au tourisme, tout en respectant les principes de développement durable.

Défis à relever

Cependant, ces projets doivent surmonter plusieurs défis :

- **Harmoniser la modernisation avec la préservation du patrimoine.**
- **Garantir l'inclusion sociale** pour éviter la création de ghettos ou de ségrégations sociales.
- **S'assurer de la viabilité économique et environnementale** à long terme.

En conclusion, le **Périmètre d'excellence** est un levier clé pour la métropolisation d'Alger, visant à en faire une ville plus dynamique, attractive et durable, tout en résolvant certains des défis majeurs liés à son urbanisation rapide.



Source : PDAU d'Alger 2030 – Banque d'images

II.1.2.2 Les cycles d'évolution

On peut distinguer **trois grands cycles** qui ont structuré l'évolution urbaine d'Alger :

1. Cycle précolonial (jusqu'en 1830)

L'Alger ottomane, dense, compacte, construite selon des logiques socio-culturelles islamiques : ruelles étroites, habitat introverti, ségrégation fonctionnelle et spatiale. Cette ville organique suit une **morphologie de type casbah**, en harmonie



Source : www.algerroi.com



Source : Photo libre de droits, Wikimedia

2. Cycle colonial (1830–1962)

L'administration française impose un urbanisme exogène, géométrique, rationnel, avec la création de **quartiers européens** marqués par des grands axes, des équipements publics et des lotissements ouverts, souvent en rupture avec le tissu originel. C'est durant cette période que naissent des quartiers comme Belcourt, El Harrach ou Hussein Dey.



Source : www.algerroi.com



Source : Photo libre de droits, Wikimedia

3. Cycle post-indépendance (depuis 1962)

Une phase de **forte croissance démographique et d'urbanisation anarchique**, notamment marquée par l'exode rural, l'auto-construction et la pression foncière. La ville se dilate, souvent au détriment de la qualité urbaine et des équilibres environnementaux. Les friches industrielles apparaissent comme les résidus de ce modèle essoufflé.



Source : Photo libre de droits, Wikimedia



Source : Photo libre de droits, Wikimedia

« Les villes coloniales sont des cicatrices urbaines, des coupures dans le tissu, que l'indépendance n'a pas toujours réussi à recoudre. » — Achille Mbembe

II.1.2.3 Analyse du territoire algérois

Alger est aujourd'hui une **agglomération de plus de 4 millions d'habitants**, structurée autour de plusieurs **pôles fonctionnels** et **axes de mobilité**. Sa configuration géographique, entre mer et montagne, lui confère une **morphologie étirée et contrainte**, qui complexifie la gestion de l'espace urbain.

- **Centralité historique** : autour de la Casbah, de la place des Martyrs et du front de mer.
- **Expansion est-ouest** : impulsée par les infrastructures (autoroute, métro, tramway) et par les dynamiques foncières.
- **Fractures territoriales** : entre les quartiers privilégiés (El Madania, Hydra...) et les périphéries délaissées (Bab Ezzouar, Birkhadem, Hussein Dey...).

Le tissu résidentiel algérois est ainsi marqué par :

- une **hétérogénéité typologique** (du haussmannien à la cité sociale),
- une **cohabitation d'époques et de styles** souvent dissonants,
- une **pression constante sur les équipements et les services**.

II.1.2.4 Logique d'implantation de Hussein Dey

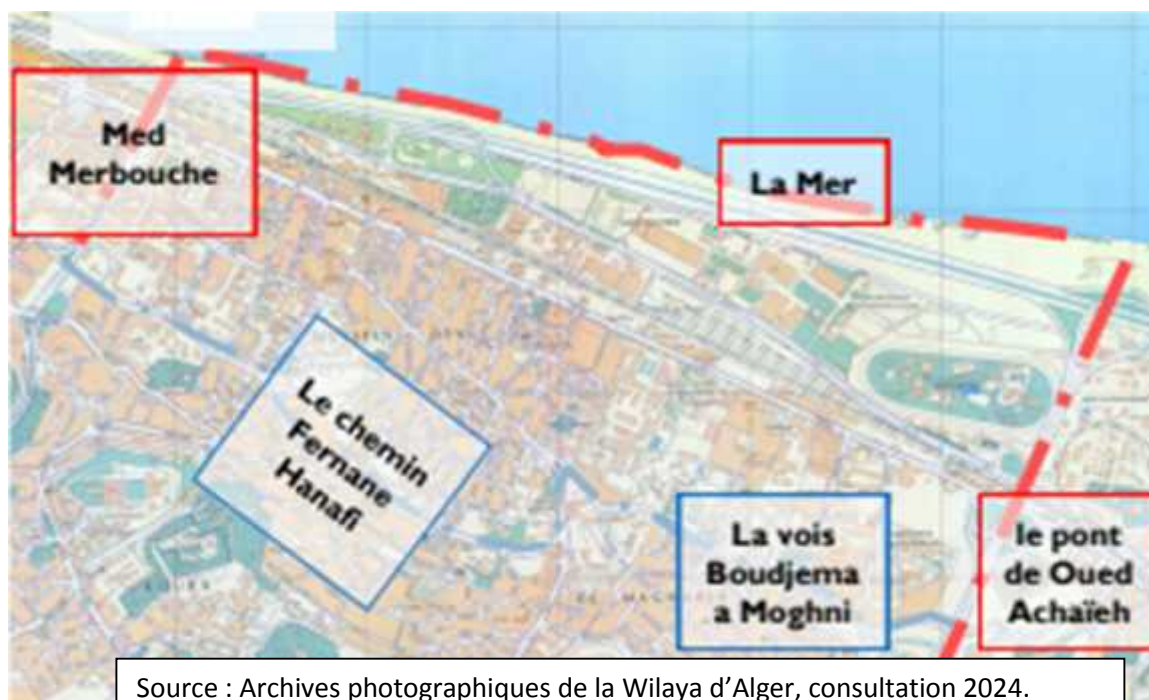
Le quartier d'Hussein Dey s'inscrit dans cette complexité. Situé à l'est du centre-ville, **entre mer, friches et infrastructures lourdes**, il incarne à lui seul les paradoxes de l'urbanisation algéroise : potentiel stratégique, mais enclavement territorial ; proximité du port, mais marginalité sociale.



Historiquement, Hussein Dey a émergé comme un **quartier industriel et ouvrier** durant la période coloniale. Sa vocation productive a décliné après l'indépendance, laissant place à des **friches ferroviaires, maritimes et industrielles**, aujourd'hui peu valorisées. Pourtant, le site jouit de plusieurs **atouts majeurs** :

- une **accessibilité importante** (proximité du tramway, du train, de la voie express),
- une **position front de mer** rare et stratégique,
- une **disponibilité foncière** grâce aux anciennes emprises industrielles.

« *Il ne s'agit pas de reconstruire la ville sur la ville, mais de révéler la ville dans la ville.* » — Christian de Portzamparc



La reconversion de ce secteur apparaît ainsi comme une **opportunité unique de redonner sens, vie et fonction** à un territoire aujourd'hui sous-exploité.

Conclusion du chapitre

L'analyse du territoire urbain d'Alger, et en particulier du quartier de Hussein Dey, met en évidence les **fractures spatiales, les tensions historiques, mais aussi les puissants leviers de transformation** qui s'y trouvent. Loin d'être un simple quartier dégradé, Hussein Dey peut devenir **un laboratoire du renouveau urbain algérien**, à condition d'y injecter vision, méthode et ambition. Le projet d'écoquartier envisagé ici se veut **à la fois réparation urbaine et projection vers un futur plus durable et équitable**.

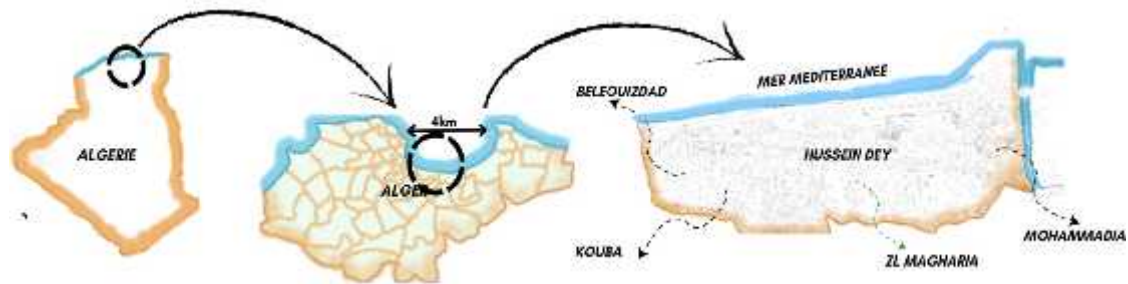
Chapitre 02

PRESENTATION DE LA VILLE

Chapitre 02 – Analyse de la ville de l’Hussein Dey

Introduction et repères historiques

La commune de Hussein Dey, située dans la wilaya d’Alger, est un territoire urbain stratégique qui témoigne d’une richesse historique, sociale et morphologique particulière. Sa position en bordure maritime, sa proximité avec le centre d’Alger, ainsi que son patrimoine bâti reflètent les multiples étapes de son développement depuis l’époque coloniale jusqu’à aujourd’hui. L’analyse de cette commune vise à comprendre les fondements urbains et les dynamiques spatiales qui influencent la faisabilité et la pertinence d’un projet d’écoquartier.



Présentation administrative et limites communales

Source :Traité par Auteurs

Administrativement, Hussein Dey est l’une des 57 communes de la wilaya d’Alger. Elle est délimitée par les communes de Belouizdad à l’ouest, El Harrach à l’est, Kouba au sud, et la baie d’Alger au nord. Son territoire s’étend sur environ 4,5 km². Cette localisation centrale dans la métropole algéroise lui confère un rôle structurant, bien que le développement y soit freiné par des contraintes d’aménagement, notamment liées à l’enclavement de certaines zones et à la congestion du tissu urbain.



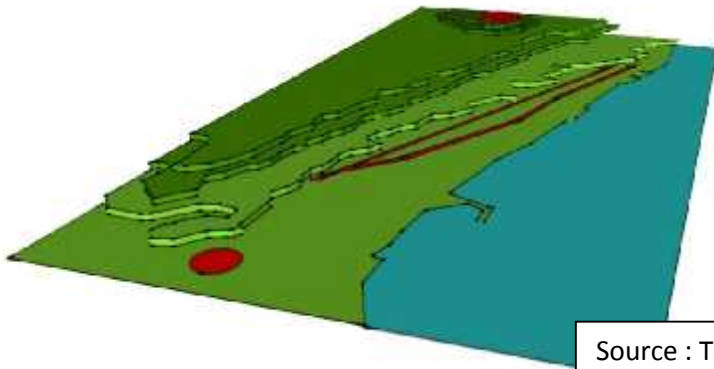
Source : Google earth

Morphologie et organisation spatiale

La morphologie urbaine de Hussein Dey se caractérise par une organisation complexe. Le tissu urbain est discontinu, alternant entre quartiers planifiés et zones informelles. On observe une densité excessive dans certains secteurs, induisant des problèmes d'inconfort, de manque d'espaces publics, et de saturation des réseaux. Par ailleurs, le site est marqué par des zones sujettes aux inondations, notamment près des vallons et oueds canalisés insuffisamment entretenus.

II.2.1 Données géographiques, topographiques et hydrographiques

La commune de **Hussein Dey** est implantée sur la façade littorale est de la capitale algérienne, dans une **zone de contact entre le piémont du Sahel algérois et la mer Méditerranée**. Ce positionnement géographique lui confère une **structure topographique en pente douce vers le nord**, avec une altitude variant entre **0 et 70 mètres**. Cette morphologie explique en partie la structuration du bâti en gradins dans certains quartiers.



Source : Topographie de la ville :thèse master 2.

Sur le plan **hydrographique**, le territoire est traversé par **l'oued El Harrach**, principal cours d'eau d'Alger, qui longe le sud-est de la commune. Longtemps considéré comme une ressource, il est aujourd'hui un axe de nuisance, pollué, mais porteur de **potentiel écologique** en cas de réhabilitation. Le tissu urbain s'organise autour de ce **système hydrographique dégradé**, à revaloriser dans une perspective de ville durable.

« Comprendre la ville, c'est lire sa géographie autant que ses murs. » — Christian Devillers

II.2.2 Évolution historique de Hussein Dey

1. Période précoloniale : un territoire agricole (Période ottomane AV 1830)

Avant l'occupation française, le territoire de Hussein Dey faisait partie d'un **domaine rural étendu**, composé principalement de **terres agricoles fertiles**, irriguées par les affluents de l'oued El Harrach. L'habitat y était rare, diffus, et rattaché à une logique de **culture maraîchère et arboricole**.

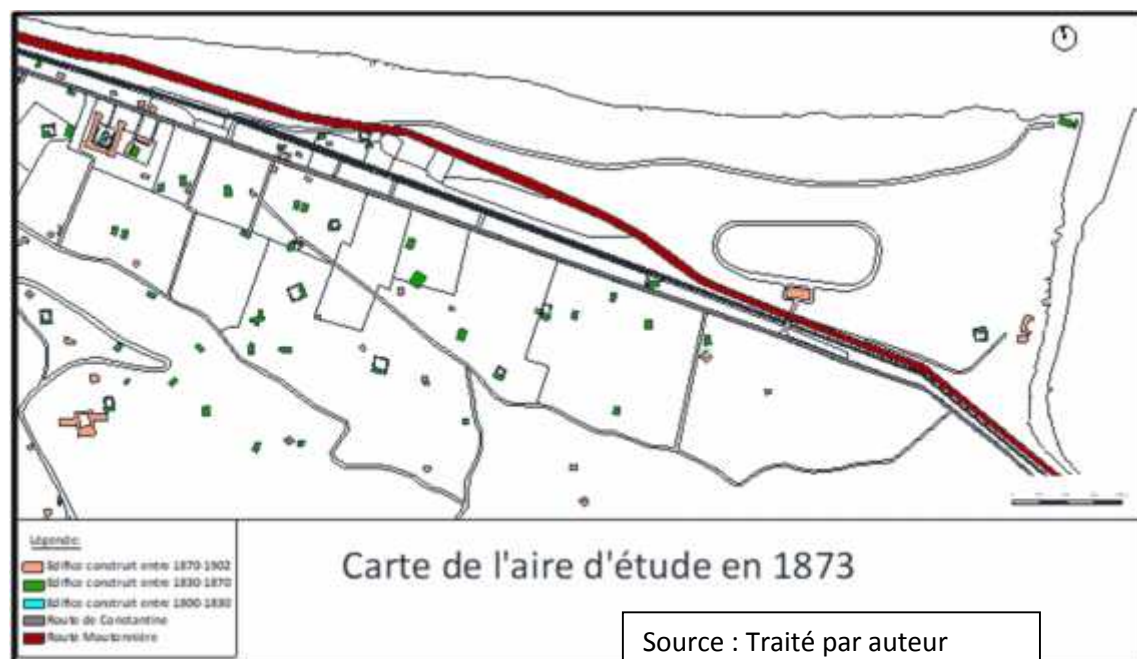
2. Période coloniale (1830–1962) : naissance d'un tissu industriel et logistique

- **1830–1850** : Première militarisation du site. Le nom « Hussein Dey » rend hommage à l'ancien dey d'Alger. Construction de casernes et de bâtiments administratifs.



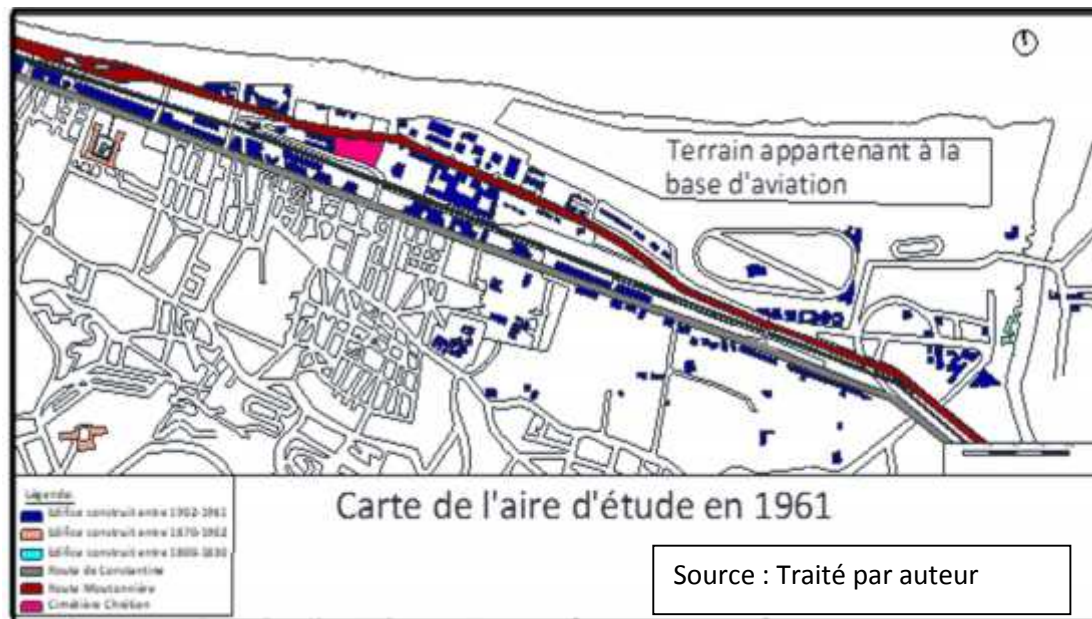
Source : Traité par auteur

- **1850–1900** : Apparition du **chemin de fer** et du **port de transit**, impulsant une dynamique industrielle autour des fonctions de stockage et d'échange. Le quartier devient un **nœud logistique stratégique**, avec des entrepôts, silos et hangars.



Source : Traité par auteur

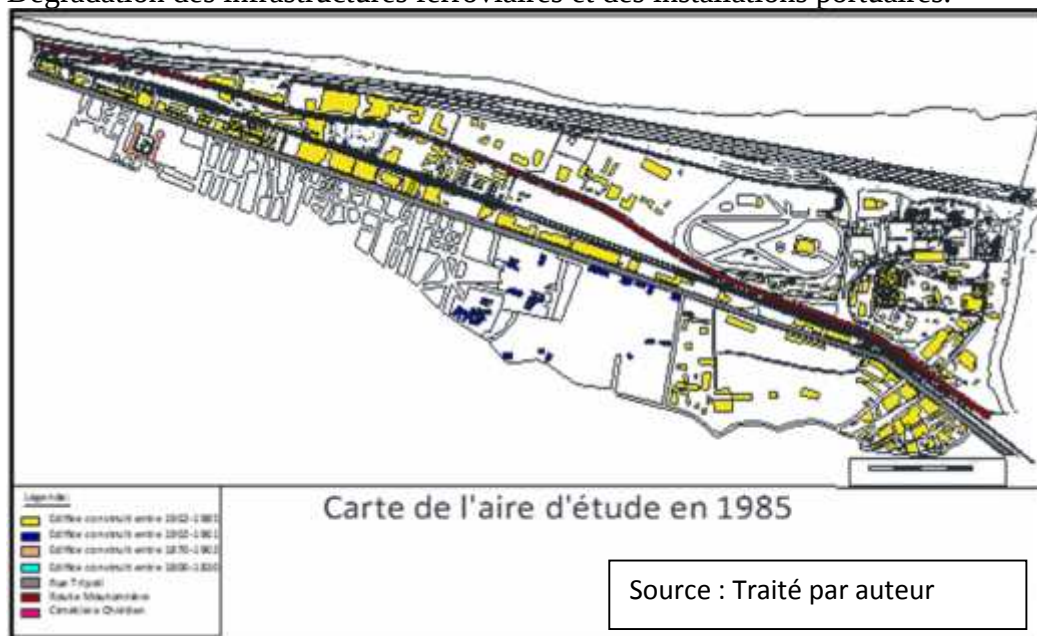
- **1900–1962** : Développement d'un **tissu ouvrier dense**, habitat collectif à proximité des lieux de travail, renforcé par la proximité de Belcourt (actuel Belouizdad).



3. Période post-indépendance (1962–1980) : urbanisation incontrôlée

Avec l'exode rural et la pression démographique, Hussein Dey connaît une **densification rapide et peu maîtrisée** :

- Réaffectation de bâtiments industriels en logements ou équipements improvisés.
- Émergence de **quartiers spontanés** sans infrastructures adéquates.
- Dégradation des infrastructures ferroviaires et des installations portuaires.

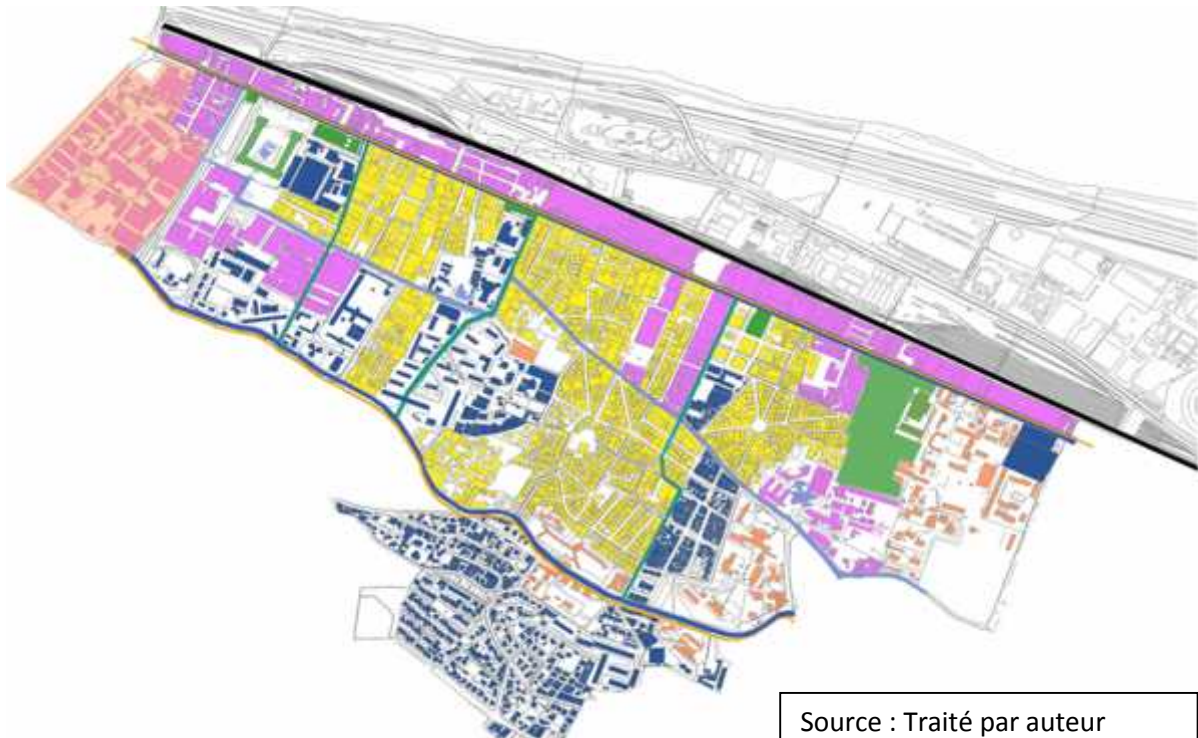


4. Période contemporaine (1980–aujourd'hui) : fragmentation et attente

- Urbanisme de projets sans cohérence territoriale globale.
- Émergence de **grands ensembles modernistes**, sans mixité fonctionnelle.
- Apparition de **friches industrielles**, notamment sur le site de Tripoli.

- Nouvelles infrastructures (tramway, rocade, autoroute) aggravant la **fragmentation spatiale** et l'**enclavement** du site.

« Ce n'est pas la ville qui change, c'est notre regard sur elle. » — Françoise Choay



Source : Traité par auteur

Avant 1830	1830 - 1920	1920 - 1950	1950 - 1962	1962 à nos jours
---------------	----------------	----------------	----------------	---------------------

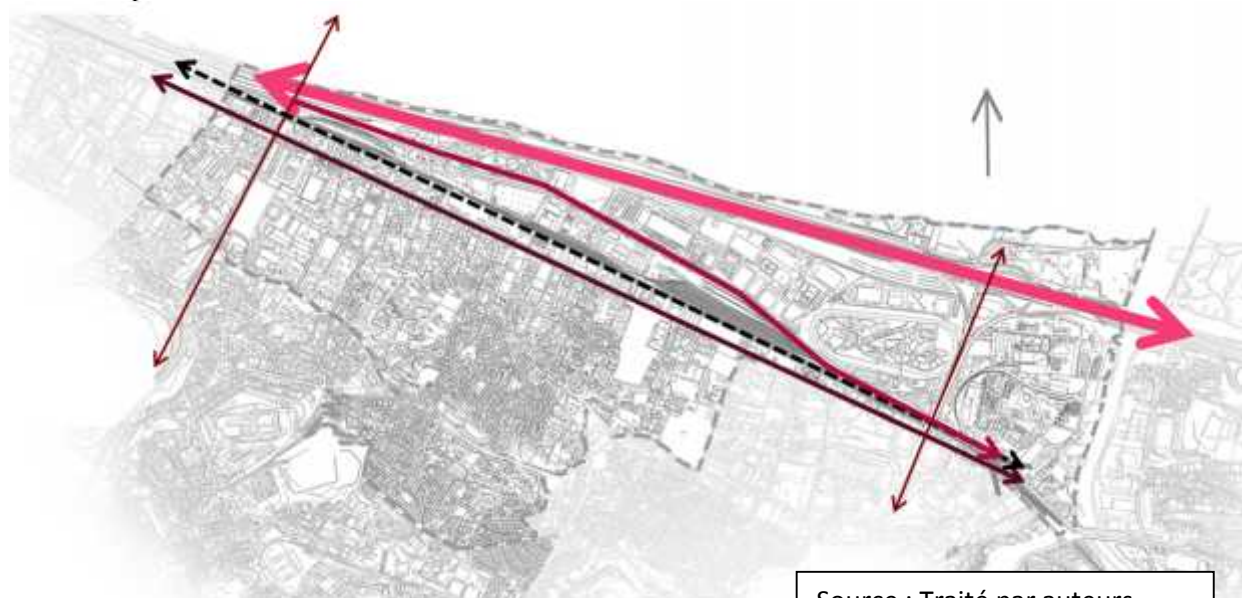
II.2.3 Accessibilité et connectivité

Hussein Dey bénéficie d'une **situation stratégique**, à la fois bien desservie et paradoxalement enclavée :

- **Accessibilité régionale :**
 - o Autoroute de l'Est
 - o Rocade NORD
 - o RN5 et RN11
- **Accessibilité locale :**
 - o Gare ferroviaire (ligne Alger–Thénia)
 - o Tramway T1 (station Tripoli)
 - o Réseau de bus et taxis collectifs

Problème identifié : ces infrastructures traversent mais ne **connectent pas** le territoire. Elles agissent comme des **barrières physiques** (effet de coupure), surtout pour le quartier de la

friche Tripoli.



Source : Traité par auteurs

II.2.4 État du bâti et densité urbaine

Le bâti de Hussein Dey se caractérise par une **grande hétérogénéité** :

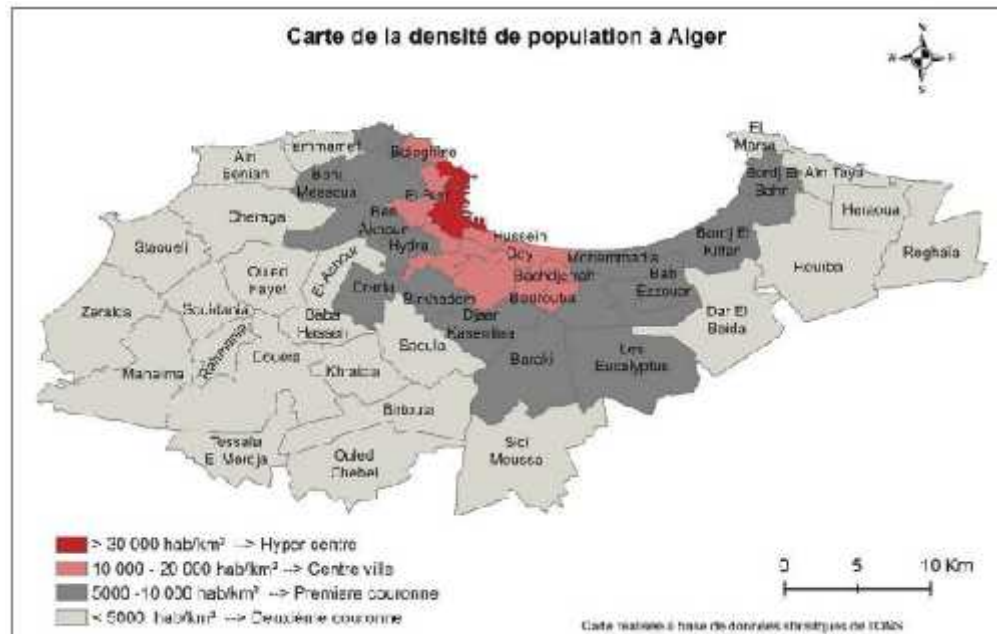
- **Bâtiments coloniaux dégradés** (r+1, r+2) dans les anciens noyaux.
- **Grands ensembles modernistes** (tours collectives) en périphérie.
- **Zones d'habitat informel**, construites sans permis ni normes.
- **Friches industrielles** : structures désaffectées, à l'abandon, mais à fort potentiel de reconversion.



Source : Traité par auteur

La densité varie fortement selon les secteurs :

- **Haute densité** dans les zones informelles (jusqu'à 1200 hab/ha).
- **Densité modérée** dans les ensembles collectifs.
- **Faible densité** autour des friches et zones portuaires.



Source : <https://scispace.com/pdf/la-baie-d-alger-un-espace-cotier-prise-entre-pressions-d-20h04ladto.pdf>

II.2.5 Vocation urbaine actuelle et mutation potentielle

- **Vocation historique** : industrielle, logistique, résidentielle ouvrière.
- **Vocation actuelle** : mixte mais déséquilibrée. Manque de services, de loisirs, d'espaces verts.
- **Mutation en cours** : résidentialisation progressive, montée de la pression foncière, projets de reconversion.

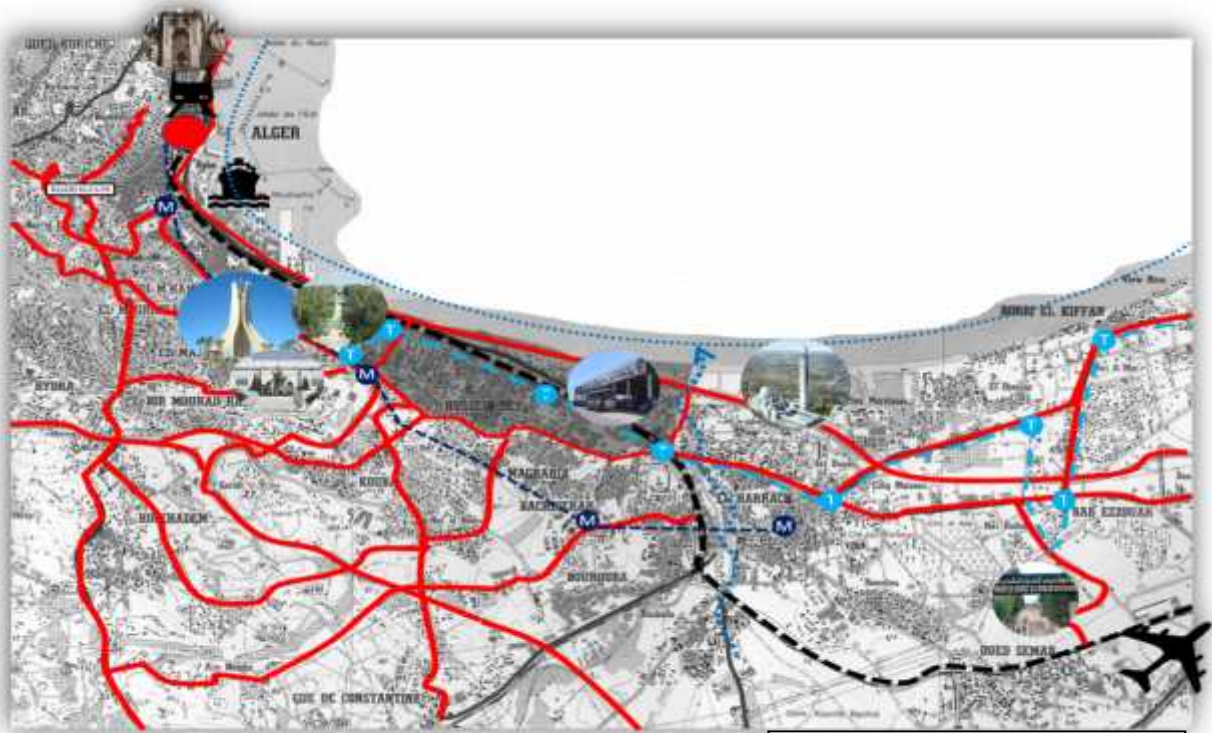
Hussein Dey est aujourd'hui un **territoire de transition**, entre passé industriel et avenir incertain, offrant un **potentiel de régénération urbaine durable**, particulièrement à travers un écoquartier.

II.2.6 Points de repère et trame verte

Points de repère urbains

- **Gare ferroviaire de Hussein Dey**
- **Mosquée centrale El Atik**
- **Stade communal**
- **Anciennes halles industrielles (Tripoli)**
- **Front de mer et quais du port**

Ces repères constituent des **ancrages identitaires et spatiaux**, mais souvent non valorisés.



Source : Traité par Auteur

Trame verte

- **Absence d'espaces verts publics structurants.**
- Seuls espaces végétalisés : jardins privés, alignements d'arbres le long des voies.
- L'oued El Harrach pourrait devenir un **corridor écologique**, mais nécessite une **revalorisation environnementale majeure**.

« Réintroduire la nature en ville, c'est réconcilier l'humain avec son milieu. » — Gilles Clément

Études et critiques du PDAU et du POS de Hussein Dey

1. Situation et limites administratives du POS n°55

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) n°55 concerne spécifiquement la partie sud de la commune de Hussein Dey. Ce territoire stratégique s'insère dans le cœur métropolitain algérois et s'étend sur une superficie totale de 190 hectares. Il est délimité comme suit :

- Au nord : par le POS n°054 (secteur nord de Hussein Dey) et l'Avenue de Tripoli, axe majeur de la commune.
- Au sud : par le POS n°057 (commune d'El Magharia) et le POS n°067 (commune de Kouba).
- À l'est : par le POS n°056 (El Magharia) et la Rue Ahmed Zahi.
- À l'ouest : par le POS n°064 (commune de Belouizdad) et la Rue des Fusillés - 17 Mai 1957.



LEGENDE :

- PERIMETRE DE LA C-A DE HUSSEIN DEY
- LIMITES DES COMMUNES
- PERIMETRE DU POS
- GRANDS EQUIPEMENTS
- LIMITE NURAF
- LIMITE FORET
- COULOIR VERT
- OUED
- BATI

Source : POS Hussein Dey – SCPA URBA TECH, architectes urbanistes Atoui Yazid & Bourzam Mohamed, 2024.

Cette configuration place le périmètre du POS n°55 au croisement de dynamiques urbaines majeures, dans une zone marquée par une forte pression foncière, une mixité fonctionnelle hétérogène et des enjeux cruciaux de requalification urbaine.

2. Hussein Dey dans le cadre des orientations stratégiques du PDAU d'Alger à l'horizon 2030

Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) de la wilaya d'Alger projette un renouvellement profond du territoire à travers trois plans complémentaires :

Le Plan Blanc : Structuration urbaine

- Revalorisation du centre historique et des quartiers périphériques.
- Requalification des tissus urbains dégradés.
- Consolidation du réseau de centralités, avec Hussein Dey comme centralité intermédiaire.

Le Plan Bleu : Restauration des équilibres écologiques

- Protection et valorisation des milieux naturels, notamment l'Oued El-Harrach et le littoral.

- Réduction des pollutions et renforcement des continuités écologiques.

Le Plan Vert : Paysage et qualité de vie

- Intégration du végétal dans les projets urbains.
- Création de « fenêtres vertes » entre la ville et la mer.
- Développement d'espaces publics végétalisés.



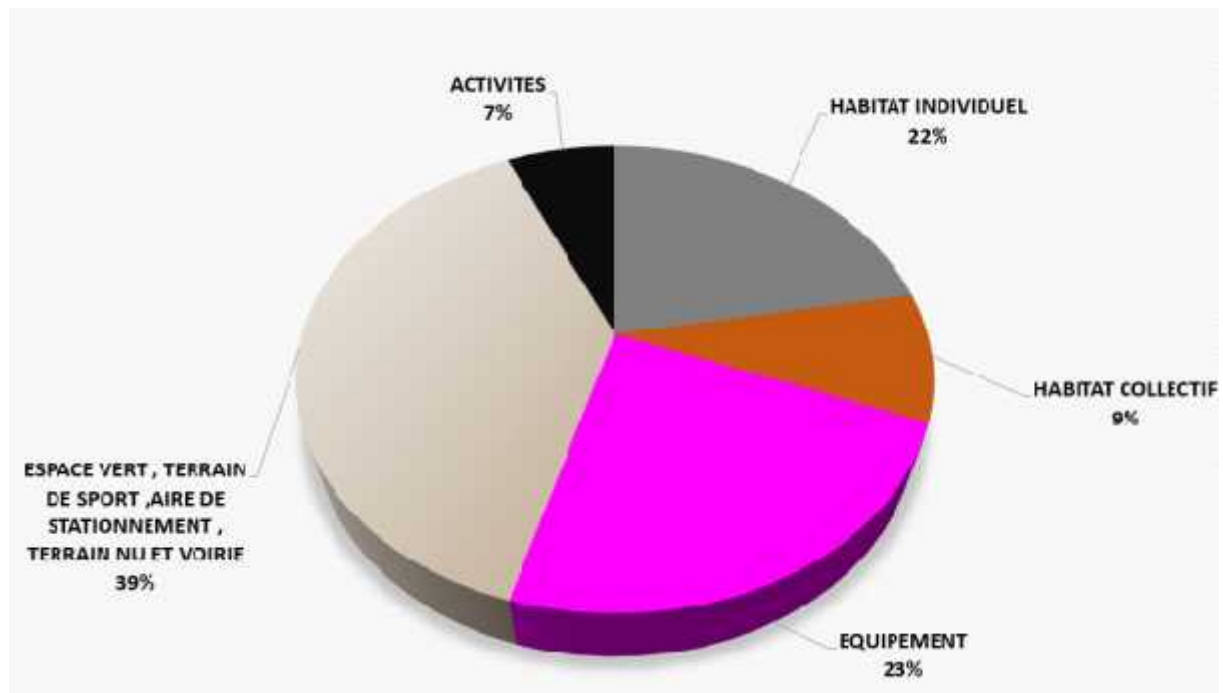
3. Interventions majeures proposées à Hussein Dey selon le PDAU

Plusieurs actions structurantes sont prévues pour accompagner le développement et la transformation du territoire :

- Requalification du front de mer, intégrée au projet global d'aménagement de la baie d'Alger.
- Délocalisation des activités industrielles vers Bâb Hassan.
- Transformation de l'autoroute en boulevard urbain.
- Substitution du train par un tram-train pour une meilleure intégration urbaine.
- Déplacement de la gare ferroviaire actuelle pour libérer du foncier stratégique.
- Création de liaisons ville-mer pour renforcer l'accessibilité au littoral.
- Réhabilitation des friches industrielles et densification raisonnée du tissu urbain.

4. Zonage de Hussein Dey selon le PDAU

Le territoire de Hussein Dey, bien que perçu comme une entité homogène mêlant habitat et activités, se caractérise par une grande complexité spatiale. Le PDAU propose une subdivision en six zones homogènes :



Source : <https://journals.openedition.org/mediterranee/7366?lang=fr>

- Grands équipements
- Habitat collectif mixte
- Centre de quartier
- Grands ensembles
- Habitat individuel
- Zones en reconversion



Source : Google earth

Cette approche permet de cibler les interventions en fonction des caractéristiques spécifiques de chaque zone.

5. Axes d'aménagement stratégiques du PDAU pour Hussein Dey

1. Centralités urbaines

- Création d'une centralité principale au niveau de l'axe structurant Tripoli.
- Mise en place d'une centralité secondaire pour renforcer l'attractivité locale.

2. Sites et pôles d'intensification urbaine

- Revalorisation de la rue Tripoli, axe structurant principal de la commune.
- Renforcement de la relation ville/mer à travers l'aménagement de percées visuelles et piétonnes.
- Développement d'une offre commerciale et de services de proximité.

3. Tissus à consolider

- Création et amélioration d'espaces publics à caractère minéral et végétal.
- Optimisation du bâti existant (surélévation, réhabilitation, extensions).
- Insertion de nouveaux projets architecturaux dans la trame urbaine existante.

6. Analyse critique du PDAU et du POS de Hussein Dey

Malgré les orientations ambitieuses du PDAU et la structuration apparente du POS n°55, plusieurs limites et incohérences méritent d'être soulignées :

- Une forte dissociation entre la planification stratégique (PDAU) et les outils réglementaires (POS). Les grandes orientations ne sont pas toujours traduites concrètement dans le règlement ou le zonage.
- L'absence de traitement spécifique du lien ville-mer, pourtant central dans les objectifs du PDAU, notamment autour de l'Oued El-Harrach.
- Une sous-estimation des friches industrielles en tant que potentiel foncier stratégique, notamment celles situées le long de la rue Tripoli.
- Un manque de projection sur la mobilité douce, les liaisons interquartiers, et la requalification des voiries secondaires.
- Une densité urbaine souvent mal maîtrisée dans certains secteurs, au détriment de la qualité de vie.

Conclusion

L'étude croisée du PDAU et du POS de Hussein Dey met en lumière une volonté manifeste de restructuration et de valorisation du territoire. Cependant, une réelle mise en cohérence des documents d'urbanisme est nécessaire pour dépasser le stade du projet et garantir un développement harmonieux, fonctionnel et durable. L'actualisation du POS, en intégrant les nouveaux enjeux environnementaux, sociaux et économiques, apparaît comme une priorité pour faire de Hussein Dey une véritable centralité métropolitaine intégrée à l'échelle d'Alger.

Chapitre 03

LE MODELE OPERATOIRE ET ANALYTIQUE

II.3 – Lecture diachronique et synchronique de Hussein Dey

II.3.1 Lecture diachronique : l'évolution à travers le temps

L'analyse diachronique du territoire de Hussein Dey permet de décoder les couches temporelles qui ont façonné son paysage urbain. Comme les strates d'un palimpseste, chaque époque a laissé une empreinte, parfois visible, parfois enfouie sous l'élan du progrès.

➤ **À l'origine**, Hussein Dey était un vaste territoire agricole, composé de vergers, de cultures irriguées et de grandes étendues naturelles bordant la baie d'Alger. Cette plaine fertile, irriguée par l'oued El Harrach, formait une ceinture verte vitale pour la capitale.

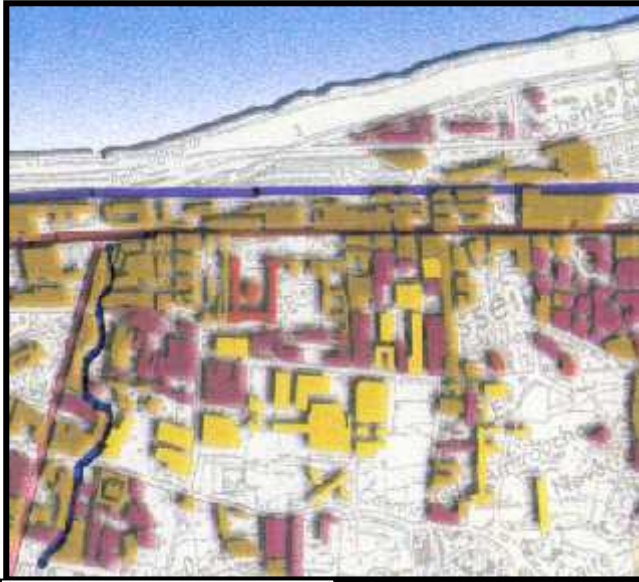


➤ **Période coloniale (1830-1962)** : avec l'implantation des infrastructures industrielles et ferroviaires, Hussein Dey se transforme en un nœud stratégique. La logique d'implantation coloniale, axée sur la maîtrise du territoire et l'exploitation économique, introduit une trame orthogonale, des équipements portuaires et une séparation marquée entre les zones industrielles et résidentielles.



« L'espace est colonisé à travers ses formes, mais aussi par ses fonctions. » (Devillers & Lamy, 1988)

➤ **Après l'indépendance**, dans les années 1960-1980, l'urgence du logement et la croissance démographique fulgurante donnent lieu à l'émergence de grands ensembles (cités Tripoli, Cite Reghaia, etc.). Ces constructions, souvent standardisées et peu contextualisées, marquent un tournant vers la densification verticale et la perte progressive des liens au sol, au paysage et à la trame verte initiale.



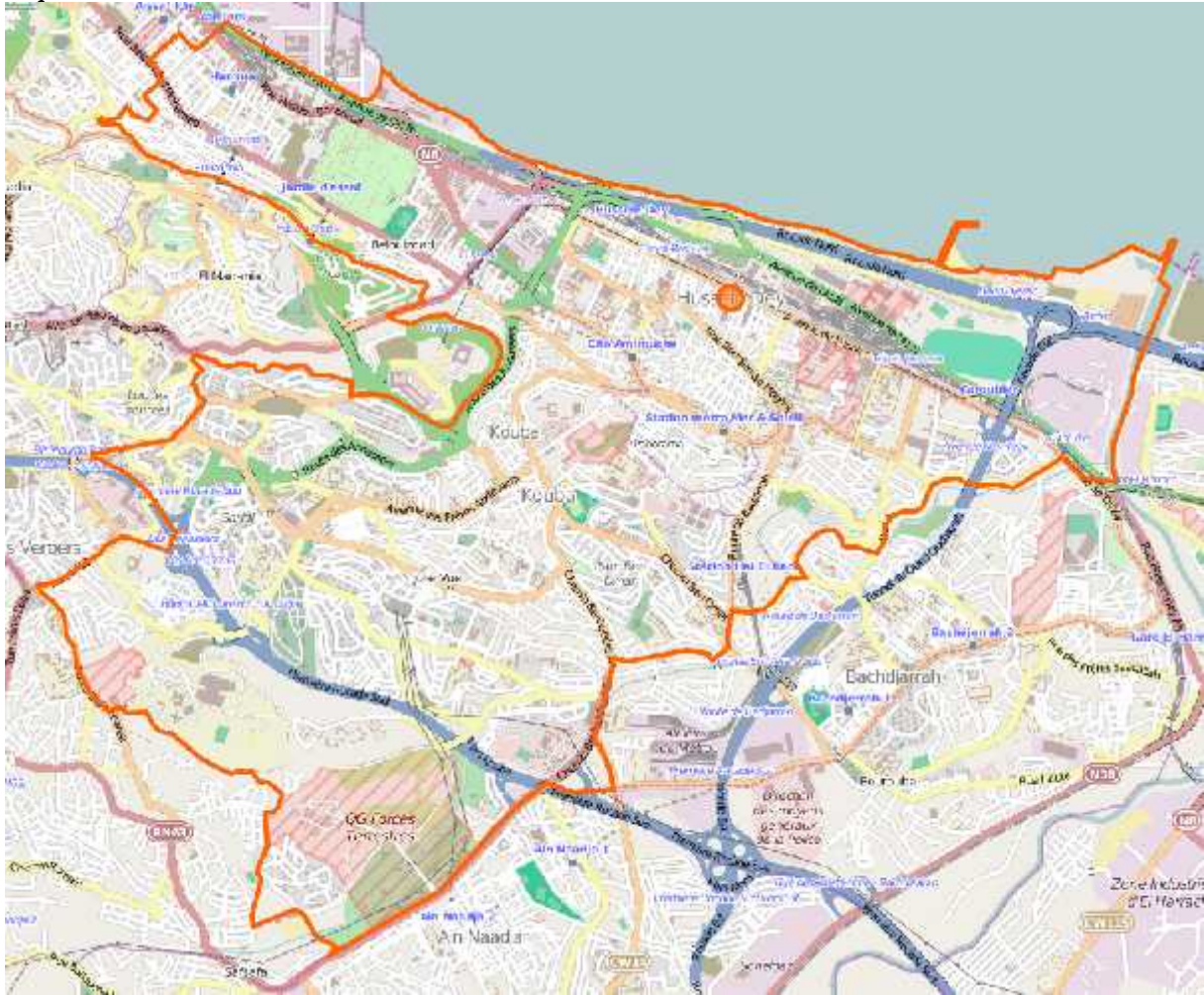
Hussein Dey en 1967

Source des cartes : Collection bernard venise -Analyse urbaine hussein dey

➤ **Période contemporaine (2000-aujourd'hui)** : Le territoire connaît une urbanisation diffuse, marquée par des poches de friches, une saturation des infrastructures, et un déséquilibre fonctionnel entre habitat, équipements et espaces publics. Hussein Dey devient un carrefour enclavé, saturé par les flux de transit (routes, rail), en quête de sens et de

Source :institut de cartographie

requalification.



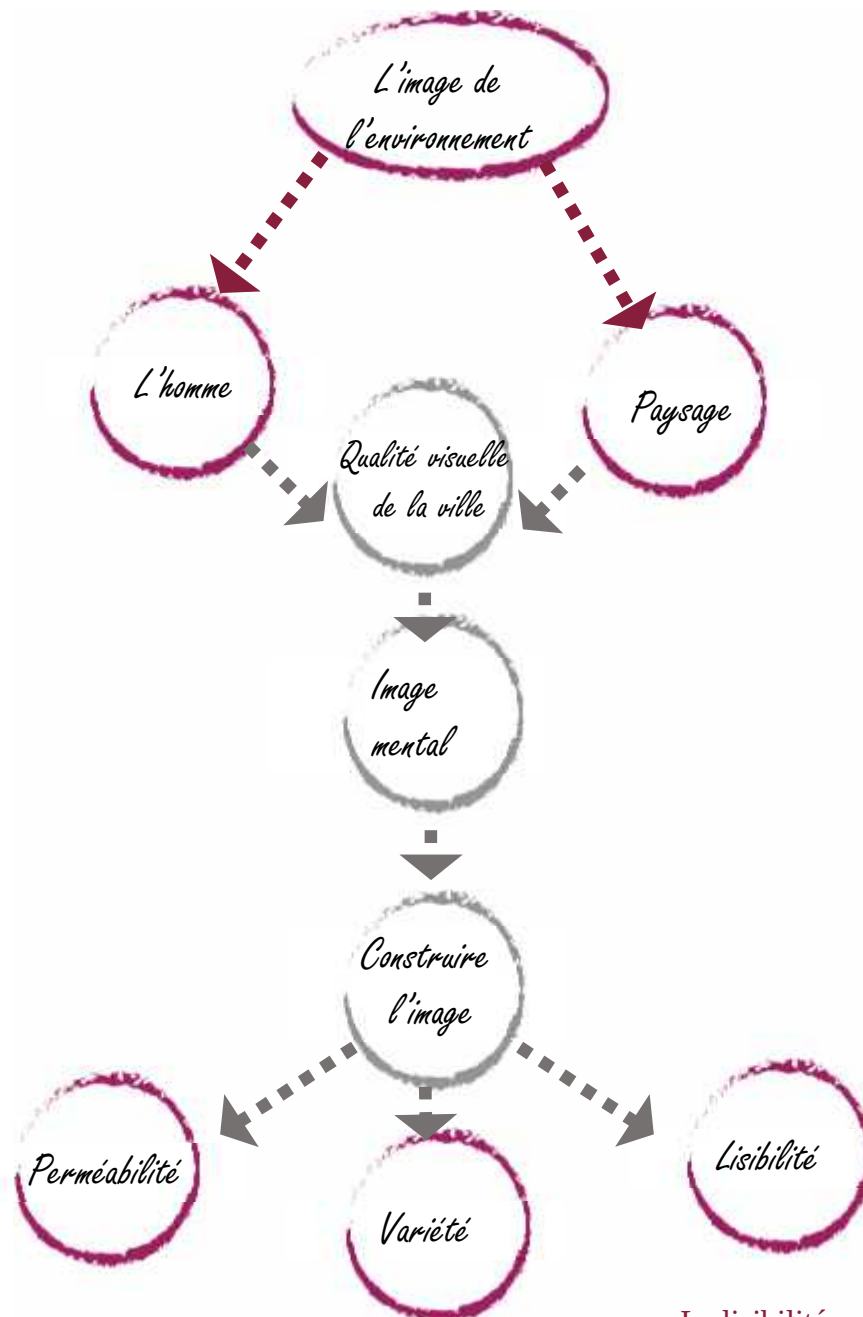
II.3.2 Lecture synchrone : une photographie complexe de l'espace actuel

La lecture synchrone permet une analyse transversale et systémique de la ville à l'instant. L'évaluation de la ville Hussein Dey est faite selon une démarche qui est basée sur la méthode des 5 architectes.

Cette méthode consiste en l'application d'une méthode des socio-concepteurs. Elle est venue comme une réponse à l'architecture moderne qui a occupé tout rapport avec le social.

La méthode consiste à :

- adapter une attitude humaniste qui met en application une ancienne consistant à ramener la ville à l'échelle de l'homme et donc du social en se basant sur la perception par l'homme de son environnement
- Permet de faire un lecteur analytique de la ville et la conception d'un espace urbain
- Permet à tout désigner de mieux assimiler et utiliser les instruments et outils d'analyse urbaine et mieux cibler les problèmes et les solutionnant pragmatiquement et pratiquement



La perméabilité : c'est un processus selon lesquelles un espace doit être ouvert aux passagers pour passer d'une pointe à une autre à travers plusieurs accès défini et visible .

Une fois que le lieu est perméable il faut qu'il soit varié, offrant un choix d'expérience.
Une variété d'expérience sous-entend une variabilité de forme, d'activité d'une signification

La lisibilité est la qualité qui rendre un espace compréhensible elle se fait à deux niveaux
Lisibilité de forme
Lisibilité d'utilisation

Source : Organigramme par Auteurs

La perméabilité

La commune de Hussein Dey présente une **perméabilité contrastée**. D'un côté, le réseau viaire structuré permet une **bonne circulation longitudinale**, notamment grâce à l'axe

principal de la rue de Tripoli, à la RN05 et aux pénétrantes comme Oued Ouchaih et Les Annassers. La présence de transports structurants tels que le tramway, la gare ferroviaire et la station intermodale renforce les connexions fonctionnelles.

Cependant, cette perméabilité est **fortement entravée transversalement** par une série de **barrières physiques majeures** : la voie ferrée, l'autoroute Est et la rocade Nord, qui créent des discontinuités marquées, notamment entre le cœur de la commune et son ouverture vers la baie d'Alger. De plus, l'Oued El-Harrach, bien que constituant une **limite naturelle forte**, reste aujourd'hui peu valorisé dans le paysage urbain et accentue cette séparation.

La lisibilité urbaine

Hussein Dey se distingue par une **position de carrefour métropolitain**, renforcée par la présence de nombreux **repères spatiaux et fonctionnels**. Les **nœuds urbains** (gares, stations de tramway, intersections majeures) organisent la lecture de la ville, tandis que les **repères visuels** sont assurés par des équipements structurants (hôpital Nafissa Hamoud, lycées, bâtiments publics), des éléments historiques et certains vestiges industriels.

Malgré ces éléments d'accroche, la **lisibilité reste perturbée** par la juxtaposition de morphologies hétérogènes, l'absence de transitions douces entre les zones fonctionnelles et la fragmentation du tissu urbain.

Les voies

Le **réseau viaire hiérarchisé** s'articule autour de plusieurs axes majeurs :

- **Voies principales** : Rue Tripoli, RN05, autoroute Est
- **Voies secondaires** : pénétrantes Oued Ouchaih, Les Annassers
- **Voies tertiaires** : ruelles internes, dessertes de quartiers

Ce réseau favorise le transit Nord-Sud, mais reste peu fluide transversalement. De plus, certaines zones souffrent d'un **manque de connexions piétonnes**, notamment entre les différents quartiers résidentiels et les équipements publics.

Les limites urbaines

Le territoire est **fortement cloisonné** :

- **Limites artificielles** : autoroute Est, voie ferrée, murs de clôture industriels
- **Limites naturelles** : Oued El-Harrach à l'Est/Sud-Est, non intégré au tissu
- **Limites fonctionnelles** : coupures entre quartiers résidentiels et zones d'activités

Cette compartimentation crée des **poches isolées**, difficilement accessibles, notamment vers la bande littorale, accentuant le sentiment de rupture spatiale.

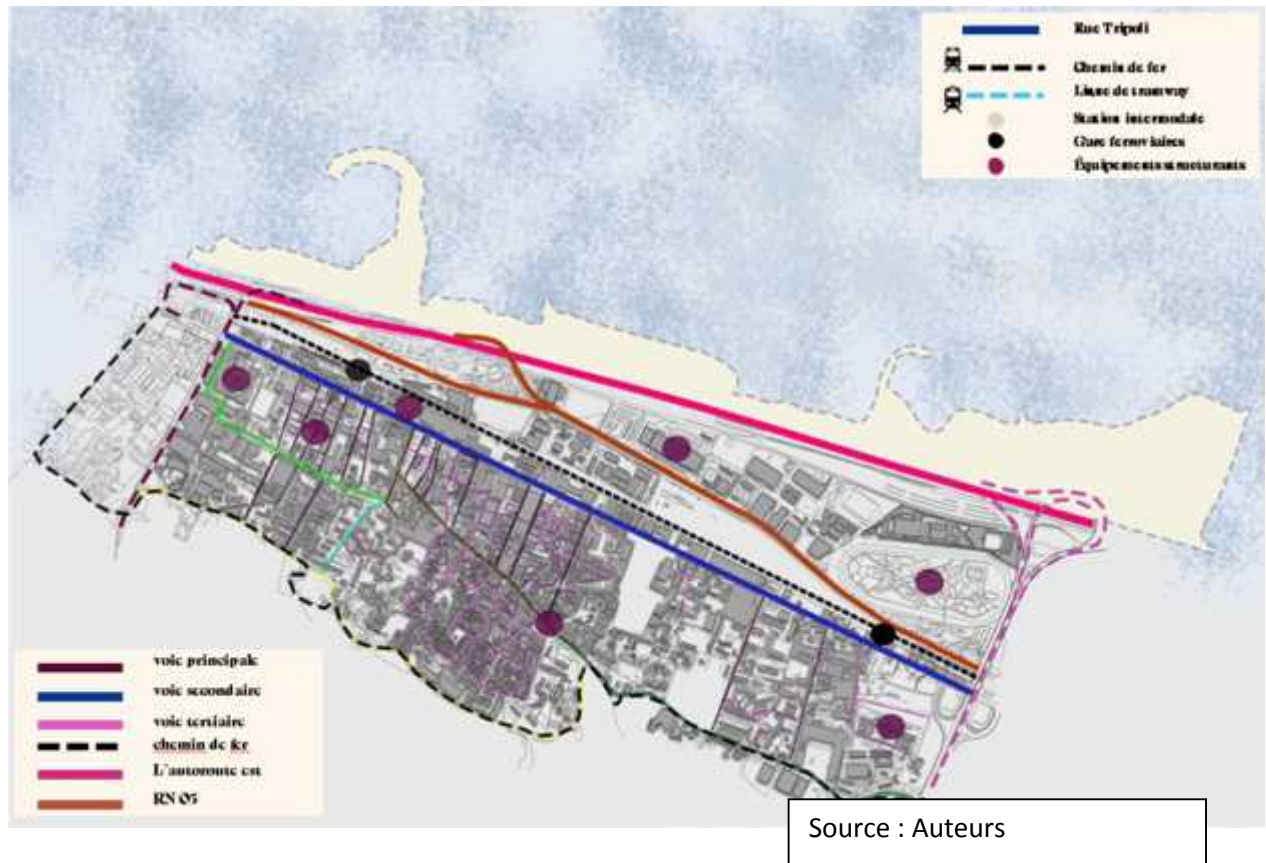
Les nœuds et repères

Plusieurs **pôles d'attractivité et repères urbains** structurent la commune :

- **Pôles de transport** : gare ferroviaire Hussein Dey, station intermodale, tramway

- **Équipements publics majeurs** : établissements scolaires, hospitaliers, sportifs
- **Repères visuels** : anciens bâtiments industriels (friches visibles depuis Tripoli), mosquées, places publiques
- **Points d'ancrage fonctionnels** : marché, mairie, maison des jeunes...

Ces éléments participent à la **construction de l'image urbaine** de Hussein Dey, malgré l'absence de cohérence entre eux.



État du bâti

Le tissu urbain de Hussein Dey est caractérisé par une **forte densité bâtie**, en particulier au sud-ouest du territoire, où l'urbanisation a été favorisée par les barrières physiques (autoroute, voie ferrée) qui ont **limité l'étalement vers le nord**.

- **Organisation** : le tissu est majoritairement structuré selon une trame orthogonale, avec des **îlots compacts**, formés par un système de voies parallèles et hiérarchisées.
- **Typologies** : le bâti se compose d'un mélange de **maisons individuelles R+1** et de **bâtiments collectifs ne dépassant pas R+4**.
- **Morphologie** : les parcelles sont irrégulières et variées (lanières, trapues, centrales ou d'angle). Le système parcellaire révèle une **hétérogénéité fonctionnelle** et une faible adaptation aux normes actuelles.
- **État physique** : le tissu montre des signes d'**usure**, notamment dans les quartiers anciens. Certains bâtiments, notamment les friches industrielles, sont dans un **état avancé de dégradation**.

- **Espaces ouverts** : les vides sont rares et souvent **privatifs** (cours intérieures), tandis que **les espaces verts et les aires publiques sont très insuffisants**. La commune est classée parmi les dernières au classement GCI en termes d'espaces verts, avec un ratio très faible (5,95 %).

Le **déséquilibre entre zones bâties et non bâties** est problématique. Les espaces non bâtis sont en forte régression du fait de l'urbanisation et de l'absence de gestion durable du foncier. L'enjeu aujourd'hui est de **réconcilier densité, qualité de vie et fonctionnalité urbaine**, en optimisant les espaces vacants et en améliorant la trame verte.

La variété

La variété formelle

Hussein Dey présente une **richesse typologique** marquant la diversité de son tissu urbain :

- Une trame coloniale au sud, reconnaissable par ses alignements réguliers et ses constructions à valeur patrimoniale
- Des angles traités avec soin, assurant une **intégration harmonieuse du bâti**
- Des détails architecturaux marquant l'**identité visuelle** du paysage urbain

Cependant, cette variété est **altérée** par la dégradation de certains secteurs, la discontinuité des façades et la **présence de friches**.



Source : Auteurs

La variété fonctionnelle

- **Axe de Tripoli** : corridor structurant à **vocation mixte**, intégrant logements, services et commerces

- **Espaces industriels** : présence de **hangars vétustes et d'activités obsolètes** à forte nuisance, nécessitant une délocalisation
- **Espaces de loisirs** : peu nombreux et **sous-exploités**
- **Organisation résidentielle** : prévalence de l'habitat individuel dans la partie sud, souvent déconnecté des autres fonctions urbaines
- **Friches industrielles** : implantées près de l'axe Tripoli et de l'Oued El-Harrach, ces zones engendrent une **dégradation de l'environnement urbain** (pollution, insécurité, coupures spatiales)



Source : Auteurs

Synthèse urbaine

La lecture urbaine de Hussein Dey révèle un territoire **stratégiquement positionné**, mais **fragmenté** et en **déséquilibre fonctionnel**. L'urgence est de **requalifier les connexions physiques**, **valoriser les repères structurants** et **renforcer la mixité fonctionnelle** pour redonner au site son rôle de centralité intermédiaire dans l'agglomération algéroise.

Conclusion de la lecture croisée

La confrontation entre les lectures diachronique et synchronique révèle la **crise identitaire** du territoire. Hussein Dey, à l'intersection de multiples temporalités, porte les stigmates d'une urbanisation désarticulée. Son sol est riche d'histoires, mais son image urbaine actuelle reste brouillée, fragmentée, inconfortable.

« Lire la ville, c'est lire les choix politiques passés, les oublis collectifs, mais aussi les opportunités futures. » (Choay, 1992)

Une **vision prospective**, ancrée dans le lieu et soucieuse de durabilité, devient impérative. C'est dans cette optique qu'un projet d'écoquartier peut se poser comme réponse à la fois environnementale, sociale et symbolique.

III / Partie Recherche Thématique

Chapitre 01

Analyse thématique

Chapitre 01 – Analyse thématique

III.1.1 Introduction

Face aux défis croissants liés à l'urbanisation rapide, à la dégradation du cadre de vie et à la crise environnementale, la question du tissu résidentiel devient centrale dans les politiques urbaines contemporaines. La transformation des friches urbaines, notamment à Hussein Dey, en écoquartiers multifonctionnels représente une réponse stratégique pour concilier développement urbain, respect de l'environnement et amélioration du bien-être des habitants. Ce chapitre thématique s'inscrit dans une réflexion globale sur l'habitat durable, ses origines, ses formes, et ses implications dans un contexte urbain dense et contraint.

III.1.2 Analyse sémantique du thème

1. Le tissu résidentiel

Origine du terme :

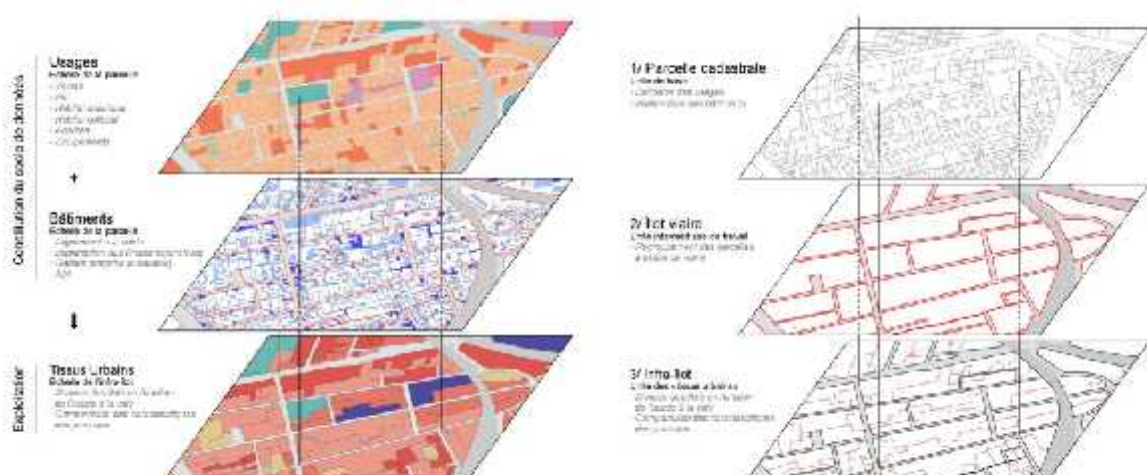
Le mot « tissu » est emprunté au vocabulaire de la **textile**, illustrant par métaphore la manière dont la ville se tisse, se structure, s'organise. En urbanisme, le « tissu urbain » désigne l'ensemble des **formes bâties, des vides, des espaces publics et des réseaux** qui forment l'ossature d'un quartier ou d'une ville.

« Le tissu urbain est un palimpseste : chaque époque y laisse une trace, chaque usage y imprime un rythme. »

— Françoise Choay, *L'urbanisme : utopies et réalités*, 1965

Tissu résidentiel :

Le qualificatif « résidentiel » désigne une fonction précise du tissu urbain : celle de **loger la population**. Cela inclut la diversité des formes d'habitat (individuel, collectif), la densité, la typologie architecturale, ainsi que la nature des espaces partagés (cours, ruelles, jardins). Le tissu résidentiel reflète à la fois les **conditions sociales**, les **modèles culturels** et les **dynamiques économiques** d'un territoire donné.



Source : <https://journals.openedition.org/mediterranee/7366?lang=fr>

2. Réalité

Dans le cadre de cette étude, la **réalité** désigne l'**état actuel** du tissu résidentiel à Hussein Dey. C'est une réalité multiple, à la fois physique (état du bâti, morphologie), sociale (profil des habitants, usages), et environnementale (nuisances, qualité de vie).

« *L'analyse urbaine commence là où le regard s'ancre dans le réel.* »

— Jean-Pierre Frey, *Comprendre la ville*, 2000

Cette réalité est souvent marquée par l'**hétérogénéité**, l'**obsolescence**, et la **dissonance entre les besoins des habitants et les capacités du tissu urbain** à y répondre.

3. Perspectives de développement

Ce segment du thème ouvre vers le **futur** : il interroge les **possibles**, les **scénarios**, les **visions projetées** pour faire évoluer le tissu résidentiel. Ces perspectives englobent :

- des **requalifications**,
- des **densifications maîtrisées**,
- des **mutations fonctionnelles**,
- et surtout des **orientations durables**.

« *Développer, c'est anticiper. C'est inscrire le présent dans un futur porteur de sens.* »

— Pierre Donadieu, *Campagnes urbaines*, 1998

Dans le cas d'Hussein Dey, les perspectives se pensent à la lumière des contraintes du passé, des réalités du présent, et des exigences environnementales croissantes.

4. Qualité environnementale

La **qualité environnementale** renvoie à la **capacité d'un espace à offrir un cadre de vie sain, équilibré et durable**. Cela recouvre :

- la qualité de l'air,
- la gestion de l'eau,
- l'intégration des espaces verts,
- la biodiversité urbaine,
- la réduction des nuisances,
- et l'efficacité énergétique des bâtiments.

Ce concept s'impose aujourd'hui comme un **indicateur central du bien-vivre en ville**, et constitue une exigence incontournable dans toute perspective de développement urbain.

« *Il ne peut y avoir de ville durable sans qualité environnementale du tissu urbain.* »

— Dominique Bourg, *Vers une démocratie écologique*, 2010

Logique du thème

Ce thème est structuré comme un **cheminement logique** :

- **On part du tissu résidentiel**, c'est-à-dire de la base urbaine tangible, concrète, observable.
- **On identifie ses réalités** actuelles, avec leurs forces et leurs faiblesses.
- **On projette des perspectives de développement**, en prenant en compte les enjeux sociaux, fonctionnels, et spatiaux.
- **Le tout converge vers une finalité : améliorer la qualité environnementale**, et donc la vie des citoyens.

Le thème s'inscrit ainsi dans une démarche **diagnostique-prospective** à haute valeur urbaine et sociale. Il articule **observation, réflexion et projection**, ce qui le rend parfaitement pertinent dans un contexte tel que celui d'Hussein Dey, marqué par la présence de friches, de pressions foncières et de défis écologiques majeurs.

Pertinence et contexte du choix du thème

À Hussein Dey, le **quartier des friches Tripoli** illustre une situation emblématique où le **tissu résidentiel historique est confronté à l'abandon, à la mutation et à l'urgence écologique**. Le choix de ce thème permet ainsi de poser une **problématique réaliste** et d'élaborer des **scénarios concrets** de renouvellement urbain durable.

« Les friches urbaines sont des ressources cachées : elles révèlent le passé, questionnent le présent et ouvrent la voie à des futurs réinventés. »
— Corinne Belier, *Réenchâter les friches*, 2016

Conclusion

Le thème de ce mémoire ne se contente pas de juxtaposer des concepts : il tisse un **fil conducteur clair, cohérent et urgent** entre l'analyse du présent et l'invention d'un avenir urbain meilleur. Il engage une réflexion profonde sur la **responsabilité de l'architecte-urbaniste** face aux enjeux du cadre de vie, et propose une lecture sensible, critique et innovante du tissu résidentiel algérien.

Chapitre 02

Recherche thématique

III.2.1 – Choix du thème

Le choix de la thématique intitulée « **Le tissu résidentiel entre réalité et perspectives de développement pour une meilleure qualité environnementale** » s'inscrit dans une démarche de réflexion critique sur l'état actuel de l'habitat urbain en Algérie, et plus particulièrement à Hussein Dey. Ce choix ne résulte pas d'un simple constat visuel ou intuitif, mais d'une volonté d'interroger la manière dont nos villes sont conçues, vécues et transformées, dans un contexte de **mutation urbaine rapide, de pressions environnementales croissantes et de quête de durabilité**.

La sélection de ce thème repose sur une double intention :

- D'une part, **analyser objectivement les carences et les potentialités** du tissu résidentiel existant.
- D'autre part, **projeter une requalification responsable** basée sur les principes de durabilité, d'inclusion et de qualité de vie.

Comme le souligne Bruno Fortier, « *La ville est un palimpseste où se superposent les traces du passé et les désirs du futur.* » C'est précisément entre cette mémoire urbaine et les ambitions contemporaines que se situe ce travail.

III.2.3 – Problématique

Le tissu résidentiel algérois, et notamment celui d'Hussein Dey, reflète une **urbanisation parfois chaotique, peu adaptée aux exigences actuelles de confort, de durabilité et d'intégration environnementale**. Face à une forte pression démographique, à une densification anarchique et à une faiblesse de la mixité fonctionnelle, la ville semble perdre ses repères identitaires et écologiques.

Problématique principale :

Comment repenser le tissu résidentiel d'Hussein Dey à travers une approche environnementale intégrée, afin de concilier réalité urbaine existante et perspectives de développement durable ?

Cette question appelle à une relecture du territoire sous l'angle de l'**éco-conception**, de la **résilience urbaine** et de la **réhabilitation intelligente**.

III.2.4 – Hypothèses

Hypothèses environnementales

- Le tissu résidentiel actuel peut devenir un **support de durabilité** s'il est réorganisé en intégrant des principes bioclimatiques, des trames vertes, et une gestion éco responsable des ressources.

- L'**éco quartier** représente une réponse adaptée au besoin d'une transition écologique à l'échelle du quartier.

Hypothèses sociales et fonctionnelles

- Une **meilleure qualité environnementale** passe par la **mixité fonctionnelle**, la densification raisonnée et la revalorisation des espaces publics.
 - L'implication des habitants dans les projets d'habitat améliore la **résilience sociale** du quartier.
-

III.2.5 – Synthèse

À l'issue de cette recherche thématique, il apparaît que la ville de demain ne peut plus être pensée selon des logiques sectorielles ou purement fonctionnelles. Le tissu résidentiel doit devenir **un écosystème urbain à part entière**, intégrant :

- Une **dimension écologique** (trame verte, énergie, gestion des déchets),
- Une **dimension sociale** (cohésion, mixité, accessibilité),
- Une **dimension territoriale** (continuité urbaine, identité locale, revalorisation du paysage).

Le projet de transformation du quartier des friches Tripoli à Hussein Dey en un **écoquartier multifonctionnel** n'est pas une utopie : c'est une nécessité, une opportunité, et une vision ambitieuse pour bâtir la ville algérienne de demain.

III.2.3 – L'habitat durable dans le monde

Introduction

À l'heure où les villes concentrent plus de 55 % de la population mondiale et sont responsables de plus de 70 % des émissions de CO₂ (ONU-Habitat, 2022), **la question du logement durable devient centrale dans les politiques urbaines à l'échelle mondiale.** L'**habitat durable** ne se limite plus à une simple performance énergétique : il embrasse une **vision holistique**, alliant **qualité architecturale, inclusion sociale, préservation des ressources naturelles, et résilience face aux risques climatiques.**

Comme le rappelle le rapport Brundtland (1987), le développement durable consiste à « **satisfaire les besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs** ». C'est dans cette perspective que de nombreuses expériences internationales d'habitat durable ont vu le jour, servant aujourd'hui de **laboratoires de réflexion** pour les villes du Sud comme Alger.



Source : file:///C:/Users/GALAXYCOMPUTER/Desktop/4.720.1335.pdf

1. Les fondements de l'habitat durable

L'habitat durable repose sur trois piliers fondamentaux, interdépendants :

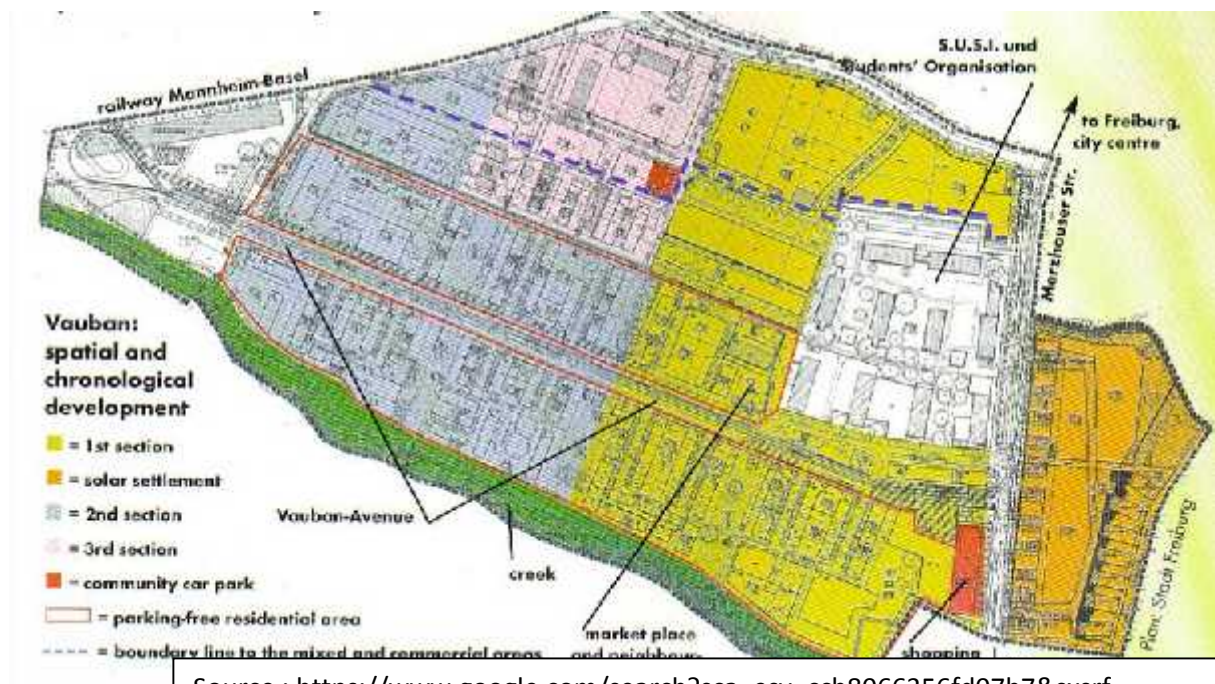
- **Écologique** : réduction des consommations énergétiques, utilisation de matériaux biosourcés, gestion durable de l'eau, végétalisation, efficacité thermique.
- **Social** : accessibilité au logement, mixité sociale, participation des habitants, cadre de vie sain.
- **Économique** : coût maîtrisé sur le cycle de vie, soutenabilité de la maintenance, réduction des dépenses énergétiques.

Cette triple dimension est essentielle à la réussite d'un habitat durable. Selon Dominique Gauzin-Müller :

« Il n'y a pas d'architecture durable sans dimension humaine et sociale. »
(L'architecture écologique, 2001)

2. Exemples internationaux d'habitat durable

Vauban – Fribourg-en-Brigau (Allemagne)

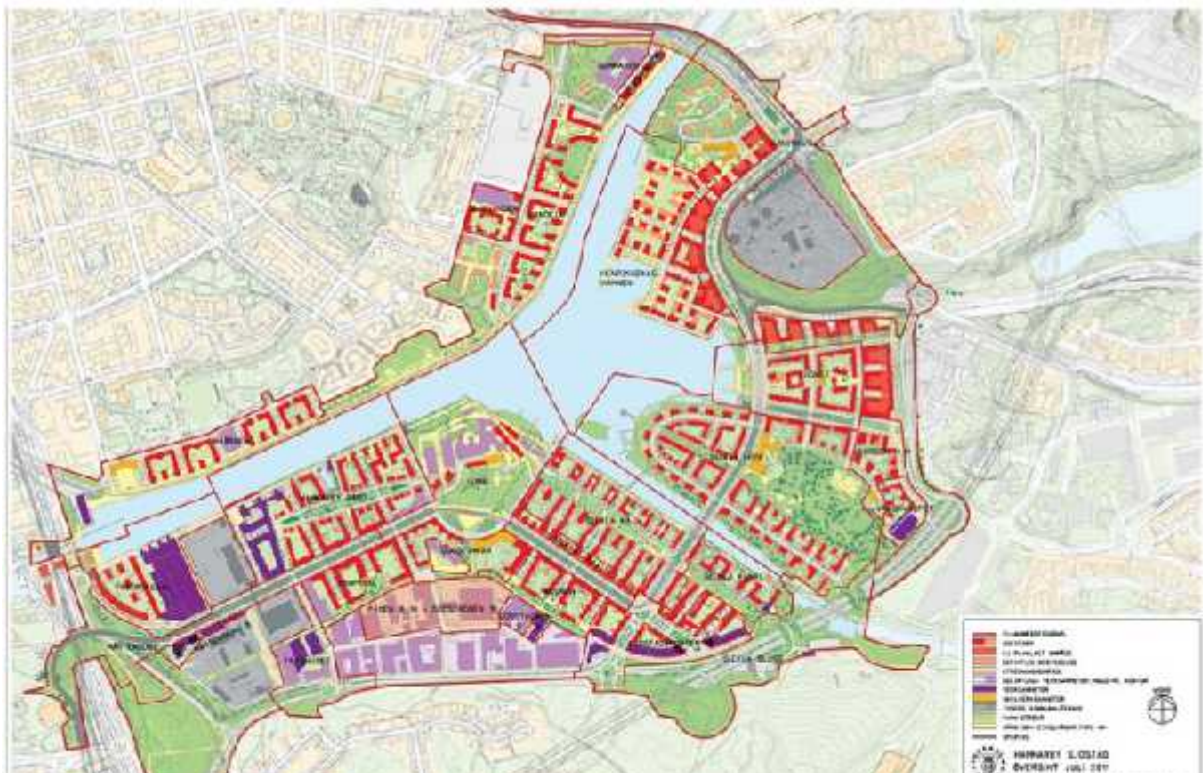


Ce quartier modèle est souvent cité comme **référence mondiale de l'écoquartier**. Ancienne base militaire transformée, il se caractérise par :

- Une mobilité douce privilégiée (quartier sans voitures),
- Des constructions à basse consommation (maisons passives),
- Une forte implication des habitants dans la gouvernance du projet.



Hammarby Sjöstad – Stockholm (Suède)



Source :

<https://www.google.com/url?sa=i&url=https%3A%2F%2Furbangreenbluegrids.com%2Fprojects%2Fhammar>

Projet emblématique de reconversion urbaine durable, fondé sur :

- Un cycle écologique fermé : gestion intégrée des déchets, de l'eau, et de l'énergie,
- Des espaces verts abondants (25 % du quartier),
- Une architecture contemporaine intégrée au paysage naturel.



Source : <https://www.archdaily.com/>

Masdar City – Abou Dhabi (Émirats arabes unis)



Source : <https://www.archdaily.com/>

Prototype futuriste de ville durable dans le désert :

- 100 % énergies renouvelables (solaire, géothermie),
- Circulation souterraine automatisée,
- Architecture bioclimatique adaptée au climat aride.



Source : <https://www.archdaily.com/>

III.2.2 – Typologie d'habitat en milieu urbain dense

Introduction

Dans les métropoles contemporaines, où l'espace devient une ressource rare, la question de l'habitat en milieu urbain dense représente un **enjeu stratégique et complexe**. Il ne s'agit pas seulement de loger plus, mais de **loger mieux** : créer des environnements résidentiels qui conjuguent **densité, qualité de vie, durabilité et cohésion sociale**.

La typologie d'habitat — c'est-à-dire l'ensemble des formes architecturales, des dispositifs spatiaux et des logiques d'organisation du logement — est au cœur de cette réflexion. Dans le contexte algérien, et particulièrement à Alger, la densification urbaine doit composer avec **des contraintes historiques, sociales et climatiques** tout en répondant à une forte demande de logements.

1. Définition de la typologie d'habitat

Le mot *typologie* provient du grec *tupos*, signifiant **empreinte, forme**. En architecture, il désigne la **classification des formes bâties selon des critères morphologiques, fonctionnels et contextuels**.

Typologie d'habitat : ensemble des formes d'organisation spatiale du logement, reflétant un mode de vie, une culture, un contexte urbain et une époque.

Chaque typologie naît d'une **réponse à un besoin**, mais aussi d'une **adaptation à un site, à une densité, à un climat et à une vision sociétale** de l'habiter.

2. Les grandes familles typologiques en milieu dense

L'habitat collectif vertical (immeubles à étages)

- Caractéristique des centres urbains modernes.
- Forte densité (jusqu'à 500 logements/hectare).
- Offre un gain foncier mais peut dégrader la qualité de vie (perte d'intimité, d'espaces verts).



Source : <https://www.archdaily.com/>

L'habitat intermédiaire

- Entre maison individuelle et immeuble collectif.
- Petits collectifs de 2 à 4 étages, souvent en bande ou en plots.
- Favorise la **mixité sociale** et une **meilleure échelle humaine**.



L'habitat individuel groupé (lotissements compacts)

- Maisons accolées ou en bande, avec faible emprise foncière.
- Permet d'intégrer jardins partagés, espaces communs.
- Moins dense que le collectif mais plus adapté à la vie familiale.



3. Critères de conception en milieu urbain dense

Pour qu'une typologie soit durable en milieu dense, elle doit intégrer plusieurs principes :

Optimisation de l'espace

- Minimiser l'emprise au sol,
- Favoriser la compacité sans sacrifier la lumière et l'aération.

Qualité environnementale

- Orientation bioclimatique,
- Végétalisation (toitures, balcons, patios),
- Gestion durable des eaux pluviales.

Mixité fonctionnelle et sociale

- Intégration de commerces, services, équipements,
- Typologies variées pour tous les profils (jeunes, familles, seniors).

Participation et convivialité

- Espaces semi-publics favorisant les échanges,
- Approche inclusive et collaborative.

4. Exemples internationaux inspirants

- **« Rue Verte » – Copenhague** : maisons mitoyennes écologiques avec espaces partagés.



Source : <https://www.archdaily.com/>

- **« Siedlung Halen » – Suisse** : habitat groupé dans un cadre forestier, précurseur des quartiers verts



Source : <https://www.archdaily.com/>

III.2.3 – Les écoquartiers : vers une ville durable et humaine

Définition

Un **écoquartier** est un **morceau de ville conçu selon les principes du développement durable**, intégrant **des dimensions écologiques, sociales et économiques**. Il ne s'agit pas seulement de logements écologiques, mais d'un **véritable modèle urbain intégré**.

« Un écoquartier est un quartier conçu pour réduire son empreinte écologique, améliorer la qualité de vie des habitants et favoriser la cohésion sociale, tout en assurant une performance économique durable. » — Ministère de la Transition Écologique, France.

Origine et évolution du concept

- **Années 1990 – Scandinavie** : premiers projets-pilotes à **Stockholm (Hammarby Sjöstad)** et **Fribourg (Vauban)** en réponse à des enjeux environnementaux.
 - **2008** : Lancement du label « **ÉcoQuartier** » en France avec une charte nationale.
 - Aujourd'hui, le concept est adopté mondialement, avec **des adaptations au contexte climatique, culturel et socio-économique local**.
-

Caractéristiques principales d'un écoquartier

1. Une urbanisation respectueuse de l'environnement

- Valorisation des milieux naturels existants
- Réduction de l'imperméabilisation des sols
- Conservation des corridors écologiques

2. Une performance énergétique et climatique exemplaire

- Constructions bioclimatiques, labellisées (BBC, Passivhaus...)
- Énergies renouvelables (solaire, géothermie, biomasse)
- Matériaux biosourcés et recyclés

3. Mobilité douce et connectivité

- Quartier **compact, marchable, cyclable**
- Proximité des transports publics
- Réduction de la place de la voiture (parkings mutualisés, voies partagées)

4. Mixité fonctionnelle et sociale

- Logements pour tous : sociaux, privés, participatifs
- Présence de services de proximité (écoles, commerces, santé)
- Espaces publics conviviaux et inclusifs

5. Gestion responsable des ressources

- Tri et valorisation des déchets
- Récupération et réutilisation des eaux de pluie

- Maîtrise de la consommation d'eau et d'énergie

Objectifs majeurs d'un écoquartier

Objectif	Détail
Réduire l'empreinte écologique	En favorisant une ville bas carbone, résiliente face au changement climatique
Améliorer le cadre de vie	Quartiers vivants, calmes, verts, adaptés aux besoins réels des habitants
Renforcer le lien social	Inclusion, participation citoyenne, partage des espaces
Assurer la durabilité économique	Réduction des coûts énergétiques, emplois locaux, attractivité

La démarche de projet : une méthode transversale

Un projet d'écoquartier ne repose pas uniquement sur la technique, mais sur une **vision urbaine cohérente et participative**, avec :

1. **Diagnostic du territoire** (enjeux environnementaux, sociaux, économiques)
2. **Participation des habitants** dès la phase de conception
3. **Suivi dans le temps** : qualité, usages, évolutions

Exemples internationaux inspirants

Ville	Projet	Spécificités
Fribourg	Quartier Vauban 	Urbanisme participatif, autosuffisant en énergie
Grenoble	De Bonne 	Quartier mixte labellisé ÉcoQuartier, biodiversité urbaine
Yokohama	Smart City	Technologies vertes et intelligence énergétique

Ville	Projet	Spécificités
		
Casablanca	Zenata 	Premier écoquartier d'Afrique reconnu par l'ONU-Habitat

III.2.4 – La requalification urbaine : Définition, enjeux et portée stratégique

La **requalification urbaine** est une démarche d'aménagement qui vise à **restaurer, restructurer et valoriser** des territoires dégradés, obsolètes ou en mutation, tout en tenant compte de leur histoire, de leur contexte et de leur potentiel. Elle ne se limite pas à une simple opération technique ou esthétique ; elle constitue un véritable **projet de transformation urbaine**, porteur d'une vision durable et inclusive de la ville.

1. Définition et fondements de la requalification urbaine

Requalifier un espace urbain signifie **agir sur un tissu existant** pour en améliorer la qualité, sans pour autant le détruire ou le remplacer intégralement. Contrairement à la rénovation ou à la reconstruction, la requalification s'appuie sur l'existant, le valorise, le corrige ou le complète. Elle mobilise une diversité d'actions :

- **Réorganisation des voiries et des espaces publics,**
- **Réaffectation des bâtiments,**
- **Réhabilitation du bâti vétuste,**
- **Insertion de nouveaux usages et fonctions,**
- **Création de continuités urbaines et paysagères.**

La requalification repose sur un **diagnostic approfondi** du site, une compréhension fine des logiques urbaines, sociales et économiques, et une démarche participative intégrant les habitants, les acteurs institutionnels et les porteurs de projets.

2. Objectifs de la requalification urbaine

Les objectifs d'un projet de requalification sont multiples et complémentaires :

- **Améliorer la qualité de vie** : en revalorisant les espaces publics, en assurant un meilleur accès aux équipements, en créant des logements décents et diversifiés.
- **Renforcer la cohésion sociale** : en luttant contre l'exclusion urbaine, en favorisant la mixité fonctionnelle et sociale, et en revalorisant les quartiers stigmatisés.
- **Répondre aux enjeux environnementaux** : par la désimperméabilisation des sols, la plantation d'espaces verts, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, et l'intégration des mobilités douces.
- **Redynamiser l'économie locale** : en attirant de nouveaux investissements, en créant des centralités actives, des commerces, des activités de proximité et de l'emploi.
- **Réinscrire le quartier dans la ville** : en corrigeant les coupures physiques, en restaurant la continuité urbaine, et en valorisant les centralités existantes.

3. Typologies d'intervention

La requalification urbaine peut prendre différentes formes selon le contexte et les besoins du territoire :

- **Requalification résidentielle** : amélioration de l'habitat, résorption de l'habitat insalubre, insertion de logements sociaux ou intermédiaires.
- **Requalification fonctionnelle** : transformation d'un tissu monofonctionnel en un quartier mixte (habitat, travail, services, loisirs).
- **Requalification paysagère** : revalorisation des espaces verts, des trames bleues, des berges, ou des vues urbaines.
- **Requalification patrimoniale** : conservation et mise en valeur du bâti ancien ou du patrimoine industriel.
- **Requalification des friches** : reconversion des sites désaffectés en quartiers vivants et durables (écoquartiers, pôles culturels, campus, etc.).

4. Une démarche durable et contextuelle

Aujourd'hui, la requalification urbaine s'inscrit pleinement dans les principes du **développement durable**. Elle constitue un levier pour limiter l'étalement urbain, densifier intelligemment, **réduire les inégalités territoriales** et répondre aux défis climatiques. Elle privilégie les **ressources locales**, la **sobriété foncière**, l'**intégration paysagère**, et l'**implication des habitants** dans les processus de décision.

Elle ne suit pas un modèle unique, mais adopte une logique **contextuelle**, adaptée à l'identité du lieu, à sa morphologie, à sa mémoire et à ses enjeux. En cela, la requalification se distingue d'une standardisation urbaine : elle **respecte le génie du lieu** tout en lui insufflant de nouveaux usages et de nouvelles dynamiques.

Chapitre 03

L'habitat en Algérie

Chapitre 03 – L’habitat en Algérie

III.3.1 Évolution de l’habitat en Algérie

L’évolution de l’habitat en Algérie est intimement liée à l’histoire du pays, à ses dynamiques socio-culturelles, à son environnement naturel et à ses bouleversements politiques. À chaque époque, l’habitat a traduit une manière d’habiter, de construire, d’organiser l’espace et de vivre en communauté.

Dans l’Antiquité, les établissements humains en Algérie — qu’ils soient berbères, puniques ou romains — étaient organisés selon des principes d’adaptation au climat et au relief. On retrouve déjà des formes d’habitat en pierre, des systèmes d’irrigation, des patios ouverts sur l’intérieur, comme à Timgad ou Tipaza. Ces structures témoignent d’un urbanisme rationnel, tourné vers la fonctionnalité et le confort thermique.

À l’époque islamique, l’habitat maghrébin se structure autour de la médina, un tissu urbain dense et labyrinthique, protégé par des murailles. L’habitation traditionnelle y prend la forme de la maison-patio, introvertie, respectueuse de l’intimité et des normes sociales. Les ksour du Sud, quant à eux, illustrent une architecture collective défensive, faite en terre crue, parfaitement adaptée à l’environnement aride. Cette période reflète une **sagesse constructive** fondée sur la frugalité, la mutualisation des ressources et le respect du site.

La période coloniale (1830–1962) introduit une rupture majeure. L’habitat se voit occidentaliser dans sa forme, sa hiérarchie et son organisation. Les grandes villes sont dotées de quartiers européens aux plans en damier, tandis que les quartiers populaires autochtones sont relégués à la périphérie. La construction de cités ouvrières, d’habitat de regroupement rural et d’infrastructures militaires modifie profondément la physionomie urbaine. Cette dualité spatiale crée des inégalités structurelles qui perdurent.

Après l’indépendance, l’Algérie entame un processus de modernisation accélérée. L’État devient le principal acteur du logement avec de vastes programmes de construction de cités HLM (logements sociaux). L’urgence démographique et l’exode rural mènent à une urbanisation rapide, souvent non maîtrisée. Les grands ensembles (Climat de France, Diar El Mahçoul...) sont érigés comme solutions modernes, mais finissent par révéler leurs limites en matière de qualité de vie, d’entretien et d’intégration sociale.

Depuis les années 2000, une prise de conscience s’opère : les politiques de logement tendent vers une meilleure qualité, une intégration des préoccupations environnementales et une valorisation du patrimoine. On parle désormais d’**habitat durable**, de **réhabilitation**, d’**urbanisme participatif** et d’écoquartiers. Toutefois, le défi reste immense face à la pression démographique, aux besoins croissants, et à la complexité du contexte urbain algérien.

III.3.2 Types d’habitat traditionnels et contemporains

1. L’habitat traditionnel

L'Algérie possède une riche diversité d'habitats vernaculaires adaptés à chaque région climatique et culturelle :

- **Maison en médina** : introvertie, construite autour d'un patio central, elle protège du climat et des regards. Elle incarne la vie familiale, la modestie et l'ordre social.



Source : <https://urbangreenbluegrids.com/projects/>

- **Ksar saharien** : village fortifié fait en adobe, structuré autour d'une logique communautaire défensive. Exemple : Ksar d'Aït Ben Haddou ou ceux de Timimoun.



Source : Archives nationales d'Algérie – Photo

- **Maison kabyle** : en pierre ou en terre, souvent à flanc de colline, elle répond à une logique de résilience territoriale et de lien avec la nature.



Source : Archives nationales d'Algérie – Photo

- **Gourbis ou mechtas** : en milieu rural, il s'agit d'habitats modestes faits de matériaux locaux (terre, paille, bois), parfois temporaires, mais résilients.



Source : https://www.google.com/search?q=%E2%80%A2+Gourbis+&sca_esv=ccbrby-

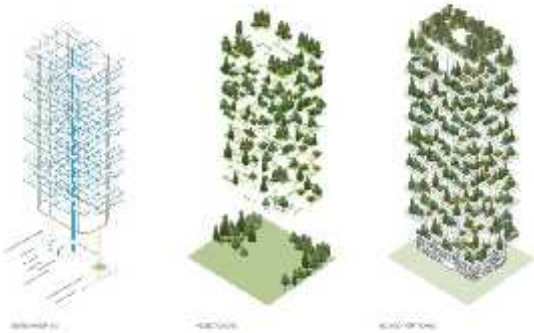
Ces habitats sont porteurs d'une **intelligence constructive** et d'un **rapport harmonieux au site**, qui inspirent aujourd'hui de nombreux architectes soucieux de durabilité.

2. L'habitat contemporain

L'Algérie contemporaine est marquée par la coexistence de plusieurs formes d'habitat, souvent issues de politiques successives :

- **Grandes cités sociales** : construites après l'indépendance, elles sont caractérisées par des barres et tours standardisées (ex : Birkhadem, El Harrach, Bab Ezzouar).
- **Habitat spontané et autoconstruction** : face au déficit de logement, de nombreux quartiers se sont développés de façon informelle, sans encadrement urbain, mais avec une inventivité spatiale indéniable.
- **Programmes AADL et LSP** : lancés pour répondre à la crise du logement, ils ont permis la production massive de logements, souvent critiqués pour leur uniformité et leur éloignement des centres.
- **Villas et lotissements privés** : en expansion, notamment dans la périphérie urbaine, cette forme d'habitat favorise l'étalement urbain et renforce les inégalités d'accès aux équipements. Aujourd'hui, le défi est de **réconcilier quantité et qualité**, et d'inventer un habitat **urbain, inclusif, durable et porteur d'identité**.

III.3.3 Analyse des exemples :

Les projets de référence	Présentation du projet	Inspirations conceptuelles
• Projet de référence 01 :   Le Bosco Verticale comprend deux tours résidentielles (l'une de 110 mètres et l'autre de 76 mètres de hauteur) recouvertes de végétation dense. Chaque tour contient environ 9 000 plantes et 15 000 arbres, formant un écosystème urbain unique. 	Nom Bosco Verticale Emplacement Milan, Italie Client Coopérative immobilière Hines, Coima SGR Année de début du projet 2009 Année d'achèvement 2014 Superficie 8 900 m² (2 tours) Coût 30 millions d'euros Architectes Stefano Boeri Architetti 	1 / Le Bosco Verticale, ou "forêt verticale", se compose de deux tours résidentielles couvertes de végétation dense, avec des centaines d'arbres, de plantes et de fleurs. L'idée est de promouvoir la biodiversité en ville et de créer des habitats verts dans un environnement urbain dense. 2 / Un concept biophilique, où la nature et l'urbanisme s'entrelacent pour améliorer la qualité de vie des résidents et de la communauté environnante. Le projet s'inspire des forêts et cherche à reconstituer une miniature d'écosystèmes naturels au sein même de l'architecture. 3 / Réduction de l'empreinte écologique, grâce à la plantation d'une végétation

IV / Partie Opératoire

Chapitre 01

Interprétation à l'échelle urbaine (PAG)

Chapitre 01 – Interprétation à l'échelle urbaine (PAG)

IV.1.1 Introduction

Le présent chapitre constitue une étape essentielle dans la démarche de projet, car il établit un diagnostic rigoureux du site d'intervention à travers une lecture urbaine approfondie. À travers l'étude des documents d'urbanisme (PDAU et POS), l'analyse morphologique, fonctionnelle et contextuelle du quartier de Brossette à Hussein Dey, il s'agit de cerner les problématiques existantes, de révéler les potentialités et de définir les fondements du futur projet d'écoquartier. Ce diagnostic pose ainsi les bases d'une stratégie d'intervention cohérente, durable et intégrée à l'échelle métropolitaine.

IV.1.2 Objectifs

L'objectif majeur du projet est la requalification du tissu résidentiel du quartier Brossette, fortement marqué par la présence de friches industrielles, un déficit d'espaces publics, une faible mixité fonctionnelle et une déconnexion structurelle du reste de la ville. L'ambition est de :

- Réintégrer les friches au tissu urbain à travers des projets d'équipements, de logements et d'espaces publics ;
 - Structurer une centralité urbaine secondaire complémentaire au centre-ville d'Alger ;
 - Réactiver l'axe de Tripoli en tant que colonne vertébrale métropolitaine ;
 - Ouvrir la ville sur la mer grâce aux fenêtres vertes (liens visuels + accès piétons).
 - Élargir et améliorer la voirie, surtout la rue Tripoli.
 - Améliorer la qualité de vie des habitants par une meilleure accessibilité, une offre fonctionnelle diversifiée et une valorisation paysagère.
-

IV.1.3 Problématique

Comment repenser le tissu résidentiel issu de friches urbaines dans un contexte dense, fragmenté et en mutation comme celui de Hussein Dey, tout en renforçant sa centralité stratégique au cœur de la baie d'Alger, en conciliant qualité environnementale, mixité fonctionnelle et durabilité urbaine ?

Cette problématique soulève des enjeux majeurs :

- Comment **articuler densité et qualité environnementale** ?
 - Comment **réparer les fractures urbaines** tout en **valorisant les structures existantes** ?
 - Quelle **vocation attribuer à un site enclavé**, en lien avec les grandes orientations urbaines de la commune ?
-

IV.1.4 Analyse du site

• Choix du site

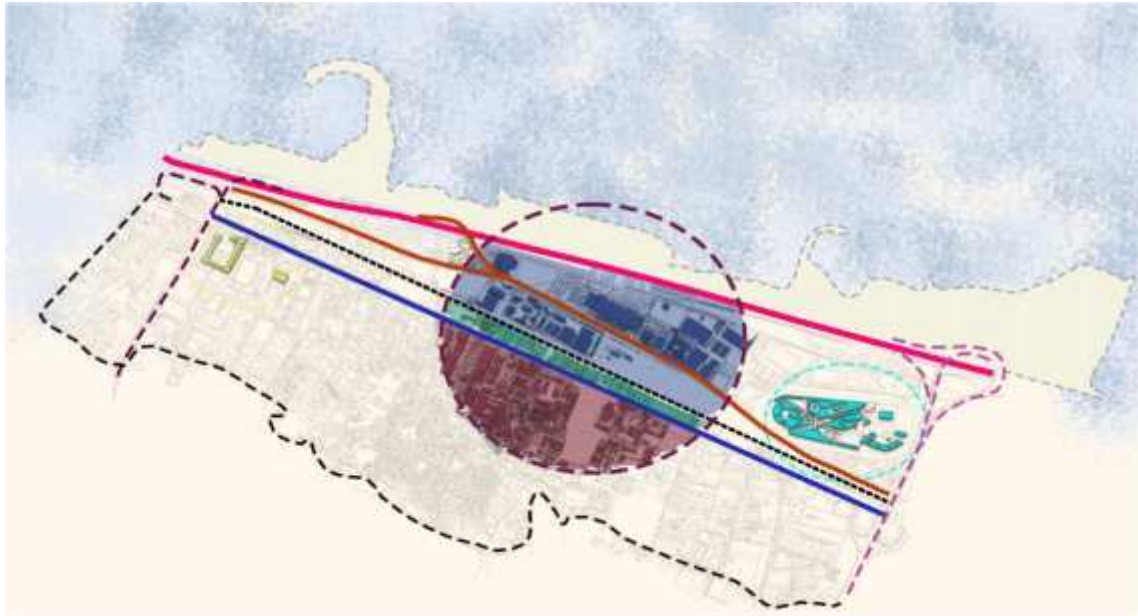
Le quartier Brossette, localisé dans la commune de Hussein Dey, se distingue par sa situation géographique privilégiée. Implanté entre des pôles structurants (pôle sportif du Caroubier, Bibliothèque nationale, Grande Mosquée) et le long de l'axe métropolitain de Tripoli, ce secteur présente un fort potentiel de mutation urbaine. Le site est inscrit dans le périmètre du POS n°055 et coïncide avec les orientations du PDAU d'Alger qui le désignent comme zone stratégique de développement urbain.



- **Un territoire central et stratégique** au sein de la wilaya d'Alger, situé entre la baie, les infrastructures ferroviaires, et les quartiers résidentiels.
- **Un tissu urbain fragmenté**, hérité de multiples phases de croissance urbaine (colonisation, industrialisation, urbanisation post-indépendance), offrant une lecture diachronique riche.
- **La présence de friches industrielles et portuaires** sous-exploitées, représentant un potentiel foncier rare pour repenser la ville sur elle-même.
- **Un besoin urgent de requalification**, face à la dégradation du cadre bâti, à l'enclavement de certains secteurs, à l'absence d'espaces verts et à la saturation des équipements.
- **Une population jeune, dense, et en quête de qualité de vie**, favorable à l'expérimentation d'un habitat durable, inclusif et multifonctionnel.

• Présentation du site

Le site d'étude s'étend sur une superficie d'environ 48 000 m². Il se caractérise par une forte hétérogénéité morphologique, une dominance de friches industrielles, un habitat ancien dense et une faible présence d'espaces publics. La zone présente un potentiel de requalification majeur en lien avec sa proximité immédiate à la mer, au réseau de transport structurant (tramway, gare ferroviaire, autoroute) et aux équipements métropolitains.



• Limites

- **Au Nord** : Limité par la mer et les infrastructures portuaires.
- **À l'Est** : rue Hamadache et le pôle sportif.
- **Au Sud** : Tranchée ferroviaire et zones résidentielles dispersées.
- **À l'Ouest** : Zone d'activités mixtes et voie rapide.

• Accessibilité

Le site est desservi par :

- Arrêt de tramway à proximité immédiate ;
- Gare ferroviaire de Hussein Dey ;
- Accès via l'autoroute Est-Ouest ;
- Proximité des grandes artères métropolitaines.

• Climatologie

Le climat de la région est de type méditerranéen, caractérisé par :

- Des **étés chauds et secs**, avec des températures pouvant dépasser 35°C.
- Des **hivers doux et humides**, favorables à la végétation.
- Une **humidité maritime constante**, à prendre en compte dans les choix de matériaux.

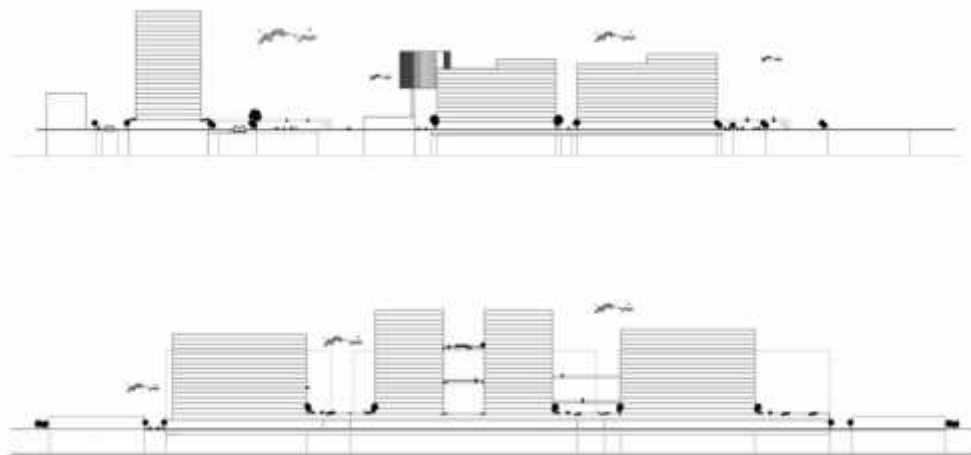
• Ensoleillement et vents

- **Orientation privilégiée Sud/Sud-Ouest** pour maximiser les apports solaires passifs.
- **Brises marines** du nord-est à valoriser pour la ventilation naturelle.
- **Vent dominant d'Ouest**, à intégrer dans la morphologie bâtie pour améliorer le confort thermique d'été.

• Morphologie du site

Le tissu urbain est dense, composé de bâtiments à gabarits homogènes (R+1 à R+4), à dominante résidentielle. La trame viaire est orthogonale mais peu hiérarchisée, formant des îlots compacts avec des parcelles irrégulières, de types variés : lanières, trapues, d'angle ou centrales. Le bâti, d'époque coloniale pour la plupart, présente un état de dégradation avancé. Les friches industrielles bordant la rue Tripoli rompent la continuité des façades, créant des poches vides et des ruptures urbaines.

Les espaces verts et publics sont quasiment inexistant. La commune obtient un score faible dans la catégorie des espaces verts (5,95 % selon le classement GCI), traduisant un besoin urgent de création d'espaces naturels, de détente et de loisirs.



IV.1.5 Avantages et contraintes

Étude AFOM :

Forces (A) :

- Position géographique stratégique ;
- Proximité immédiate à la mer ;
- Accès facilité par des infrastructures de transport ;
- Présence d'équipements (écoles, centres de santé, équipements culturels) ;
- Population jeune et dynamique ;
- Valeur patrimoniale du tissu existant.

Faiblesses (F) :

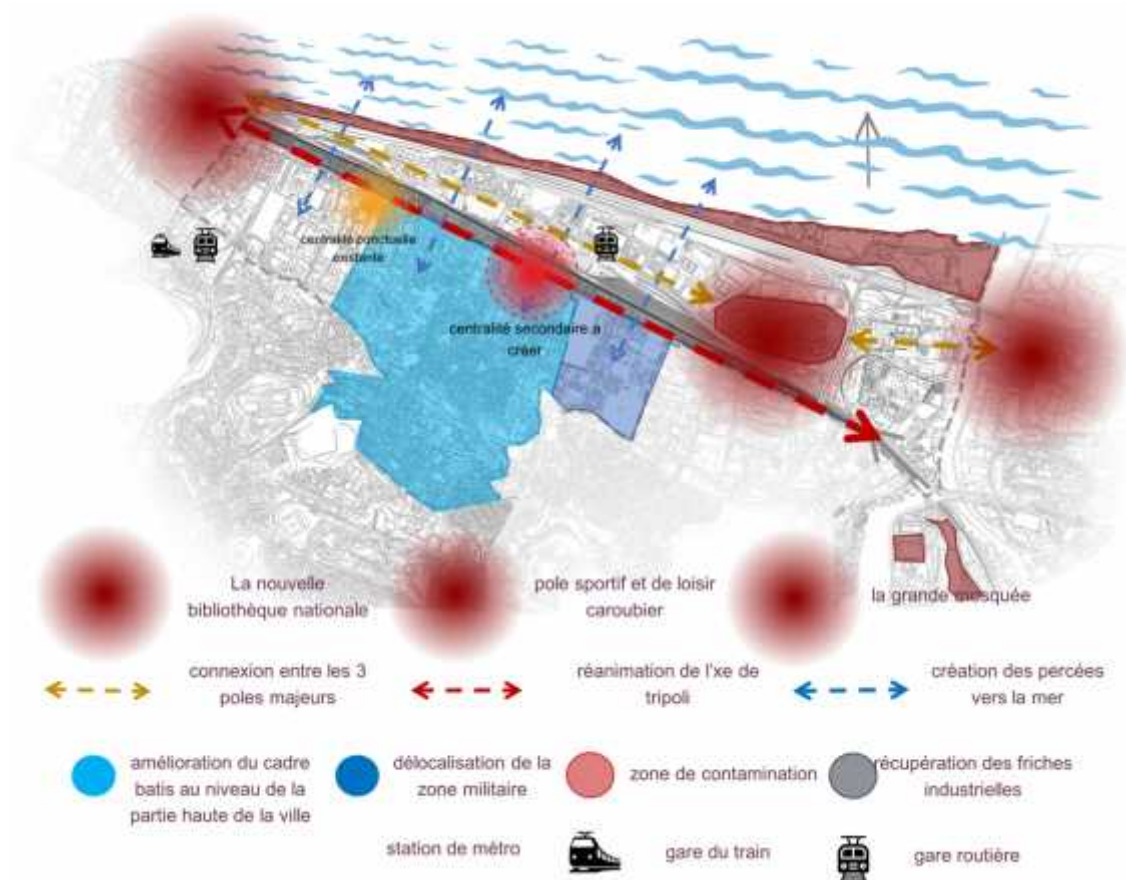
- Fragmentation du tissu urbain ;
- Manque d'espaces verts et publics ;
- Faible diversité fonctionnelle ;
- Habitat vétuste ;
- Friches industrielles nombreuses ;
- Image urbaine dégradée.

Opportunités (O) :

- Orientation stratégique dans le PDAU (zone à fort potentiel de mutation) ;
- Récupération foncière des friches ;
- Création d'une centralité secondaire ;
- Mise en réseau des pôles structurants ;
- Développement d'un modèle pilote d'écoquartier à l'échelle métropolitaine.

Menaces (M) :

- Risques naturels (séismes, inondations) ;
- Pollutions liées à l'industrie ;
- Risques de gentrification ;
- Coût de reconversion élevé ;
- Déficit en cadre réglementaire clair.



Stratégie d'intervention et activités à mener

Objectif général :

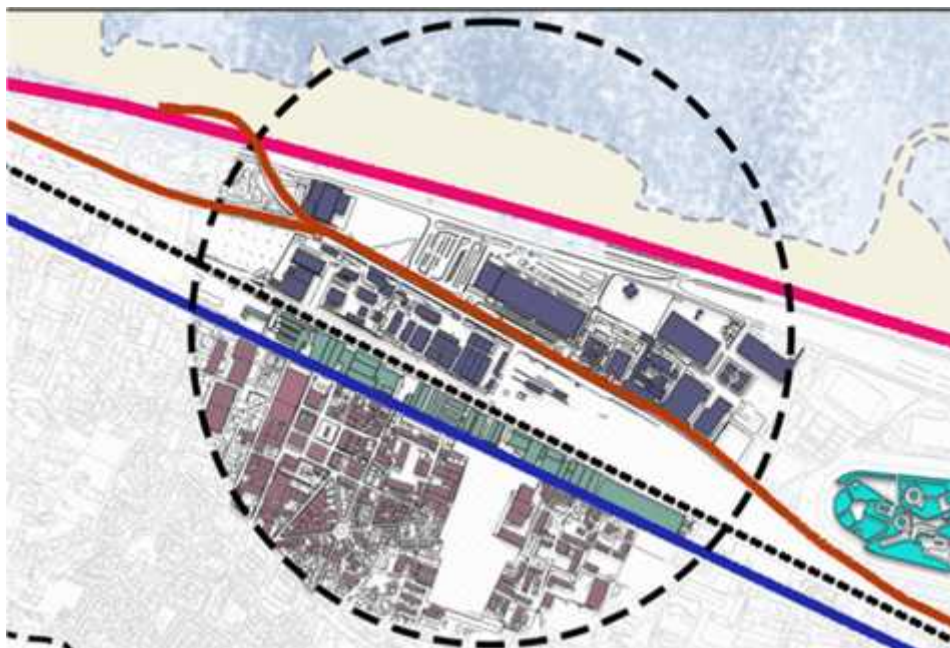
Réinscrire le site des friches Tripoli dans une dynamique urbaine durable, fonctionnelle et paysagère, en agissant sur les dysfonctionnements majeurs du tissu existant.

Phasage des actions proposées :

1. **Démolition ciblée des friches industrielles obsolètes**
 - o Suppression des bâtiments vétustes et polluants le long de la rue Tripoli.
 - o Libération des emprises foncières stratégiques pour permettre la restructuration urbaine.
2. **Reconnexion et couture du tissu urbain existant**
 - o Création de percées visuelles et fonctionnelles entre les quartiers enclavés.
 - o Réorganisation des circulations douces et des flux piétons.
 - o Intégration de nouvelles voiries secondaires pour améliorer la hiérarchisation du réseau viaire.
3. **Modernisation du cadre bâti et amélioration du cadre de vie**
 - o Réhabilitation du bâti conservé (bâtiments coloniaux) avec valorisation de l'identité architecturale.
 - o Intégration d'équipements de proximité adaptés aux besoins actuels.
 - o Densification raisonnée avec des typologies de logements contemporains et diversifiés.
4. **Ouverture de la ville à la mer par des fenêtres vertes**
 - o Création de corridors paysagers transversaux (nord-sud) reliant le cœur du tissu à la façade maritime.
 - o Insertion de trames vertes et d'espaces publics le long de ces percées.
 - o Mise en scène des vues vers la mer et valorisation du paysage littoral.

Finalité :

Transformer un espace fragmenté et en déclin en un **écoquartier intégré**, connecté, attractif et porteur d'une nouvelle centralité au sein de Hussein Dey, tout en respectant les logiques historiques et morphologiques du territoire.

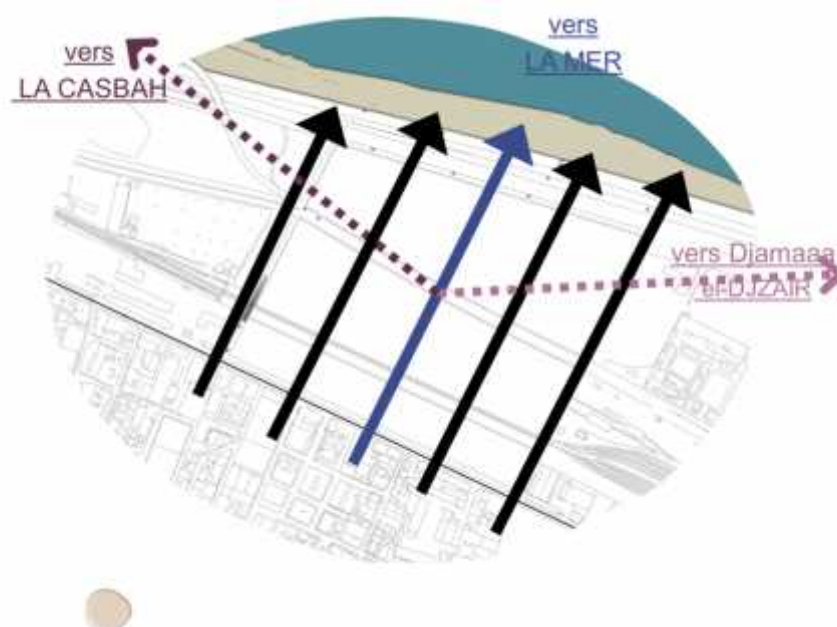


IV.1.6 Genèse du projet d'écoquartier

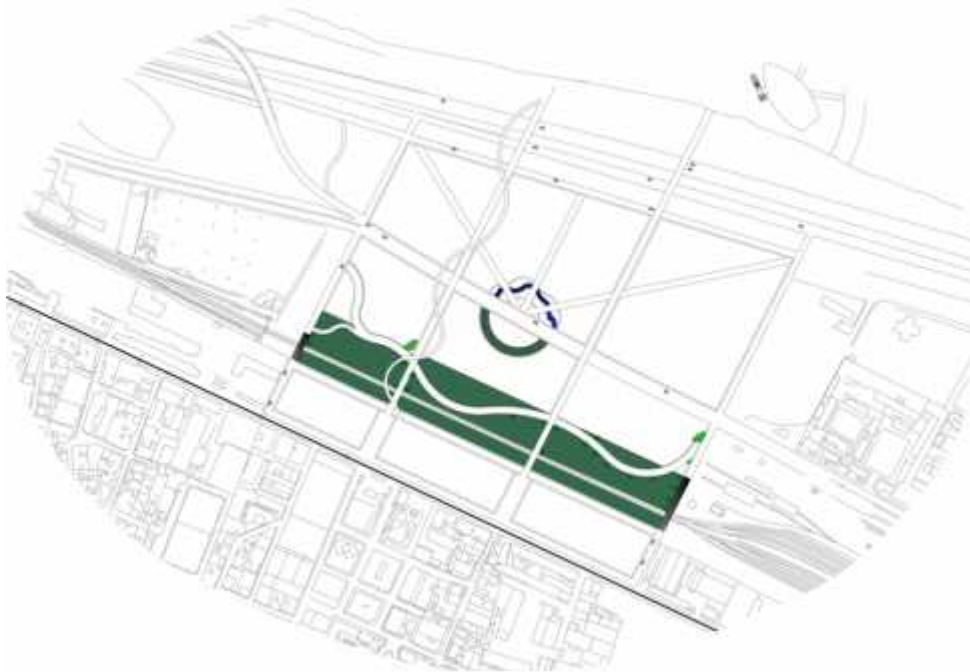
Principes d'implantation

Le projet repose sur la valorisation du site à travers :

- La reconversion des friches industrielles en logements, équipements et espaces verts ;
- L'ouverture de la ville vers la mer par la création de percées visuelles et d'axes de liaison (fenêtres vertes) ;

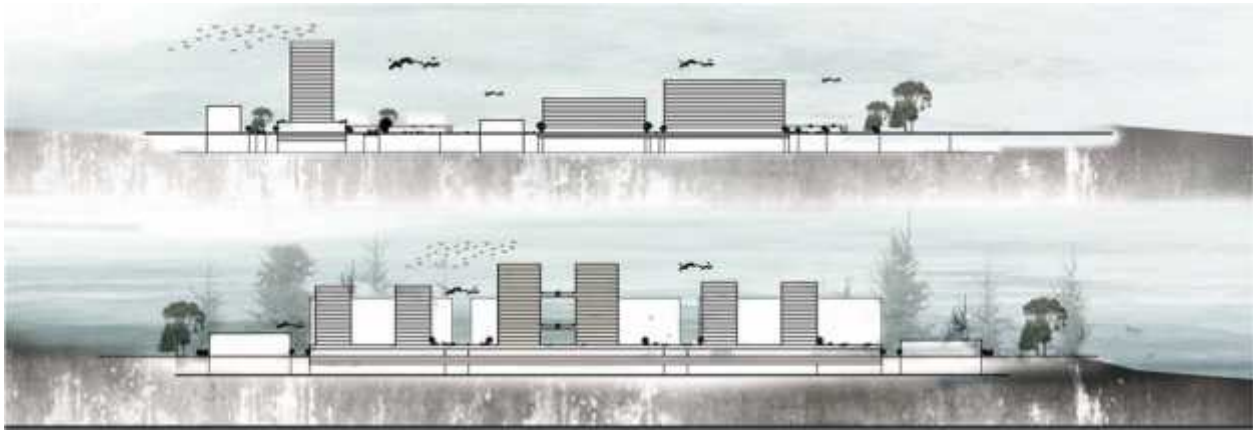


- La structuration d'un parcours écologique urbain, reliant les pôles majeurs (sportif, culturel, spirituel) ;



- La densification maîtrisée du tissu urbain en réponse à la croissance démographique ;
- L'activation d'un front urbain mixte et vivant sur l'axe Tripoli.



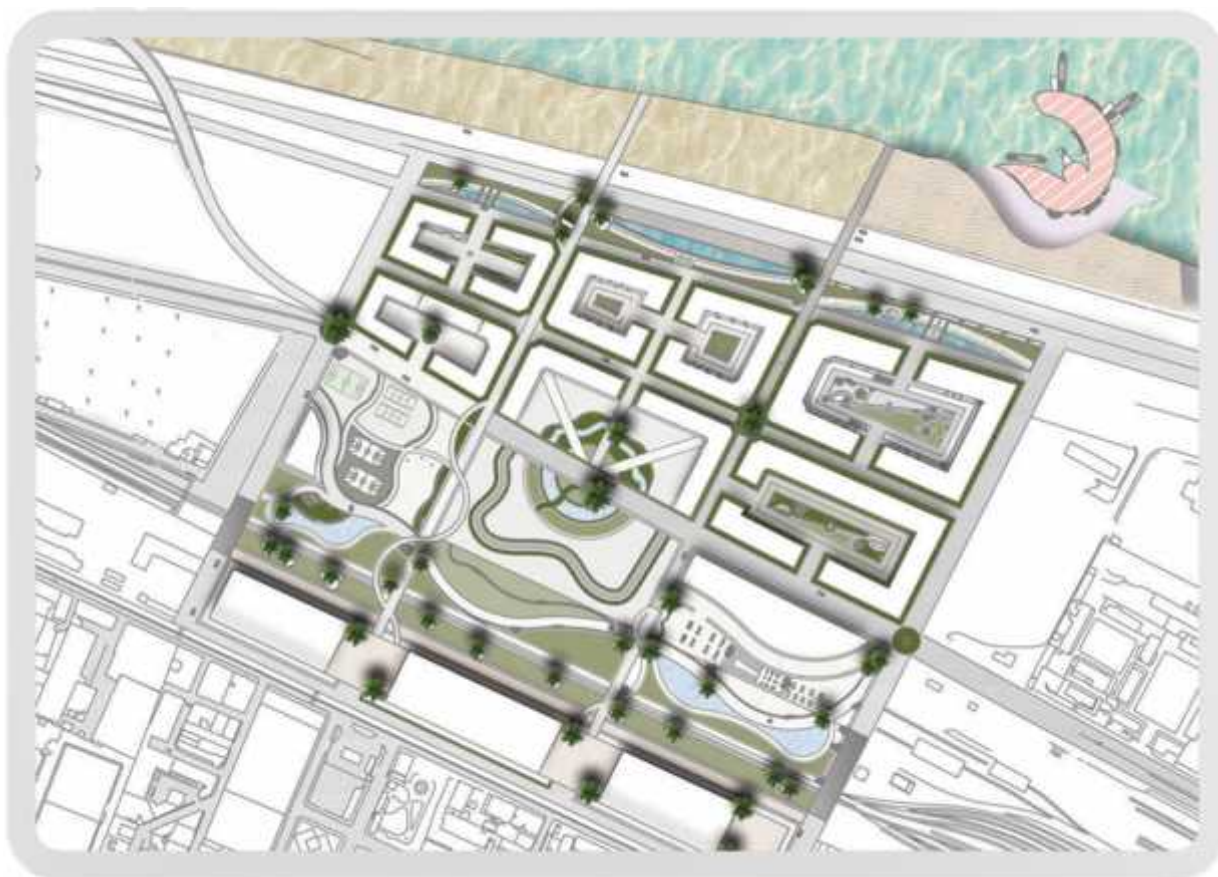


Coupe transversales et longitudinale sur le site d'intervention

Logique d'organisation fonctionnelle

Le projet s'appuie sur une organisation spatiale hiérarchisée qui articule :

- Une **centralité secondaire** en cœur de site, intégrant commerces, équipements et espaces publics ;
- Un **parcours vert** piéton reliant la mer, les pôles et les quartiers existants ;
- Des **nœuds intermodaux** pour favoriser les mobilités douces et collectives ;
- Des séquences urbaines alternant entre bâti réhabilité, nouveaux projets architecturaux, poches végétales et places publiques.



Ce projet d'écoquartier vise ainsi à transformer une enclave urbaine en un modèle de développement durable, ancré dans son territoire, au service des habitants et de la ville d'Alger.

Chapitre 02

Développement du projet

Chapitre II – Développement du projet architectural et urbain

IV.2.1 Introduction

Le présent chapitre a pour objectif de présenter la genèse, l'évolution et la formalisation du projet architectural et urbain, en réponse aux problématiques identifiées lors de l'analyse du site. Il s'agit d'une démarche intégrée, visant à proposer une greffe urbaine cohérente, durable et contextuelle, à travers la requalification des friches industrielles du quartier Tripoli à Hussein Dey. Le projet s'inscrit dans une vision globale d'amélioration de la qualité urbaine et environnementale du tissu existant.

IV.2.2 Démarche de conception

Présentation conceptuelle

Le projet s'inscrit dans une démarche de **requalification urbaine** d'un tissu dégradé, marqué par la présence de friches industrielles le long de l'axe Tripoli, à Hussein Dey. Il s'agit ici d'opérer une **greffe urbaine** cohérente, capable de **reconnecter ce fragment isolé** à la ville existante, tout en **réactivant ses potentiels urbains, sociaux et paysagers**.

Le concept fondamental repose sur une **double dynamique** :

- d'un côté, **réparer le tissu urbain existant** en consolidant et restructurant les zones bâties,
- de l'autre, **injecter de la vitalité nouvelle** par la création d'un **écoquartier multifonctionnel**, à la fois ancré dans le territoire et tourné vers l'avenir.

L'idée de **l'ouverture vers la mer** constitue une ligne directrice majeure : à travers la création de "**fenêtres vertes**", des percées visuelles et piétonnes permettent de rétablir le lien entre la ville et le littoral, aujourd'hui bloqué par des barrières physiques (chemin de fer, infrastructures routières). Ces ouvertures deviennent des respirations urbaines et des vecteurs de continuité paysagère.

L'ensemble du projet est pensé dans une logique de **continuité urbaine** et de **résilience** :

- mixité fonctionnelle,
- densité maîtrisée,
- trame verte intégrée,
- valorisation des espaces publics,
- mobilité douce.

Le projet architectural ne se pose donc pas comme une rupture, mais comme **une continuité logique**, une **surimpression raisonnée** sur le site existant, où chaque composante — du logement à l'espace public — participe à **requalifier l'image du quartier** tout en répondant aux **enjeux du développement durable**.

Principes urbains adoptés

- **Connectivité renforcée** : ouverture sur la mer à travers des fenêtres vertes, élargissement de la voirie et revalorisation de la rue Tripoli.
- **Mixité fonctionnelle** : intégration de logements, commerces, équipements publics et services pour créer un quartier vivant et équilibré.

- **Trame verte continue** : intégration paysagère par des espaces publics, corridors verts et jardins urbains.
- **Mobilité douce** : priorisation des circulations piétonnes et cyclables.
- **Insertion contextuelle** : respect des échelles, morphologies et matériaux existants.

IV.2.3 Formalisation du projet

Le projet est organisé autour d'un axe structurant — la rue Tripoli requalifiée — qui devient le vecteur principal de la transformation urbaine. Les nouveaux îlots bâtis sont implantés de manière à créer des continuités avec le tissu environnant, tout en introduisant des respirations urbaines sous forme de placettes, jardins et espaces partagés. Les formes bâties adoptent une morphologie simple et contemporaine, avec une attention particulière portée à l'orientation, la ventilation naturelle et l'ensoleillement.

Étape 01 : Définition des axes structurants

Observation: Le site s'inscrit dans un contexte riche et contrasté, entre le front urbain structuré de Tripoli et la baie d'Alger en arrière-plan.

Action : Définir deux axes majeurs comme base d'implantation et de lecture urbaine :

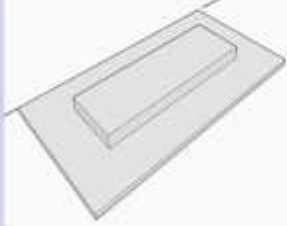
- **Axe longitudinal (Nord-Ouest / Sud-Est) :**
Il s'aligne sur la trame urbaine existante de Tripoli, il assure la **continuité urbaine**, la lecture territoriale et l'intégration aux flux quotidiens.
- **Axe transversal (Sud / Nord vers la mer) :**
Il traverse le site depuis le tissu résidentiel vers la **baie d'Alger**, reliant symboliquement l'humain à la mer. Il porte la **dimension écologique**, la respiration du tissu et les percées visuelles jusqu'à l'eau.



Étape 02 : Implantation du bâti selon les limites naturelles et urbaines

Le site présente des **contraintes physiques fortes** (voie ferrée, friches, pente douce) mais aussi des **opportunités** (vue sur mer, orientation sud). L'implantation des bâtiments a été pensée :

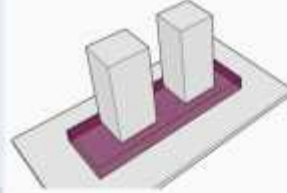
- En respectant les **limites naturelles et les alignements urbains existants** ;
- En libérant les vues et les **ouvertures vers la baie** ;
- En intégrant une trame rationnelle et une **porosité maîtrisée**.



Étape 3 : Création du socle urbain et redéfinition du skyline

Le projet s'élève à partir d'un **socle urbain actif**, qui accueille :

- Des **commerces**, des **services urbains** et des **espaces de mobilité** (accès tram, passerelles) ;
- Un **jardin urbain connecté**, servant de tampon écologique face aux nuisances de la voie ferrée.



Étape 4 : Volumétrie pivotée et stratégie durable

Dans une logique de **rupture maîtrisée** avec le tissu urbain rigide et monotone, le projet introduit :

- Des **pivotations de 15°** dans les volumes des tours, à certains étages ;
- Une **réinterprétation du désordre urbain** à travers une géométrie fluide, offrant **panoramas, lumière naturelle et ventilation croisée**.

Cette composition s'accompagne de :

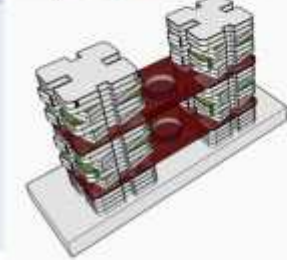
- **Terrasses végétalisées**, à tous les niveaux pivotés ;
- Une **stratégie bioclimatique** et esthétique visant à humaniser la densité.



Étape 5 : Création des étages communs – unifier et animer

Afin de **renforcer les liens sociaux** dans la verticalité, deux **étages communs suspendus** ont été créés entre les deux tours :

- L'un dédié au **bien-être et à la détente** : spa, smart-lab, ludothèque, sport...
- L'autre réservé à la **gastronomie et à la convivialité** : restaurants, lounge, cafés, bibliothèque.



IV.2.4 Programmation fonctionnelle

Logements

Des logements collectifs et intermédiaires sont proposés, offrant une diversité typologique pour répondre aux besoins variés des habitants. L'objectif est d'assurer une densité maîtrisée, sans rupture avec le tissu résidentiel voisin.

Commerces

Des locaux commerciaux en rez-de-chaussée sont implantés le long de l'axe Tripoli et autour des pôles d'activité. Ils visent à dynamiser le quartier et à renforcer l'attractivité urbaine.

Services

Le programme intègre des équipements publics (crèche, banque) répartis stratégiquement pour garantir une accessibilité optimale.

Espaces publics et paysagers

Des espaces publics qualitatifs sont conçus comme des lieux de rencontre et de respiration. Ils sont pensés pour favoriser la biodiversité, l'ombre, la détente et la convivialité : parcs, placettes, corridors verts, et jardin partagé.

ECO STRATES VERTICALE		
Fonction principale	Objectif principaux	Valeurs ajoutée stratégiques
- Socle urbain actif (commerciaux).	- Créer une animation en pied d'immeuble - Proposer commerces, services, galeries, coworking	Façades actives à vocation économique, intégration du style néo-mauresque revisité, dynamisation du front urbain piéton
- Tours multifonctionnelles (Village vertical)	- Regrouper vie, travail, détente et services dans un seul volume vertical	Approche compacte et durable, mixité verticale par strates, valorisation foncière, réduction des déplacements quotidiens
- Jardin urbain connecté (zone tampon)	- Atténuer les nuisances ferroviaires - Créer un filtre écologique entre habitat et voie ferrée	Confort microclimatique, trame verte connectée, parcours sensibles, design éco-paysager intégré
- Ensemble résidentiel collectif &	- Diversifier l'offre résidentielle - Valoriser les terrains vacants	Typologies variées, toits verts, qualité architecturale, habitat modulable et bioclimatique
- Espaces verts et de détente	- Améliorer le confort thermique et le bien-être urbain - Offrir des respirations dans la densité	Jardins suspendus, patios, pergolas, zones ombragées acoustiques, parcours santé, mobilier biosourcé
- Espaces sportifs en plein air	- Encourager l'activité physique libre et gratuite	- Stades de foot & basket - Golf paysager entre tours - Skatepark central (jeunes) - Parcours fitness en plein air - Centre de remise en forme (yoga, stretching, cardio) avec fontaine végétalisée
Zone culinaire extérieure (restauration de rue)	- Répondre aux besoins des usagers et sportifs - Animer les abords du port et des équipements	Pôle d'appel, esplanade animée, commerces maritimes, port intelligent, événements saisonniers
Gare maritime sur île artificielle	- Offrir une ouverture sur la mer - Créer une centralité touristique au bord de l'eau	Pôle d'appel, esplanade animée, commerces maritimes, port intelligent, événements saisonniers

IV.2.5 Programme quantitatif et qualitatif

Le projet prévoit :

- **Logements** : environ 350 unités, réparties entre collectif, semi-collectif et intermédiaire.
- **Commerces** : 25 à 30 cellules commerciales.
- **Services** : 1 crèche, 1 banque, des centres de formation.
- **Espaces publics** : 40 % de la surface dédiée aux espaces verts et cheminements doux.

Le projet vise un équilibre entre densité, qualité de vie, et durabilité. La greffe urbaine proposée permet de transformer un espace en friche en un véritable morceau de ville vivant et intégré.

Programmation quantitatives du projet :

ECO STRATES VERTICALE			
Nombres		Affectation spatiale	Surfaces (U/m ²)
- <i>Parking</i> .	- 2 Parkings au sous sol .	R-1 »» R-2: Parkings habitants + usagers.	17425,86m ²
- <i>Un socle urbain</i>	- 3 niveaux .	- RDC + R+1 : Un socle commercial .	17425,86m ²
		- R+2 des bureaux d'affaires.	8 712,93 m ²
- <i>La tour A</i>	- 1 Bloc. - 4 logements par niveau. - Total de logement :4*20=80 Logements. - 2 étages communs entre les deux tours.	R+3 »» R+6 : Logements .	/
		- R+7 : L'étage de restauration .	8 712,93 m ²
		- R+8 »»R+15: Logements .	8 712,93 m ²
		- R+16 : L'étage de loisir .	8 712,93 m ²
- <i>La tour B</i>	/		
- <i>Etage de restauration</i>	- 1 niveau	- R+7 : L'étage de restauration .	8 712,93 m ²
- <i>Etage de loisir</i>	- 1 niveau	- R+16 : L'étage de loisir .	8 712,93 m ²

Fonctions	Surface totale	Pourcentage
Habitation	80/tour*2 = 40960,22m ² m ²	76,2
Commerce de proximités	17425,86m ²	14,6
Circulation verticale	820,22m ²	8,1

Fonctions commerciales					
Espaces	Activités	Nombres	Exigences	Surfaces(p/m²)	Ambiances
- Showroom voitures	- Accueillir des clients - Présenter des collections (mode, design, art, nouvelles technologies, etc.)	1	- Bonne visibilité depuis l'espace public - Accès direct depuis les circulations principales	942,6m²	Élégante – Lumineuse – Scénographiée
- Boutiques	- Vente de prêt-à-porter - Artisanat local - Boutique zéro déchet - Librairie, accessoires, souvenirs	6	- Visibilité sur rue passante - Bonne ventilation - Relation fluide avec les circulations	Entre 100&300m² 1080,26m²	Accueillante – Commerciale – Animée
- Agence bancaire	- Se détendre. - Se reposer. -Recevoir des invités .	1	- Sécurité renforcée - Accessibilité PMR - Bonne visibilité	1060,35	Sérieuse – Sécurisée – Efficiente
- Crèche	- Dormir. - Etudier . - Se détendre .	1	- Bonne isolation acoustique (calme). - Bonne aération et un bon ensoleillement.	640,24m²	Douce – Ludique – Sécurisée
- Centre de formation	- Former les jeunes ou adultes - Accueillir des ateliers créatifs, cours du soir, formations numériques	1	- Modularité des espaces - Bonne acoustique - Éclairage naturel favorisé	1071,25m²	Calme – Stimulante – Inspirante
- Restaurant		1	- Bonne ventilation / extraction - Flux séparés (clients / cuisine) - Relation avec l'extérieur (terrasse ou baie vitrée)	1034,68m²	Conviviale – Chaleureuse – Aérée
- WC	- Se laver . - Accessibilité aux visiteurs / usagers	3	- Une bonne ventilation naturelle (naturelle si c'est possible) . - Mitoyenneté de WC avec la SDB.	128m²	Fonctionnelle – Propre – Discrète
- E. Extérieur :Balcon, terrasse jardin..	- Pause, promenade - Activités extérieures libres - Lieu de respiration pour les usagers		- Avoir des dimensions favorable à la perfection de son rôle . - Préserver l'intimité de l'espace qui le prolonge .	240m²	Apaisante – Végétalisée – Conviviale
- Circulation v	- Accéder aux étages (R+22) - Assurer l'évacuation en cas d'urgence - Faciliter les flux quotidiens d'usagers	- 2 escaliers + 4 ascenseurs	- Accessibilité PMR garantie - Conformité aux normes de sécurité incendie - Séparation flux public / privé si nécessaire	420m²	Fonctionnelle – Fluide – Sécurisée

Fonctions commerciales					
Espaces	Activités	Nombres	Exigences	Surfaces(p/m²)	Ambiances
- Boutique de mode et accessoires	- Accueillir des clients - Mode, vêtements tendance	6	- Bonne visibilité depuis l'espace public - Accès direct depuis les circulations principales	942,6m²	Moderne, épurée
- Boutique artisanale locale	- Vente de prêt-à-porter - Artisanat local - Boutique zéro déchet - Librairie, accessoires, souvenirs	2	- Visibilité sur rue passante - Bonne ventilation - Relation fluide avec les circulations	Entre 100&300m² 1080,26m²	Traditionnelle, valorisant le patrimoine
- B. Vie quotidienne et service	-Se détendre. - Se reposer. -Recevoir des invités .	4	/	1060,35	Confortable, végétale et douce
- Gastronomie & détente	- Dormir. - Etudier . -Se détendre .	3	/	640,24m²	Naturelle, bois / végétal
- Culture & innovation	- - Former les jeunes ou adultes - Accueillir des ateliers créatifs, cours du soir, formations numériques	1	/	1071,25m²	Calme – Stimulante – Inspirante
- Boutique écoresponsable		1	- Bonne ventilation / extraction - Flux séparés (clients / cuisine) - Relation avec l'extérieur (terrasse ou baie vitrée)	1034,68m²	Conviviale – Chaleureuse – Aérée
- WC	-Se laver . -Accessibilité aux visiteurs / usagers	3	- Une bonne ventilation naturelle (naturelle si c'est possible) . - Mitoyenneté de WC avec la SDB.	128m²	Fonctionnelle – Propre – Discrète
- E. Extérieur :Balcon, terrasse jardin..	- Pause, promenade - Activités extérieures libres - Lieu de respiration pour les usagers		- Avoir des dimensions favorable à la perfection de son rôle . - Préserver l'intimité de l'espace qui le prolonge .	240m²	Apaisante – Végétalisée – Conviviale
- Circulation v	- - Accéder aux étages (R+22) - Assurer l'évacuation en cas d'urgence - Faciliter les flux quotidiens d'usagers	- 2 escaliers + 4 ascenseurs	- Accessibilité PMR garantie - Conformité aux normes de sécurité incendie - Séparation flux public / privé si nécessaire	420m²	Fonctionnelle – Fluide – Sécurisée

Fonctions Affaires					
Espaces	Activités	Nombres	Exigences	Surfaces(p/m²)	Ambiances
- Bureau d'ingénierie	- Études techniques - Réunions projets - Calculs et modélisation	6	- Bonne connexion Internet - Espaces calmes - Lumière naturelle suffisante pour plans et écrans	650,6m²	Technique – Structurée – Fonctionnelle
- Start-up / Co-working		2	- Espace flexible et modulable - Ambiance créative - Espaces ouverts + bulles de travail	Entre 100&300m² 460m²	Créative – Dynamique – Flexible
- Cabinet médical / paramédical	- Consultations - Soins paramédicaux (orthophoniste, kiné, etc.)	4	- Accès PMR - Ventilation naturelle/mécanique - Bonne isolation acoustique	460,35	Calme – Stérile – Apaisante
- Bureau de notaire	- Actes juridiques - Accueil clients - Archivage	3	- Discretion renforcée - Espace d'archives sécurisé - Salle d'attente	640,24m²	Sérieuse – Officielle – Élégante
- Bureau administratif / services urbain	- Démarches citoyennes - Contact avec l'administration locale (urbanisme, fiscalité...)	4	- Accessibilité directe au public - Organisation claire du parcours usager	700,25m²	
- Bureau de gestion immobilière / syndic		2	- Bonne ventilation / extraction - Flux séparés (clients / cuisine) - Relation avec l'extérieur (terrasse ou baie vitrée)	260m²	Conviviale – Chaleureuse – Aérée
- Salle de sport	- Musculation - Cardio - Cours collectifs	1	- Bonne ventilation - Sol amortissant - Espace ouvert	160m²	Dynamique – Energique – Fonctionnelle
- Kitchenette	Cuisiner, stocker, laverie	1		60m²	
- WC	- Se laver . - Accessibilité aux visiteurs / usagers	3	- Une bonne ventilation naturelle (naturelle si c'est possible) . - Mitoyenneté de WC avec la SDB.	128m²	Fonctionnelle – Propre – Discrète
- E. Extérieur :Balcon, terrasse jardin..	- Pause, promenade - Activités extérieures libres - Lieu de respiration pour les usagers		- Avoir des dimensions favorable à la perfection de son rôle . - Préserver l'intimité de l'espace qui le prolonge .	240m²	Apaisante – Végétalisée – Conviviale
- Circulation v	- Accéder aux étages (R+22) - Assurer l'évacuation en cas d'urgence - Faciliter les flux quotidiens d'usagers	- 2 escaliers + 4 ascenseurs	- Accessibilité PMR garantie - Conformité aux normes de sécurité incendie - Séparation flux public / privé si nécessaire	420m²	Fonctionnelle – Fluide – Sécurisée

Fonctions résidentiels					
Variante T1-F4- ; T2-F5- ; T3-F6- -					
Espaces	Activités	Exigences	Surfaces(p/m ²)		
			T1-F4-	T2-F5-	T3-F6-
- Hall d'entrée	- Accueillir	Bien situé, distribution centrale, accès rapide aux unités de vie	10m ²	12m ²	14m ²
- La cuisine	-Cuisiner . -Stocker des aliments. - Faire et ranger la vaisselle .	- Relation directe avec le coin du repas. - Bonne éclairage naturel ,artificiel et aération	24m ²	26m ²	28m ²
- Le séjour /Salon	-Se détendre. - Se reposer. -Recevoir des invités .	- Bon éclairage et bon ensoleillement. - Disposition à l'entrée. - Relation directe avec la cuisine	56m ²	62m ²	70m ²
- Bureau			10m ²	12m ²	14m ²
- MB Room	- Dormir, dressing, se reposer	Vue dégagée, salle d'eau attenante, isolation phonique	28—36m ²	30—36m ²	30—36m ²
- Chambres	- Dormir. - Etudier . -Se détendre .	- Bonne isolation acoustique (calme). - Bonne aération et un bon ensoleillement.	18—24m ²	18—28m ²	22—28m ²
- WC SDB	-Se laver . -Prendre une douche -Laver les vêtements	- Une bonne ventilation naturelle (naturelle si c'est possible) . - Mitoyenneté de WC avec la SDB.	16m ²	20m ²	25m ²
- E. Extérieur :Balcon, terrasse jardin..	- Détente, végétalisation, lien intérieur/extérieur	- Avoir des dimensions favorable à la perfection de son rôle . - Préserver l'intimité de l'espace qui le prolonge .	60m ²	80m ²	80m ²
- Circulation verticale	- Monter / descendre, liaison entre étages				

L'étage de détente et loisirs

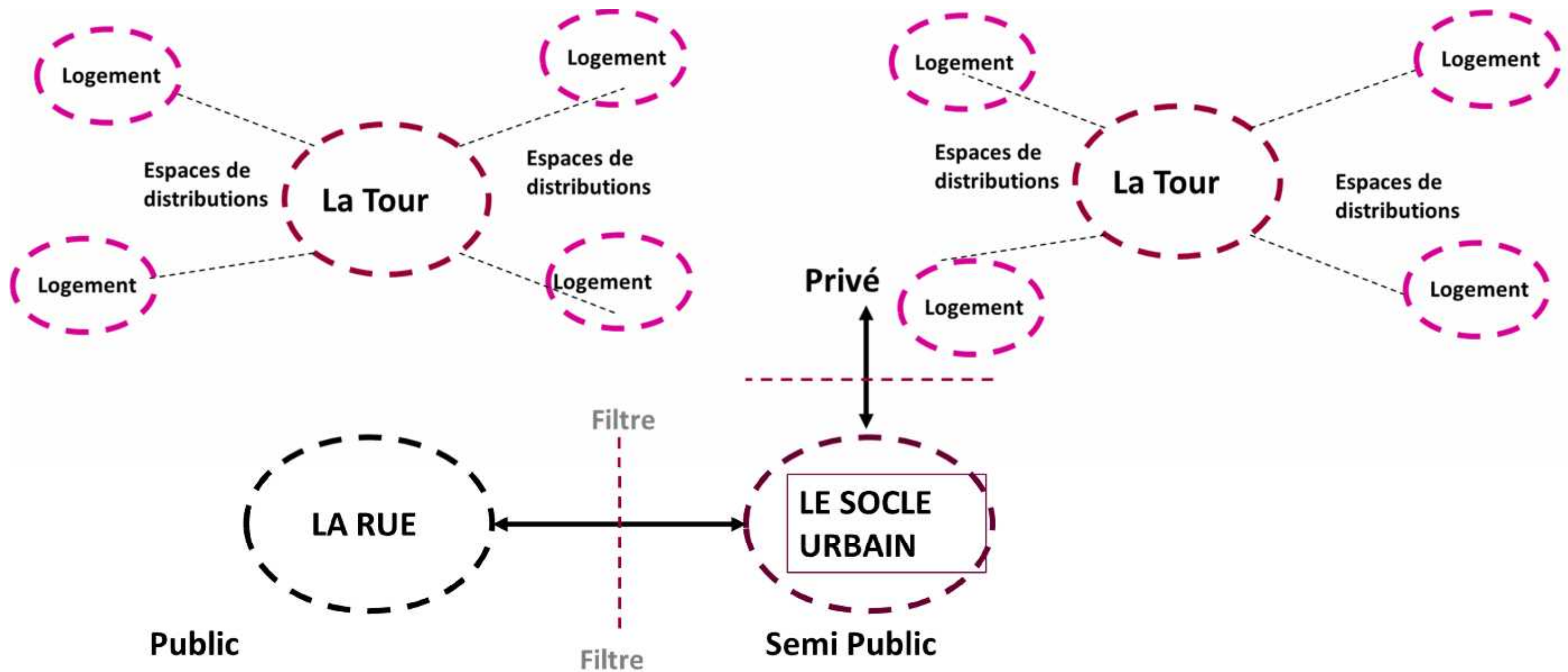
Espaces	Activités	Exigences	Surfaces(p/m²)	Ambiances
- Wellness & spa	- Détente corporelle et mentale - Massages, soins, sauna, hammam	Isolation phonique et thermique Circulation fluide Système de ventilation double-flux Vestiaires & douches	650,6m²	Zen, naturelle, calme Bois, pierre, lumière douce, sons relaxants
- Ludothèque familiale		Sol souple Matériaux non toxiques Mobilier bas sécurisé Toilettes enfants Stockage des jouets	Entre 100&300m² 460m²	Colorée, ludique, sécurisée Mobilier souple, textures ludiques, lumière naturelle
- Smart Lab enfants & ados		Réseaux numériques intégrés Matériel sécurisé Espaces flexibles Assises mobiles Tableaux interactifs	460,35	Tech, fun et dynamique Couleurs vives, écrans, mobilier modulaire
- Espace coworking calme	- Télétravail - Lecture - Réunion en petit comité	Bonne connexion internet, Prises intégrées, Espaces semi-ouverts Acoustique soignée Éclairage naturel	640,24m²	Sobre, lumineuse, silencieuse Bois clair, mobilier ergonomique
- Club lounge (résidents)	- Détente - Discussions - Café-lecture	Accès PMR; Confort acoustique ,Coin café/thé Connexion Wi-Fi Éclairage modulable	700,25m²	Élégante, cosy, contemporaine Bois foncé, fauteuils confortables, lumière chaude
- Ateliers créatifs & manuels	- Peinture, artisanat, DIY - Activités intergénérationnelles	Éviers intégrés Stockage outils & matériaux Plans de travail larges Bonne aération Revêtement facile à nettoyer	260m²	Inspirante, chaleureuse, brute Matériaux naturels, murs exposés, éclairage diffus
- Salle de sport	- Musculation - Cardio - Cours collectifs	- Bonne ventilation - Sol amortissant - Espace ouvert	160m²	Tonique, motivante Miroirs, équipement pro, ambiance active
- Salle de Zumba / danse	- Cours collectifs - Activité rythmée	Isolation sonore Plancher souple Mur miroir Sonorisation adaptée Vaste espace dégagé	60m²	Dynamique, festive Éclairage coloré, musique, grands miroirs
- WC	- Se laver . - Accessibilité aux visiteurs / usagers	- Une bonne ventilation naturelle (naturelle si c'est possible) . - Mitoyenneté de WC avec la SDB.	128m²	Fonctionnelle – Propre – Discrète
- E. Extérieur :Balcon, terrasse jardin..	- Pause, promenade - Activités extérieures libres - Lieu de respiration pour les usagers	- Avoir des dimensions favorable à la perfection de son rôle . - Préserver l'intimité de l'espace qui le prolonge .	240m²	Apaisante – Végétalisée – Conviviale
- Circulation v	- - Accéder aux étages (R+22) - Assurer l'évacuation en cas d'urgence - Faciliter les flux quotidiens d'usagers	- Accessibilité PMR garantie - Conformité aux normes de sécurité incendie - Séparation flux public / privé si nécessaire	420m²	Fonctionnelle – Fluide – Sécurisée

L'étage Culinaire				
Espaces	Activités	Exigences	Surfaces(p/m²)	Ambiances
- Supérette premium	- Acheter des produits du quotidien - Approvisionnement rapide	- Accès direct et visible depuis l'entrée ou circulation principale - Bonne ventilation - Éclairage naturel ou mixte - Accès facile pour la livraison et stockage	456m²	Ambiance fonctionnelle, claire, fluide et accessible ; lumière vive ; matériaux simples et hygiéniques
- Restaurant chic / gastronomique		- Matériaux nobles (bois, pierre, laiton...) - Éclairage scénographié - Entrée distincte et mise en scène - Vues sur la mer ou la ville si possible - Acoustique étudiée	520m²	
- Lounge musical		- Isolation acoustique performante - Ambiance tamisée (lumière douce) - Climatisation - Mobilier confortable et modulable - Système sonore intégré	460,35	Ambiance feutrée et cosy ; éclairage tamisé ; sons doux ; mobilier confortable ; atmosphère chaleureuse
- Kids café	- Télétravail - Lecture - Réunion en petit comité	Bonne connexion internet, Prises intégrées, Espaces semi-ouverts Acoustique soignée Éclairage naturel	640,24m²	Espace parents-enfants, jeux légers, mobilier bas, ambiance pastel, mini menus adaptés.
- Green food court	- Détente - Discussions - Café-lecture	Accès PMR; Confort acoustique, Coin café/thé Connexion Wi-Fi Éclairage modulable	700,25m²	Stands design (bio, vegan, méditerranéen, street food chic), assises végétalisées, ambiance contemporaine, toiture végétale et mobilier durable.
- Rooftop brunch & sunset bar	- Peinture, artisanat, DIY - Activités intergénérationnelles	Éviers intégrés Stockage outils & matériaux Plans de travail larges Bonne aération Revêtement facile à nettoyer	260m²	Terrasse en hauteur avec vue sur la baie, mobilier lounge, ambiance sunset chill, live acoustique, pergolas bio-climatiques.
- Atelier culinaire participatif	- Musculation - Cardio - Cours collectifs	- Bonne ventilation - Sol amortissant - Espace ouvert	160m²	Cours de cuisine, ateliers enfants, espace modulable avec équipements, murs tableau pour écrire, verre, bois et inox.
- WC	- Se laver . - Accessibilité aux visiteurs / usagers	- Une bonne ventilation naturelle (naturelle si c'est possible) . - Mitoyenneté de WC avec la SDB.	128m²	Fonctionnelle – Propre – Discrète
- E. Extérieur : Balcon, terrasse, jardin..	- Pause, promenade - Activités extérieures libres - Lieu de respiration pour les usagers	- Avoir des dimensions favorable à la perfection de son rôle . - Préserver l'intimité de l'espace qui le prolonge .	240m²	Apaisante – Végétalisée – Conviviale
- Circulation v	- Accéder aux étages (R+22) - Assurer l'évacuation en cas d'urgence - Faciliter les flux quotidiens d'usagers	- Accessibilité PMR garantie - Conformité aux normes de sécurité incendie - Séparation flux public / privé si nécessaire	420m²	Fonctionnelle – Fluide – Sécurisée

Fonctionnalité du projet : (Principes d'organisation du bâtiment)

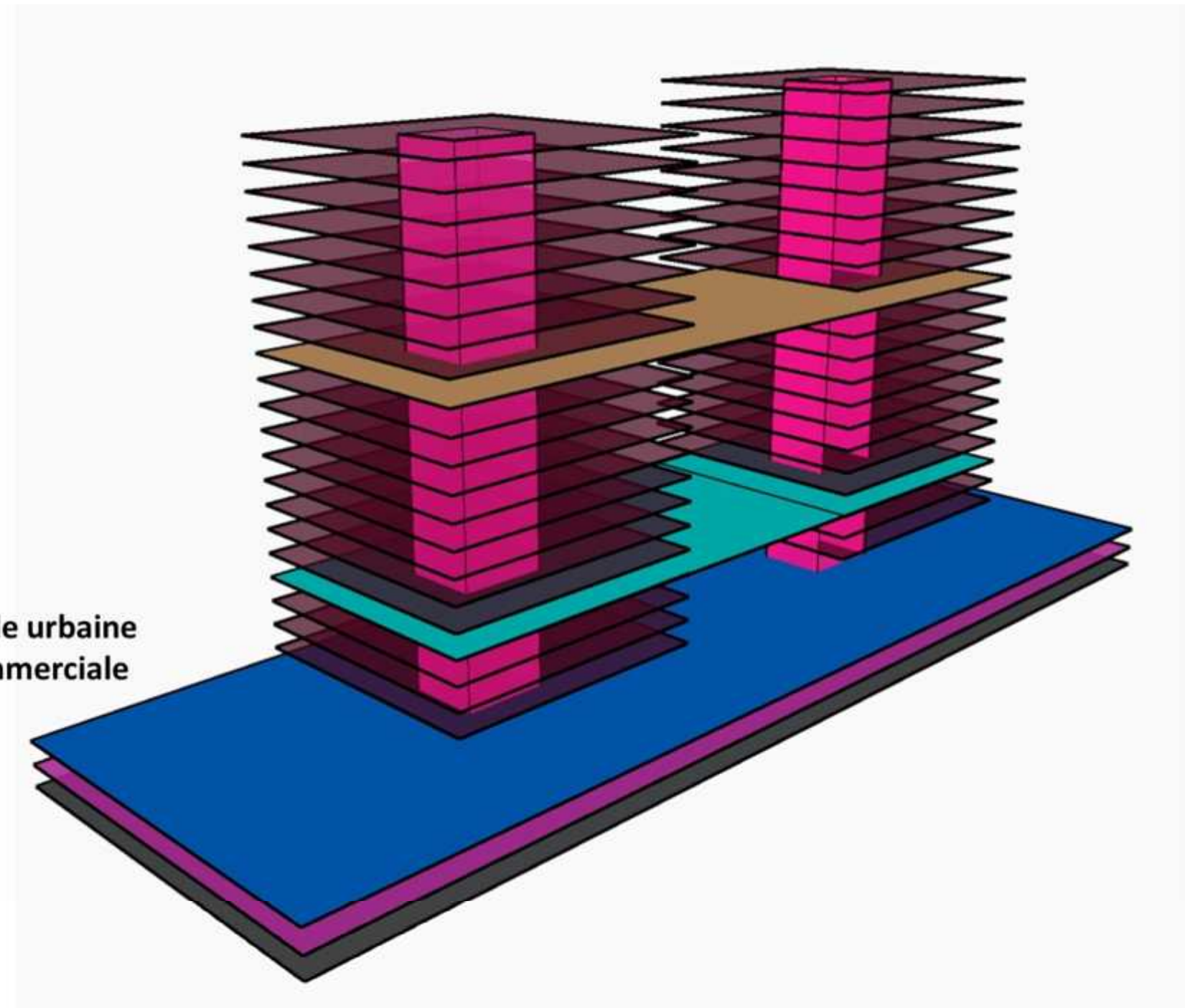
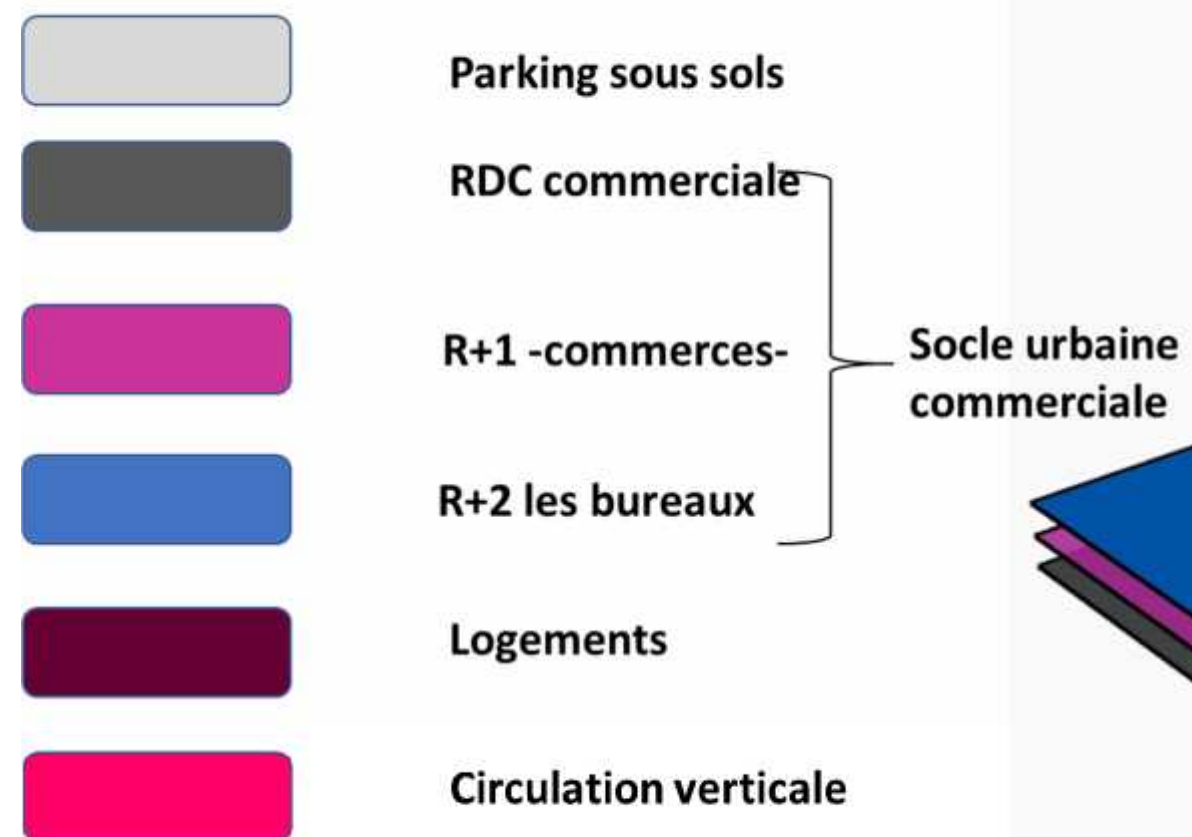
La distribution dans le bâtiment s'appuie sur la notion de l'articulation et la hiérarchie spatiale, matérialisées par des espaces tampon qui orientent les usagers selon le type de l'espace ceci pour:

- Une meilleure gestion des entités qui composent le projet.
- Assurer l'indépendance et l'intimité des habitants.
- Garantir la fluidité et la flexibilité de passage d'un espace à un autre.



Organisation Spatiale :

Conformément au programme, nous avons privilégié, pour notre projet une hiérarchie fonctionnelle, dans le but d'assurer la meilleure gestion des entités fonctionnelles, conserver l'intimité des habitants et garantir une fluidité et flexibilité de fonctionnement.



Principes de conception du logement:

Les espaces qui constituent le logement sont groupés dans trois unités.

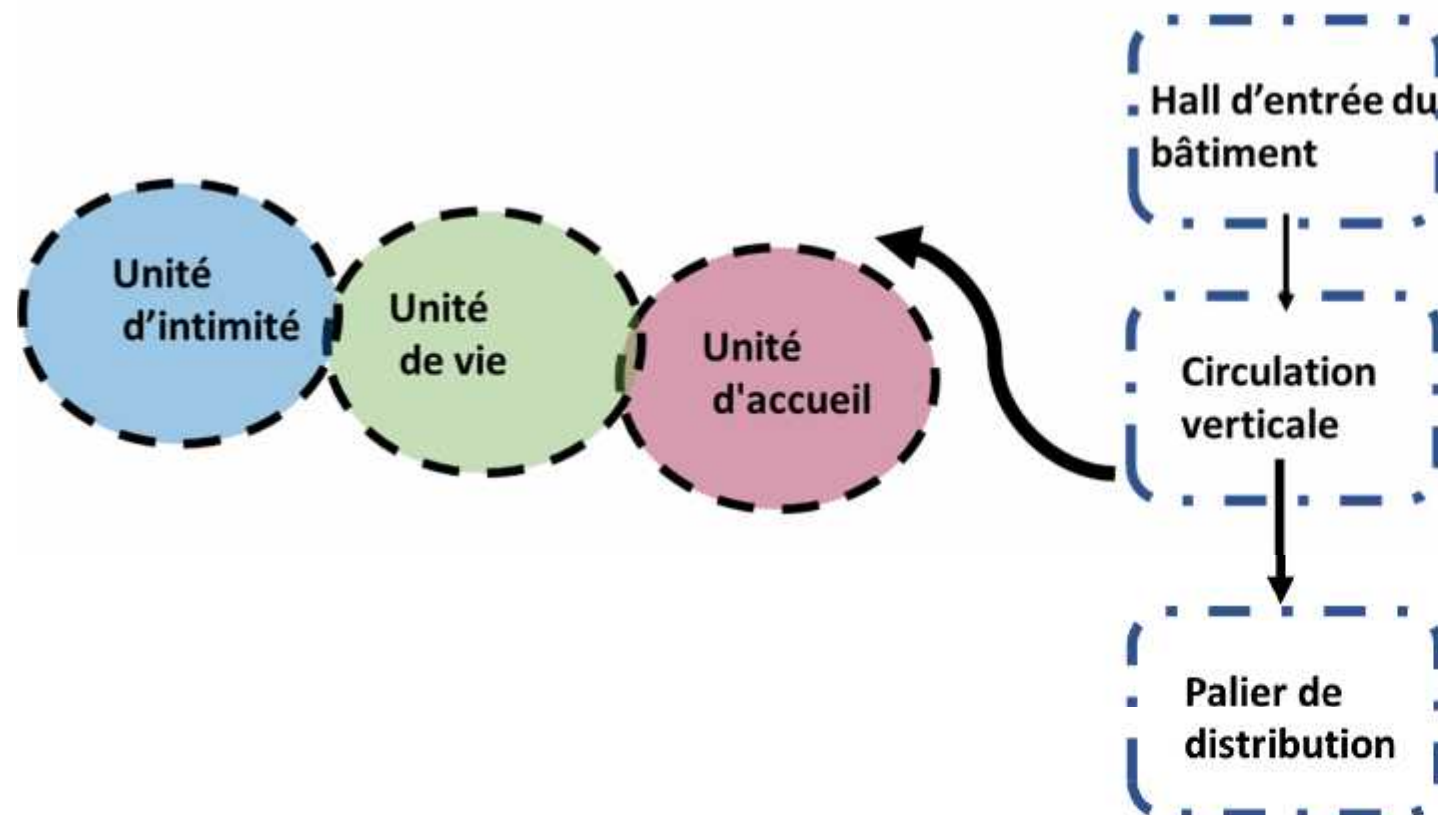
Unité d'accueil

Séjour Terrasse, balcon

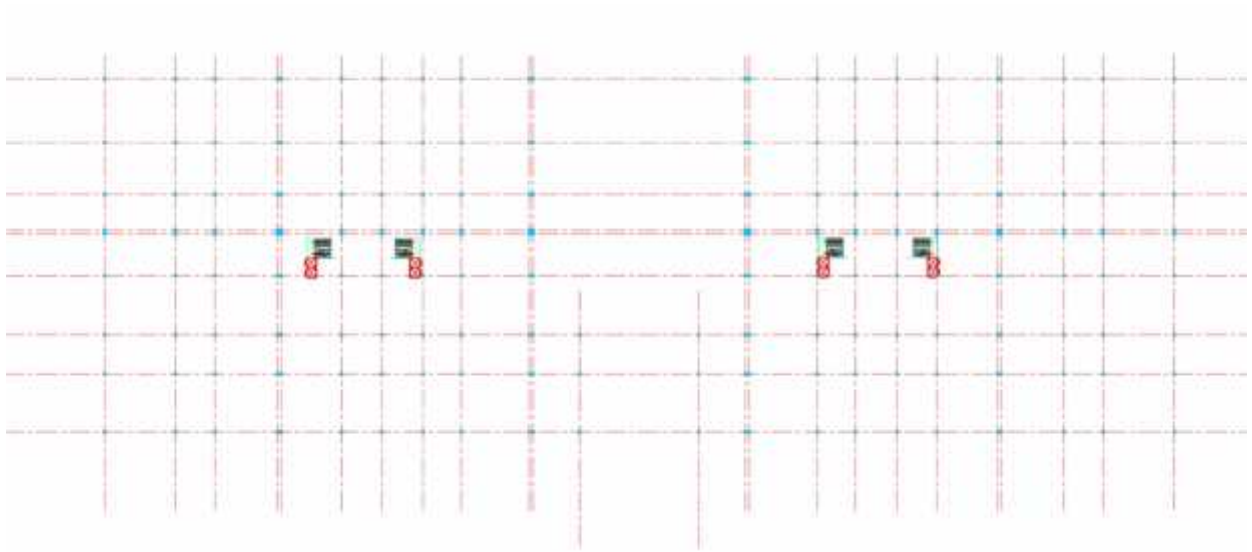
Unité de vie

Cuisine Salle à manger Terrasse, balcon

Aménager les appartements en «Open Space» tout en gardant la fonction d'espace et sa délimitation même s'ils sont connectés



Système constructif:



1. Structure métallique primaire

- Constituée de **poteaux et poutres en acier**, formant le squelette porteur de l'édifice.
- Le métal fournit une grande **résistance en traction**, une rapidité de montage et une flexibilité dans l'organisation des espaces.

3. Plancher collaborant (dalle pleine)

- Le plancher repose sur une **plaque métallique ondulée** servant de coffrage, recouverte d'une **couche de béton armé**, formant un **ensemble composite**.
- Ce système optimise la performance : il combine la légèreté de l'acier et la forte capacité en compression du béton .

4. Système composite acier-béton

- Les **connecteurs à cisaillement (studs)** garantissent la collaboration entre l'acier et le béton pour créer une structure robuste, économe en acier et peu épaisse .
- Avantages : réduction des quantités de matériaux, meilleure rigidité, résistance au feu améliorée.

5. Toiture végétalisée

- Sur la partie haute, la dalle supporte un **substrat végétal** et plantations, créant une toiture verte.
- Ce choix offre plusieurs bénéfices : isolation thermique, gestion des eaux pluviales, confort bioclimatique et esthétique **en continuité avec la trame verte du projet** (fenêtres vertes).

Conclusion Générale

L'habitat, plus qu'un simple assemblage de murs et de toits, est un **reflet vivant d'une société**, de ses aspirations, de ses contraintes et de ses valeurs. À travers ce mémoire, nous avons tenté de penser un **modèle d'habitat durable**, ancré dans le territoire algérien, en particulier dans le quartier emblématique d'Hussein Dey, à Alger.

En retraçant l'évolution historique, urbaine et architecturale du territoire, il est apparu que l'urbanisation galopante, souvent guidée par l'urgence et le quantitatif, a engendré des **ruptures sociales, environnementales et paysagères**. Les friches de Tripoli, jadis terre agricole, sont devenues le symbole de ces mutations inachevées. Pourtant, cette zone oubliée contient en elle **le potentiel d'un renouveau**.

Le projet d'écoquartier proposé se veut une **greffe urbaine régénératrice**, conciliant densité et qualité, diversité fonctionnelle et cohésion sociale, modernité et mémoire. Il s'appuie sur les principes fondamentaux de la **ville durable** : compacité, mixité, mobilité douce, gestion raisonnée des ressources, confort climatique... tout en respectant les **spécificités culturelles et climatiques** du contexte algérien.

Cette réflexion a été nourrie par l'étude de références internationales, mais également par une lecture fine du territoire local. Elle appelle à une **nouvelle manière de concevoir l'habitat**, plus respectueuse, plus responsable, plus humaine. Il ne s'agit plus de construire pour construire, mais de **habiter le monde autrement**.

Enfin, ce travail s'inscrit dans une démarche plus large : celle d'un **urbanisme de la transition**, où chaque intervention, même modeste, peut devenir un levier de transformation profonde. Il en appelle à la volonté des décideurs, à la créativité des architectes, et surtout, à la participation des citoyens, premiers acteurs de leur cadre de vie.

Hussein Dey peut devenir un modèle. L'Algérie peut redevenir pionnière d'une architecture enracinée, adaptée, et durable.

Ce mémoire est une **invitation à oser**, à réconcilier **héritage et avenir**, à dessiner les contours d'un **habitat algérien durable**, qui allie **conscience écologique, pertinence sociale et excellence architecturale**.

ANNEXES

Annexe 01 : Cartes de localisation

- Carte de l'Algérie dans le monde
- Carte de l'Algérie dans l'Afrique du Nord
- Carte de la wilaya d'Alger
- Carte de la commune de Hussein Dey
- Carte de délimitation du périmètre d'étude (quartier Tripoli)

Annexe 02 : Documentation réglementaire

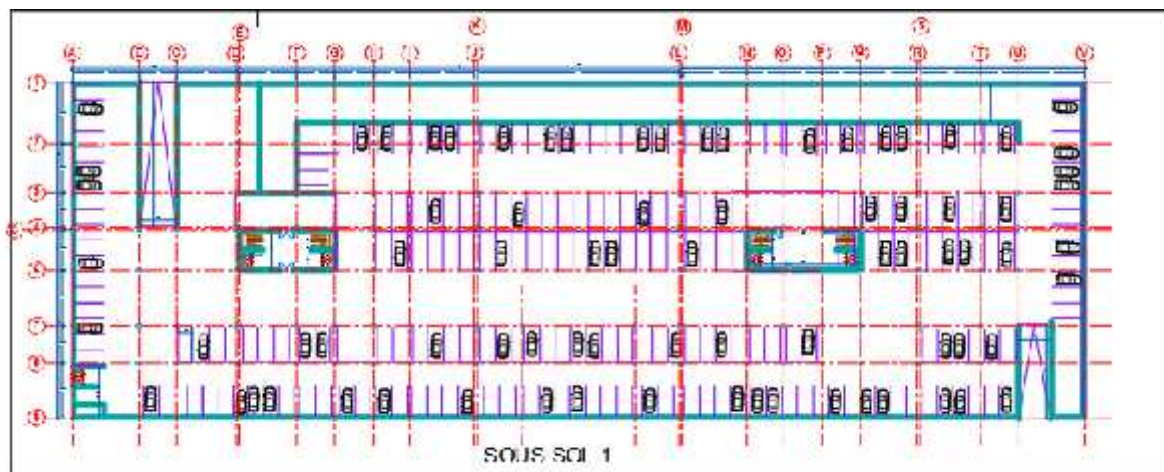
- Extraits du **PDAU d'Alger 2030** concernant Hussein Dey
- Extraits du **POS n°055**

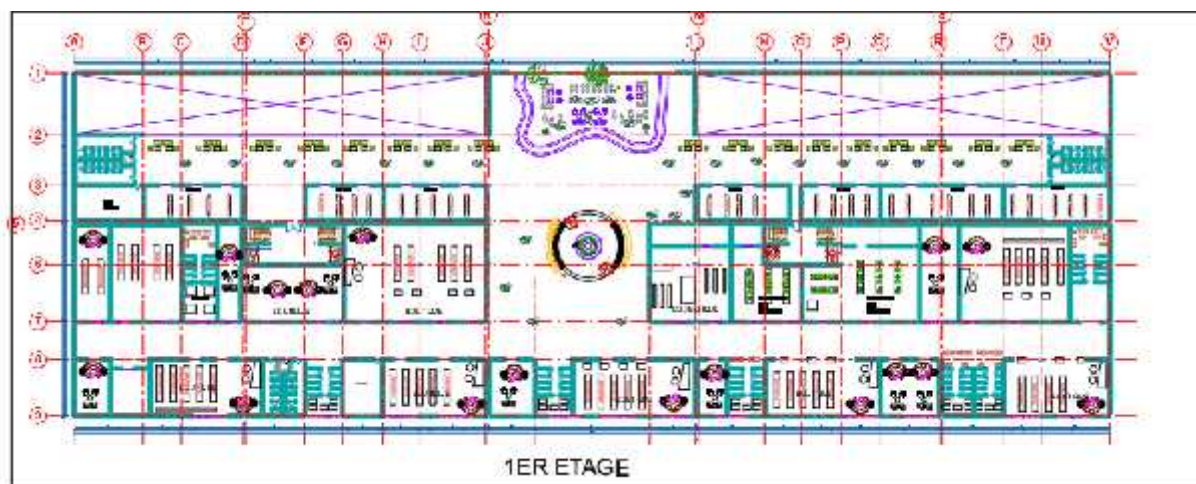
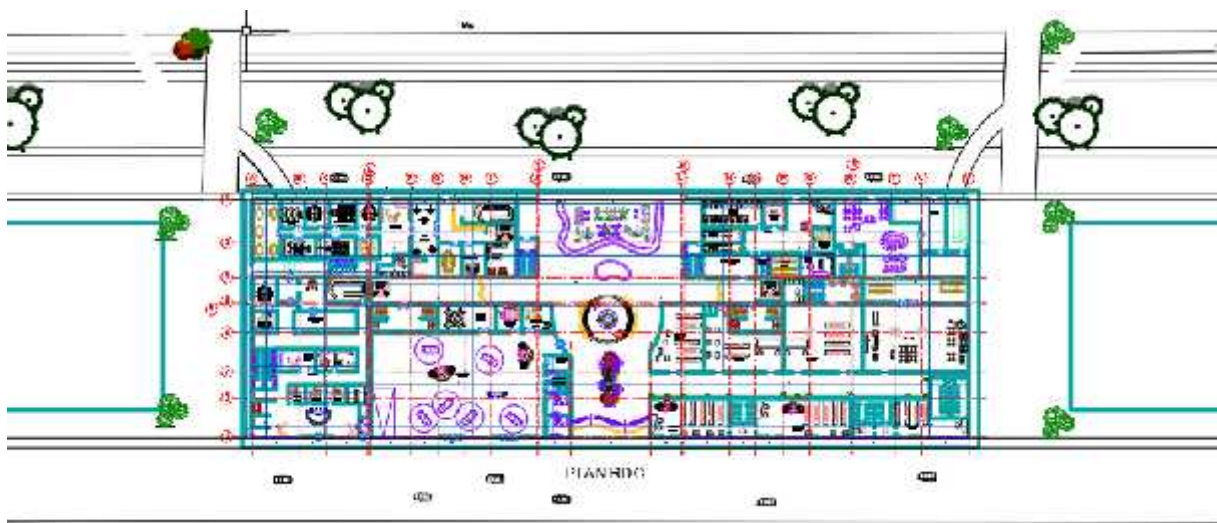
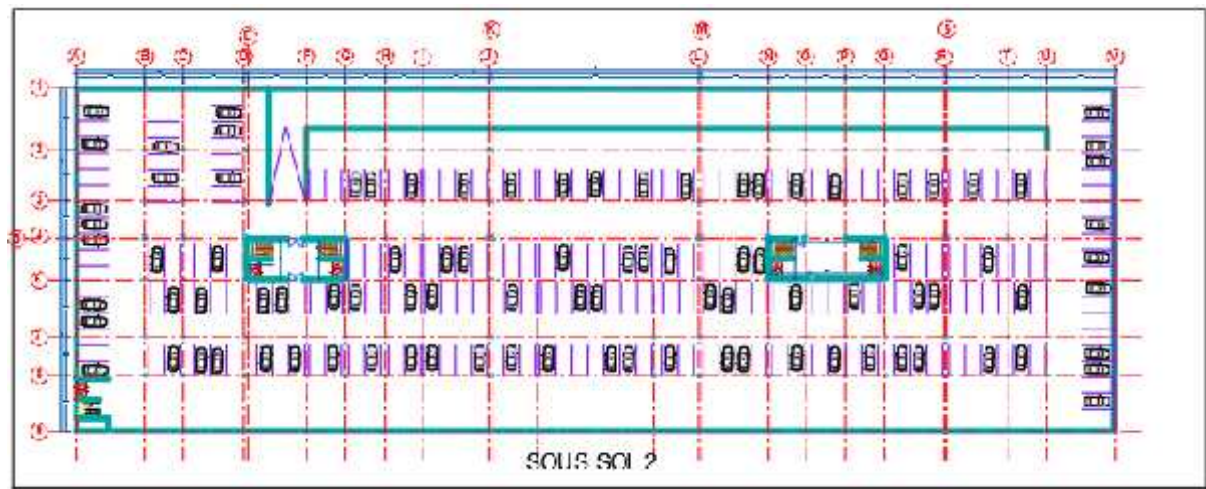
Annexe 03 : Documents d'analyse

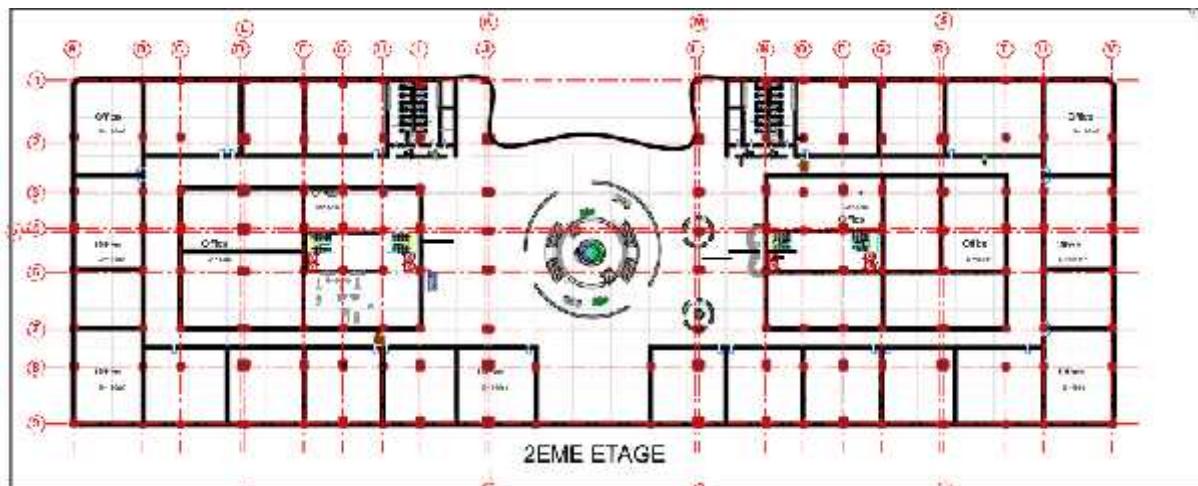
- Lecture urbaine (perméabilité, variété, lisibilité)
- Analyse typo-morphologique du tissu existant
- Carte des barrières physiques et limites naturelles

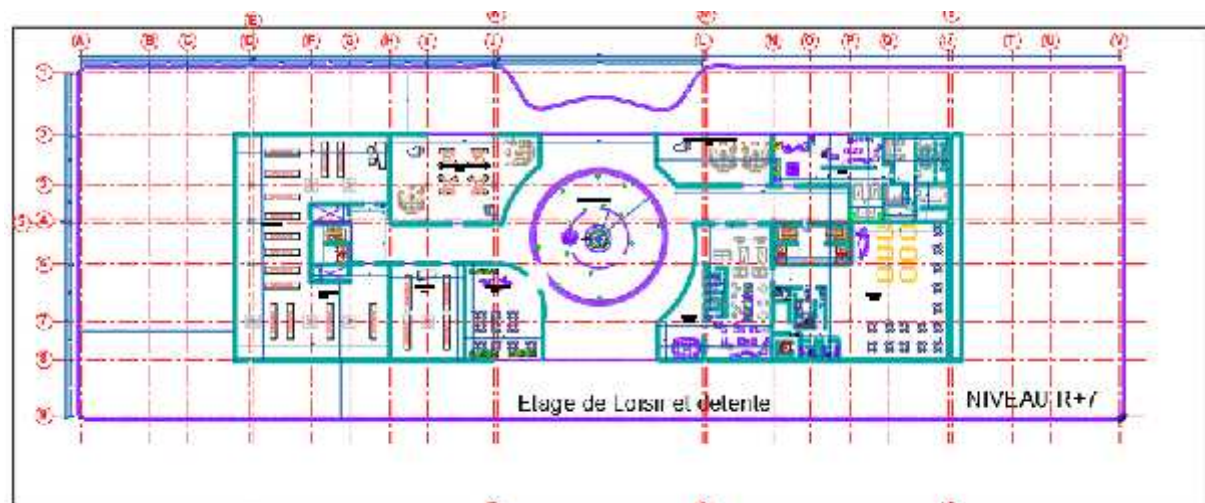
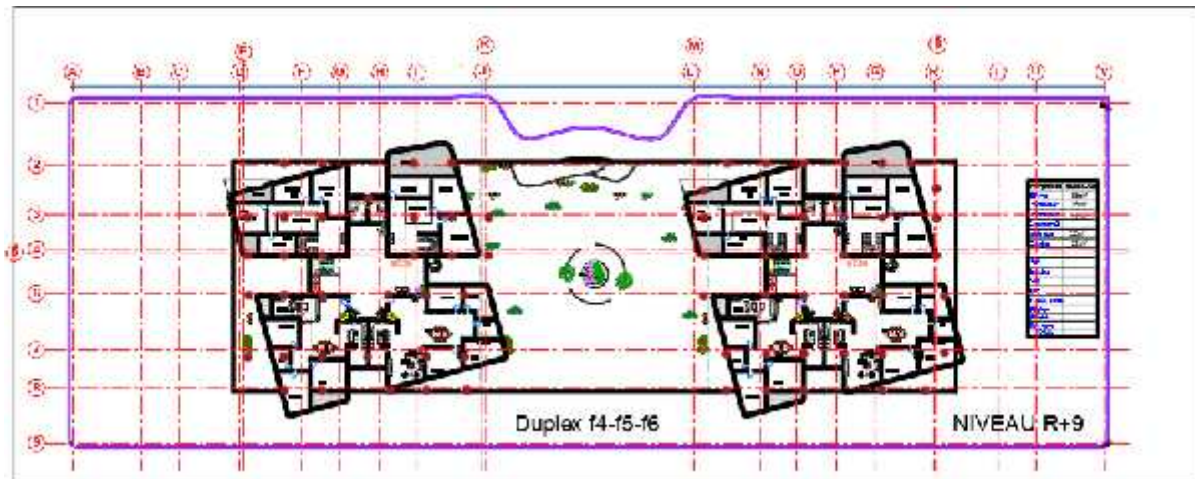
Annexe 04 : Projet architectural et urbain

- Démarche de conception (schémas explicatifs, concept)
- Plans









- Coupes urbaines
- Illustrations et vues d'ambiance du projet



Illustrations du projet projeté :partie sud sur la rue -TRIPOLI- .



Illustrations du projet projetée cotée nord sur la ligne ferroviaire



Illustrations du projet : l'entrée principale



BIBLIOGRAPHIE COMPLÈTE

Ouvrages & essais en urbanisme, architecture et aménagement

1. **CHOAY, Françoise.** *L'urbanisme : Utopies et réalités*. Paris : Éditions du Seuil, 1965.
2. **PANERAI, Philippe**, et al. *Formes urbaines : De l'îlot à la barre*. Marseille : Éditions Parenthèses, 1999.
3. **CHALAS, Yves.** *L'invention de la ville*. Paris : Anthropos, 2000.
4. **LAMY, Guillaume.** *Les friches urbaines : Défis et enjeux pour la ville durable*. Éditions du Moniteur, 2011.
5. **LECLERCQ, Jean-Marie.** *La requalification urbaine*. Paris : Le Moniteur, 2003.
6. **GOULET, Frédéric.** *Concevoir un écoquartier*. Eyrolles, 2012.
7. **GEHL, Jan.** *Pour des villes à échelle humaine*. Éditions du Lieu Commun, 2010.
8. **JACOBS, Jane.** *The Death and Life of Great American Cities*. Random House, 1961 (réédité, Penguin Books).
9. **GEHL, Jan.** *Villes pour les gens*. Éditions du Moniteur, 2012.
10. **DA CUNHA, Antonio.** *La ville durable : une utopie nécessaire*. PPUR, 2009.

Documents officiels et guides techniques

1. **PDAU d'Alger 2030**, Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de la Wilaya d'Alger.
2. **POS n°055 de la commune de Hussein Dey**, SCP Urbatech, 2024.
3. **Charte nationale des écoquartiers**, Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement, Algérie, 2022.

4. **Plan national d'aménagement du territoire 2030**, Algérie.
 5. **Ministère de la Transition écologique (France)**. *Label ÉcoQuartier – Guide de mise en œuvre*. 2021.
 6. **CEREMA**. *Les écoquartiers : pour une ville durable*. 2015.
 7. **ADEME**. *Écoquartiers : principes, exemples et recommandations*, 2018.
-

Articles scientifiques et mémoires

1. **BENSAÂD, Ali**. *Les mutations urbaines à Alger : entre recomposition et fragmentation*. In : *Les Cahiers d'EMAM*, n° 22, 2014.
 2. **BOURDIEU, Pierre**. *L'espace social et ses représentations*, Revue EspacesTemps, 1980.
 3. **HADDAD, Rania**. *Requalification des friches industrielles : enjeux et stratégies pour une ville durable*. Mémoire de Master, Université de Tizi-Ouzou, 2021.
 4. **MERZAK, Lila**. *Réhabilitation urbaine et développement durable à Alger*, Mémoire Magister, EPAU, 2019.
-

Sources numériques & iconographiques

1. **Google Earth Pro** (consulté en 2024) – Analyse du site de Hussein Dey.
2. **SIG Algérie** – Cartes cadastrales et zonages.
3. **Géoportail de l'Urbanisme – France** – Inspiration pour les typologies urbaines.
4. **Global Climate Index (GCI)** – Évaluation des espaces verts à Hussein Dey.
5. **OpenStreetMap** – Trame viaire et repérage des équipements.
6. **GeoAlger** – Plateforme SIG et données géographiques de la wilaya d'Alger.
7. **Wikimedia Commons** – Pour les photos libres de droits des équipements publics d'Alger.
8. **ArchDaily, Divisare, Dezeen** – Références visuelles pour l'architecture durable et les écoquartiers internationaux.