

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



**MEMOIRE DE MASTER**  
**ARCHITECTURE ET HABITAT**

**THEME :**

**La régénération urbaine d'un quartier d'habitat diversifié haut  
standing sous la vision du projet urbain durable**  
**«Cas d'étude : Quartier d'El Hamma »**

**Porteur de Master :**  
**Dr Ait Saadi Mohamed Hocine**

**Préparé:**  
**BENALI Amel.**  
**KHEMICI Manel**

**Encadré par :**  
**Dr. DAHMANI Krimo**

**Co-Encadré par:**  
**Mlle Youcef Elhirtzi F/Z**  
**Mlle Ben Hammouda Meriem**  
**Mlle Zebboudji Siham**

**L'année universitaire 2018/2019**

# *Dédicace*

*BENALI Amel et KHEMCI Manel*

*Nous dédions ce modeste travail à toute notre famille en particulier nos chères parents qui sans leurs encouragements inlassables, leur patience, leurs capacités d'écoute, nous ne serions pas arrivés à cette étape importante dans notre vie.*

*À nos chères frères et sœurs*

*À tous nos amis sans exception*

*À toutes les personnes qui ont contribué de loin ou de près à la réalisation de ce travail.*

# Remerciement

*On dit souvent que le trajet est aussi important que la destination. Cette année nous a permis de bien comprendre la signification de cette phrase toute simple. Ce parcours, en effet ne s'est pas réalisé sans défis et sans soulever de nombreuses questions pour les quelles les réponses nécessitent de longues heures de travail.*

*On tient à remercier d'abord ALLAH le tout puissant de nous avoir donné la foi et de nous avoir permis d'en arriver là.*

*Au terme de ce travail, on tient à exprimer toute notre reconnaissance et remerciements à notre encadreur Dr.DAHMANI Krimo, qui a fait preuve d'une grande patience et a été d'un grand apport pour la réalisation de ce travail. Ses conseils ainsi que ses orientations nous ont permis de mener à terme ce projet.*

*Nos remerciements vont aussi à nos chers professeurs : Mlle Zebboudji siham , Mlle Ben Hamouda Meriem et Mlle. YUCEF EL HARTZI F/Z, dont leur aide a été des plus exemplaires, leurs encouragements nous ont permis d'appliquer et de consolider nos compétences.*

*On remercie infiniment nos parents, nos frères et sœurs, notre famille « BENALI & KHEMICI », pour leur affection inégalable et leur soutien. Sans leurs encouragements on n'aurait pu mener à bien ce travail.*

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

*On présente aussi nos remerciements à nos camarades, à nos amis et toutes les personnes qui nous ont aidés.*

*Merci à toutes et à tous.*

### **Résumé**

La ville se confronte à de nombreux problèmes liés à l'ancienneté du bâti, à la détérioration du cadre social et à l'instabilité du cadre économique et politique. Dans ce contexte des sujets comme la régénération urbaine, le développement durable et les projets urbains intégrés font actuellement le débat parmi les professionnels de l'urbanisme.

Dans notre mémoire, on a proposé d'intervenir sur le quartier d'El Hamma BELOUIZDAD. L'objectif est la démolition et la reconstruction de l'immeuble existant vétuste, à moitié démolie et l'introduction d'une nouvelle tendance de logement collectif « haut standing » et finalement le réaménagement de l'espace extérieur comme un tout intégré sous la vision projet urbain sur la ligne de l'îlot ouvert.

Notre cas d'étude représentatif, se trouve dans un mauvais état où les normes techniques ne sont pas respectées, où l'espace intérieur est restreint pour une famille algérienne. Donc, une opération de renouvellement urbain s'impose. Après avoir analysé ce contexte notre projet de la régénération urbaine et avec notre vision d'aller vers du haut standing, nous avons opté pour les opérations suivantes pour les construire: la démolition et la reconstruction de l'immeuble existant, la conception du quartier en forme d'îlot ouvert en s'inscrivant dans la vision projet urbain durable en continuité avec les espaces extérieurs.

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

**Mots clés :** régénération urbaine, îlot ouvert, développement durable, projet urbain, logements haut standing.

### **Abstract**

The city faces many problems related to the age of the built environment, the deterioration of the social framework and the instability of the economic and political framework. In this context, subjects such as urban regeneration, sustainable development and integrated urban projects are currently the subject of debate among urban planning professionals.

In our brief, we proposed to intervene in the El Hamma BELOUIZDAD district. The objective is the demolition and reconstruction of the existing dilapidated, half-demolished building and the introduction of a new trend of "high standard" collective housing and finally the reorganisation of the external space as a whole integrated under the urban project vision on the line of the open islet.

Our representative case study is in a poor state where technical standards are not respected, where the interior space is restricted for an Algerian family. Therefore, an urban renewal operation is required. After analysing this context our urban regeneration project and with our vision of moving towards high standing, we opted for the following operations to build them: demolition and reconstruction of the existing building, design of the district in the shape of an open islet, in line with the vision of a sustainable urban project in continuity with the outside spaces.

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

**Keywords:** urban regeneration, open islet, sustainable development, urban project, high standard housing.

### ملخص :

تواجه المدينة العديد من المشاكل المرتبطة بآثار المبنى القديم ، وتدهور الإطار الاجتماعي وعدم استقرار الإطار الاقتصادي والسياسي ، وفي هذا السياق من الموضوعات مثل التجديد الحضري ، والتنمية المستدامة والمشروعات الحضرية المتكاملة محل نقاش حالياً بين محترفي التخطيط الحضري.

في موجزنا ، تم اقتراح التدخل على حي الحامة بلوزداد. والهدف من ذلك هو هدم وإعادة بناء المبنى القديم المتهدم ونصف المهدم وإدخال اتجاه جديد للإسكان الجماعي "الرفاهية" وأخيراً إعادة ترتيب المساحة الخارجية ككل متكامل تحت رؤية مشروع حضري على سلالة المجمع المفتوح.

دراسة الحالة التمثيلية لدينا، هي في حالة سيئة و هذا يتمثل في وجود عدم احترام مقاييس التقنية الذي يكمن في ضيق المساحات الداخلية للعائلة. لذا، هناك حاجة إلى عملية تجديد حضري. بعد التعامل مع هذا السياق من مشروعنا للتجديد الحضري ورؤيتنا للتحرك إلى معايير عالية ، اخترنا العمليات التالية لبنائها: هدم وإعادة بناء المبنى الحالي ، وتصميم الحي في شكل مجمع مفتوح كجزء من رؤية المشروع الحضري المستدامة في الاستمرارية مع المساحات الخارجية.

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

الكلمات المفتاحية: التجديد الحضري ، مجمع المفتوح ، التنمية المستدامة ، المشروع الحضري ، الإسكان الفاخر.

## Table Des Matières

REMERCIEMENT .....	
RESUME .....	
INTRODUCTION GENERALE.....	
<b>CHAPITRE INTRODUCTIF</b>	
INTRODUCTION .....	01
1. Problématique générale .....	02
2. Problématique spécifique .....	03
3. Hypothèses .....	04
4. Objectifs.....	04
5. Motivation et choix du thème .....	04
6. motivation et choix du site .....	05
7. Outils méthodologique.....	05
8. Structuration du mémoire .....	06
<b>PREMIER CHAPITRE : APPROCHE THEORIQUE</b>	
INTRODUCTION .....	07
QUELQUES DEFINITIONS .....	07
QUELLES STRATEGIES PAR RAPPORT AU MODELE DES GRANDS ENSEMBLES ?.....	16
1. Introduction .....	16
2. Essai de définition de la régénération urbaine .....	16
3. Historique de la régénération urbaine .....	17
4. Objectif de la régénération urbaine: .....	17
5. Les concepts opératoires de la régénération urbaine .....	18
RENOUVELLEMENT URBAIN EN TANT QU’OPERATION DE REGENERATION URBAINE .....	19
1. Introduction .....	19
2. Définition de Renouveau Urbain .....	19
3. Les 4 aires de l’aménagement du projet de renouvellement urbain .....	21
4. Les acteurs du renouvellement urbain .....	21
5. Les objectifs du renouvellement urbain .....	21
6. Conclusion .....	22
RENOUVELLEMENT URBAIN EN ALGERIE .....	22
1. Introduction .....	22

8. Les concepts opératoires .....	84
8.1. Introduction .....	84
8.2. Fluidité et liberté d'usage .....	84
8.3. Porte à faux .....	84
8.4. L'espace extérieur privatif .....	84
8.5. Jardin d'hiver .....	84
8.6. Balcon et loggia .....	84
8.7. Diversifier le paysage .....	85
8.8. Variété des matériaux constructifs .....	85
8.9. Moucharabieh .....	85
PROJET ARCHITECTURAL .....	85
1. Projet ponctuel .....	85
1.1. Macrolot .....	85
1.2. Schéma de principe .....	86
1.3. Organisation à l'intérieur du logement .....	86
1.4. Enveloppe .....	87
1.5. Qualité du logement « un confort sans pareil » .....	87
1.6. Organisation à l'intérieur du logement .....	87
CONCLUSION .....	88
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES .....	
ANNEXE .....	

## INTRODUCTION

L'architecture est moins une « chose à voir », qu'une « scène à vivre ». Faire l'expérience de l'architecture, de la ville, du paysage construit par le labeur de l'homme, c'est pour le mieux et pour le pire, le sort de tout le monde. L'architecture est une passion, une vocation, un appel – en même temps qu'une science et une activité commerciale. On l'a décrit comme un art social, mais aussi comme une science artistique. Elle doit être l'expression du design à son meilleur.

L'architecture apporte, selon les mots de Marcus Vitruvius, grand architecte et historien romain, « solidité, utilité et beauté<sup>1</sup> ». L'architecture procure un sentiment d'appartenance et soutient toutes les sphères de l'activité humaine. Elle favorise l'intégration harmonieuse des créations de l'homme à l'environnement, tout en valorisant la santé et le bien-être, en enrichissant les vies sur le plan de l'esthétique et de la spiritualité, en offrant des occasions de développement économique et en créant un héritage qui reflète et symbolise la culture et les traditions.

L'architecture agit directement et indirectement, elle est rapport au monde et représentation de ce rapport. Elle est lumière et fenêtre, la fenêtre organise la lumière et nous place auprès d'elle, présence et monumentalité. L'architecture est proximité et distance, articulation et interactions des échelles. Proche et lointain, premier plan contre vide, cerne de l'horizon tout près de nous, l'architecture organise la profondeur. L'architecture ouvre ainsi et déploie auprès de nous la géographie du monde<sup>2</sup> mettant ainsi en connexion des unités qui donnent naissances à des villes.

Lorsque les hommes cessent d'être des nomades chasseurs-cueilleurs pour se fixer en un lieu. Ils développent alors l'agriculture et l'élevage, puis des activités différenciées et un réseau d'échanges de services au sein d'une communauté, et enfin se dotent d'institutions de pouvoir civil, militaire et religieux. La ville est le lieu qui rassemble cette communauté d'intérêts.

Une ville est une unité urbaine (un « établissement humain » pour l'ONU) étendue et fortement peuplée (dont les habitations doivent être à moins de 200 m chacune, par opposition aux villages) dans laquelle se concentrent la plupart des activités humaines : habitat, commerce, industrie, éducation, politique, culture. Les principes qui gouvernent la structure et l'organisation de la ville sont étudiés par la sociologie urbaine et l'urbanisme.

L'étalement massif auquel nous assistons aujourd'hui s'inscrit ainsi dans un renouvellement continu de l'objet urbain dont les prémices se trouvent au milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle, comme le montre Perrot (1975). La ville change profondément de nature et vouloir appréhender l'organisation de l'espace urbain actuel comme celui d'une ville traditionnelle conduit à une vision biaisée de l'espace. Au cours de l'histoire l'Algérie a été à la fois l'horizon commun d'innombrables cultures, le lieu de rencontre entre les civilisations, celles-ci en effet recèlent un patrimoine colonial très important qui témoigne d'un échange d'influence pendant une période donnée et qui représente un type de

---

<sup>1</sup> Architecte romain du 1er siècle avant J.-C., Vitruvius est l'auteur du traité *De Architectura*. L'ouvrage se divise en 10 livres qui traitent de l'urbanisme et de l'architecture en général; de matériaux de construction; de la construction de temples; de bâtiments publics et privés; d'horloges et de constructions hydrauliques et de machines civiles et militaires. Son ouvrage a été considéré comme un classique des temps romains jusqu'à la Renaissance.

<sup>2</sup> L'architecture de la ville » Patrick Germe conférence donnée à l'école de la rénovation urbaine pour Chantal Talland et Jean Werlen

construction illustrant une période significative de l'histoire. Alger Capitale du pays, Alger est de par son statut, sa taille, ses fonctions, la première ville d'Algérie. Elle comprend les plus importantes concentrations au niveau national de populations, d'activités de services, d'équipements, d'infrastructures, de centres de recherche, d'industries et de grands projets urbains. Alger est la capitale politique, administrative et économique du pays. Elle est le siège de toutes les administrations centrales, des institutions politiques et sociales, des grands établissements économiques et financiers, des grands centres de décisions et de représentations diplomatiques. Alger dispose d'un bon maillage en réseaux de communication et de télécommunications. Alger est une métropole complexe mais aussi une ville très simple à saisir : la baie en faucille, la cité accrochée au-dessus d'un petit port et des promontoires assurent une bonne protection.

Les quartiers anciens d'Alger se trouvent de plus en plus menacés par des problèmes d'ordre urbain, économique et social, par des étalements urbains<sup>3</sup> et d'immense opération de destruction, des séismes ou encore des menaces par des modes d'exploitation irrationnels. Dans ce contexte et durant notre recherche nous nous intéressons au quartier de Belouizda d'El-Hamma comme échelle pertinente du développement urbain du fait qu'il encadre la vie quotidienne des habitants et des citoyens. Le quartier d'El-Hamma est une friche urbaine où le tissu résidentiel et industriel s'entremêle. Le devenir de celui-ci passe par son renouvellement urbain en une centralité nouvelle de la ville.

Pour opérer une transformation durable, en profondeur, les projets concernent autant la structure viaire, la réhabilitation des immeubles, la démolition et la reconstruction, la réorganisation d'espaces d'activités économiques et commerciales.

Pour notre recherche, nous privilégions, pour valoriser le quartier en difficulté notamment son cadre bâti, une démarche qui répond à la fois aux principes de la durabilité urbaine et ceux du «renouvellement urbain».

## **1. PROBLEMATIQUE GENERALE :**

L'habitat constitue en Algérie un sujet de préoccupation majeure, en effet face à un processus d'urbanisation accéléré, souvent anarchique et à un exode rural important, la ville Algérienne vit les problèmes de maîtrise de sa croissance, de sa gestion et de la qualité de ses formes urbaines. Les raisons sont claires : les problèmes démographiques incontrôlés ainsi que les difficultés socio-économiques.

Ce pays en voie de développement, à connu et connaît les effets de la crise du logement, ce qui a donné naissance à divers types d'habitat.

De plus les politiques adoptés par notre pays ont rarement pris en considération le facteur du développement durable, bien au contraire les changements de stratégies et de plans de développement ont été souvent nuisibles à des biens et des richesses légués par la colonisation.

---

<sup>3</sup> A.HADJIEDJ «le grand Alger, Activités économiques, problème socio-urbains et aménagement du territoire»;Ed.OPU, Alger 1994.

On assiste alors aujourd'hui à un processus d'urbanisation accéléré qui se fait au dépend de la préservation du patrimoine et du développement durable des quartiers.

Cependant sur le contexte local Algérien, les opérations de régénération urbaine « des projets qui concernent autant la structure viaire, la réhabilitation des immeubles, la démolition et la reconstruction et la réorganisation des espaces », qui ont pour objectif de reconstruire la ville sur elle-même demeurent compliqués et difficile à mettre en œuvre, cela est du à la lourdeur des opérations urbaines, la mise en place réelle et efficace de ces méthodes de réhabilitation n'est pas encore maîtrisée.

La maîtrise des opérations urbaines et la conduite d'un projet urbain nous mène à nous interroger sur les méthodes à suivre dans le cadre d'une opération de régénération et sur la politique à adopter en la matière.

Pour le cas de notre pays, la ville d'EL HAMMA illustre à cet effet le meilleur exemple, cette ville qui recèle plusieurs atouts de par sa situation portuaire « interface ville-mer » et renferme un patrimoine architectural assez riche qui garde encore des traces de colonisation passé ce qui nous mène à une mixité architecturale entre l'ancien et le nouveau.

De ce fait, l'architecte Christian de Portzamparc est venu avec un nouveau concept qui est l'ilot ouvert s'articule autour de trois grands thèmes : les ouvertures visuelles (chaque logement dispose de plusieurs orientations), l'autonomie des bâtiments, "coupés au cordeau sur la rue" et la diversité des programmes et de l'architecture. "Il faut jouer sur l'harmonie et non sur l'homogénéité"

**Quelle est la méthode la plus adéquate afin d'intervenir sur un tissu existant sous l'enjeu du projet urbain ?**

**Comment peut-on créer un quartier de ville dense selon un principe de composition urbaine différente ? Et répartir de manière équilibrée les différents programmes « logements, bureaux, équipements et activités ?**

## **2. PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE :**

La ville est vie, la ville est mouvement, la ville se transforme en permanence, la ville se renouvelle sans cesse. Elle change certes plus ou moins régulièrement, plus ou moins rapidement mais une ville qui ne change pas et qui se fige devient une ville morte.

Evoquer la ville renouvelée, parler de renouvellement urbain peut donc sembler une forme de « l'apalissade ». Pourtant, depuis quelques années, une réflexion s'est engagée, une politique s'amorce autour d'une ambition, mener à bien du renouvellement urbain sur certains territoires.

Le renouvellement urbain, est effectivement entré largement dans les mœurs des acteurs de la ville, des responsables de leur développement, de leur aménagement, de leur adaptation aux besoins des populations.

Il constitue une des préoccupations majeures de beaucoup de villes et d'agglomérations, dans notre cas d'étude nous allons nous intéresser à la ville d'Alger et plus précisément le quartier d'El Hamma qui a connu jusqu'à lors un étalement urbain et une extension anarchique.

En plus des espaces laissés vacants ou en friche, d'autres espaces urbains méritent d'être réinvestis au profit d'améliorations de l'espace public ou de nouvelles constructions.

On cherche à freiner l'étalement urbain et à concentrer la croissance à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés, ces opérations urbaines consistent à procéder à des démolitions, reconstructions, des requalifications, des revitalisations, régénérations urbaines donnant naissance à divers types d'habitat dont l'habitat collectif social et standing qui est majoritairement présent dans le quartier d'El Hamma, On vise un habitat qui rentre dans une démarche de développement durable dans le quartier, et il est donc important d'avoir une diversité de types de logements et de penser à intégrer le Haut standing qui n'est malheureusement pas ou très peu présent dans le quartier d'El Hamma et Prévoir des logements qui répondent aux besoins des hommes d'affaires étrangers qui vont occuper des postes importants dans le site (Sonatrach et le centre d'affaires prévu) ce qui nécessite leur installation en Algérie.

Sous cette vision on trouve pertinent de se poser la question suivante : **Comment peut-on concevoir un habitat collectif à qualifier durable à El Hamma? Quels sont les processus qu'il faudrait mettre en œuvre afin d'assurer le succès du projet de l'habitat haut standing dans le quartier Belouizdad El Hamma?**

### **3. HYPOTHESE :**

Pour opter vers un habitat adéquat et répondre aux besoins de ses occupants en termes d'espace, services, équipement, confort et en prenant en charge la notion du développement durable et en respectant son environnement local, l'application de la démarche habitat durable est la clé.

### **4. OBJECTIF :**

Notre intervention va contribuer à mettre en scène un projet urbain participatif. Il s'agit de :

- Créer des espaces de vie de qualité et assurer une architecture durable selon la démarche du développement durable avec la réhabilitation des bâtiments existants.
- Améliorer la qualité des logements sociaux et ses espaces intérieurs en allant vers la régénération de l'habitat.
- Introduire des nouvelles formes et fonctions urbaines favorisant la diversité fonctionnelle et le lien social pour assurer une meilleure qualité d'habitabilité de l'espace urbain en offrant une diversité résidentielle.

### **5. MOTIVATION ET CHOIX DU THEME :**

Notre thème va se porter sur l'habitat collectif, un habitat qui a connu jusqu'à aujourd'hui une croissance et un développement considérable, regroupant ainsi plusieurs logements dans un même immeuble et offrant une compacité urbaine à laquelle se conjugue généralement la proximité des services.

La conception de notre habitat collectif va rentrer dans un concept de développement urbain durable, un concept qui pourrait constituer une source d'inspiration dans la perspective d'une demande plus conséquente. Ce développement urbain durable se veut être un processus visant à concilier les aspects socio-économiques, les ressources naturelles et le cadre de vie.

L'Algérie l'un des pays en cours de développement comme on l'a précisé dans la partie précédente s'ouvre progressivement aux investisseurs nationaux et étrangers. Notre but consiste à intégrer la fonction de l'habitat haut standing en tenant compte les raisons suivantes :

- Préserver la continuité fonctionnelle avec l'habitat existant au niveau du quartier. Faire profiter de la situation stratégique du site et aussi bénéficier de la vue panoramique à travers le port et le paysage naturel.
- Prévoir des logements qui répondent aux besoins des hommes d'affaire étrangers qui vont occuper des postes importants dans le site (Sonatrach et le centre d'affaire existant).

## **6. MOTIVATION ET CHOIX DU SITE :**

Le quartier Belouizdad El Hamma est considéré comme l'un des plus anciens quartiers de la ville d'Alger, ce dernier a été confronté à plusieurs opérations tel que des extensions anarchique, l'étalement urbain, qui ont causé des dégradations du cadre bâti et du développement d'habitats informel.

De ce fait, notre choix d'intervention se porte sur le quartier Belouizdad El Hamma, qui occupe une position stratégique dans la ville d'Alger.

Ce quartier est caractérisé par :

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

## **7. OUTIL METHODOLOGIQUE:**

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

Nous avons préconisé la préférence d'organiser notre travail, selon deux parties et une partie annexée sous forme de projet architectural. Leur formulation aura mieux servi à comprendre le processus de développement de notre problématique et les résultats à obtenir. En premier lieu dans une approche théorique conceptuelle ; dans cette partie, nous avons essayé de comprendre l'énoncé conceptuelle de l'habitat, l'habiter, l'habitation.....S'ajoute à cela, un travail conceptuel réalisé pour comprendre la relation entre l'habitat et le projet urbain en tant qu'alternatif à l'urbanisme de plan.

En deuxième lieu dans une vision empirique, et via une approche analytique, nous avons essayé à partir de ces méthodes de comprendre la mise en scène d'un habitat des systèmes du concept habitat. Dans cette optique, des exemples étrangers vont nous permettre de mesurer l'impact social, économique et environnemental de cette nouvelle démarche sur la vie quotidienne dans les quartiers d'habitat collectif Pour atteindre cet objectif, nous avons analysé notre quartier El Hamma ; pour arriver à la fin à une approche comparative en essayant de comprendre notre cas

d'étude en faisant sortir des outils opératoires à partir desquels on propose notre projet architectural.

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

## **8. STRUCTURE DU MEMOIRE:**

Afin de mener à bien notre travail de réflexion, le mémoire est structurée en trois parties contenant chacune est formée de chapitres, un chapitre introductif et une conclusion générale.

**Chapitre introductif** s'attèle à la pause de la problématique de recherche, sa relation avec notre contexte, les hypothèses, les objectifs de la recherche et ces intérêts, ainsi que la méthodologie adéquate pour répondre à nos questions et enfin la structuration du mémoire.

**La première partie** constituée de deux chapitres. Le premier chapitre est une phase descriptive théorique dans laquelle sont passées en revue les concepts et définitions à impliquer dans l'étude des quartiers, la régénération. Un deuxième chapitre en continuité avec le premier développe le concept du projet urbain en tant que nouvelle image de la nouvelle conduite d'urbanisation, en s'interrogeant sur sa mise en scène dans le sens où ce projet a tendance à donner une nouvelle conception de l'urbain et aussi le concept de développement durable et d'éco-quartier.

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

**La troisième partie**, on a présenté les étapes de la conception de nos projets individuels sur toutes les échelles et les plans architecturaux de réalisation de nos projets. On commence par le schéma de principe et allez jusqu'au les dernières étapes de conception.

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

## Chapitre 1 : Recherche et Etat de connaissances

### INTRODUCTION :

Une recherche théorique bien construite amène une justification scientifique. Elle détermine les théories, Concepts clés et les idées préexistantes en lien avec le sujet choisi, elle comprend quatre éléments : une définition des concepts utilisés dans la question de recherche ; une recension des écrits qui apportent des réponses ou des éléments de réponses à la question de recherche ; une synthèse de ces réponses, qui permet d'en voir les limites et un objectif spécifique qui peut prendre la forme d'une hypothèse de recherche. On peut donc dire que faire de la recherche, c'est d'abord partir d'un problème, d'une question : c'est construire le problème. Il n'y a pas de recherche s'il n'y a pas une interrogation pour laquelle on ne dispose pas de réponse.

Il s'agit donc de rassembler toute la documentation pertinente, et de l'analyser afin de voir si d'autres ne l'ont pas étudié avant, comment ils s'y sont pris et à quelles conclusions ils ont abouti. Si d'autres ont déjà pu apporter une ou plusieurs réponses, il suffit de contrôler si nous pouvons appliquer leurs solutions à notre problème. Si les autres n'ont pas pu apporter de solutions intéressantes, l'étape suivante consiste à reprendre l'examen des écrits afin de poser des hypothèses sur ce qui pourrait être fait pour obtenir une réponse...

### QUELQUES DEFINITIONS:

#### 1. Introduction :

Un proverbe indien dit « N'habite pas là où l'on manque de temple, d'école, d'astrologue ou de médecin »<sup>1</sup>. Cela entend que le milieu de vie doit être doté des servitudes nécessaires pour assurer le confort des habitants, qui à son tour, aura des répercussions positives sur leur bien-être.

Mais la question du confort et du bien-être ne s'arrête pas là, car la conception architecturale, qui est multidimensionnelle, touche à l'aspect physique et émotionnel de l'homme par ce que l'architecture offre un plaisir de regarder, écouter, sentir, toucher et parcourir.

L'habitat collectif, par rapport aux autres types d'habitat, a une particularité qui réside dans le partage de l'espace extérieur entre plusieurs personnes, cela impose d'inclure cet espace extérieur dans l'étude pour pouvoir le cerner depuis tous ses côtés en se graduant depuis l'espace public jusqu'à l'espace privé qui est l'habitation et qui ne peut être séparée en tout état de cause du cadre matériel de la vie d'une société dans l'espace, c'est-à-dire de l'habitat.

#### 2. Habiter :

##### 2-1 Définition conceptuelle :

L'habiter est une action culturelle différente de se loger. Il ne s'agit pas d'occuper seulement physiquement des lieux, des espaces. Il s'agit aussi et surtout de les habiter affectivement, émotionnellement et socialement.

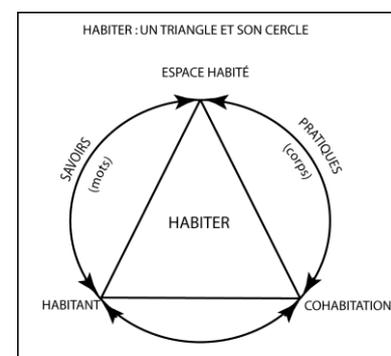


Figure 1, Source : d'après LAZZAROTTI, 2006, p. 269

<sup>1</sup> De la forme au lieu, Von Meiss, Pierre, 1993, Edition PPUR

Comprendre l'action d'habiter est essentiel pour un architecte avant de concevoir un logement. Ainsi, au-delà du fonctionnel pur, le logement peut acquérir une dimension humaine qui fera de lui plus qu'un simple abri. Plusieurs architectes et philosophes ont tenté de définir cette notion, donc<sup>2</sup> :

- Occuper habituellement un lieu : la notion d'habitude, ayant la même racine latine qu' "habiter", traduit le caractère pérenne du logement. Le logement se doit d'être une constante, un lieu sûr où l'on pourra se recueillir et s'isoler à tout moment. Par sa stabilité, il assure une continuité dans la vie de l'habitant. Nadège Leroux confirme cette pensée : «Sont habités tous les territoires où se répètent les gestes du quotidien».
- Se trouver dans : induit un espace du domaine privé, clos et délimité qui peut ainsi nous appartenir. Il se doit de préserver l'intimité de l'occupant.
- Occuper quelqu'un : au sens secondaire, pourrait s'exprimer comme l'appropriation du lieu : nous sommes chez nous au-delà de la notion purement géographique. Ce lieu nous est propre car il est le reflet de nous-mêmes que nous nous sommes approprié à notre goût et à notre image.
- Avoir sa demeure dans un lieu : traduit la notion d'habiter dans un sens plus large, une vision extérieure de l'habitat. Outre sa chambre, son salon, sa cuisine, habiter revient à participer au paysage urbain. Ainsi, nous pouvons entendre le terme "habiter" comme fabriquer un monde.
- Vivre dans un espace qui offre les conditions nécessaires de vie et développement : fait référence aux trois principes Vitruvien : forte, utile et belle. A la base de tout, construire un habitat revient à se protéger de la nature dont l'environnement est hostile à l'homme : rendre la Terre habitable, propice aux conditions de vie.

De toutes ces tentatives de définition de l'action d'habiter, on peut en ressortir deux thèmes : l'un plus technique et matériel qui engage le logement en tant qu'abri pour l'homme, et l'autre, plus humain en lien avec la sensation d'être chez soi et l'appropriation.

### 3. Habitation :

#### 3-1 Définition conceptuelle :

L'habitation est l'élément prédominant de l'habitat dont son aspect spécifique l'identifie. « L'habitation c'est l'espace architectonique destiné à une unité familiale ». Donc l'habitation désigne simplement la maison ou le logement du point de vue de l'agencement des pièces les unes par rapport aux autres et de la distribution de l'espace (coir, couloir...).

L'habitation est un lieu couvert où l'on habite. Synonyme : Demeure, logis, maison, résidence, à travers son étude à Chicago, Després a énuméré les caractéristiques d'une habitation, parmi lesquels on nomme les suivantes<sup>3</sup> :

- L'endroit qui offre la sécurité physique
- L'endroit dans lequel un individu se porte en toute liberté et dispose de la possibilité pour se réaliser

<sup>2</sup> Centre National des ressources textuelles et lexicales. [en ligne].(modifié le 15 septembre 2013) Disponible sur : <https://www.cnrtl.fr/definition/habiter>

<sup>3</sup>D'après les études faites en Chicago Després

- L'endroit où on se sent à l'aise pour recevoir une personne
- L'endroit qui dispose de l'espace et des pièces nécessaires pour satisfaire les besoins quotidiens de l'individu
- Le refuge où la personne peut se tenir à l'abri du stress extérieur, avoir la paix et le calme et s'isoler quand elle en a besoin
- L'endroit qui reflète bien le rang social de la personne

L'habitation est aussi l'espace des rencontres et des échanges des connaissances et émotions, c-à-dire que l'habitation est plus que d'avoir un espace bâtie ou quelques mètres carrés ; c'est la réalisation de soi dans son petit monde<sup>4</sup>, enfin l'habitation est désignée comme une notion vague qui comprend plusieurs concepts où, à l'instar du domicile, l'habitation est une machine pour habiter et qui doit, de ce fait, offrir toutes les fonctionnalités nécessaires pour le confort de l'habitant.

#### 4. Habitat :

##### 4-1 Définition conceptuelle :

L'habitat est une notion complexe et importante pour l'homme, mais cela n'empêche que la plupart n'arrive à le définir correctement. Le mot habitat fait, sommairement, référence à l'endroit où les hommes (ou d'autres animaux) se réfugient pour dormir, travailler ou tout simplement se protéger. On parle même plus souvent d'habitation. Cet habitat peut être provisoire (une journée) ou plus long (une saison), sachant que la définition de l'habitat change selon le champ d'étude qui s'y intéresse.

« L'espace résidentiel et le lieu d'activités privées de repos, de récréation, de travail et de vie familiale avec leur prolongement d'activités publiques ou communautaires, d'échanges sociaux et d'utilisation d'équipement et de consommation de bien et de service »<sup>5</sup>.

##### 4-2 Différentes significations du terme habitat :

**En écologie:** Espace qui offre des conditions qui conviennent à la vie et au développement d'une espèce animale ou végétale. L'endroit qui lui fournit de quoi subvenir à ses besoins.

**En géographie:** Ensemble des conditions d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit.

L'habitat est désigné comme l'agencement des espaces habités qui sont occupés par les maisons et leurs dépendances, cependant, on le définit généralement comme le lieu où l'on habite, le domicile, la demeure ou le logement, en ignorant que le concept habitat est plus vaste que ça car il comprend d'avantage que le domicile ou le logement ; Il est toute l'aire que fréquente l'individu, qu'il y circule, y travaille, s'y divertisse, y mange et s'y repose. Dans ce cas, l'habitat concerne aussi bien l'urbanisation que l'aménagement de territoire ou l'architecture.

<sup>4</sup> Définition de Norberg Schulz (1985)

<sup>5</sup> Christian Norberg-Schulz, MILANO « HABITER » vers une architecture figurative, édition moniteur. PARIS, 1985, 7P.

## 5. Domicile :

Le domicile est une notion née de la locution latine domus désignant le lieu où habite une personne, mais aussi le point fixe où les intérêts d'une personne la ramènent régulièrement, donc c'est le lieu où quelqu'un habite en permanence ou de façon habituelle ; résidence

## 6. Logement :

Tout local à usage d'habitation soit séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule) ou indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

## 7. Foyer:

Lieu servant d'abri à des personnes, lieu où habite, où vit une famille. Foyer des ancêtres, de la famille. « Ensemble des personnes qui composent la famille (vivant sous le même toit); la vie familiale ». Alors le foyer désigne souvent simultanément le lieu où vit la famille et la famille elle-même.

## 8. Maison:

Bâtiment destiné à servir d'habitation à l'homme. Synonyme : Construction, demeure, immeuble, ou établissement.

Un petit rappel historique informe sur le développement de la maison dès que le logis se diversifie et les maisons qui comptent plusieurs pièces aux destinations spécifiques tendent à assurer le bien-être. Seule la maison est appelée maison et ses diverses parties reçoivent le nom d'étage, de pièce, de salle, de chambre, de salon, de cuisine, de buanderie.

La Maison se dit surtout de l'édifice isolé par opposition à l'immeuble collectif citadin. Ainsi, il faut préciser la fonction d'habiter où l'expression Maison d'habitation s'emploie pour spécifier l'usage d'une construction par opposition à d'autres usages qui pourraient en être faits.

En fait, le terme maison, qu'on utilise habituellement et de manière naturelle dans nos discours, représente l'aspect physique du logement, qui comprend la structure et les caractéristiques conceptuelles comme le type de logement, la dimension, la chaleur, l'étanchéité et la fraîcheur de l'air. On peut comprendre maintenant la fameuse citation de Le Corbusier où il a assimilé la maison à une machine à habiter, c'est en fait à cause de son aspect physique qui est sensé fonctionner systématiquement comme une machine ; malheureusement et par ignorance des sens de ces termes, cette expression a fait l'objet de plusieurs critiques.

## 9. L'approche écologique de l'habitat:

L'approche écologique se fonde sur une conception globale de l'habitat qu'on considère comme un organisme vivant situé dans son environnement et réagissant avec lui. Elle est basée sur la problématique thermique inspirée de l'approche des anciens et qui consiste à créer une enveloppe vivante avec le climat. Cette approche s'est développée depuis les années 1960 sous le nom de bio-climatisme.



**Figure 2 :** Principe de l'architecture écologique : Interaction entre les acteurs de base

**Source :** Courgey, S., OLIVA, J.P., 2006.

## **10. Fonctions du logement:**

La qualité de l'habitat est censée permettre le meilleur fonctionnement possible du logement qu'elles soient.

### **10-1 Les pratiques:**

Ce sont les activités quotidiennes des habitants à l'intérieur ou dans les parties extérieures du logement comme la porte et le seuil par exemple. Les pratiques englobent les mécanismes d'adaptation du logement aux traditions des habitants, au mode de vie et aux tâches ménagères quotidiennes, c'est aussi l'opération de personnalisation de l'habitation qui est plus forte chez les propriétaires que les locataires.

### **10-2 Les organisations:**

Elles représentent les fonctions qu'on attribue à chaque espace et comment cet espace est investi par les habitants ainsi que le degré d'attachement de chaque membre à un espace qu'il considère comme étant le sien.

### **10-3 Les relations familiales:**

C'est le réseau des relations familiales, relations de voisinage et l'attachement au lieu. Le type des relations (Hommes/Femmes) (Mère/Fille) par exemple sont des relations symboliques qui gèrent les espaces intérieurs de l'habitation<sup>6</sup>.

### **10-4 La satisfaction vis-à-vis du logement:**

Ce sont les aspects physiques du logement qui sont susceptible de générer un sentiment de gaité chez l'habitant grâce à certains paramètres comme l'intimité, le calme, le voisinage, les équipements de santé, les écoles, etc<sup>7</sup>. Ce qui est susceptible d'engendrer un sentiment très fort d'attachement au lieu<sup>8</sup>.

## **11. Les types d'habitat:**

L'habitat peut avoir divers types par rapport à certains paramètres soit de production soit d'administration et autres.

### **11-1 Le type selon le mode de construction ou de production des logements<sup>9</sup>:**

On distingue :

#### **a. L'habitat planifié :**

Autrement dit cités planifiées, cités de grands chantiers ou ensemble d'habitats où le processus de la conception, le financement et la réalisation des logements est confié, soit à un seul intervenant soit à un nombre restreint d'intervenants sans qu'une intervention directe des futurs habitants soit possible. Cependant, on reproche à cette procédure l'impossibilité de pratiquer des modifications et d'inscrire par la suite des constructions supplémentaires ni d'accueillir d'autres activités à cause du cadre bâti qui devient figé en général . Ce mode peut être schématisé comme

---

<sup>6</sup>Tabarra, R.,M., 1995

<sup>7</sup>Zehner,1972

<sup>8</sup>Tuan,1974

<sup>9</sup>Mémoire présenté en vue de l'obtention du diplôme de Magistère/ Option : Architecture, Formes, Ambiances et Développement Durable

suit :



**Figure 3 :** Schéma de l'habitat planifié  
**Source :** Otchia Samen, Christian., 2006

**b. L'habitat administré :**

C'est un type d'habitat construit par des particuliers qui sont responsables de la construction des logements et de ses éléments complémentaires sous le contrôle d'une administration. Ce type a l'avantage d'avoir une diversité du paysage urbain comme il peut permettre, grâce à la juxtaposition de différentes activités, une vie urbaine épanouie ainsi que des rencontres et contacts. Il a aussi l'avantage de permettre les initiatives individuelles, *ibid.* Ce mode peut être schématisé ainsi :



**Figure 4 :** Schéma de l'habitat administré  
**Source :** Otchia Samen, Christian., 2006

**c. L'habitat des populations à faible revenu (Social) :**

Ce type d'habitat n'est pas soumis à la volonté de l'administration d'où il se développe généralement en toute illégalité. En fait ce type résulte d'un besoin d'un grand nombre d'individus qui ne disposent pas des mens financiers nécessaires pour se permettre un logement convenable, *ibid.*



**Figure 5 :** Schéma de l'habitat des populations à faible revenu (Social)  
**Source :** Otchia Samen, Christian., 2006

**11-2 Le type selon le mode d'agglomération<sup>10</sup>:**

Dans ce cas, il existe deux types :

**a. L'habitat urbain:**

Ce type est une sorte d'agglomérations plus ou moins grandes installées dans les zones urbaines. Il est caractérisé par sa grande densité qui peut devenir une source de malaise pour les habitants à cause du taux de stress élevé dans ce type en particulier<sup>11</sup>

<sup>10</sup>Mme. LABRECHE Samia , forme architecturale et confort hygrothermique dans les bâtiments éducatifs, cas des infrastructures d'enseignement supérieur en régions arides, Magistère en architecture, Option : Architecture, Formes, Ambiances et Développement Durable.

<sup>11</sup>Douglas, Institut Universitaire en Santé Mentale. <http://www.douglas.qc.ca/news/1103>, le 23/06/2011

**b. L'habitat rural:**

C'est le type dans lequel les maisons paysannes se répartissent dans une zone rurale où la communauté paysanne s'y est installée pour la défricher et la cultiver<sup>12</sup>. On remarque que la disposition des agglomérations rurales est en générale gérée par les lois tribales où on préfère vivre en groupes familiaux et définir ses propres limites territoriales.

**11-3 Le type selon la typologie de l'habitat<sup>13</sup>:**

On parle conventionnellement de trois catégories principales:

**a. L'habitat individuel:**

Désigne une maison, une villa, un pavillon ou bien toute autre forme vernaculaire qui est destinée à être habitée par une seule famille. Ce type d'habitat se caractérise par une largeur et une hauteur de la façade un espace non bâti de la parcelle (jardin ou parc lorsqu'ils existent), ainsi qu'une superficie intérieure de 120 m<sup>2</sup> variables.

Ce type d'habitat tient complètement compte des exigences et des besoins de ses habitants, d'où la marge de manœuvre est très grande en assurant un jardin, une terrasse et un garage. Les maisons individuelles comptent en général deux niveaux: Celui de l'entrée, où l'on trouve celui de l'entrée, où l'on trouve tous les espaces de vie commune comme la cuisine, la salle à manger et le salon, et le second, où se situent les espaces privés de repos ou d'hygiène.



**Figure 6 :** Habitation Individuelle

**Source :**

<http://www.larousse.fr/encyclopedie/nom-commun-nom/habitat/57164>

**b. L'habitat semi collectif (habitat intermédiaire) :**

Cet habitat tente de donner à un groupement d'habitations le maximum de qualités de l'habitat individuel comme le jardin privé, la terrasse, le garage, l'entrée personnelle,... Il est en général plus dense mais il assure quand même l'intimité pour les habitants. La hauteur est limitée en général à trois (03) étages.

**c. L'habitat collectif :**

L'habitat collectif est tout immeuble d'habitation de plusieurs étages comportant chacun des unités d'habitation appelées appartements servant de logement à plusieurs ménages distincts. Cet immeuble collectif peut prendre la forme d'une grande maison, d'une barre ou d'une tour mais si sa structure est particulièrement élevée, il est classé parmi les gratte-ciels.

L'habitat collectif se trouve en général en zones urbaines et se développe en hauteur dépassant le R+4. Son caractère spécial réside dans les espaces collectifs (espace de stationnement, espace vert entourant les immeubles, cages d'escaliers, ascenseurs,...) qui sont partagés par tous les habitants.



**Figure 7 :** Immeuble collectif -1200 Logements – Batna-

**Source :**

<http://www.larousse.fr/encyclopedie/nom-commun-nom/habitat/57164>

<sup>12</sup>R. Lebeau, 1991

<sup>13</sup>Mme. LABRECHE Samia, forme architecturale et confort hygrothermique dans les bâtiments éducatifs, cas des infrastructures d'enseignement supérieur en régions arides, Magistère en architecture, Option : Architecture, Formes, Ambiances et Développement Durable.

Dans ce cas l'individualisation des espaces commence à l'entrée de son appartement. En outre, il se caractérise par une surface au sol plutôt réduite du fait qu'il rassemble une grande densité démographique dans des étages superposés.

### **d. L'habitat collectif HLM (Habitation à Loyer Modéré):**

Une Habitation à Loyer Modéré, est un logement géré par un organisme d'habitation à loyer modéré, public ou privé, qui bénéficie d'un financement public partiel, directe(subvention) ou indirecte(ex :crédits)<sup>14</sup>.

### **e. L'habitat collectif social 2 :**

C'est un nouveau thème et nouveau concept apparu dans la galerie contemporaine du musée de la cité. François a présagé dans le livre « Vers de Nouveaux Logement Sociaux 2 » : L'âge 2 pour lui c'est tout champ qui ouvre des réponses spécifiques et contextuelles s'opposants aux recettes qui banalisent le logement social.

Alors la deuxième génération ou le deuxième âge de l'habitat social est une nouvelle réflexion, nouvelle tendance et une nouvelle conception de logements sociaux plus adéquate aux pratiques sociales de l'Homme contemporain, qui porte sur la lutte contre l'anonymat, plan type de logement et standardisation. Elle favorise les solutions contextuelles différenciées.

### **f. L'habitat collectif Haut standing :**

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

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

#### **f-1 La qualité de l'habitat Haut standing:**

##### **Définition de la notion de qualité:**

Bachelard Gaston a écrit, en décrivant la maison, ceci « elle est une des plus grandes puissances d'intégration pour la pensée, les souvenirs, les rêves de l'homme [...], elle maintient l'homme à travers les orages du ciel et de la terre [...] elle est corps et âme »<sup>15</sup>.

On ressent dans ce passage un lien très important entre l'habitation, qui est un cadre physique, et son occupant, qui est une âme et un esprit, d'où « elle doit rester un art comme la musique, une valeur-or, c'est une perpétuelle incarnation de l'œil et de l'intelligence<sup>16</sup>, donc pour que l'architecture puisse satisfaire l'usager, elle doit certainement lui offrir un produit de qualité.

La notion de qualité de l'habitat n'est pas figée, c'est un concept à caractère évolutif grâce à l'évolution perpétuelle des exigences qu'on rêve avoir satisfaites dans son habitation. Ce caractère évolutif est dû au développement technique, économique et social qui est à leurs tours conséquents de l'évolution des types d'habitats, des modes de vie et des perceptions socioculturelles.

<sup>14</sup> Définition selon le dictionnaire LA ROUSSE 2015.

<sup>15</sup>Bachelard, G., 2004

<sup>16</sup>Chombart de Lauwe, P.H., 1967

Récemment, on commence à estimer la qualité de l'habitat par de nouveaux problèmes comme de salubrité, notamment la dégradation sérieuse de la qualité de l'air intérieur de certains logements au lieu des paramètres traditionnels comme l'indicateur de réparation des logements. Les problèmes de bruits pouvant atteindre l'acuité d'une menace à la santé sont également considérés.

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

La notion de la qualité de l'habitat rassemble tous les attributs du logement, situés dans son environnement, sans se limiter à des exigences minimales. Donc les paramètres qui constituent la qualité de l'habitat sont :

- La salubrité
- La stabilité
- La sécurité
- Le confort
- La durabilité et la flexibilité
- La bonne apparence

Toutefois, les éléments qui définissent la qualité du logement peuvent être expliqué amplement dans le tableau suivant :

<b>LOGEMENT ET IMMEUBLE</b>	
SALUBRITÉ	- Protection contre : les infiltrations, l'humidité ; les radiations, les substances et les organismes polluants et dangereux ; les bruits intenses - Eau fournie / évacuée de façon sûre et sanitaire - Disposition sanitaire des déchets
STABILITÉ	- Bon état des éléments structuraux
SÉCURITÉ	- Prévention des accidents dans les usages courants - Protection contre les intrusions et les sinistres
CONFORT	- Présence et bon fonctionnement des équipements mécaniques et électriques - Ambiance thermique et ventilation adéquates - Tranquillité : insonorisation intérieure / extérieure - Luminosité : ensoleillement / éclairage - Bon état des surfaces, des accès et des parties communes - Espace extérieur privatif
COMMODITÉ	- Bon agencement intérieur ; bons espaces de rangement
DURABILITÉ / FLEXIBILITÉ	- Facilité de maintenir la valeur d'usage / d'économiser l'énergie - Adaptabilité aux changements de vie ; accessibilité physique et adaptabilité des équipements pour les personnes handicapées.
BONNE APPARENCE	- Identification, personnalisation - Attrait, qualité du design
AGRÉMENT DES LIEUX	- Bon aménagement du terrain ; bon état des prolongements de l'immeuble ; vues Agréables - Adéquation des services communs (en collectif)
<b>ENVIRONNEMENT DU LOGEMENT</b>	
VOISINAGE AGRÉABLE	- Bon état du milieu environnant, absence de nuisances - Accès à des espaces verts, adéquation des équipements et des services de proximité (entretien, sécurité, commerces, loisirs, etc.)
BONNE LOCALISATION	- Avantages de localisation par rapport au milieu humain / aux attraits du site - Accessibilité aux lieux d'emploi / aux équipements locaux et régionaux

**Tableau 1 :** Éléments d'une définition de la qualité de l'habitat  
Source : Trudel, J., 1995.

## **12. Conclusion:**

En arrivant au terme de cette première recherche, on est de plus en plus persuadé de l'importance de l'habitat et de l'habitation dans l'équilibre émotionnel de l'habitant et par conséquent la préservation de sa santé générale. Le terme Habitat désigne l'endroit - ou plus précisément les caractéristiques du milieu dans lequel une population d'individus d'une espèce donnée peut normalement vivre et s'épanouir.

## **QUELLES STRATEGIES PAR RAPPORT AU MODELE DES GRANDS ENSEMBLES ?**

### **1. Introduction :**

La reconstruction de la ville sur elle-même a pris autant d'importance, sinon plus, que l'extension périphérique des agglomérations. Elle consiste pour une grande part en reconquête des friches urbaines. Le vingtième siècle a été sans conteste celui de l'urbanisation.

Plus particulièrement, depuis la fin de la Seconde Guerre Mondiale, les villes connaissent une expansion périphérique accrue que l'on a toujours souhaité maîtriser. Les premières mesures dans ce sens ont abouti à la création des villes nouvelles à l'extérieur des grandes agglomérations, dès les années quarante pour la Grande-Bretagne et au début des années soixante-dix pour la France. Depuis cette période faste de planification de la croissance urbaine, les villes ont connu de nombreuses mutations, notamment économiques: désindustrialisation, développement de l'informatique et des télécommunications, croissance du tertiaire, qui ont entraîné un certain nombre de transformations de la forme urbaine. Conjugué à ces mutations économiques, l'étalement urbain a entraîné une dévitalisation des centres villes: fuite des activités vers la périphérie, concurrence de l'activité commerciale classique par les centres commerciaux, développement des friches industrielles dans le centre et le péricentre, etc.

À l'opposé, le mouvement qui anime les villes depuis une dizaine d'années correspond à une densification de la ville et à une concentration des activités et des hommes. On cherche à maîtriser l'étalement urbain tout en redynamisant les centres-villes, en requalifiant les espaces en déshérence situés à proximité du centre et en réhabilitant et réinsérant dans la ville les quartiers en difficulté. C'est ce que l'on nomme d'une façon très large le renouvellement urbain.

Le renouvellement urbain est un thème très actuel qui fait l'objet aussi bien de colloques ou de publications diverses que de lois (la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13-12-2000 par exemple). Il se raccroche aussi à un autre sujet d'actualité qui est celui du développement durable: faire la ville durable c'est aussi la renouveler.

Cependant, le renouvellement est un thème à la fois vaste et complexe car il englobe beaucoup d'éléments (urbanisme, politique, action sociale, développement économique, protection de l'environnement...). La régénération urbaine, que nous allons traiter ici, est l'un des aspects du renouvellement urbain et elle représente un des moyens pertinents pour revitaliser les centres-villes et maîtriser l'urbanisation périphérique des grandes métropoles.

### **2. Essai de définition de la régénération urbaine:**

Le concept de régénération urbaine retient différentes significations selon le niveau de développement du pays auquel appartient une ville. Dans les pays les plus développés il s'agit surtout de favoriser un "retour à la ville", de revitaliser son centre, de relancer ses activités dans un contexte de sévère concurrence internationale et d'agir très largement sur le plan qualitatif d'une "croissance intelligente". Dans les pays émergents, si les dimensions qualitatives ne sauraient être

ignorées, elles doivent impérativement être associées à des nécessités quantitatives. « La régénération urbaine, en substance, vise à changer la nature d'un lieu en impliquant les résidents et les autres parties prenantes, embrassant de multiples objectifs et activités, avec le partenariat de travail entre les différents intervenants ».

« La régénération urbaine est une approche holistique, globale et intégrée qui englobe les trois objectifs (l'économie, l'équité et l'environnement) : de maintenir la compétitivité économique, de réduire les inégalités et de protéger et d'embrasser l'environnement et suggère une nouvelle génération de partenariats pour l'élaboration et la mise en œuvre des politiques qui inclut des configurations innovatrices de secteurs publics privés » La régénération urbaine est un concept plus restreint que celui du renouvellement urbain. En effet, elle s'attache plus particulièrement à la reconquête des friches, souvent situées à proximité du centre-ville. Elle prend son origine dans la désindustrialisation et le passage à une base économique urbaine plus tertiaire qu'industrielle.

De nombreux espaces, inadaptés aux évolutions modernes de la ville, se retrouvent ainsi abandonnés à proximité du centre et constituent des surfaces importantes de friches, suite à la fermeture ou à la délocalisation d'entreprises. Leur présence entraîne le déclin et la dégradation des quartiers qui les entourent et, par conséquent, la fuite des activités encore existantes. De plus, ces quartiers industriels abritent souvent des populations ouvrières employées dans les entreprises présentes à proximité.

### 3. Historique de la régénération urbaine:

Le terme de régénération urbaine est issu du vocable anglo-saxon. Il est apparu en Grande-Bretagne dans la seconde moitié du vingtième siècle (les débats sur le sujet naissent au cours des années soixante) en tant qu'outil de reconquête des friches industrielles, reconquête à la fois physique, économique et sociale, avant d'être diffusé en France au cours des années quatre-vingt. Si elle est pratiquée depuis plusieurs années, la régénération n'apparaît que très récemment en tant que concept dans la littérature scientifique et il n'y a guère de consensus quant à sa définition. La définition que nous donnons ici a donc été établie à partir de nos travaux de recherche sur le sujet et peut mêler différents points de vue.

### 4. Objectif de la régénération urbaine:

L'objectif primordial de la régénération urbaine consiste à s'occuper de la dynamique complexe des zones urbaines modernes et de leurs problèmes en revitalisant leurs fonctions économiques, sociale, environnementale et culturelle et transformer les quartiers en difficulté, dans le cadre d'un projet urbain.

« Le projet rassemble dimension spatiale et sociale. Il ne s'agit pas d'un exercice sur la forme urbaine mais d'un projet sur spatial habité, qui soulève nécessairement des questions sociales. Personne n'envisage d'intervenir de la ville »<sup>17</sup>.

« Un grand ensemble est une partie de la ville parfois bien habitée, quelquefois moins bien. Chaque quartier par son échelle, son inscription topographique, dans la ville ou en périphérie, a une personnalité qui se dégage de réalités sociales, économiques, morphologiques, géographiques, institutionnelles infiniment complexes ». « Travailler sur ces quartiers, c'est révéler leurs qualités »<sup>18</sup>; en travaillant sur la redéfinition des espaces, des voiries, des transports et des équipements pour améliorer la qualité de vie de ces quartiers.

<sup>17</sup> Op Cit, In « Régénérer Les Grands Ensembles », Philippe Panerai, P25.

<sup>18</sup> Op Cit, In « Régénérer Les Grands Ensembles », Djamel Klouche, P30

« La transformation de la ville sur elle-même représente une aventure humaine et urbaine sans précédent à l'échelle du territoire »<sup>19</sup>.

Le renouvellement urbain permet de :

- Reconquérir des terrains laissés en friches ;
- Restructurer des quartiers d'habitats sociaux ;
- Rétablir l'équilibre de la ville.

## **5. Les concepts opératoires de la régénération urbaine:**

Le travail dans un projet de renouvellement urbain consiste en une somme d'interventions sur le bâti, les espaces publics, les usages et les circulations, qui se concrétisent dans des opérations spécifiques :

- **La réhabilitation** : est une pratique architecturale destinée à améliorer le bâti dévalorisé et prolongé sa durée de vie pour le rétablir dans l'estime. C'est aussi une remise en état d'habitation des bâtiments en actualisant les façons de les utiliser au sens physique, psychologique et social du terme. Il s'agit à partir d'une reconnaissance de l'existant (le bâti, la mémoire qui s'y attache et l'usage qu'on en fait), et d'apporter les compléments qui feront levier vers évolution positive. Intervenir sur un bâti comme un médecin sur un malade.
- **La restauration** : est une opération qui concerne les monuments historiques ayant une valeur patrimoniale (valeur esthétique ou historique). C'est une pratique codifiée, qui obéit à des règles strictes de respect du bâti ancien (classé).
- **La démolition/ reconstruction** : cela consiste en une démolition littérale ou partielle de bâtiments existants, afin de libérer des emprises foncières au sein du tissu dense d'une ville et une construction de bâtiments nouveaux. Dans une proportion plus radicale, c'est-à-dire quand la démolition concerne un îlot entier ou plusieurs îlots, on parle de rénovation urbaine en tant qu'opération d'aménagement destinée à remplacer des îlots urbains défectueux au niveau d'un quartier.
- ✓ **Relogement avant la démolition** : Au jour d'aujourd'hui la démolition ne concerne pas que les petits quartiers isolés mais touche également les grands ensembles car en effet la destruction est considérée comme l'un des outils de transformation et quand on parle de démolition vient la question du relogement qui ne constitue pas seulement une étape dans les opérations de démolition-reconstruction, mais également un volet social du projet de rénovation urbaine et si on prend comme exemple le projet Mantes-en-Yvelines avec son opération de requalification du quartier du Val-Fourré ,l'Anru a permis une restructuration urbaine de 1149 logements qui seront démolis , 1558 logements réhabilités et 2585 logements présidentialisés sans parler des requalifications d'espaces public, quand on voit de telles chiffres on ne peut que constater l'importance des relogements qui doivent être effectuer, et a l'heure des premiers bilans , il apparaît que les initiateurs du programmes de rénovation urbaine avaient largement sous-estimé les difficultés soulevées par la question du relogement<sup>20</sup>

Conditions portant sur le relogement<sup>21</sup>: Elles sont précisées à l'article 13 bis de la loi du 1er septembre 1948.

<sup>19</sup>*Op Cit In « Régénérer Les Grands Ensembles », Bernard Paris, P36.*

<sup>20</sup> Renouveler la ville, les nouveaux défis des professionnels de l'aménagement. Ed. Le Moniteur. chapitre 1. 23p

<sup>21</sup> Démolition et relogement : le droit applicable Novembre 2005 Direction juridique et fiscale

- Il doit être en bon état d'habitation, et remplir les conditions d'hygiène normales.
  - Il doit correspondre aux besoins personnels ou familiaux, et le cas échéant, professionnels des personnes évincées.
  - Il doit correspondre aux possibilités financières des personnes évincées.
  - Enfin il doit être situé à proximité du logement démolé, le texte renvoyant à des conditions spécifiques.
- **La reconversion** : est une intervention sur un bâtiment existant afin de l'adapter à de nouveaux usages. Une réhabilitation accompagnée d'un second passage de la créativité dans les bâtiments (aménagement intérieurs différents- équipements et matériaux adaptés aux nouveaux usages, modification de l'apparence).
- **La restructuration** : est une opération par laquelle un ensemble organisé voit sa structure organisationnelle remaniée en vue d'aboutir à une nouvelle configuration. C'est une réorganisation d'un espace, d'un quartier ou d'un bâtiment.

La restructuration d'un quartier désigne en général la mutation de sa structure urbaine. Elle introduit une nouvelle configuration de l'entité en la remodelant. Elle implique aussi de ce fait un changement radical d'un espace urbain assez vaste aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti.

## RENOUVELLEMENT URBAIN EN TANT QU'OPERATION DE REGENERATION URBAIN

### 1. Introduction :

« Construire la ville sur la ville », refaire la ville sur la ville apparaît comme un nouveau principe d'urbanisme qui consiste à travailler sur un tissu déjà existant, déjà habité, mais cette idée ne date pas d'hier étant donné qu'elle a d'abord été apportée par l'état au travers de la rénovation urbaine des centres anciens dégradés après guerre. Au jour d'aujourd'hui toute ville doit composer avec plusieurs phénomènes néfastes de plus en plus importants comme la dégradation constante du milieu de vie en ville et les dangers de l'étalement urbain dans des villes compactes dont les effets se mesurent sur différentes sphères : économique, démographique, urbanistique, infrastructurelle, sociale et environnementale.

Pour endiguer ce processus, le renouvellement urbain est venu comme alternative théorique intéressante pour réduire la ségrégation, Réutiliser des espaces désaffectés ou inutilisés, Densifier les espaces urbains de manière raisonnée, Réutiliser des infrastructures existantes, Réutiliser des bâtiments industriels, Moderniser des immeubles d'habitation.

### 2. Définition du Renouvellement Urbain :

La notion de renouvellement urbain est relativement nouvelle, qui a été officialisée par la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) de l'an 2000. Le renouvellement urbain désigne des actions d'urbanisme qui concernent une grande diversité de situations en milieu urbain. Leur dénominateur commun réside dans l'idée qu'il faut intervenir sur la ville existante, "reconstruire la ville sur la ville", pour en récupérer les parties les plus abandonnées, les plus obsolètes, afin d'y développer des projets répondant aux besoins actuels des villes. Si l'évolution constante des villes témoigne de leur vitalité, elle n'en demande pas moins d'être anticipée et maîtrisée à travers une stratégie intégrée. Notre axe apparaît aujourd'hui comme une nouvelle pratique de l'aménagement

avec un double objectif : travailler sur les secteurs vieillis et défavorisés de la ville, tout en répondant aux exigences de gestion économe de l'espace.

Le renouvellement s'inscrit dans une appréhension globale de la ville, en favorisant la requalification des espaces urbains déjà aménagés et des constructions existantes, peut être considéré comme un champ d'action participant de fait au développement durable puisqu'il constitue une forme de « recyclage urbain » des aménagements et des constructions existantes<sup>22</sup>.

Dans le but de combattre les ségrégations sociales et spatiales dans les grands ensembles et les quartiers d'habitat collectif comme dans les quartiers anciens dévalorisés et la loi SRU a remis cet objectif en insistant sur la mixité sociale aujourd'hui associée à une conception durable du renouvellement urbain.

Le renouveau est l'action et le résultat du renouvellement (laisser quelque chose comme neuf, le remettre dans son état d'origine, remplacer quelque chose d'ancien par quelque chose de nouveau, rétablir ce qui a été interrompu)<sup>23</sup>. Il permet de :

- Réutiliser des espaces désaffectés ou inutilisés (friches industrielles, portuaires ou urbaines, délaissés urbains) et par là même de limiter les extensions urbaines
- Densifier les espaces urbains de manière raisonnée et donc mieux exploiter des espaces disponibles, des dents creuses, des délaissés urbains
- Réutiliser des infrastructures existantes (ex anciennes voies ferrées réutilisées pour implanter des tramways ou des tram-trains comme à Nantes)
- Réutiliser des bâtiments industriels en les modernisant ou en les réaffectant à d'autres usages (par exemple en les transformant en espaces culturels ou en logement)
- Moderniser des immeubles d'habitation au lieu de les détruire, en améliorant également leurs performances thermiques et acoustiques

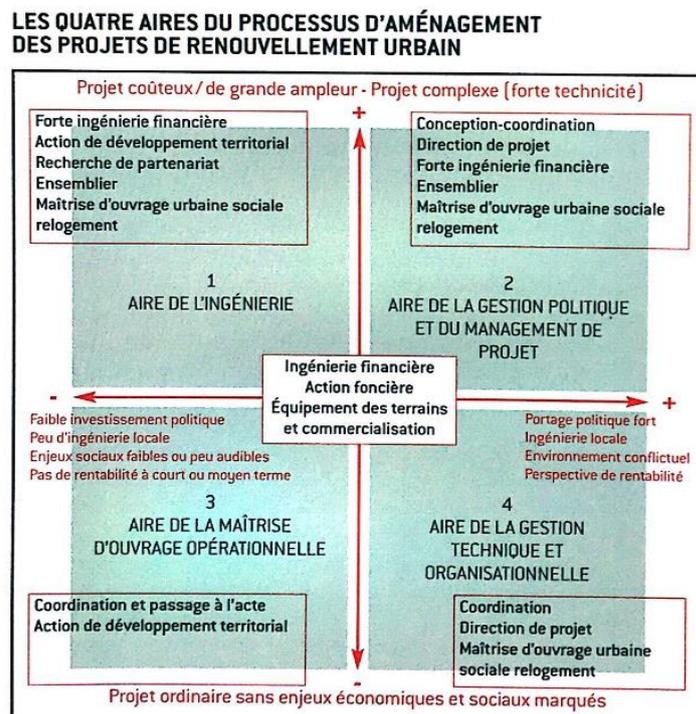
Ce travail de réutilisation des infrastructures et des immeubles existants permet d'économiser à la fois de l'espace, des matériaux et de l'énergie, mais il contribue également à améliorer l'environnement urbain, à préserver des bâtiments qui ont une valeur culturelle importante et l'identité urbaine des lieux, et donc l'historicité dont ils sont porteurs. Mais le renouvellement urbain ne se limite pas comme on l'a vu au recyclage urbain, qui n'est que le versant environnemental, il vise aussi à revaloriser durablement des espaces urbains déqualifiés au bénéfice des habitants et des usagers<sup>24</sup>.

<sup>22</sup>Les enjeux du renouvellement urbain, E. Bordes pagés, A. Charousset, S. Lartigue, Laurif juin 2003

<sup>23</sup>Michel Bonetti , Mélanie Tual , Marie Llorente et Emeline Bailly ,Rapport des enjeux du développement urbain durable , P : 08, /http://temis.documentation.developpement-durable.gouv.fr

<sup>24</sup>Michel Bonetti , Mélanie Tual , Marie Llorente et Emeline Bailly ,Rapport des enjeux du développement urbain durable , P : 08, /http://temis.documentation.developpement-durable.gouv.fr

### 3. Les 4 aires de l'aménagement du projet de renouvellement urbain :



### 4. Les acteurs du Renouvellement Urbain :

Un acteur est défini comme étant une personne qui prend une part déterminante dans une action d'après le petit la rousse<sup>25</sup>, Les acteurs du Renouvellement Urbain sont donc ceux qui prennent une part active dans la conduite, dans l'exécution d'une affaire.

Les acteurs sont nombreux, à tout niveau : les locataires, les copropriétés, les organismes HLM, les collectivités territoriales, les différents services de l'Etat, l'administration centrale<sup>26</sup>.

### 5. Les objectifs du Renouvellement Urbain :

Les Opérations de Renouvellement Urbain (ORU) sont de vastes projets de transformation des quartiers d'habitat social à travers des interventions fortes sur les logements (réhabilitations, constructions, démolitions), sur les espaces publics et sur les équipements et services de proximité. Les principaux objectifs :

- Améliorer les conditions de vie quotidiennes des habitants par la réhabilitation des logements et la construction de logements neufs.
- Diversifier l'offre en logements
- Restructurer l'offre en équipements publics de proximité
- Dynamiser le quartier en développant une offre économique et commerciale
- La modernisation du cadre bâti
- La reconquête des friches urbaines.
- La cohésion sociale.

<sup>25</sup>Définition donné par le dictionnaire « le petit la rousse »

<sup>26</sup>Les enjeux du renouvellement urbain, E. Bordes pagés, A. Charouset, S. Lartigue, Laurif juin 2003

## **6. Conclusion :**

La ville se transforme, se renouvelle sans cesse, et les modalités de penser la ville également : « Si la ville vers la quelle nous allons n'est ni l'ancienne, ni la moderne mais à travers une consolidation de la première et une modification de la seconde, quelque chose comme une troisième ville jouant des deux à la fois (...), si nous sommes fascinés par l'une et prisonnier de l'autre, incapable de revenir à la ville d'autre fois et assurés que la disparition des villes ne se produira pas, alors cette autorisation que nous nous donnons aujourd'hui, de jouer avec leur forme et avec leur mémoire pourrait être un trait capital ».

## **LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN ALGERIE :**

### **1. Introduction :**

Dès son indépendance, la ville d'Alger connaît un développement anarchique et destructurant. Ces dernières années, une croissance économique importante permet d'entamer sa restructuration. Les premiers résultats apparents de cette volonté s'expriment à l'aide de travaux d'infrastructure tels que : le tramway et le métro d'Alger.

S'appuyant sur cette volonté des autorités de donner à la ville un nouveau visage, ce projet est un voyage explorant différentes échelles, dont l'intention est d'obtenir une cohérence projectuelle. De plus, il s'agit de lier deux disciplines dépendantes l'une de l'autre sous le concept du développement durable : l'urbanisme et l'architecture.

Le thème du renouvellement urbain s'attache à un contexte urbain délicat, la ville d'Alger. Cette toile de fond est un mélange entre un passé tumultueux issu de la colonisation et la recherche d'une vie meilleure à l'aide d'une indépendance vacillante. L'intention projectuelle du départ est la fixation d'éléments stables qui participent à la structure urbaine de la ville : un pôle d'échanges multimodaux et une place.

### **2. Les objectifs du programme de l'amélioration urbaine:**

La dégradation de la qualité de vie dans la plupart de nos agglomérations a conduit l'état algérien à mener plusieurs actions destinées à traiter les effets comme les causes de cette détérioration depuis le début des années 80. Une des priorités dans le programme de relance économique, est le programme d'amélioration urbaine au niveau de certains quartiers urbains caractérisés par un gros déficit en matière de viabilisation. La politique d'amélioration urbaine en Algérie a pour objectifs:

- Offrir un cadre de vie agréable à nos citoyens
- Réhabiliter de l'image de nos milieux urbains et leurs quartiers à savoir l'assainissement, l'éclairage public, les esplanades, les espaces verts, les aires de jeux et les terrains de proximité
- Mettre bon ordre dans l'urbanisation anarchique qui caractérise nos villes.
- La protection et le développement des espaces verts
- Améliorer le cadre urbain à travers l'entretien et l'amélioration de la qualité des espaces verts urbains existants et la promotion de la création d'espaces verts
- Faire de la qualité du cadre de vie du citoyen un des éléments importants de référence pour mesurer le degré de développement du pays

- Faire de la qualité du cadre de vie du citoyen un des éléments importants de référence pour mesurer le degré de développement du pays
- Créer un milieu artificiel satisfaisant au sein des agglomérations

### 3. Les actions programmées :

D'une manière générale les travaux d'amélioration urbaine à Alger se résument aux points suivants :

- Réfection des réseaux d'assainissement sous dimensionnés et défectueux (eau vanne + eau pluviale)
- Réparation de la voirie : dégradée, bordures et trottoirs détériorés
- Embellissement des trottoirs et de la chaussée
- Nettoyage des espaces verts, caniveaux, goudronnage des routes endommagées
- Réfection des réseaux d'aep défectueux et reprise des branchements particuliers réalisés anarchiquement et illicites
- Création et reprise de l'éclairage public qui en majorité non fonctionnel
- Création des aménagements extérieurs nouveaux tels que : placettes, jardins, aires de jeux pour enfants
- Réalisation des espaces verts

## PROJET URBAIN EN TANT QU'APPROCHE STRATEGIQUE

### 1. Introduction :

La démarche projet urbain est interactive et conversationnelle, elle consiste à repenser la ville en tant qu'un projet de société articulé à une stratégie de développement social et spatial prenant en compte l'évolution passée et les besoins futurs, en impliquant les différents acteurs (partenariat), dans des actions souples et évolutives à différentes échelles pour que le contenu soit en adéquation avec les attentes des usagers au sens large et à une vision de longue portée (un **processus concerté** et un **projet territorial** en vue d'un **développement urbain durable**) .

Le projet urbain vise une nouvelle manière de gérer l'espace urbain contemporain qui rompt avec la planification traditionnelle et **la notion de plan**, contrairement à **l'urbanisme fonctionnaliste**, il prend en considération la réalité complexe urbaine à travers ses diverses dimensions (économiques, politique, sociale, culturelle, urbanistique et environnementales), et tient en compte les aspects oubliés de l'aménagement de l'espace urbain à savoir **l'aspect qualitatif, la forme et l'esthétique urbaine, l'articulation et la hiérarchie** de différents espaces.

Le projet urbain : « **une action globale et négociée pour créer un environnement de qualité** »<sup>27</sup>, dont l'accent est porté sur l'amélioration du cadre de vie des habitants, **c'est une stratégie pensée et dessinée de la ville** face aux mutations et aux dysfonctionnements générés par la complexité et la rapidité de développement urbain

**Le terme projet urbain est:**

<sup>27</sup> Patrizia Ingallina : Le projet urbain. PUF.Fev- 2001 Paris. P72

- ❖ Dans la chronologie de l'évolution des doctrines urbanistiques, situé dans la suite de l'urbanisme fonctionnaliste.
- ❖ Dans le contexte actuel, il est une « *pratique planificatrice ouverte et souple* », donc en opposition aux méthodes de la planification classique adoptée dans les instruments d'urbanisme (PDAU, POS...). « Le projet urbain est un concept élaboré pour désigner des pratiques urbanistiques qui rompent avec la démarche bureau critique, linéaire, autoritaire et peu soucieuse des contextes locaux et de la composition du cadre physique, telle que développé par l'urbanisme des instruments »<sup>28</sup>.

### 2. Caractéristique de la démarche projet urbain :

La principale caractéristique des projets urbains réside dans le fait que chaque opération se nourrit des particularités propre au lieu d'intervention ou on peut constater :

- Amélioration d'une situation existante ;
- Processus d'actions ;
- Opération globale ;
- Transdisciplinarité ;
- Temporalité variable ;
- Méthode ouverte ;
- Direction du projet et médiation ;
- Un objectif de résultat ;
- Une approche pluridisciplinaire ;
- Une pensée de relation ;
- Une stratégie de développement durable qui intègre les différentes échelles territoriales.

Le projet urbain se caractérise aussi par la prise en compte dans la conception des lieux, d'une pluralité d'acteurs, d'échelles et de temporalités. Mais il désigne aussi un projet défini par la communauté.

### 3. Principes du projet urbain :

- Le projet urbain est pensé à la fois comme processus et résultat, et non comme résultat sans son processus (ses moyens et ses chemins).
- Le projet urbain est pensé avec la ville existante comme reproduction de la ville sur elle-même. Non comme croissance ou étalement de la ville.
- Le projet urbain est pensé dans la totalité de ses dimensions, intégrées, appréhendées à travers leurs interactions (le politique, l'économique, le social, le culturel, le technique) et non dans l'une de ses dimensions (seulement économique, ou technique ou esthétique...)
- Le projet urbain est pensé un équilibre du court terme et du long terme, et non dans l'urgence ou l'utopie « développement durable ».
- Le projet urbain est pensé en rapport avec la totalité des acteurs de la ville (dont les habitants, et non en dehors ou contre eux) :
  - Les intérêts comme plutôt que l'intérêt public ou général "négociations".
  - Le partenariat plutôt que l'addition d'initiatives disjointes.
- Le projet urbain est pensé comme un dispositif acceptable, réalisable, donc ajustable et réversible (et non comme un idéal inatteignable) :
  - En termes de faisabilité politique et économique et non seulement technique.
  - En termes de solution technique (transportabilité, réversibilité...).

<sup>28</sup>- MOUDJARI Messaoud, DAHMANI Krime, « Projet urbain efficience d'un paradigme conceptuel de l'habitat durable ». ED, OPU, année 2014.

- Le projet urbain est pensé comme un dispositif ouvert, adaptable (et non fermé définitif) :
  - Ouvert au temps.
  - Ouvert aux aléas (variation des conjonctures politiques et économiques).
  - Ouvert à la négociation.
- le projet urbain est pensé comme un dispositif complexe (et non simplexe simplement technique) :
  - En termes de spatialité (mixité urbaine et non mono-fonctionnalité).
  - En termes de temporalité (gestion des écarts et des incertitudes de conjonctures)<sup>29</sup>.

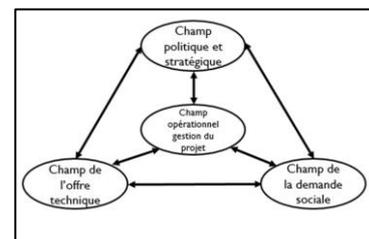
#### 4. Les Enjeux des projets urbains :

- Le patrimoine bâti et naturel ;
- Le capital social ;
- Les impacts du projet sur l'ensemble du secteur ;
- L'attachement au lieu et l'identité locale ;
- Les usages locaux préexistants ;
- La résistance au changement.

#### 5. Les objectifs majeurs du Projet Urbain :

- Qualité du cadre de vie et confort urbain ;
- Revitalisation économique, attractivité et compétitivité urbaine ;
- Réduction de l'inégalité sociale ;
- Qualité de vie et protection contre les risques majeurs ;
- Maîtrise de l'étalement urbain ;
- Protection et valorisation du patrimoine culturel et naturelle<sup>30</sup>.

Donc «le projet urbain a pour objectif de combler le vide qui existe entre l'aménagement du territoire et les projets architecturaux. Il met en place des stratégies d'action et traite des aspects sociaux, économiques, culturels et écologiques.



Il peut se concrétiser à travers plusieurs instruments comme les conceptions directrices ou les master plans et n'a en général pas de caractère contraignant<sup>31</sup>.

#### 6. Approche systémique du projet Urbain :

Chacun de ces champs constitue le domaine d'intervention d'acteurs spécifiques. Et pour chacun de ces champs, on peut identifier un certain nombre d'objectifs, dont la réalisation nécessite une coordination attentive avec les autres champs.

#### 7. Les éléments du projet urbain

- **Le tracé de la voie** : se fait selon l'état des lieux, les reliefs, le climat, l'orientation, et les potentialités du site.

<sup>29</sup> D. Pinson ,03/2000

<sup>30</sup> Source Berezowzka-azzag

<sup>31</sup>MOUDJARI Messaoud, DAHMANI Krime, « Projet urbain efficience d'un paradigme conceptuel de l'habitat durable ». OPU 2014.

- **Le découpage du sol** : Le tracé des voies produit une trame urbaine qui fait apparaître des îlots de formes variables selon le mode de superposition des voies.
- **L'implantation du bâti** : l'infrastructure est étroitement liée à la superstructure, ainsi la disposition de la trame parcellaire et de la voirie produit différents type de bâti.
- **La localisation des activités** : Un équipement qui doit être correctement desservi aussi bien par les voies de communication que par les réseaux des transports en commun.

## 8. L'organisation du projet urbain

- Identifier la demande initiale ;
- Comprendre le contexte ;
- Organiser la concertation ;
- Prévoir les démarches participatives et la communication ;
- Evaluer la faisabilité : échéancier, ressources nécessaires ;
- Réaliser le document-cadre et faire valider la démarche ;

## 9. Le projet urbain peut se présenter sous différentes formes :

- Une extension urbaine ;
- Une restructuration urbaine ;
- Une rénovation urbaine ;
- Une réhabilitation urbaine ;

## LES PRINCIPAUX CONCEPTS SE RAPPORTANT A LA VISION DE L'ARCHITECTE FRANÇAIS CHRISTIAN DE PORTZAMPARC :

L'îlot ouvert est un rassemblement de bâtiments autonomes et non identiques, au tour d'une rue, les hauteurs des bâtiments sont limités mais non généralisées. Il est de même pour les façades alignées mais sans continuité d'une construction à une autre. La mitoyenneté est évitée afin de créer des bâtiments aux expositions multiples, et de privilégier la création d'échappées au sein de l'îlot

### ❖ Schéma :

On retrouve dans ce schéma les principes de l'îlot ouvert :

- **L'alignement**: l'alignement des façades sur la rue.
- **La diversité fonctionnelle** : c'est l'un des principes de l'îlot ouvert
- **La mixité sociale**
- **Des gabarits et hauteurs d'immeubles variés** : L'îlot ouvert est caractérisé par l'autonomie des bâtiments, leur singularité et hauteur aléatoire définies par des lois sur les dimensions.

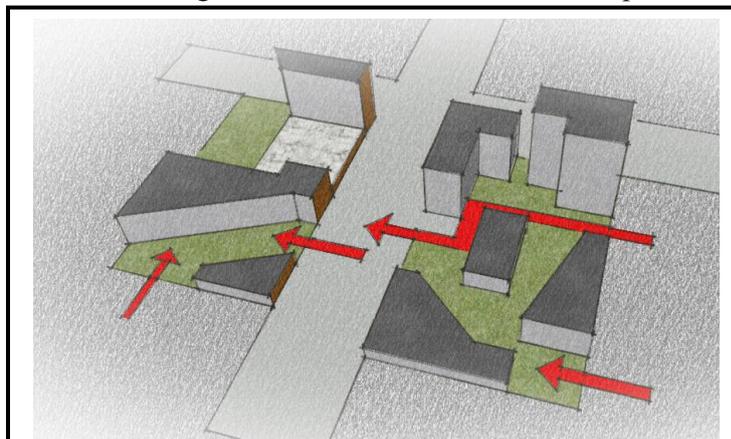


Figure 8 : Schéma de principe de l'îlot ouvert

## DEVELOPPEMENT DURABLE URBAIN EN TANT QUE LEVIER POUR UN PROJET URBAIN DURABLE

### 1. Introduction :

Dans les années 70, les experts et les scientifique tirent la sonnette d'alarme quand le risque qui menace la planète à cause des activités humaine nom conscientes. Le développent durable est venus pour garantir des solutions à ces problématiques, il est un levier de changement dont a besoin notre planète et ses habitants pour vivre dans un monde plus équitable, en bonne santé, et en respect de l'environnement.

### 2. Définition du développement durable :

Le développement durable est une démarche qui vise au progrès social et à la qualité de vie, ou elle prend en compte le respect pour les générations future pas au niveau économique seulement mais au niveau des aspects environnementaux et sociaux qui sont liés à des enjeux de long terme, « Le développement durable est une conception du bien commun développé depuis la fin du 20ème siècle. Considérée à l'échelle de la planète, cette notion vise à prendre en compte, outre l'économie, les aspects environnementaux et sociaux qui sont liés à des enjeux de long terme »<sup>32</sup>.

Le développement durable est issu de la réflexion sur l'environnement. Ce concept a été ainsi défini par la commission Brundtland en 1987 (United Nations, 1987) et repris par les Nations Unies à l'occasion de conférence de Rio, en juin 1992. De façon synthétique, "le développement durable tend à permettre aux générations présentes de satisfaire leurs besoins de développement sans compromettre aux génération présentes de satisfaire leurs besoins de développement sans compromettre ceux des générations futures. La protection de l'environnement doit constituer une partie intégrante du processus de développement "<sup>33</sup>. Donc il s'agit d'une tentative de créer un modèle de développement qui intègre à la fois l'économie, le progrès social et la protection de l'environnement. Cet objectif est né de l'idée que la qualité environnementale et le bien-être économique et social.<sup>34</sup>

### 3. Les 3 piliers du développement durable :

Nous partirons de la célèbre définition donnée par Harlem Gro Brundtland, alors premier ministre de Norvège, en 1987<sup>35</sup>. Cette définition a été illustrée par le célèbre schéma des trois piliers de développement durable :

**Efficacité économique :** Assurer une gestion saine et durable, sans préjudice pour l'environnement et pour l'homme.

**Équité sociale :** Il s'agit de satisfaire les besoins essentiels de l'humanité notamment en matière de logement, l'alimentation, la santé et l'éducation, en réduisant les inégalités entre les individus, dans le respect de la qualité environnementale.

**Efficiace environnementale :** Il s'agit de préserver les ressources naturelles à long terme, en maintenant les grands équilibres écologiques et en limitant des impacts environnementaux.

<sup>32</sup> Selon la définition donnée dans le rapport Brundtland en 1987.

<sup>33</sup>Principes 1, 3 et 4 de la déclaration sur l'environnement et le développement, de Rio, juin 1992(United Nations, 1992)

<sup>34</sup>Strange, T., &Bayley, A. *Sustainable development: Linking economy, society, environment*. üECD insights. Paris: üECD, 2008, p.141

<sup>35</sup> "un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre les capacités des générations futures à répondre aux leurs"

#### 4. Représentation traditionnelle du concept de développement durable

Ce schéma traditionnel est parfois complété avec un quatrième pilier: la démocratie participative(ou la bonne gouvernance), celui pouvant aussi être un thème ou "chapeau" commun aux trois piliers. Enfin, certains ajoutent encore d'autres piliers comme la culture et l'éducation<sup>36</sup>.

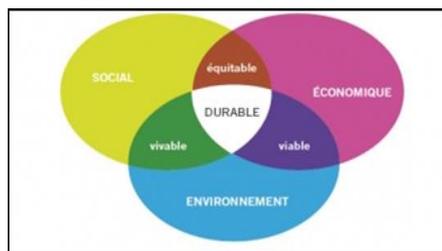


Figure 09: SOURCE : Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin .L'URBANISME DURABLE.P17

#### 5. Du développement durable au développement urbain durable:

L'attention sur les approches susceptible d'améliore la vie dans les villes et mettait l'accent sur quatre grands thèmes : l'amélioration de l'environnement, la réhabilitation des logements existant, la création d'initiatives social et culturel dans les villes, la participation.

Le conseil de l'Europe a prolongé cette compagne par un programme sur les politiques urbaines élaboré en 1982 à 1986 par une commission intergouvernementale. En 1986 ce programme a été confier à la conférence permanente des pouvoir locaux et régionaux de l'Europe (CPLRE), selon la logique mise en œuvre dans les pays membres : les décisions concernant la vie des communautés urbaine sont prise par les dirigent locaux, ce qui se produit en raison des mesures de décentralisation et décision intéressant leur collectivité. Dans le cadre de ce programme un grand nombre de conférence et colloque suivi de la préparation des rapports et résolution adressés au municipalité d'Europe , traitant de divers aspect du développement urbain (la santé , la régénération des villes industrielle.....) .En 1990 la commission Européenne a publier le « livre vent sur l'environnement urbain » la notion d'environnement urbain renvoie à la ville pansée comme un système complexe mais cohérent dont tous les domaine sont lies: les dégradation économique et sociale entraînent une détérioration de l'environnement réciproquement . La durabilité introduit en février 1993 lors de l'adoption du programme communautaire de politique et d'action pour l'environnement et le développement durable<sup>37</sup>.

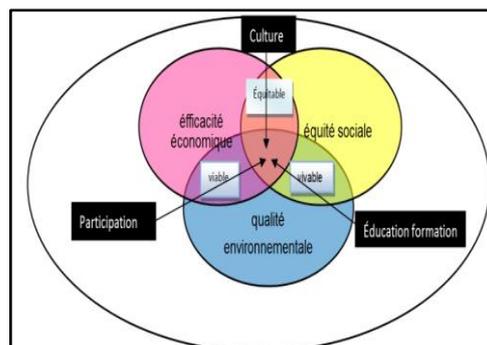


Figure 10:les piliers d'une stratégie de développement durable

<sup>36</sup>Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin« L'URBANISME DURABLE » Le Moniteur 2<sup>e</sup> édition, PARIS.2009-2011 P17.

<sup>37</sup> Résolution du conseil et des représentants des gouvernements des Etats membres du 1er février 1993, reproduite dans "commission européenne, vers un développement soutenable: Programme communautaire et d'action pour l'environnement pour le développement durable et respectueux de l'environnement"(CE, 1993)

## **6. Aperçu historique :**

En 1951, l'UINC (union internationale pour la conservation de la nature) publie le 1<sup>er</sup> rapport sur l'état de l'environnement dans le monde. Un rapport qui est basé sur la recherche de réconciliation entre l'économie et l'écologie, puis vient le club de Rome en 1972 qui a rédigé un rapport dénommé 'Halte à la croissance' qui a démenti le danger de la croissance économique et démographique du point de vue de l'épuisement des ressources, de la pollution et de la surexploitation des systèmes naturels. Dans la même année la conférence de STOCKHOLM venant avec un modèle de développement économique compatible avec l'équité sociale et la prudence écologique basé sur la satisfaction des besoins, le concept d'écodéveloppement est né. En 1987 la commission de BRUNDTLAND consacre le terme de développement soutenable puis de développement durable ou viable.

En 1993, a été lancée la campagne Européenne des villes durables ' lors de la conférence dédiée à cette égard pour mettre en œuvre les principes du D.D. dans les villes. Les 80 villes et les 253 représentants d'organisation internationale se sont engagés pour promouvoir le DD, pour marquer cette union, ils ont ratifié une charte Européenne des villes durables : la charte d'Aalborg où elle met en mesure la durabilité et la politique urbaine en leur introduisant dans les contours de la notion du DD qui se construit sur la justice sociale, des économies durables et un environnement viable. «La vision de la ville durable présentée par la charte d'Aalborg renverse les principes fondamentaux de la charte d'Athènes, les cinq piliers de la charte d'Aalborg sont reformulés comme suit »<sup>38</sup> :

- Importance de la dimension patrimoniale l'existant est pris en compte dans l'élaboration de nouveaux projets urbains et architecturaux ;
- L'insertion du bâti dans l'environnement doit être envisagée ; sa dimension patrimoniale est bien présente ;
- Mixité fonctionnelle ;
- Réduction de la mobilité, contrainte. Une voie pour plusieurs modes de transport ;
- Urbanisation participative, gouvernance singularité des réponses.<sup>39</sup>

## **7. L'habitat dans le cadre du développement durable:**

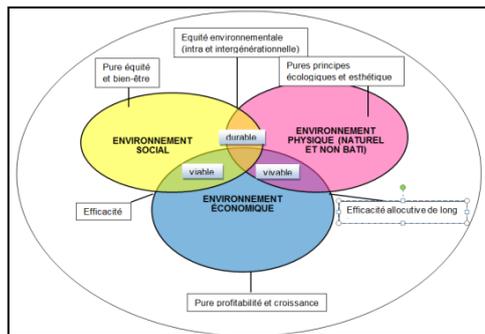
Le développement urbain doit être un processus social dans lequel l'opinion des gens sur leur nouvel environnement devrait être prise en compte. Les habitants ayant des caractéristiques socio-économiques différentes ont des aspirations et styles de vie différents; ce qui devrait être pris en considération par les concepteurs. Il est nécessaire de faire participer les habitants et usagers, dans le processus d'améliorer leur cadre de vie.

L'utilisateur peut jouer un rôle dans les différentes phases de mise en œuvre du projet jusqu'à sa fin, comme la prise en charge des travaux intérieurs de leurs logements. Ces arguments pourront lancer l'approche de "participation" des usagers dans la conception de la qualité du cadre de vie et de leur environnement en Algérie. Ceci étant, la vision contemporaine dans les pays développés. Le professeur S.Green, de l'Université de Washington D.C. A aussi changé son atelier "d'Urban design" en "community Design" dans son école d'architecture.<sup>40</sup>

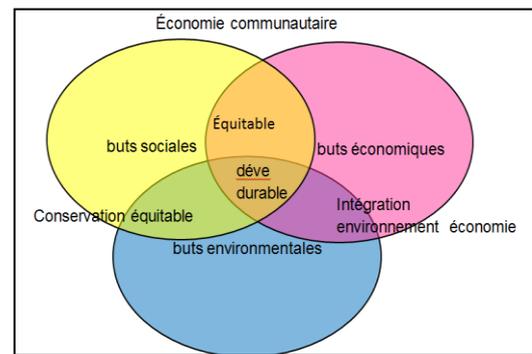
<sup>38</sup> Ileana HAPENCIUC BLUM, "Régénération urbaine et renouvellement des pratiques d'urbanisation en Roumanie: le cas du centre historique de Bucarest" thèse pour obtention de grade de doctorant, Octobre 2007, p.39.

<sup>39</sup> Emelianoff (Cyria), Enjeu et politiques de l'environnement, cahiers français n°306 "Quelles menaces, quelles politiques?" 2002, p.29-30.

<sup>40</sup> FOURA Mohamed .In Origine et introduction de la pratique du grand ensemble en Algérie.



**Figure 11:** de nouveaux objectifs pour le développement durable (d'après R. camagni).



**Figure12:** Source: l'introduction de critères «développement durable" lors de l'élaboration de plans d'aménagement partie 1: guide pratique, mai 2007.

## 8. Conclusion :

En voulant garantir un lien entre équité sociale, efficacité économique et efficacité environnementale, le développement durable a vu le jour comme un développement qui assure la préservation des ressources pour la génération présente sans compromettre à celle du futur. Afin d'améliorer la qualité de vie de l'habitant des villes la création d'initiative social et culturel, la coopération des habitants à construire leurs espace de vie est indispensable.

Le développement durable irrigué de la charte d'Alborg qui met l'accent sur la dimension social des politiques de DD et la dimension d'écosystème et l'aspect évolutif. C'est aussi un mode de croissance qui vise le marché d'une part et l'existence de service public et collectifs efficaces d'autre part.

## ÉCO QUARTIER

### 1. Essai de définition :

Nous pouvons différencier dans la bibliographie deux définitions, auxquelles correspondent deux approches : généraliste et administrative. La première approche, que l'on appelle « généraliste », est proposée par les spécialistes de la thématique avec un certain niveau d'expériences dans la mise en œuvre des éco-quartiers ou dans la recherche sur les thématiques urbaines soutenables. De manière quasi unanime dans la littérature francophone, les éco-quartiers sont présentés comme des laboratoires ou des espaces témoins, des lieux où penser et tester la ville durable à venir<sup>41</sup>.

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

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

<sup>41</sup>-Souami, 2009 ; Lefèvre, Sabard, 2009 ; Charlot-Val dieu, Outrequin, 2009.

- **Contribuer à la durabilité de la commune ou de l'agglomération** : stratégie d'amélioration continue, reproductibilité ou transférabilité, etc.<sup>42</sup>

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

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

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

- **Gouvernance** : des quartiers bien gérés par une participation efficace et globale, une représentation et une direction ;
- **Transport et mobilité** : des quartiers bien connectés grâce à de bons services et moyens de transport permettant aux habitants d'accéder à leur lieu de travail et aux services. Le plan des rues devrait prendre la forme d'un réseau continu reliant les lieux entre eux.
- **Environnement** : offrir aux habitants l'opportunité de vivre dans le respect de l'environnement.
- **Economie** : une économie locale vivante et florissante ;
- **Services** : mise à disposition de services publics, privés, communs et volontaires accessibles à tous les habitants ;
- **Équité** : ou justice pour chaque habitant, à la fois pour les générations actuelles et futures.
- **Diversité** : développer des quartiers diversifiés et à cohésion sociale par la mixité des catégories sociales et la mixité des générations ;
- **Mixité des fonctions** : Un quartier durable offre une mixité des fonctions (lieu d'habitation, de travail, de loisirs et de commerces) ;
- **Identité** : active, globale et sûre avec une forte culture locale et un partage des activités de quartier apporte le sentiment d'appartenance au quartier.
- **Participation des citoyens et des habitants, coopération et engagement** : les habitants d'un éco-quartier contribuent à sa création, par l'expression de leur avis sur la manière dont le quartier doit être géré, création d'un lien de communication, servir de support pour plusieurs activités offrir beaucoup de services sociaux ce qui permet de lier entre les habitants et crée un sentiment d'appartenance au quartier.

<sup>42</sup>Catherine charlot-valdieu, Philippe Outrequin, « concevoir et évaluer un projet d'écoquartier », édition Le Moniteur, 2012

Le quartier durable et l'éco quartier sans distinction, avec cette définition : c'est un quartier urbain, conçu de façon à minimiser son impact sur l'environnement en assurant la qualité de vie des habitants, en visant un fonctionnement à long terme, une autonomie fonctionnelle, la création d'une solidarité sociale et une intégration cohérente au site. De ce fait, il insiste sur la prise en compte de l'ensemble des enjeux environnementaux en leur attribuant des niveaux d'exigence ambitieux (cf. le concours Eco Quartier lancé par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer (MEEDDM)<sup>43</sup>).

### 2. L'historique des éco-quartier :

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

- **Le rapport Brundtland 1987** : publié par la commission mondiale sur l'environnement et le développement des Nations-Unies qui ont lancé le mouvement mondial en faveur du développement durable selon ses 3 piliers : équité sociale, efficacité économique et qualité du cadre de vie.
- **La charte d'Aalborg 17 mai 1994** : signée par les participants à la conférence européenne sur la ville durable
- **L'accord de Bristol 6 et 7 décembre 2005** : accords pris par les ministres européens en charge d'urbanisme pour définir les principes des quartiers durables.
- **La charte d'Aalborg 10 juin 2004** : tenue à Aalborg pour une nouvelle charte des villes et territoires durables.
- **La charte de Leipzig 24 août 2007** : sur la ville durable signée par les ministres de l'Union européenne pour le développement urbain durable
- **Le cadre de référence 25 novembre 2008-2011 (en cours)** : pour les villes durables adopté par l'Union européenne pour le développement urbain.

### 3. Acteurs et gouvernance :

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

### 4. Éducation et sensibilisation :

L'éducation environnementale est incontournable et se poursuit tout au long de la vie de l'éco-quartier car la population se renouvelle. Ainsi, la plupart des quartiers ont mis en place des

<sup>43</sup> Le ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer (MEEDDM) est un ministère d'État français créé par la fusion de deux ministères (le ministère de l'écologie et du développement durable et le ministère des Transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer) et le rattachement de la partie du ministère de l'Industrie consacrée à l'énergie (l'ex-DGEMP). Quatre Secrétaires d'État sont rattachés à ce ministère : le secrétaire d'État chargé de l'Écologie le secrétaire d'État chargé des Transports le secrétaire d'État chargé du Logement et de l'Urbanisme le secrétaire d'État chargé du Développement Durable

structures de promotion du développement durable uniquement à destination des habitants. Une forme de gouvernance interne au quartier se met souvent en place.

### **5. Service, commerce et culture**

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

### **6. Action sociale et santé**

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

### **7. Socio-économie**

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

L'habitat peut être un levier important en se posant au centre d'un projet de vie pour l'ensemble du quartier. La réponse à donner aux besoins de mixité sociale aussi bien que fonctionnelle. Une modification des comportements et mode de vie est une clé d'entrée majeure et nécessite une grande attention.

### **8. Les principes des éco-quartiers :**

Localisation et mobilité durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Consolider les zones urbaines existantes et orienter l'expansion urbaine dans les secteurs pouvant accueillir le développement de façon économique et dans le respect de l'environnement</li> <li>-Organiser le quartier en fonction de son accessibilité au transport en commun et de l'intégration des sentiers piétonniers et cyclables</li> </ul>
Qualité de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Créer lieux de sociabilité accessibles à tous, favorisant les échanges intergénérationnels</li> <li>-Déterminer une densité ambitieuse et cohérente avec le milieu existant</li> <li>-Réduire les pollutions et les nuisances (sonores, olfactives, lumineuses, etc.)</li> <li>-Travail sur la lisibilité et la qualité des séparations entre espaces publics, collectifs et privés</li> </ul>
Mixité et diversité des fonctions urbaines et de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Contribuer à faciliter la diversité sociale et générationnelle des habitants du quartier par la variété des typologies d'habitat et de services</li> <li>-Diversifier les formes, les ambiances architecturales</li> <li>- Interaction des différentes fonctions et usages afin de créer des quartiers complets et autonomes</li> <li>- Actions en faveur de l'implantation d'équipements, de services publics et d'activités culturelles et de loisirs au sein ou à proximité du quartier</li> </ul>

Espaces verts, milieux naturels et biodiversité	<p>-Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel</p> <p>-Développer les espaces de nature sur le site du projet, en quantité et en qualité, en instaurant une trame verte et bleue</p> <p>- Instaurer si possible des jardins collectifs et des espaces consacrés aux activités agricoles de qualité</p>
Espaces verts, milieux naturels et biodiversité	<p>-Gérer localement les eaux pluviales et les eaux de ruissellement</p> <p>- Choisir une végétation cohérente avec les ressources en eau et les besoins de drainage du site</p> <p>- Conserver et améliorer la qualité des eaux de surface (cours d’eaux, bassins)</p>
Efficacité énergétique	<p>- Étudier le terrain, son orientation, ses dénivelés, la disposition des autres bâtiments et de la végétation afin d’adapter le projet aux contraintes géographiques</p> <p>- Recourir aux énergies renouvelables et aux énergies propres</p> <p>-Sélectionner des matériaux de construction performants et respectueux de l’environnement</p>
Gestion intégrée des déchets	<p>-Réduire les déchets à la source</p> <p>- Limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation</p> <p>-Adapter les logements au tri des déchets</p>
Stationnement	-Réduire les possibilités de stationnement automobile en surface et sur l’espace public

**Tableau 2 :** (Sources : CMQ (2011), Guide de référence. Des façons de faire innovantes et durables pour aménager l’espace métropolitain, Plania, 10 pages. MDDTL (2011), Eco Quartier, appel à projets Eco Quartier 2011, Notice explicative de la grille Eco Quartier, Ministère de l’écologie, du développement durable, des transports et du logement, France, 57 p).

## 9. Les phases d’un projet d’éco quartier :

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

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

## 10. Synthèse :

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

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

### 11. Exemple d'éco-quartier :

#### A. Introduction :

Afin d'avoir une idée sur plusieurs projets de quartiers durables, une recherche préliminaire a été menée pour élargir les recherches et cibler des projets pertinents.

Quatre projets ont été choisis, vue leur pertinence et leur problématique répondu.

Les exemples thématiques choisis sont :

- Le projet Via Romana
- Le projet Hammarby Sjöstad
- Résidence Ogosta Albitreccia Corsica
- Léonard Street

#### B. Eco quartier Via Romana :

##### Critère de choix de l'exemple :

**A- L'échelle** : le projet de rénovation urbaine est projeté sur un quartier de 3 ha il participe à la dynamique métropolitaine de la ville, à l'œuvre dans la partie Nord du grand Dijon, c'est le même objectif que nous voulons atteindre à travers notre projet qui se situe aussi dans la métropole d'Alger en Algérie.

**B- La pertinence** : cet exemple aborde des problématiques urbaines semblables à notre projet ainsi que les enjeux dont l'enjeu fort du projet qui est la démolition , la reconstruction et la réhabilitation de bâtiments déjà existants , tout en intégrant la qualité environnementale au cœur du projet.

**C- La crédibilité** : cet exemple est connu car cette opération d'aménagement, réalisé et consulté par une grande variété de cabinets d'architecture et d'urbanisme<sup>44</sup>

##### Problématique du projet :

L'Eco quartier VIA ROMANA, projet de rénovation urbaine de l'ancienne de Cité du soleil a pour objectif la requalification complété d'un quartier construit dans un contexte d'urgence dans les années 1960.

Ancienne cité très enclavée de 180 logements sociaux et un foyer d'accueil, il s'agit la de renouveler l'offre de logement comme l'image du quartier<sup>45</sup>. Dans une logique de reloger, certains bâtiments sont réhabiliter, d'autres déconstruits et des lots sont confier a des architectes que nous suivront pour la construction de logement neufs.

<sup>44</sup> <http://studiomustard.com/ecoquartier-via-romana-renovation-urbaine-dijon/>

<sup>45</sup> <http://studiomustard.com/ecoquartier-via-romana-renovation-urbaine-dijon/>

### Présentation du projet :

#### Situation :

Le projet de rénovation urbaine VIA ROMANA se déploie sur une emprise de 3 hectares. Ce périmètre est situé sur l'axe Toison-d'Or-Grésilles de la partie Nord de Dijon. Idéalement situé à deux pas de la Lino, de la Toison d'or, de la Vapeur.



#### Délimitation :

Le site est délimité :

- à l'Est par l'Avenue de Stalingrad
- au Nord par l'allée des Erables Planes
- à l'Ouest par la caserne Deflandre
- au Sud par la rue Auguste Blanqui



#### Les enjeux du quartier :

Ce nouveau quartier propose d'habiter dans des résidences qui ne ressembleront pas aux autres. Il vise la construction à terme d'environ 200 logements spacieux et lumineux en offrant tout le confort nécessaire en étant très peu consommateur d'énergie. Ce quartier a pour ambition de :

- Un éco quartier ouvert aux quartiers environnants, relié, connecté. Un éco quartier attractif et traversé.
- Un corridor écologique irrigant l'éco quartier, depuis l'allée piétonne des érables planes.
- Des bâtiments existants réhabilités, valorisés, partie prenante de l'implantation bâtie retenue.
- Les bâtiments existants conservés sont au cœur du futur éco quartier.
- Des stationnements semi enterrés, ventilés et éclairés naturellement, pour éviter le stationnement enterrés.
- Anxiogène, suivant les souhaits exprimés par les habitants lors de la concertation.
- Un sol paysager en relief, merlons, creux et talus, reliant les différents niveaux des sols : rues, rez de chaussés, dalle jardin, stationnement demi niveau.
- Une végétation libre, omni présente, à l'assaut des extérieures et des façades des bâtiments.
- Cette image de végétation luxuriante est un souhait des habitants, aux quels nous avons monté des opérations très propres, d'autres avec une végétation moins entretenue, plus libre.
- Un maillage de voies mixtes et venelles en continuité des parcours existants, espaces de voies partagés, où les piétons et cycles sont prioritaire sur la voiture.

#### Le programme de la réhabilitation urbaine prévoit<sup>46</sup> :

- Démolition de 2 bâtiments pour un total de 136 logements locatifs sociaux
- Construction de 200 logements environ :
  - 60 logements locatifs sociaux (30%) (DIJON HABITAT)

<sup>46</sup> <https://www.granddijonhabitat.fr/je-suis-locataire/actualites/490-projet-de-renouvellement-urbain-ecoquartier-via-romana.html>

- 60 logements en accession abordable (30%)
- 80 logements en accession libre (40%)
- Création d'une rue, aménagement de nouveaux espaces publics
- Eco-Réhabilitation et résidentialisation de la Résidence Blanqui (40 logements) Par DIJON HABITAT). La résidence connaîtra donc d'importants travaux pour améliorer le confort au quotidien des locataires et ainsi réduire significativement leurs consommations d'énergie car ces dernières pèsent directement sur leurs charges en agissant sur le chauffage, l'isolation, la ventilation et l'isolation. Cela permettra de gagner une étiquette énergétique en passant de l'étiquette D à C soit un gain de 87 Kwep/M2/an et atteindre le niveau BBC rénovation avec obtention de la certification Patrimoine Habitat BBC rénovation de Cerqua.

**Fiche technique<sup>47</sup> :**

**Situation :** Cité du soleil a Dijon France

**Année :** 2018

**Superficie de l'opération :** 3 ha

**Nombre de logements :** 200

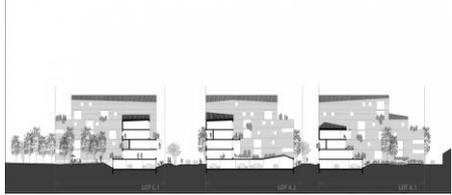
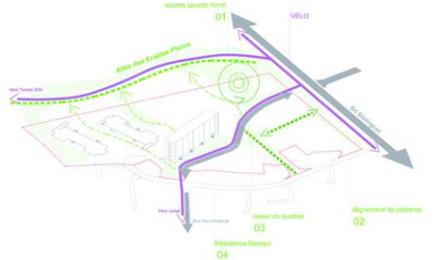
**Maitrise d'ouvrage :** Grand Dijon Habitat

**MOE :** Studio MUSTARD + MAYOT et TOUSSAINT  
PAYSAGISTE +VERDI VRD



Eco-quartier	
Le Système de durabilité	<ul style="list-style-type: none"> <li>-une place importante donnée à la végétation : jardins, toitures ou façades végétalisées,</li> <li>-un potager partagé pour les habitants de la résidence Blanqui</li> <li>- intégration en amont de la conception du projet des objectifs environnementaux, en particulier sur l'énergie, l'éco-construction, les déplacements, la gestion de l'eau, la collecte des déchets, la biodiversité et l'adaptation au changement climatique.</li> <li>- Une végétalisation forte des aménagements et des lots, qui s'appuie sur la végétation existante et qui consolide le corridor écologique et la trame verte du quartier.</li> <li>- Des aménagements qui valorisent les déplacements doux et apaisés : zone 30, zone de rencontre, voie cyclable et stationnements cycles</li> <li>- Des formes et orientations qui favorisent la compacité des bâtiments, les logements traversant et qui bénéficient au maximum de l'ensoleillement</li> <li>- Une gestion des eaux pluviales optimisée : traitement et infiltration au maximum sur le terrain du projet : noues paysagères filtrantes, surfaces perméables...</li> <li>- Un raccordement au futur réseau de chaleur urbain alimenté à plus de 60 % d'énergies renouvelables et de récupération pour la production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire</li> <li>- Une gestion des ordures ménagères favorisant le tri sélectif, la collecte des déchets</li> </ul>
Le système	-Désenclavement de l'îlot par la réalisation de voies traversantes maillées au quartier, en lieu et place des impasses existantes créant ainsi une véritable « suture urbaine »

<sup>47</sup> <http://studiomustard.com/ecoquartier-via-romana-renovation-urbaine-dijon/>

<p>structurant<sup>48</sup></p>	<p>- Des espaces extérieurs qui gèrent au mieux les transitions entre les différents espaces et usages : rues pour véhicules motorisés, venelles, stationnements (principalement en sous-sols semi-enterrés ou enterrés), RDC des îlots, square public, espaces collectifs publics / privés</p>
<p>Le système fonctionnel</p>	<p>-La quasi-totalité des immeubles d'habitation sont a proximité d'espaces verts, lieux d'éducation, du centre commercial de la Toison d'Or et de la Vapeur.</p> <p>- Des typologies de bâtiments variés et en cohérence avec l'environnement du site : collectif, petit, collectif, intermédiaire, individuel en bande</p> <p>- renouvellement et diversification des typologies et des formes architecturales, dans une recherche de haute qualité d'usage et d'image</p> 
<p>Le système viaire<sup>49</sup></p>	<p>-Création de nombreux cheminements favorisant la circulation douce, les promenades.</p> <p>- libérer les espaces extérieurs de l'emprise automobile et pouvoir diversifier les usages (mixité d'usage).</p> <p>-Création d'une rue, aménagement de nouveaux espaces publics</p> <p>-priorité aux chemins et voies de circulations douces (piétons, vélos) qui irriguent le quartier.</p> <p>-Utilisation des transports en communs pour les plus longues distances.</p> <p>-Une trame viaire qui vient mailler l'éco-quartier en prolongation du réseau viaire existant</p>  <p><b>Figure 13:</b> circulation: voies, liaisons et trame verte</p>

**C. Eco quartier Hammarby Sjöstad :**

**Critère de choix de l'exemple :**

**A- L'échelle :** le projet urbain est projeté sur un quartier de 200 hectares au Suède qui est une ville métropole c'est le cas de notre projet à Alger : la capitale d'algerie

**B- La pertinence :** Ces exemples traitent des problématique et des enjeux qui nous aide a imaginer et solutionner plusieurs problèmes urbain lié à notre site.

<sup>48</sup> <http://viaromana-dijon.fr/>

<sup>49</sup> <https://www.metropole-dijon.fr/Les-grands-projets/Les-ecoquartiers/Via-Romana>

**C- La crédibilité :** cet exemple est connu car cette opération d'aménagement, réalisé et consulté par une grande variété de cabinets d'architecture et d'urbanisme.

### Problématique du projet :

Hammarby Sjostäd, une ancienne zone portuaire située dans la banlieue de Stockholm, préfigure les quartiers durables de demain. Réhabilitée pour répondre aux pénuries de logements dans la capitale suédoise, cette zone sinistrée s'est lancée dans un projet phare qui « illustre les dix grands principes récurrents dans la conception des quartiers durables »<sup>50</sup>

### Présentation du projet :

#### Situation :

Le nouveau quartier de Stockholm se situe dans la périphérie sud-est de Stockholm, capitale de la Suède. Le quartier a une superficie d'environ 200 hectares de terrain et



sa proximité directe avec le centre-ville de Stockholm et de la réserve naturelle de Nacka.

#### Objectif du projet:

Les objectifs visés par le projet sont nombreuses dont l'objectif global est de réduire l'impact sur l'environnement causé par les émissions de Hammarby à un niveau inférieur de 50% à celui des années 90 dans les zones d'habitation comparables.

- 80% des déplacements en transports publics (dont 25% par véhicules électriques ou fonctionnant au biogaz.)
- Décontamination et réhabilitation d'un ancien espace portuaire
- consommation d'énergie < 50 kWh/m<sup>2</sup>
- Séparation entre eaux usées domestique et eaux urbaines
- 100% d'énergies renouvelables
- Recyclage et restitution des déchets et des eaux grises et noires
- 60% de réduction de la consommation d'eau par personne
- 40% de réduction de l'ensemble des déchets (90% de réduction des déchets non recyclables) • 10'000 appartements pour 25'000 habitants

#### Enjeux du quartier<sup>51</sup> :

##### Sol:

- réutilisation et transformation d'anciens terrains vagues
- intégration du programme de protection de l'environnement et du modèle d'économie circulaire

##### Energie:

- sources renouvelables

<sup>50</sup> [http://www.energy-cities.eu/db/stockholm\\_579\\_fr.pdf](http://www.energy-cities.eu/db/stockholm_579_fr.pdf)

<sup>51</sup> [http://www.energy-cities.eu/db/stockholm\\_579\\_fr.pdf](http://www.energy-cities.eu/db/stockholm_579_fr.pdf)

- récupération de l'énergie pour les chaufferies centralisées par : l'épuration des eaux (boues traitées et transformées en biogaz) et l'incinération des déchets

**Eaux et épuration:**

- technologies nouvelles pour l'économie et la consommation de l'eau et le traitement des eaux usées

**Déchets:**

- maximisation du recyclage des matériaux et des énergies
- tri exhaustif par un système original d'enlèvement des déchets : dispositif souterrain sous vide effectuant la séparation des déchets organiques, recyclables et autres

**Transport:**

- transports en commun (tram, ferry)
- pistes cyclables, parking pour vélos

**Le programme de la réhabilitation urbaine :**

- Tous les toits et façades sont construits sans métaux lourds
- Les toits permettent l'évaporation des eaux de pluies
- Les panneaux solaires chauffent l'eau courante
- Les panneaux solaires créés de l'électricité
- Des échangeurs thermiques fournissent l'énergie au traitement d'eaux
- L'eau de pluie est récupérée, traitée
- Marché biologique avec des producteurs locaux

**Fiche technique :**

**Situation :** la périphérie sud-est de Stockholm, capitale de la Suède

**Année :** 1994-2010

**Superficie de l'opération :** 200 ha

**Nombre de logements :** 10000 appartements pour 25000 habitants



Eco-quartier	
Le système Structurant	à biodiversité, tu respecteras : Il s'agit là d'aménager dans la ville des espaces, plus communément appelés « corridors biologiques », permettant la circulation et la survie de diverses espèces animales et végétales. Cela relève de l'écologie du paysage, qui vise au respect de la faune et de la flore.

<p>Le système fonctionnel</p>	<p>La diversité des services et des activités, tu favoriseras : Pour limiter les transports, il faut également offrir aux habitants la possibilité de travailler près de chez eux. Ce principe a un nom : « la mixité fonctionnelle » qui consiste à mélanger vie résidentielle et activités économiques. Les déplacements à pied ou à vélo sont favorisés par la proximité des équipements scolaires, des commerces et des bâtiments administratifs.</p>
<p>Le système de durabilité</p>	<p>La voiture, tu partageras: Le développement de ce système, dans lequel une société, une agence publique, une coopérative, une association investit dans une flotte de véhicules louables à l'heure évite la pollution liée aux voitures individuelles. Ce système est déjà utilisé par 10% des familles.</p> <p>A pied, en vélo et en transports en commun, tu te déplaceras : L'une des mesures phares de ce quartier durable est le développement des transports en commun. Construit autour du lac Hammarby Sjö, un système performant de bateau-bus permet aux habitants de se déplacer facilement d'une rive à l'autre ou d'atteindre le coeur de Stockholm. La particularité d'Hammarby est aussi son tramway qui sillonne tout le quartier, assurant ainsi aux habitants des trajets très rapides et aisés vers le centre-ville. L'espace est aménagé de telle sorte que les riverains puissent également se déplacer à vélo ou à pied. A l'heure actuelle, déjà 80% des rotations domicile-travail sont réalisés en vélo ou en transports en commun.</p> <p>En concertation avec les autres, tu agiras : Un quartier durable se conçoit également avec les habitants et non uniquement avec des experts. Un certain nombre de réunions publiques sont donc organisées afin d'impliquer la population et les collectivités locales. Une vaste campagne de communication basée sur des questionnaires a obtenu 10 000 réponses et une trentaine de tables rondes ont été organisées pour impliquer le citoyen avant même la conception d'un quartier durable.</p> <p>Les déchets, tu recycleras et tu maîtriseras : C'est la réussite d'Hammarby : la combustion des déchets ménagers et la chaleur produite par le traitement des eaux usées permettent la production de 50% de l'énergie consommée dans les logements. Tout le quartier est doté de conteneurs enterrés pour les ordures ménagères et certains immeubles sont reliés à un réseau souterrain qui aspire et trie directement les déchets. L'objectif est de diminuer à terme la quantité de déchets de 40%.</p> <p>L'eau, tu économiseras et réutiliseras : Les solutions les plus exploitées sont la récupération de l'eau de pluie et des eaux usées. A une échelle plus réduite, l'utilisation systématisée de limiteurs de débit installés sur les robinets d'eau réduit ostensiblement sa consommation. L'objectif visé est une réduction de 50% de la consommation</p> 

## D. Résidence Ogosta Albitreccia Corsica :

Construction de 24 appartements haut standing

### Présentation du projet:

Ce projet exceptionnel situé devant la plage d'Agosta, plage de plus de 2 km, baignée par des eaux d'un bleu turquoise, propres à cette île de beauté, prévoit la construction de 24 logements de haut standing, de 3.5 pièces plus cuisine et salles de bains, tous pouvant être aménagés en 4.5 pièces. Ces logements de 110 à 137 m<sup>2</sup> net habitables sont répartis sur 4 niveaux.

Au rez avec jardin, à l'étage avec de grandes terrasses côté salon donnant à l'Ouest sur la plage et la mer, vision magique au loin sur les îles Sanguinaires, chaleur et baignade. À l'Est, balcon pour les chambres à coucher donnant sur les collines du Maquis calme, tranquillité, verdure et fraîcheur.

D'architecture moderne, séduisante, ces volumes spacieux et lumineux ouverts par de grandes baies vitrées sur cette nature généreuse, omniprésente en font un objet, une résidence d'exception.

Dans ce bâtiment unique, mariage d'une technicité d'avant-garde aux énergies renouvelables, isolations thermiques, phoniques, climatisation, chauffage au sol par pompe à chaleur, panneaux solaires pour l'eau sanitaire ; tout a été imaginé pour votre confort et votre bien-être.

### Situation géographique et Accès :

A 15 minutes au Sud d'Ajaccio, à 10 minutes de l'aéroport international

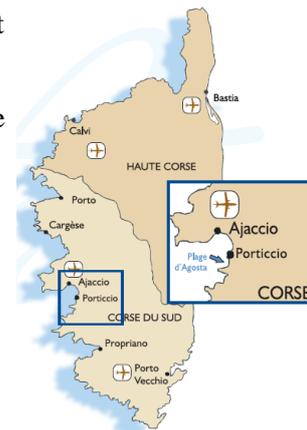
Et après avoir traversé les hameaux de Porticcio. Idéalement située comme

Une perle dans sa coquille.

Par bateau : de Marseille, Nice, Gênes ou Livorno.

Par avion : de Nice, Marseille, Paris, Genève.

Vous n'êtes qu'à 2 heures au plus de certaines capitales Européennes.



### Dossier graphique :



Figure 14: Plan de masse  
Source : <http://atelier94.ch>



Figure 15: Façade et coupe  
Source : <http://atelier94.ch>



Figure 16: Plan sous-sol Niveau -1  
Source : <http://atelier94.ch>

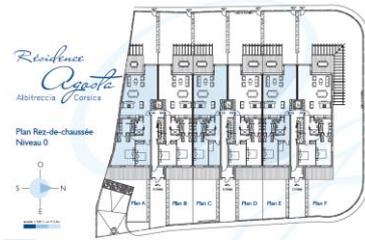


Figure 17 : Plan rez de chaussée  
Source : <http://atelier94.ch>

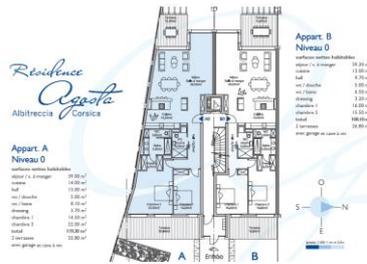


Figure 18 : Plan niveau 0 « plan de référence »  
Source : <http://atelier94.ch>



Figure 19 : Plan niveau 1 « plan de référence »  
Source : <http://atelier94.ch>

### E. Leonard Street :

#### Introduction :

Herzog & de Meuron ont érigé une tour sur la ligne d'horizon emblématique de New York .56 gratte-ciel Leonard Street est une expression surface verticale en verre découpé, cantilevers et cristaux brillants. Ceci est le premier gratte-ciel construit par les architectes suisses, qui ont fait face à bien des projets plus importants (au moins dans le niveau social et urbain) n'a jamais eu jusqu'à présent une chance d'expérimenter l'excellence de la construction américaine et mieux ses débuts à la place de la ville des gratte-ciel.

L'apparence générale de la tour est le résultat d'accepter et de repousser les limites des méthodes de construction locales et simples. Comme le volume, le bâtiment a des proportions extrêmes,

sur le bord duquel est structurellement possible, compte tenu de sa surface relativement petite est exceptionnellement grande et mince.

Le bâtiment montre également « os » structurelles et non masquée de la méthode déconstruction au-dessous des couches de revêtement .Horizontales des dalles de béton apparentes, du sol au sol La mise à l'échelle du système, des revers de pixellisation et même encouragé plus à travers les fenêtres opérables dans chaque deuxième ou troisième façade de l'unité.

Cette caractéristique inhabituelle pour les bâtiments de grande hauteur permet également aux occupants de contrôler directement l'air frais.



#### Fiche technique :

**Architecte :** Herzog & de Meuron/Hill & West Architects Goldstein

**Ingénieur en structure**WSP, Hezi Mena

**Promoteur:** Alexico Group

**Conçu** en2006

**Année de Construction**2008-2016

**Hauteur**250,2 m



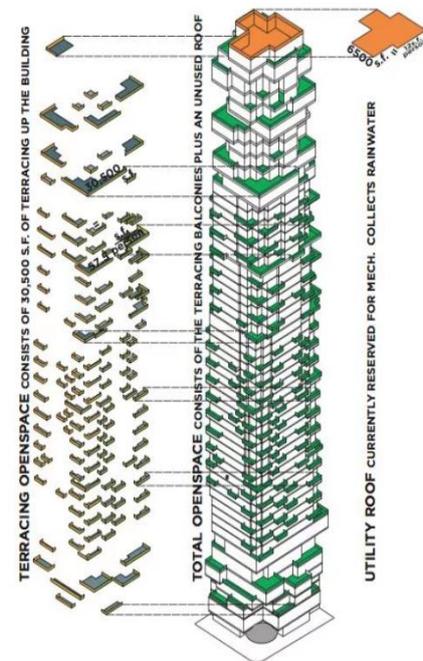
**Hauteur du dernier étage** 245m  
**Largeur** 38.10m  
**Longueur** 30.48m  
**Étages** 57  
**Superficies des terres** 3,810 m<sup>2</sup>  
**Surface Construite** 39.483m<sup>2</sup>  
**Emplacement** 56 Leonard St, New York, États-Unis

**Situation :**

L'emplacement exact du site se trouve à 56 Leonard Street et Church St, dans le quartier populaire de New York Tribeca, le quartier historique du centre-ville de Manhattan, New York, États-Unis, a émergé comme beaucoup d'autres dans l'image et la ressemblance de révolutionnaire Soho. La surface du terrain sur lequel le bâtiment est déraciné qui 12954 m<sup>2</sup> de ce que occupe 3810 m<sup>2</sup> au sol, cet étage est réparti comme suit: 563 m<sup>2</sup> pour les locaux commerciaux, 2956 m<sup>2</sup> pour la salle de gym et une salle projections et autres services.

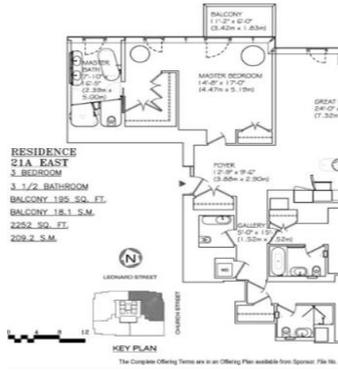
**Concept:**

La tour de grande hauteur est un ingrédient important dans la ville contemporaine. Cependant, les tours sont devenues définies que par leurs hauteurs et en tant que catégorie elles sont devenues anonymes. Les tours d'habitation typiques souvent n'améliorent pas le cadre de vie. Et sont sans avantages supplémentaires, malgré des densités incroyables et des qualités profondes. Pour ceux qui vivent dans ces structures, cette expérience de l'égalité et la répétition peut être relativement désagréable. « ... 56 Leonard Street agit contre cet anonymat et répétitivité, émanant de plusieurs tours du passé récent. Son ambition est d'atteindre, en dépit de sa taille, un personnage qui est individuelle et personnelle, peut-être même intime ... »  
(Herzog & de Meuron)

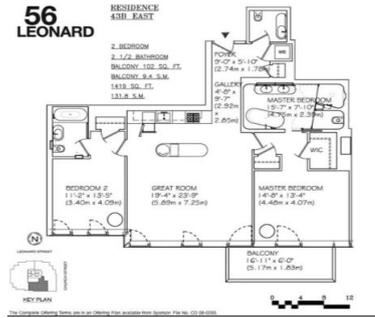


**Espace :**

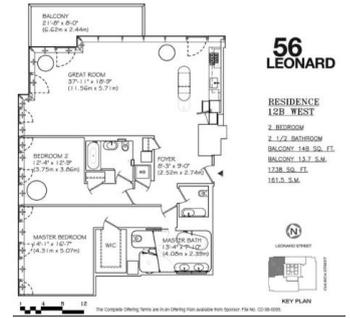
La tour abrite 145 résidences et l'espace que l'usine dont le coût a été estimé au début du projet entre 3,5 à 33 millions de dollars. La somme de ces départements entassés, conçu comme résidences de luxe, ce qui d'une manière complexe plein d'espaces uniques, balcon et vue. Seulement 5 de ces résidences sont répétées. Le lobby double hauteur est au niveau de la rue entre une sculpture par l'artiste Anish Kapoor lumineux en acier inoxydable à l'est et un jardin vertical à l'ouest. La sculpture ressemble à une grosse goutte de mercure qui tente de se faufiler dans le bâtiment. C'est la première sculpture de l'artiste britannique à exposer de façon permanente dans la ville de New York. Au deuxième étage de l'immeuble est situé un parking privé. Le bâtiment de 4 étages suivante, les architectes ont appelé -La townhouses- sont articulées de telle manière qui se rapportent au contexte immédiat et des zones de loisirs, dont une piscine et une terrasse couverte, un cinéma, une salle de conférence et une salle de fitness.



**Figure 20:** Residence 21A EAST  
Source :WikiArquitectura



**Figure 21:** Residence 43B EAST  
Source :WikiArquitectura



**Figure 22:** Residence 12B EAST  
Source :WikiArquitectura

**Matériaux de construction :**

La structure se matérialise dans le béton, le verre pour la façade, l'acier et l'aluminium. Le bâtiment a terminé son revêtement avec Thassos de marbre travertin et le marbre Les éléments à l'intérieur des cheminées sont comme une sculpture blanc acier émaillé mettent l'accent sur la forme de la plante et les cuisines de roulement laqué noir sont le contrepoint de la géométrie orthogonale des étages.



**Figure 23:** immeuble 56 Leonard StreetSource :WikiArquitectura



**Figure 24:** immeuble 56 Leonard StreetSource :WikiArquitectura

## PROPOSITION D'INTERVENTION

### 1. Situation géographique

Notre assiette se situe à au nord du quartier EL HAMMA ; il a une superficie de 11 hectares et contient deux tours, et deux bâtiments existants d'un r+1 et r+2 à l'usage de habitation, le fragment est délimité par :

-Au Nord: Boulevard HASSIBA BEN BOUALI et la voie ferroviaire

-Au sud : boulevard MOHAMMED BELOUIZDAD

-À l'Est : la BN et l'ilot DJOUHARA

-A l'Ouest : des habitations, les HLM

Son emplacement est stratégique, il est à proximité de la mer méditerranéenne, dans une zone a été dans un passé récent un point d'architecture entre les extensions créées dans le grand Alger, et son centre historique, elle se positionne aussi sur l'un des principaux axes du quartier,.

Son importance est aussi confirmée par la ligne ferroviaire, qui a démontré que la zone est traversée par les principales voies fréquemment arpentées, les équipements à existants participent à l'ambiance urbaine qui va être complété par le projet d'étude.

### 2. La programmation urbaine

#### 2-1 Introduction et objet de la programmation urbaine :

La programmation urbaine, définit les composantes de la ville et leurs modes de fonctionnement, permet de répondre aux exigences des citoyens dans leur pratique urbaine.

Programmer, « c'est qualifier plutôt que quantifier » ; l'acte de créer un nouveau quartier, de réaménager un centre qui va modifier le fonctionnement d'une ville... ne répond pas à une science exacte. Au contraire, il se développe dans un mode prévisionnel, où l'évaluation prend une part importante : la démarche de programmation cherche à répondre à cette réalité. Cerner des attentes d'un maître d'ouvrage, d'un usager, évaluer des surfaces, définir le niveau de qualité du projet, envisager sa gestion... tels sont les objectifs de la démarche, qui vise à maîtriser le projet depuis « l'intention de faire » jusqu'à sa réalisation.

Cette étape indispensable du processus de création de la cité on a souvent tendance à brûler ces étapes De travaille au profil du gain du temps immédiat et on prend recours à l'architecte-urbaniste, dont le rôle est de concevoir l'organisation de ces composantes dans l'espace, c'est-à-dire le " contenant " de la ville et non son " contenu ". Au mieux, l'étape de programmation est réduite à la définition de quelques grands objectifs quantitatifs généraux pour l'urbanisation projetée (nombre de logements, d'emplois...). La Programmation urbaine présente les méthodes pratiques employées actuellement dans la planification à long terme, à moyen terme, et dans la prévision à court terme des principales composantes urbaines (logement, activités économiques, équipements collectifs, transport, circulation et stationnement).

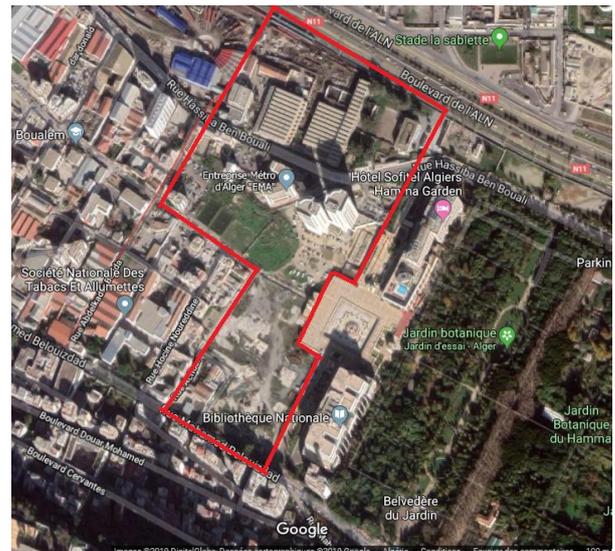


Figure 40 : limites du terrain  
Source : Google earth

Les études de la conception urbaine se déroulent suivant trois phases successives :

- a. Définition de l'élément immatériel du contenu
- b. Définition de la traduction physique de ce « contenu », à savoir les « lieux urbains » où se pratiquent les activités et les interrelations fonctionnelles existant entre eux et ayant un lien avec leur localisation ;
- c. Composition de l'organisation spatiale des lieux urbains « le contenant »

Classification des activités urbaines selon Jacques Lécureuil :

Avant toute intervention la programmation urbaine consiste à collecter, hiérarchiser, synthétiser et communiquer les données, les contraintes, les besoins, les attentes et exigences...pour pouvoir les appréhender. On peut distinguer deux possibilités :

- a. Recensement des besoins de l'individu et de la société : une approche simpliste, d'un côté les besoins de l'individu dans sa vie et de l'autre côté les activités liées au fonctionnement de la société
- b. Distinguer les activités publiques et privées : relever les activités exercées en milieu urbain et distinguer leur statut public et privé.

Ces activités se regroupent dans quatre catégories principales :

- a. Le logement.
- b. Les activités industrielles ou artisanales (publique ou privée)
- c. Les activités commerciales (les biens matériels publics ou privés)
- d. Les services

Classification des lieux urbains selon Jacques Lécureuil :

- a. Les logements (avec une double signification au singulier il désigne l'activité, au pluriel, le lieu urbain)
- b. Les entreprises privées ou publiques ;
- c. Les administrations publiques ;
- d. Les équipements collectifs privés ;
- e. Les équipements collectifs publics ;
- f. Les infrastructures de transport, circulation et stationnement ;
- g. Les espaces publics et espaces verts

## **2-2 La programmation urbaine en Algérie:**

La programmation urbaine a bien changé depuis les années 80 qui était alors essentiellement sectoriel, avec la mise en place d'un système économique libéral et de nouveau instrument d'urbanisme ce n'est plus l'état qui assume seul les coûts de développement urbain ; Ensuite, la première décennie de ce siècle a vu l'accélération des crises et des catastrophes qui a fait prendre conscience aux responsables de la fragilité et de la vulnérabilité d'une politique de développement centralisée, prédatrice des ressources et ignorant les spécificités locales. Après bien d'hésitations, faire adhérer l'Algérie à la démarche de développement raisonné et responsable, que l'on appelle, développement durable, s'est avéré finalement non seulement obligatoire, mais surtout utile.

Les soucis de la programmation urbaine algérienne :

- I. L'absence d'une politique locale de développement urbain dans le Domaine social, économique, et environnemental : cette absence qui devrait fixer les enjeux et objectifs qui devraient fixer les enjeux et objectifs de développement à moyen et long terme, par exemple la politique des migrations démographiques locales, de localisation des programmes de l'habitat, de priorité accordée à telle ou telle activité économique en fonction des

potentialisés et des atouts locaux, de partage de finances locales, d'encouragement d'usage local des énergies renouvelables, d'économie de l'eau, de revalorisation du foncier agricole, de revitalisation patrimoniale, etc.

- II. L'absence d'une approche de programmation stratégique d'aménagement spatial : Cette absence en réponse aux enjeux et objectifs identifiés en amont, qui oblige le PDAU soit à se transformer en outil de prospection stratégique, ce qui n'est pas son rôle, soit à naviguer à vue dans un brouillard des politiques sectorielles. Trouver des solutions aux problèmes les plus urgents devient alors la règle, ce qui se traduit par des programmes annuels consécutifs en réponse au déficit en logements, en équipements, à la défaillance des réseaux VRD, à la faiblesse ou l'absence de transport en commun, aux problèmes de stationnement, etc. On réagit au coup par coup, au lieu d'orienter les actions d'aménagement de manière coordonnée et cohérente dans le temps et dans l'espace.
- III. Les périmètres de programmation sont obsolètes, Ces périmètres ne correspondent pas aux nouvelles exigences de planification spatiale. Pour le PDAU, c'est le périmètre administratif de la commune ou intercommunal qui prévaut – or ce périmètre bien qu'utile du point de vue de la gestion urbaine. Est souvent très loin de la réalité des modes de vie. Cela exige l'approche par le périmètre du bassin de vie (aire urbaine), à définir en Algérie par les institutions concernées. Pour les POS, les périmètres sont fixés arbitrairement par le PDAU et ne correspond ni aux unités de structuration urbaine habituellement reconnues par la grille d'équipement (unité de base, de voisinage, quartier, secteur urbaine, ni aux périmètres de structuration de la centralité, ni aux (unités urbaines). Il en résulte l'apparition de zones de non-programmation. D'exclusion urbaine et des déséquilibres spatio-fonctionnels fréquents.
- IV. La logique linéaire de programmation planificatrice telle quelle est appliquée actuellement, constitue une aberration eu égard aux principes de développement durable urbain. En effet, le processus actuel se déroule selon un schéma linéaire allant de la définition des besoins à la recherche impérative des moyens de les satisfaire. Cette approche commence par l'identification de la croissance démographique prévisionnelle à terme, qui constitue le point de départ d'une gymnastique conceptuelle pour trouver des moyens de lui assurer l'habitat et de maintenir l'équilibre en termes d'emploi, des équipements et infrastructures. Les aspects qualitatifs ne sont pressenti dans cette démarche qu'en seconde étape et les contraintes ne constituent pas un obstacle, du moment où elles peuvent être dépassées par les moyens techniques, technologiques, financiers ou juridiques. C'est ainsi que la rareté du foncier urbanisable conduit à des extensions sur les terres agricoles pour caser les programmes d'habitat, la présence des risques majeurs impose plutôt ces règlements spécifiques au lieu de maîtriser toute poursuite d'urbanisation sur le site donné, la rareté des ressources en eau conduit à des investissements lourds de stockage ou de transfert, etc. En fait, tout se passe comme si le planificateur se déclarait impuissant devant l'impératif d'accompagner la croissance urbaine autrement qu'en cherchant les moyens de la satisfaire.

**2-3 La programmation selon la grille des équipements :**

Ilot	surface	affectation	Nombre de bâtiment	Nombre d'entrée	Nombre d'étage. (hauteur)	Nombre de logement
A1	2940m <sup>2</sup>	Habitat mixte	3	3	16	24
A2	2265m <sup>2</sup>	Habitat mixte				18
A3	3099	Maison de jeune	1	1	2	
A4	4992	MACROLOT	5	8	..... Chaque bâtiment	40
A5	2280	parking	1	2		
B1	5175	Habitat individuel	.....	.....		
B2	2902	Réhabilitation	4	4	.....	23
B3	1998	Habitat	2	2		16
B4	3845	MACROLOT	4	5		43
B5	5303	Hôtel	3	6		
B6	13627	Administration	2	3		
C1	877	Habitat mixte	1	2	R+5	12
C2	1376	Habitat mixte	2	4	R+7 R+6	15
C3	1181	Habitat mixte	2	2		
C4	1816	Habitat mixte	3	3	R+6 R+4 R+7	20
C5	3034	MACROLOT	4	5	R+6 R+5 R+9	40
C6	1384	Habitat mixte	3	3	R+8 R+12 R+6	20
C7	3082	Habitat mixte	4	6	R+10 R+12 R+3 R+9	30
C8	2062	Habitat mixte	2	3	R+6 R+4	17

**Tableau 3 :** tableau montre le nombre d'habitant du quartier.

**Source :** traitement personnel

**3. Concept d'aménagement**

- Eliminer la rupture entre la partie nord du quartier « la friche industrielle » et la partie sud Belcourt représentée par la voie piétonne de la promenade
- Minimiser l'accès mécanique (diminuer la présence de l'automobile au sein du quartier afin de développer le déplacement doux non polluant) par l'aménagement d'une piste cyclable qui relie le boulevard Belouizdad au boulevard Hassiba ; ainsi que la voie de la balade qui représente la colonne vertébral du projet.
- Recomposer la trame viaire en prolongeant les voies existantes du quartier pour plus de perméabilité.
- Assurer la sécurité de la circulation en aménageant les intersections des voies routières.
- Valoriser les espaces publics par la création de deux parcs urbains et renforcer le mobilier urbain.
- La préservation du patrimoine naturel en reliant le jardin d'essai aux autres espaces public naturel par la trame verte.

- La conservation d'activité agricole par l'intégration d'un jardin potager dans le quartier afin de développer les circuits courts d'approvisionnement.
- Assurer la continuité de l'axe des martyres (Le monument- la BNA –Sofitel) en affectant un musée d'art industriel sur le même axe.
- L'utilisation des concepts opératoire de la régénération urbaine La démolition d'un bâtiment, la reconversion de la friche, la réhabilitation d'un bâtiment colonial, et l'aménagement d'un terrain vide.
- La conservation du patrimoine bâti par la réhabilitation d'un bâtiment colonial dans le site.
- Offrir une diversité résidentielle (réhabilitation de l'ensemble existant, habitat individuel dense (HID), habitat collectif).
- Créer une mixité fonctionnelle par l'intégration de nouveaux équipements (clinique, centre commercial, immeuble de bureau, hôtel, marché, maison de jeune complexe sportif, école).
- Améliorer et assurer la qualité des ambiances architecturale et spatiale
- Réduire la consommation d'énergie en utilisant les panneaux photovoltaïque sur les toitures.
- La rétention de l'eau pluviale en créant des bassins tampons à ciel ouvert et par les terrasses végétalisées.

#### 4. Schéma de principe d'aménagement

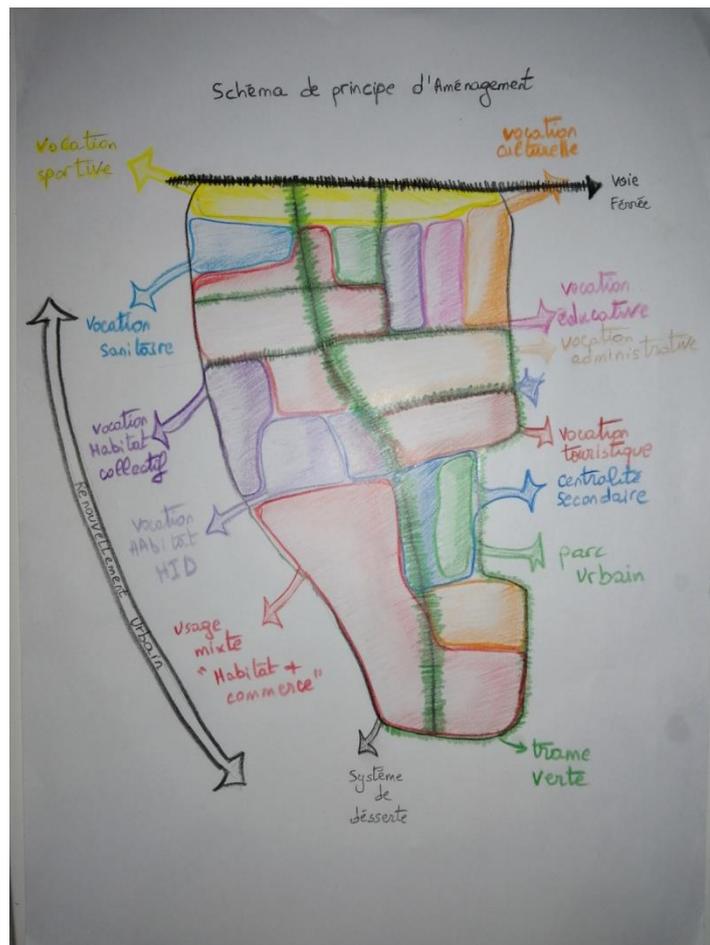


Figure 41 : Schéma de principe d'aménagement  
Source : fait par l'auteur

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

### 5-1 Approche systémique et bonne pratique:

L'approche thématique en matière d'urbanisme durable correspond à la structuration classique et permet de mettre en avant les bonnes pratiques.

#### 5-1-1 Exigence de la démarche systémique :

Le schéma<sup>1</sup> suivant montre les altercations permanentes et multiples entre les objectifs généraux ou finalité de développement durable, et différents thèmes d'un projet urbain, « d'où le nom d'une démarche systématique ».

Par la suite on abordera d'abord les thèmes directement liés à l'urbanisme et la planification territoriale, après nous traitons les thèmes environnementaux ou de préservation du patrimoine.

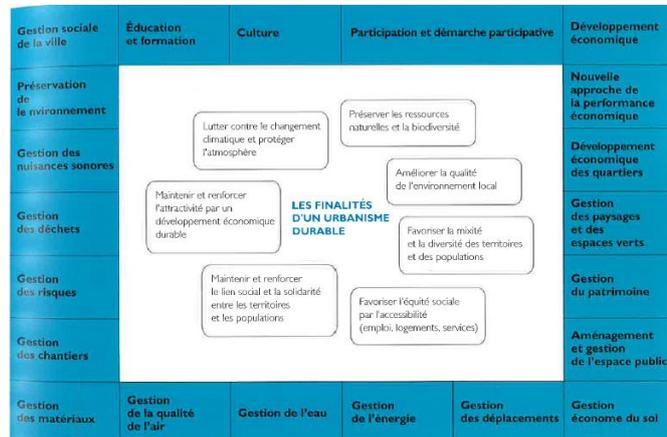


Figure 42 : les altercations entre les finalités d'un urbanisme durable et les thèmes d'un projet urbain

Source : l'urbanisme durable « concevoir un éco quartier »

### 5-2 La gestion des risques:

La commission européenne distingue quatre domaines correspondant aux principales familles de risques: l'alimentation, les pollutions chimiques, l'environnement et le développement durable.

En France, un plan de prévention des risques, ou PPR, est une servitude d'utilité publique de droit français. Le PPR est un document réalisé par l'État qui réglemente l'utilisation des sols à l'échelle communale, en fonction des risques auxquels ils sont soumis. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions en passant par l'imposition d'aménagement aux constructions existantes.

#### 5-2-1 Définition de la loi PPR<sup>2</sup> :

La loi d'indemnisation des catastrophes naturelles (n° 82-600 du 13/07/1982) a été suivie du décret d'application du 3 mai 1984 instituant les plans d'exposition aux risques (PER). Ceux-ci visaient l'interdiction de nouvelles constructions dans les zones les plus exposées d'une part, et des prescriptions spéciales pour les constructions nouvelles autorisées dans les zones moins exposées, associées à la prescription de travaux pour réduire la vulnérabilité du bâti existant, d'autre part.

Les PER ont été remplacés par les PPR avec la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et le décret d'application n°95-1089 du 5 octobre 1995.

<sup>1</sup> Le schéma montre qu'aborder un ou deux thèmes ne suffit pas pour prétendre conduire ou mettre en œuvre une démarche du développement urbain durable

<sup>2</sup> La prévention des risques naturels, rapport d'évaluation, 1997/ <http://www.georisques.gouv.fr>

### 5-2-2 Les principales lois en matière de gestion de risque<sup>3</sup> :

En France la législation relative à la politique de prévention des risques naturels s'articule autour de 6 textes de lois :

- ✓ Loi relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles.
- ✓ Loi relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.
- ✓ Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement.
- ✓ Loi relative à la responsabilité pénale pour des faits d'imprudence ou de négligence.
- ✓ Loi relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.
- ✓ Loi relative à la modernisation de la sécurité civile.

On distingue trois catégories de risques :

**a. Risques industriels et technologique :**

**b. Risques naturels :**

**c. Risques sanitaire :**

### Gestion des risques dans les documents d'urbanisme :

L'article L.121.1 fixe les objectifs des documents d'urbanisme à partir des grands principes du droit de l'urbanisme. Il détermine les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre développement urbain et la protection des espaces naturels
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural
- l'utilisation économe et équilibrée du sol..., et la prévention des risques naturels prévisibles des risques technologiques, Ces dispositions s'imposent désormais à l'ensemble des documents d'urbanisme à savoir la directive territoriale d'aménagement (D.T.A.), le schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.), le plan local d'urbanisme (P.L.U.) et la carte communale (C.C.)<sup>4</sup>

### 5-3 La gestion économe du sol:

En France la part de construction correspond à : 22% du territoire, celle des terrains artificiels « voirie » à 34%, les espaces verts à 40% et enfin 4% pour les milieux naturels aquatique.

La recherche de densité ne doit pas supprimer les espaces verts de proximité, l'optimisation de l'utilisation des espaces publics est une condition de réussite de la densité, de la préservation des espaces.

#### a. La gestion des espaces urbains :

Afin d'éviter la concentration des pollutions, le mitage des zones périphériques, la trop grande réduction d'espaces verts et les déséquilibres fonctionnels entre le centre et les périphéries.

Ainsi, pour une gestion intégrée d'un espace équilibré, il faudra prendre en compte :

<sup>3</sup> Observatoire régional des risques majeurs/ <http://observatoire-regional-risques-paca.fr/article/principales-lois-en-matiere-gestion-risques-naturels>

<sup>4</sup> L'Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise, un outil de connaissance des risques

- La gestion des espaces verts et des espaces naturels proche des villes où situés à l'intérieur des villes.
- La protection puis la valorisation de la valeur productive des espaces agricoles qui sont attenants aux zones urbanisées « agricultures préurbaines ».
- La protection et l'ouverture « éducative » au public, des espaces verts boisés en contact directe avec les zones urbaines.
- La reconquête des friches industrielles.
- La préservation et la mise en valeur des paysages urbains et préurbains.

Une des indépendances la plus importante à étudier est celle liant la densité urbaine et la mixité sociale et urbaine, autrement dit : « L'étalement urbain crée de grands territoires où la mixité sociale est impossible »<sup>5</sup>.

Tous les projets d'aménagement urbains devraient imposer une densité minimale afin de freiner l'étalement urbain.

#### **b. Préserver les zones agricoles:**

La loi SRU vise à freiner l'étalement urbain, lequel se fait principalement au détriment des zones agricoles.

Le maintien des zones agricoles dans les projets urbains peut apporter des éléments de qualité de vie indispensable, comme le maintien du paysage naturel.

La conservation d'activité agricole en ville peut avoir deux autres avantages tel que la possibilité de développer des circuits courts d'approvisionnement.

Enfin, pour maintenir ces zones agricoles faudra demander la création de zones agricoles protégées.

#### **c. Régénérer les friches industrielles:**

Couteuse si les terrains sont pollués, pourtant ces zones peuvent receler un potentiel urbanistique et économique élevé.

### **5-4 Les déplacements:**

Les déplacements et les transports sont des éléments importants dans le tissu urbain et ils sont l'un des premiers postes d'émissions de gaz à effet de serre en ville avec un pourcentage de 27% et de consommation d'énergie. Il est donc vital de réduire tout type de déplacement en dehors des circulations douces et de diminuer leurs émissions polluantes<sup>6</sup>.

Il est aussi importants de réduire les besoins en déplacements grâce aux alternatives offertes par le numérique pour acheter ou travailler, mais aussi réduire les temps et les distances de déplacements grâce à un urbanisme qui privilégie la densité et la mixité fonctionnelle et de ce fait il est donc important d'agir ensemble pour ces mobilités urbaines durables.

#### **5-4-1 Réduire la place de la voiture:**

Les transports routiers ont un impact non négligeable sur le réchauffement planétaire, sur la pollution de l'air, l'émission de bruit... Cependant, la mobilité urbaine doit rester performante pour rendre accessible à tous les services, l'emploi, l'éducation, les loisirs, la culture et les commerces, et favoriser ainsi l'équité sociale. La réduction de la circulation automobile dans les quartiers est un élément clé de la qualité de vie, et de la reconquête de l'espace urbain pour tous. Il est donc

<sup>5</sup> Rappel de l'architecte : Christian Portzamparc

<sup>6</sup> Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin .L'URBANISME DURABLE. Édition moniteur, p 213.



- La requalification des rues entières, avec souvent pour conséquence
- La rénovation de l'habitat et l'accroissement de l'espace public réservé aux piétons.
- Réduire les voies dédiées à la voiture
- Réalisation de gares ou de pôles d'échange intermodal qui Permettent aux collectivités de fournir un service intégré de Transport public.

#### **5-4-3 Assurer la sécurité de la circulation:**

Traitement des intersections des voies routières

#### **5-4-4 Développer le déplacement doux et non polluant:**

Cela étant, une bicyclette présente bien d'autres atouts en termes de respect de l'environnement. Par exemple, elle ne produit aucune nuisance sonore. Elle ne « consomme » que peu d'espace public : en stationnement, un vélo occupe tout au plus 1 m<sup>2</sup> alors que pour une voiture, il faut compter 10m<sup>2</sup>.

Et si le rapport de 1 à 10 est moins spectaculaire dans la circulation, il n'en reste pas moins que globalement, un cycliste consomme environ cinq fois moins d'espace qu'un automobiliste. Ce sont là des atouts particulièrement précieux en milieu urbain .les déplacements à vélo : les mesures à prendre en faveur du vélo doivent s'inscrire très en amont des projets d'urbanisme .le point de départ de toute politique en la matière est l'élaboration d'un schéma directeur



#### **5-5 Le paysage et les espaces verts:**

La présence de la nature et du vivant dans le milieu urbain diminue la sensation de stress et les citadins la perçoivent comme un retour aux sources.

Végétaliser la ville c'est rapprocher la nature des lieux de vie, mais c'est aussi tenter de créer des liaisons entre les espaces verts

Intra-muros et les forêts ou les campagnes périurbaines toujours plus lointaines<sup>9</sup>, elle offre aussi aux habitants le calme et la passibilité tout en ayant les services nécessaires à la vie à proximité.

La nature est aussi techniquement utile car certains végétaux diluent :

- Les peupliers éliminent les herbicides, les Herbicides, mes pesticides, les fertilisants, les hydrocarbures ....
- Les toitures
- terrasses végétales et les terrasses
- jardins ont la capacité d'absorber les bruits réfléchissants et limitent les nuisances acoustiques.
- La végétation a des effets sur le microclimat urbain suret sur la radiation solaire

<sup>9</sup> Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin .L'URBANISME DURABLE. Édition moniteur, p 219.

-Elle protégé, absorbe et réfléchit l'énergie sommaire, elle a un impact sur les conséquences du vent (dont la vitesse et l'orientation peuvent être modifiées même si l'effet induit par les bâtiments est prépondérant et enfin sur la température et l'hygrométrie.

-Les squares, placettes ou voies piétonnes arborés ou engazonnés peuvent être assimilés à des espaces verts. En effet les rangées d'arbres, les espaces alternatives d'ombres et de soleil, de chaleur, et de fraîcheur rompent le sentiment de densité urbaine et participent à la qualité de l'espace urbain, à la fois sur le plan visuel et sur le plan hygrométrique<sup>10</sup>.

### 5-5-1 L'aménagement des espaces publics :

La production d'espace public doit envisager l'histoire et le vécu du lieu, lui donner un sens, en prenant en compte les comportements et les rôles des différents acteurs et en associant les dimensions techniques et culturelles.

#### a. La question de sécurité :

- renforcement du mobilier urbain
- condamnation des dessertes par coursives
- interdiction des façades en redents ou des haies trop hautes
- condamnation des certains accès (caves par exemple)
- la suppression des angles morts sur les espaces publics
- la suppression des ombres portées par les arbres en éloignant les luminaires
- la disposition des clôtures et les horaires de fermetures etc

#### b. Le mobilier urbain :

Le mobilier urbain, intimement lié à l'aménagement de l'espace public, est trop rarement pensé à l'échelle communale. Installé souvent au coup par coup, il peut être disparate, tant par son aspect que par les choix de son implantation. Ce sujet est pourtant primordial dans la qualité des espaces publics, est souvent peu ou pas signifié dans les études d'aménagement d'espace public ou lors de travaux sur voirie des petites communes<sup>11</sup>.

#### c. Les Mobiliers urbains :

Éclairage public : lampadaires, marquage au sol, lustres, appliques  
Choisir des tonalités et couleurs en accord avec le site

- Information, communication: plaques de rues, bornes électroniques, affichage municipal, culturel, orientation, publicité Efficace, lisible, discrète et non intrusive
- Repos : banc, banquette, table Intégration à l'existant le plus possible...
- Propreté: corbeilles, conteneurs sélectifs, sanitaires publics Gérer en amont l'aspect visuel...
- Circulation: bornes, potelets, barrières, corsets d'arbre, abris divers
- Le nécessaire pas plus, la cohérence avec le reste du mobilier
- Bien-être: fontaine, fleurissement Éviter les bacs à fleurs coûteux, non évolutifs, contraignants en entretien et arrosage...



<sup>10</sup> Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin .L'URBANISME DURABLE. édition moniteur, p 232.

<sup>11</sup> Article .MOBILIER URBAIN CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT D'EURE-ET-LOIR

### **5-6 Les principes assurant la qualité :**

En amont de la réflexion: prendre du temps pour comprendre et argumenter l'utilité du mobilier urbain dans le projet d'aménagement.

Cette notion ne peut être statique car elle évolue en même temps que les usages. Éclairage public, information, communication, repos, propreté, circulation, bien-être, la qualité doit venir d'une réelle utilité (mise à part les panneaux publicitaires) pour un mobilier qui peut être fixe ou mobile. Le foisonnement est donc à proscrire. Dans le temps de la conception, il est indispensable de s'assurer que le mobilier urbain est positionné de façon à réduire l'encombrement au sol afin de ne pas brouiller, par la prolifération de signes, la lisibilité de l'espace public. L'objectif est de regrouper le plus de services possibles dans un seul mobilier ou intégrer les mobiliers à des structures existantes.

L'implantation doit permettre de répondre aux besoins des usagers dans une situation pertinente et adéquate tout en prenant en compte l'accessibilité. Les bons rapports d'échelle entre mobilier et site sont garants de cohérence et d'harmonie pour le site. Enfin le choix des matériaux doit répondre à des contraintes relatives : au vieillissement, aux variations de température, aux rayons ultraviolets, à l'entretien, à la mise en œuvre et aux éléments de coûts. On trouve cinq grandes familles de matériaux dans le mobilier urbain: la pierre naturelle, le bois, les matières plastiques, le métal, le béton, chacune comporte des avantages et des inconvénients. Le choix se définit selon les orientations stratégiques du projet.

### **5-7 Réduire la consommation d'énergie :**

La politique énergétique est dominée aujourd'hui par le réchauffement climatique. Faute d'actions très ambitieuses de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la planète Terre court à la catastrophe. Tel est le message que les scientifiques font passer avec l'objectif mondial de réduire par deux les émissions de ces gaz d'ici à 2050.

Dans le secteur résidentiel, les mesures concernant le logement neuf envisagées à l'issue du Grenelle de l'environnement et contenues dans le projet de loi relatif à sa mise en œuvre (Grenelle I)" tendent à faire baisser la consommation d'énergie de référence à un rythme accéléré:

Le bâtiment devra être plus compact, à l'image de ce qui est fait dans les pays nordiques, avec une réduction du ratio de la surface des parois sur le volume habitable.

L'isolation renforcée par l'extérieur devra se généraliser, de même que les doubles vitrages faiblement émissifs ou les triples vitrages. Les chaudières à très haut rendement et à condensation, les pompes à chaleur géothermales seront largement développées ainsi, sans doute, que les chauffe-eau solaires.

Pour les bureaux, la question posée en matière de confort d'été et de ventilation (par exemple la sur ventilation nocturne, les parois froides, le rafraîchissement végétal) conduit à revoir la forme des bâtiments, leur orientation et les matériaux utilisés.

### **5-8 Les nuisances sonores :**

Le bruit est une des principales nuisances perçues par les habitants. Il constitue aussi un critère prioritaire en matière environnementale dans le choix de sa commune d'habitation.

L'Afnor définit le bruit comme un «phénomène acoustique produisant une sensation considérée comme désagréable ou gênante».

### 5-8-1 Mesure de réduction de bruit:

Pour l'habitat, Dans le neuf le problème du bruit doit être envisagé dans la phase liminaire, en favorisant l'adéquation du projet et du site.

Par exemple, l'organisation architecturale de la mitoyenneté entre les logements peut éviter la quasi-totalité du bruit de voisinage.

- le bruit extérieur: isolation de façade, pose de fenêtres à double vitrage, isolation acoustique des ventilations ou entrées d'air

Un autre élément de protection est la mise en place d'écrans acoustiques;

- le bruit issu des parties communes: pose de portes isolantes par exemple ;
- le bruit issu des plafonds et des cloisons (bruits d'impacts) : pose de faux plafonds ou de planchers

### 5-9 La gestion de l'eau :

L'eau de pluie peut aussi être utilisée pour arroser les espaces verts et les voies publiques, pour nettoyer le mobilier urbain et les bâtiments, voire pour certains usages domestiques.

Il existe de nombreuses techniques alternatives de rétention de l'eau après l'orage pour réguler les débits et limiter les risques de débordement et de pollution, et d'infiltration par le sol lorsque celle-ci est possible.

La rétention de l'eau après l'orage peut se faire grâce aux moyens suivants:

- les noues (fossés paysagers larges et plats), ouvrages stockant des eaux pluviales superficielles en attendant l'infiltration ;
- les cuves ou bassins de rétention (de plus en plus souvent imposés par les collectivités afin de limiter les rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel), avec traitement paysager;
- les espaces verts inondables, bassins en eau paysagers ou écologiques;
- les bassins tampons à ciel ouvert ou enterrés;
- les toitures terrasses végétalisées;

### 5-10 Le patrimoine :

De nombreuses ville ont prend conscience à l'importance du patrimoine et tous ses types :

#### 5-10-1 Patrimoine bâti:

Le « patrimoine bâti<sup>12</sup> ; un processus de rénovation dans une zone urbaine ,et d'autant plus dans un quartier de centre-ville ancien ,doit prendre en compte le patrimoine existant « monuments remarquables » (châteaux, églises, places, jardins...), à l'architecture vernaculaire ou même industrielle, jusqu'à comprendre le « petit patrimoine populaire »,le patrimoine bâti relève de la structure culturelle d'une société : il témoigne de techniques, usages et modes de vie qui portent la marque de valeurs et cultures sédimentées dans le temps.

Le patrimoine bâti construit donc l'épaisseur sémantique du territoire et l'inscrit dans l'histoire en établissant des liens identitaires et symboliques entre la société, les activités du quotidien et leur organisation spatiale<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> Voir entrée « Patrimoine (bâti urbain et rural, paysager ou naturel) », in Merlin P., Choay F. (dir.) (2000). Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, troisième édition revue et augmentée, Paris : PUF

<sup>13</sup> [https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/dt2\\_secteur\\_14.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/dt2_secteur_14.pdf)

Un plan urbain dans un quartier doit créer de nouveaux espaces, démolir des bâtiments et prenant en compte les spécificités du territoire afin de respecter le patrimoine bâti.

### **5-10-2 Patrimoine naturel:**

Le patrimoine naturel doit être non seulement préservé, mais son emprise doit être également augmentée dans la ville afin d'améliorer la qualité de vie et de compenser l'impact de l'urbanisation, Conserver la diversité de la vie sur Terre est essentiel au bien-être humain dans le monde.

Grâce au soutien de la Convention du patrimoine mondial, les sites naturels les plus importants bénéficient d'une reconnaissance internationale ainsi que d'une assistance technique et financière pour faire face à des menaces telles que l'empiètement agricole, les espèces exotiques et le braconnage<sup>14</sup>.

Il est essentiellement de créer de nouveaux espaces naturels particulièrement reliant les espaces existants, comme corridors biologique ou trame verte ,afin d'améliorer l'intégration des espaces urbains dans l'environnement naturel , et pour renforcer le patrimoine naturel il faut ; augmenter la superficie des espaces naturels et créer une continuité , agrandissement et consolidation des qualités naturelles des espaces publics ,promotion d'un réseau de corridors biologique ,restauration des espaces agricoles

### **5-10-3 Patrimoine culturel et artistique:**

Un des chants traditionnels majeurs de l'expression de l'art urbain est celui des parcs et des jardins, mais l'implantation des statues et de sculptures à la fois l'ornement et à la beauté de la ville, et à travers l'expression d'une culture.

## **5-11 Les matériaux :**

### **5-11-1 Critères de choix:**

Les critères techniques exigés des matériaux de construction sont :

- des matériaux recyclés et recyclables
- des matériaux produits localement pour réduire les coûts énergétiques de transports
- Les performances techniques et fonctionnelles
- La tenue dans le temps (durabilité)
- La sécurité (Absence d'émissions de COV lors de sa durée de vie)
- La facilité d'entretien
- La résistance au feu
- La résistance à la chaleur
- La résistance à l'humidité
- Les qualités architecturales
- Les critères environnementaux tout au long de leur cycle de vie (production puis élimination ou recyclage)
- La diminution de l'empreinte écologique de la construction

<sup>14</sup> <https://fr.unesco.org/themes/patrimoine-naturel>

- La réduction du bilan en termes d'émissions de gaz à effet de serre
- Les critères socio-environnementaux (créations d'emplois locaux et non-dé localisables, maintien de la production sur place, etc.)
- L'absence de pathologies pour la main-d'œuvre chargée de la pose lors de la construction ou de la rénovation
- La qualité de vie dans l'habitat notamment liée à l'épi génétique<sup>15</sup>.

### **5-11-2 Bois : un matériau écologique:**

La thématique « matériaux et écologie » conduit à évoquer les matériaux « bio-sources ». Le bois est un excellent matériau et largement utilisé, y compris pour des bâtiments de plusieurs étages. Sa limitation vient de ce que l'état des ressources en bois est très inégalement réparti sur la planète.

D'après un rapport de l'United Nations Environment Programme (UNEP), on consomme mondialement environ 400 kg de bois par an et par personne. Remplacer 1 m<sup>3</sup> de béton par du bois rajouterait, à ces 400 kg, 700 kg par an et par personne ; la ressource en bois est simplement insuffisante et ne peut être retenue pour construire les grands bâtiments nécessaires pour héberger en zones urbaines les milliards de personnes qui vont venir grossir la population de la planète.

Le bois reste naturellement un matériau de choix, même s'il ne peut prétendre satisfaire tous les besoins. , la construction entièrement en bois comme création moderne. À l'École des ponts, on apprécie particulièrement l'association du bois avec du béton, de préférence du béton de très haute performance. Le bois résiste très bien aux tractions, le béton très bien aux compressions. et Pour le laboratoire, on fabrique de très grandes poutres sur lesquelles sont pratiqués des essais de rupture<sup>16</sup>.

L'usage mixte du bois, du béton, et de l'acier répond aussi à une logique constructive qui donne au bois une image plus contemporaine, et c'est le matériau qui lutte contre l'effet de serre

### **5-11-3 les matériaux alluvionnaires:**

La rareté des granulats alluvionnaires incite les entreprises à réutiliser les déblais et gravats de terrassement pour leurs remblais plutôt que de les mettre en décharge, substituer des granulats marins ou importer des granulats alluvionnaires ne ferait que reporter les problèmes environnementaux et ajouter des problèmes de transport.

### **5-12 Les déchets ménagers:**

- La Collecte sélective :

La Collecte sélective est une collecte de certains flux de déchets (recyclables, secs et fermentescibles), préalablement séparés par les producteurs, en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

La collecte sélective s'applique autant aux déchets ménagers qu'aux déchets industriels. Autres modes de collecte sélective existants :

- Collecte simultanée.
- Collecte par substitution, c'est-à-dire en remplacement d'une collecte d'ordures ménagères par une collecte des matériaux sélectionnés.

<sup>15</sup> <https://www.picbleu.fr/page/construire-son-habitat-avec-des-materiaux-ecologiques>

<sup>16</sup> [file:///C:/Users/sus/Downloads/chimie\\_habitat\\_175.pdf](file:///C:/Users/sus/Downloads/chimie_habitat_175.pdf)

- Collecte par addition c'est-à-dire en plus des collectes d'ordures ménagères<sup>17</sup>.

- La Charte de propreté :

Elle peut contenir

-des engagements des commerces et des établissements de restauration sur les types d'emballages utilisés et sur l'organisation de la collecte des emballages superflus

-des engagements de la collectivité locale sur la fréquence et le nettoyage

-des engagements mutuels de la collectivité locale et des enseignants sur des programmes.

- Des filières locales intersectorielles et valorisation :

La création de filière de valorisation des déchets doit être envisagée à l'échelle territoriale d'une agglomération et de manière intersectorielle, par famille de matériaux pour tous les types de déchets afin de laisser à ces filières une chance et survivre économiquement.

### **5-13 La gestion du chantier:**

La phase de préparation du chantier est essentielle, quelque soit les cibles et les objectifs poursuivis, le maître d'ouvrage exige à l'entreprise de justifier ses choix pour les nuisances évoquées, différentes nuisances de chantier sont traitées dans la charte chantiers vert ou propre, l'engagement des signataires de cette charte concerne la réduction des nuisances des chantiers et les moyens mis en place pour y parvenir, ces nuisances sont de différentes natures tels que

- Les déchets sur chantiers et à ses bords
- Le bruit pour les ouvriers du chantier comme pour les riverains
- La pollution du site (eau sol)
- Autres nuisance tels que la poussière ou l'encombrement

Les déchets sont traités de façon que :

Qu'ils seront au bord pour la protection de l'environnement et organiser leurs transports et la limitation de leurs volumes afin de réduire la pollution et l'encombrement, on peut aussi réduire les bruits sonores par :

- Le choix des matériaux moins bruyant
- L'insonorisation des matériels et des engins du chantier
- Organiser un transport des déchets et la limitation de la distance à parcourir et de leur volume
- Une réflexion sur l'organisation du chantier de façon à éviter de réaliser les tâches bruyantes en même temps et donc les pics sonores.

Pour éviter la pollution des sols et des eaux il est possible notamment d'utiliser :

- Utilisation des matériaux améliorés tels que (huiles de coffrage moins nocifs) afin d'éviter la pollution des sols et eaux.
- Utilisation de produits adaptés tels que le coffrage revêtu d'un email ou d'un polymère évitant ou limitant la consommation d'huile
- Des techniques spécifiques telles que la collecte de l'huile en excédant la lubrification des coffrages au-dessus d'une aire en Béton, la récupération des eaux de lavage des

---

<sup>17</sup> [https://www.dictionnaire-environnement.com/collecte\\_selective\\_ID10.html](https://www.dictionnaire-environnement.com/collecte_selective_ID10.html)

centrales à béton dans un bac de décantation pour les recycler permettent de supprimer la pollution directe des sols

Pour réduire le bruit sur les chantiers il s'agit d'utiliser du matériel conforme à la réglementation sur les émissions sonores des matériels de chantier, la réduction de nuisance sonores passe par la diminution des émissions à la source, la conformité aux réglementations acoustique en vigueur des matériels et engins doit tout d'abord être contrôlés, ensuite les différents moyens de réduire les nuisances sonores doivent être envisagés comme par exemple :

- Matériels moins bruyants
- Choix e recourir ou non à la fabrication du béton sur le chantier
- L'emplacement des différentes sources de bruits

Les autres éléments de la charte chantiers verts sont :

- la pollution visuelle
- la pollution atmosphérique
- l'amélioration de la propreté et de la sécurité et le trafic
- La pollution visuelle : généré par des déchets qui vole dans et hors du périmètre du chantier (des grillages, ou un nettoyage régulier du chantier peut permettre d'y remédier)
- La pollution atmosphérique : générée par les engins (il convient de vérifier leur respect de la réglementation en la matière) : la destruction des déchets sur le site du chantier par brulage
- L'amélioration de la propreté est importante sur le chantier mais également aux abords grâce au lavage des roues des engins et des camions par exemple

Les chantiers de démolition : Les tonnages des déchets de chantier sont plus importants que ceux des ordures ménagères et ils vont à ce jour majoritairement en centre de stockage de classe 3, il est donc urgent d'inciter :

- Les professionnels du bâtiment à gérer leurs déchets
- Les maitres d'ouvrages à s'assurer que cette gestion est effective grâce à l'intégration de clauses précises dans les cahiers de charges et dans les documents contractuels
- Les pouvoirs publics locaux à favoriser en concertation et en partenariat avec tous les acteurs concernés

#### **5-14 Vers un développement durable:**

Les objectifs globaux du développement durable relativement bien connus aujourd'hui s'appuient sur ses différents piliers, on peut citer 3 point important :

- La proposition d'un système intégré d'analyses du territoire à l'échelle de la ville
- Le rappel des défis majeurs que doit relever le développement durable dans le cadre de projets d'urbanisme
- La nécessaire reconnaissance et promotion des démarches de développement durable<sup>18</sup>

<sup>18</sup> Sur anis.fr23novembre 2016 consulté le 17/04/2018

### **5-15 Les défis majeurs du développement durable:**

Au niveau de l'urbanisme :

- des projets social pour renforcer l'antiquité sociale et la solidarité ainsi que
- des projets économiques et environnementaux,
- la participation de tous les acteurs (habitants ... et) afin de préserver l'intérêt général
- une approche multi scalaires

Au niveau des bâtiments : ça nécessite :

- une démarche de qualité environnementale, architecturale, sociale et économique
- Des niveaux de performances pour répondre aux grands défis du développement durable et en premier lieux ceux qui concernent l'effet de serre
- Un partenariat accru entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les usagers<sup>19</sup>

L'amélioration de la qualité du bâti doit se faire en étroite relation avec les besoins exprimés par les différents acteurs concernés et notamment l'amélioration du confort et la réduction des coûts d'usage et de maintenance des bâtiments

La nécessité de prendre en considération les différents enjeux de réhabilitation doit déborder du cadre du bâtiment pour intégrer la dimension du quartier

Le bâtiment et l'environnement bâti sont des échelles incontournables d'une approche intégrée : notamment :

- Dans les projets d lotissement ou de quartier
- Dans les documents structurant de la ville
- Dans les stratégies et les programmes stratégiques (ANRU)<sup>20</sup>

### **5-16 L'aménagement des espaces public:**

Il est considéré comme éléments important des projets d'aménagement urbain, il est nécessaire de construire la lisibilité des lieux et envisage l'histoire et le veau du lieu en tenant compte les rôles et les acteurs différents :

- Pour la sécurité : on doit renforcer le mobilier urbain, l'interdiction de hait trop hautes, condamnation de certain accès (cave par exemple), la suppression des angles morts, la disposition de clôtures
- Le mobilier urbain : c'est le sentiment d'apparence de la ville et du quartier et un point très important à traiter pour but de la signalétique et le repérage des lieux et des espaces, le choix du mobilier urbain (matériaux ou durée de vie) doit également intégrer des préoccupations du développement durable

Exemple : les arbres solaires, jardinière avec assise

<sup>19</sup> Ec.europa.eu.mai2017 consulté 17/04/2018

<sup>20</sup> Insee.fr



- La mise en lumière : la lumière est aussi un point très important pour :
- Esthétique et l'impact visuel et le confort
- La sécurité de la personne
- Qualité de traitement entre espaces publics et espaces privés

Exemple : des projecteurs, les candélabres et les hublots.



## 6. Les fondements d'une vision « entre inspiration et réalité »

### 6-1 Introduction :

L'idée qui nous a inspiré pour la conception de notre îlot est basée sur la vision de l'îlot ouvert de l'architecte français Christian de Portzamparc qui permet de faire pénétrer la lumière et d'éviter la cour fermée, d'ouvrir les immeubles non seulement sur l'avant et l'arrière mais sur quatre orientations, d'avoir la possibilité de transformer ou d'accueillir l'imprévu, d'accepter que dans un îlot s'élèvent des immeubles assez différents, l'un en brique et cuivre, l'autre en béton...grâce à la séparation entre bâtiment et à la séparation des façades c'est possible. il y'a donc l'ouverture à l'imprévu, à l'aléatoire, au commerce plus facile des terrains.<sup>21</sup> et enfin l'îlot ouvert permet de repenser cette forme universelle de la rue dans une vision moderne non corridor, car la rue ouverte permet la cohérence, l'unité à grande échelle et reste lumineuse tout en donnant une adresse à chaque destinataire. La rue va assembler cette variété par terre qualité merveilleuse qu'en une seule forme très simple, elle permet le multiple, la combinaison à l'infini, afin d'exploiter un maximum de surface au sein de l'îlot, et par manque de surface dévolue à des espaces verts, on a opter pour un jardin haut.

<sup>21</sup> Paris Rive Gauche L'îlot ouvert Christian de Portzamparc p.75.

## **6-2 Macrolot :**

La conception des Macrolots se situe dans la lignée de celle des ilots ouverts, les macrolots se composent en effet de plusieurs entités , des entités qui chercheront le plus souvent a garder une individualité , donc qui ne chercheront pas a se plier a une règle commune qui les homogénéiserait ,Mais la conception des Macrolots se distingue aussi de celles des ilots ouverts du quartier Masséna , un Macrolot associe plusieurs maitres d'ouvrage pour la réalisation d'un meme ensemble composé de plusieurs programme de nature différente , avec ou non plusieurs architectes.<sup>22</sup>

Très simple, elle permet le multiple, la combinaison à l'infini<sup>23</sup>.

Afin d'exploiter un maximum de surface au sein de l'ilot, et par manque de surface dévolue à des espaces verts, on a opté pour un jardin haut.

## **7. Les principaux concepts se rapportant à la vision de l'architecte français Christian De Portzamparc interprétés en actions dans la régénération de notre ilot :**

**1. L'alignement :** l'alignement de chacun des blocs sur la rue les lie ensemble.

**2. La mixité fonctionnelle :** c'est un principe qui a été respecté lors de l'aménagement de notre aire d'étude et particulièrement dans notre ilot et cela par la conception d'une tour et d'un immeuble mixte d'habitation Haut standing, intégrant en eux des salles de lecture, des espaces pour activités sportives, ainsi qu'un bâtiment bas « socle » faisant office d'un centre commercial, et enfin des équipements annexes tel qu'un immeuble bureaux et une salle de cinéma.

**3. La diversité sociale :** se matérialise par la diversité des typologies de logements présents sur notre aire d'études, que sa soit par un programme de logement social, standing ou même du haut standing, sans oublié les espaces public tel que des jardins urbains et les placettes.

L'espace public comme espace des interactions est hétérogène, cette hétérogénéité est propre à tout tissu urbain. L'hétérogénéité est à la fois évidente, nécessaire et questionnante dès lors qu'elle doit prendre place dans une unité spatiale.

L'hétérogénéité est au principe d'un type, d'un lieu ou d'un contexte, comme d'une mixité fonctionnelle. Elle met en question l'unité la cohésion et ainsi la consistance de l'architecture. Il y a une tension belle et fatale, entre la localité (facteur d'hétérogénéité) et la continuité de l'espace public (facteur d'homogénéité).

**4. Des gabarits et hauteurs d'immeubles variés :** L'ilot ouvert est caractérisé par l'autonomie des bâtiments, leur singularité et la variété de leur hauteur, ce principe se caractérise dans notre ilot par trois blocs différents : une tour d'habitat d'un R+12, un immeuble d'habitat d'une hauteur moyenne d'un R+9 et enfin un immeuble bureau d'une faible hauteur R+5.

« L'indépendance des bâtiments permet tout d'abord d'offrir aux logements et aux bureaux des intérieurs d'ilots et à la rue, des ouvertures visuelles et l'entrée du soleil, de la lumière, de l'air.

Finie les cours sombres et claustrophobiques, les rues corridors. Chaque logements a trois orientations et de nombreuse vues, proches et lointaines »<sup>24</sup>.

<sup>22</sup> Ou va la ville aujourd'hui Formes urbaines et mixités , jacques lucan p.75

<sup>23</sup> Ibid

<sup>24</sup> Ibid

## 8. Les concepts opératoires :

### 8-1 Introduction:

L'homme a besoin d'espace, mais plus encore d'un lieu où il peut habiter. Ce lieu en question est le logement qui se doit de lui offrir intimité et confort tout en répondant aux normes déjà existantes. Un logement La qualité du logement recouvre de multiples aspects : la bonne intégration des logements dans leur quartier, une réalisation qui privilégie le bien-être des occupants, qui vise à faciliter leur vie quotidienne et à préserver leur environnement intérieur et extérieur. Et afin d'optimiser la qualité du logement il est important d'utiliser certains concepts opératoires

### 8-2 Fluidité et liberté d'usage :

L'organisation intérieure des bâtiments peut apporter souplesse et fluidité à la conception, tout en favorisant une diversité des typologies des logements en procédant à des imbrications horizontales au niveau des logements, en rajoutant des porte-à-faux à la construction ce qui va permettre de rajouter de l'espace tout en adaptant les logements aux usagers. et ainsi donner un nouveau vent à une architecture obsolète.

### 8-3 Porte à faux:

Un porte-à-faux est une partie de construction qui ne porte pas d'aplomb sur la partie inférieure. On dit en porte-à-faux, un porte-à-faux, une façade établie en porte-à-faux.

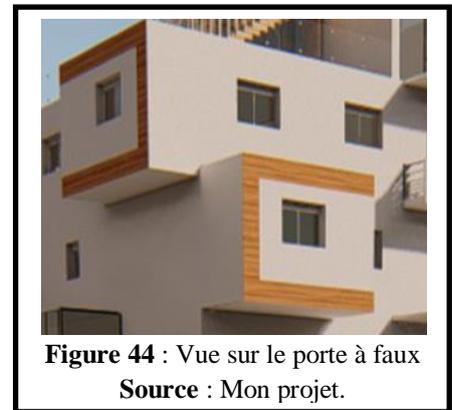


Figure 44 : Vue sur le porte à faux  
Source : Mon projet.

### 8-4 L'espace extérieur privatif:

Afin de bénéficier d'un logement spacieux, volumineux avec plus d'ampleur et de confort il est important de créer des espaces extérieurs privatifs au sein du logement que ce soit une terrasse, un jardin d'hiver, un balcon ou une loggia, ces espaces intermédiaires entre l'intérieur et l'extérieur offrent une qualité de vie aux usagers.

### 8-5 Jardin d'hiver:

Largement vitré, adossé à la façade arrière d'un bâtiment, le jardin d'hiver constitue une pièce d'agrément où l'on profite des rayons du soleil dans une atmosphère de plantes vertes. Contrairement à la serre dont il dérive, le jardin d'hiver est une pièce de vie.

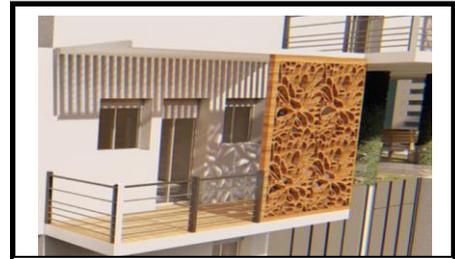


Figure 45 : Vue sur jardin d'hiver  
Source : Mon projet.

### 8-6 Balcon et loggia:

- Une loggia est un lieu extérieur situé généralement en étages, couvert, en retrait par rapport à la façade principale. Elle comprend au minimum une face fermée et communique généralement avec le logement attenant. Une loggia est principalement construite en béton et peut être fermée par des baies vitrées.

- Un balcon est une plate-forme à garde-corps ou balustrade en saillie sur une façade et desservie par une ou par plusieurs portes-fenêtres ; le garde-corps lui-même.



**Figure 46** : Vue sur balcon et loggia  
Source : Mon projet.

### **8-7 Diversifier le paysage :**

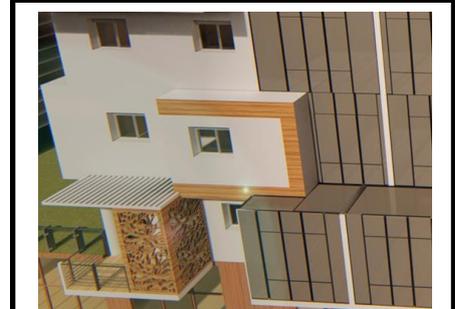
Diversifier le paysage en diversifiant les logements et les bâtiments, et en optant pour des entités qui garde une individualité, donc qui ne chercheront pas à se plier à une règle commune qui les homogénéiserait.



**Figure 47** : Vue sur le paysage  
Source : Mon projet.

### **8-8 La variété des matériaux constructifs :**

Variation des matériaux constructifs donne plus de mouvement et du potentiel au projet, que ce soit en adoptant une structure en béton, brique, acier ou bois.

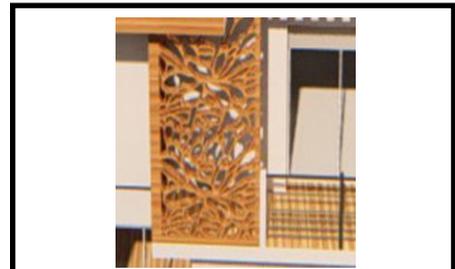


**Figure 48** : Vue sur la façade  
Source : Mon projet.

### **8-9 Moucharabieh :**

Grillage en bois placé devant une fenêtre dans les pays orientaux et permettant de voir sans être vu.

Les moucharabiehs ce sont des grilles de bois, curieusement travaillées et découpées qui s'avancent sur la rue et font office de fenêtres



**Figure 49** : Vue sur le moucharabieh  
Source : Mon projet.

## **PROJET ARCHITECTURAL**

### **1. Le projet ponctuel**

#### **1-1 Macrolot:**

Après avoir démoli le bâtiment délaissé et en très mauvaise état (dans le plan conceptuel) qui perturbent la morphologie urbaine et fausse le lecteur de la trame urbaine du quartier, nous avons proposé de glisser minutieusement un grand immeuble multifonctionnel, en exploitant les biens immobiliers longtemps vacants.

Cet immeuble remarquable est appelé, de par sa diversité fonctionnelle, son architecture de qualité et sa masse imposante, à renouveler ce quartier, à le requalifier et lui donne une image complètement innovante.

### 1-2 Schéma de principes:

Le renouvellement urbain, un processus qu'on a établi sur notre aire d'étude et particulièrement sur l'îlot ou nous avons conçu notre projet ponctuel, en effet une construction vetuste, a moitié démolie et abandonnée était sur cet îlot en question.

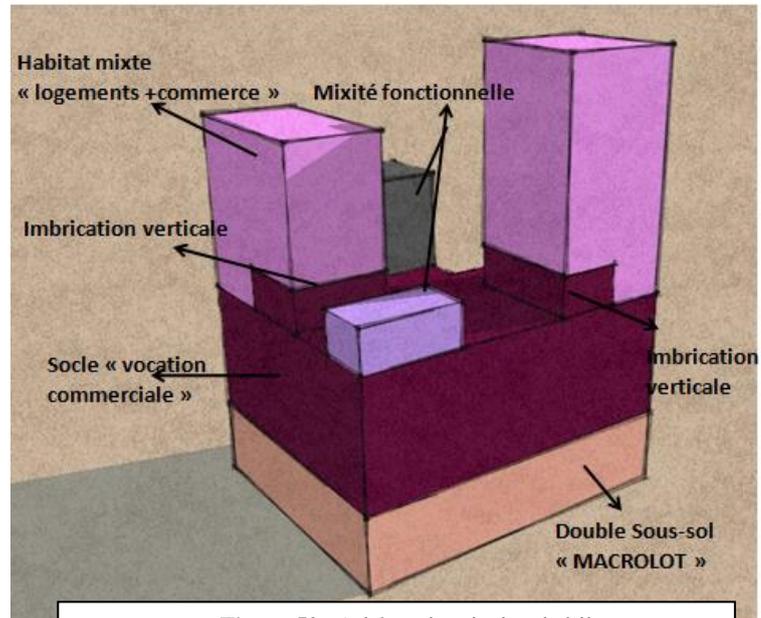


Figure 50 : Schéma de principe de l'îlot

Source : Fait par l'auteur

### 1-3 Organisation à l'intérieur du bloc:

L'ensemble est doté de deux entrées privatives, une à partir du parking sous-sol et une qui se fait depuis des rues extérieures d'îlot, afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées. Chaque hall d'entrée est doté d'un ascenseur et d'une cage d'escalier éclairée et aérée naturellement avec un système de portes intelligentes afin d'accueillir que les habitants de l'immeuble.

Les logements occupent les étages supérieurs « à partir du 2eme niveau » chacun d'entre eux est différent des autres, en termes de taille, de balcon et de disposition les appartements, favorisent un bien-être avec des volumes optimisés. Les intérieurs sont conçus pour privilégier l'espace et la lumière. Ouverts pour la plupart sur un balcon, une loggia, une terrasse, ou des jardins d'hiver, ils profitent de vues agréables sur la végétation extérieure, avec une diversité horizontale et verticale.

**Horizontale :** Typologie qui varie du F3 au F6 selon le nombre de pièce

**Verticale :** avec une organisation spatiale qui se diffère d'un étage à l'autre, des simplex a des duplex.

On a proposé un jardin suspendu, réservé pour les habitants et leurs enfants au 5<sup>ème</sup> niveau.

Pour le 6<sup>ème</sup> étage une bibliothèque ouverte au service des habitants de l'immeuble est mise en place, qui permet de travailler, d'étudier, ou de faire des recherches. Cette bibliothèque se compose d'une réception près de l'entrée pour quelconque renseignement, une salle de lecture, des rayonnages de livres organisés par domaine et une salle de recherche, avec l'emplacement des utilitaires nécessaires au gens « sanitaire ».

Pour le 7<sup>ème</sup> niveau, nous proposons une salle de gymnase elle aussi ouverte au service des habitants de l'immeuble et qui se compose de deux étage : l'étage inférieur propose une réception pour tout renseignements, un coin café pour les participants afin de se reposer avec l'emplacement

des utilitaires nécessaires « sanitaire, vestiaire », et pour l'étage supérieur on trouve deux salles de gym avec une salle de soin pour les premiers secours.

#### **1-4 Enveloppe:**

Une façade percée par des jardins d'hiver, des loggias et de vastes terrasses qui s'étendent vers l'extérieur, en apportant plus de lumière naturelles et d'aération, donnant aux logements des espaces en plus.

#### **1-5 Qualité du logement « un confort sans pareil »:**

L'intimité, la qualité et le confort sont les trois atouts qui se doivent d'être présent dans un logement haut standing, il est donc important de fournir un service de qualité, l'attention est alors portée sur l'entrée, on évite d'avoir seulement les marches. Le mieux est de faire aussi des ascenseurs pour les parents avec une poussette ou une personne à mobilité réduite. Des espaces plus grands pour une meilleure mise en œuvre de la norme d'accessibilité.

Chaque logement est largement ouvert sur son environnement, 100% des logements bénéficient d'un jardin d'hiver/loggia/ balcon ou terrasse d'une surface généreuse, systématiquement situé dans le prolongement de la pièce de vie principale et positionné de façon à recueillir le meilleur ensoleillement et la meilleure vue, du séjour à la cuisine et en passant par (le hall dans les simples) et (les escaliers) à les chambres et salles de bains. De plus, les appartements sont dotés de terrasses, qui favorisent l'ensoleillement. Une attention particulière est donnée à la lumière naturelle et la nature chez soi par la mise en place des Jardin d'hiver accessible à partir de l'unité de vie qui favorisent une meilleure ventilation et ensoleillement pour les pièces de vie et donnent des vues panoramique pour les personnes rêvant de la campagne, Les WC sont accessibles et séparés des SDB et sont tous ventilées naturellement, donc aucunes gaines techniques.

Nous avons proposé une architecture simple, dans une colorimétrie douce. Les façades, structurellement tramées et décrochés, afin de garantir une enveloppe performante et une grande facilité d'entretien. Les matériaux, notamment le bois, le verre et le béton ont été choisis pour leur image domestique et leur pérennité et qui donnent de la richesse aux facades du bâtiment une isolation phonique et thermique est assurée pour chaque logement.

#### **1-6 Organisation à l'intérieur du logement :**

##### **Description par type**

**Simplex :** Les logements sont organisés d'une manière à accueillir une personne à mobilité réduite, par la prise en compte du rayon de rotation du fauteuil roulant. Avec une grande attention à l'intimité On a séparé la partie publique/privée.

L'ensemble des chambre se retrouvera dans l'organisation nuit et le séjour avec jardin d'hiver, cuisine dotée d'une loggia se retrouveront dans l'organisation jour

La partie publique « organisation jour » :

Un séjour et une salle à manger avec jardin d'hiver

Une cuisine dotée d'une loggia

Salle de bain et WC qui s'adaptent à la personne handicapé avec un rayon de 1.20m.

La partie privée « organisation nuit »

Des chambres avec balcon, de vastes terrasses ou des jardins d'hiver et des SDB attenantes pour les chambres parentales.

Tout les simplex sont dotés de plusieurs espaces de stockage, de placard ou dressing

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

Et un étage inférieur qui comprend une cuisine, séjour, salle de bain et WC, et s'accompagne d'une chambre d'invité. Cette composition est agréable pour une personne à mobilité réduite ou une personne âgée. Les duplexes contiennent :

L'étage inférieur :

Un séjour et une salle à manger avec jardin d'hiver

Une cuisine dotée d'une loggia

Une chambre d'ami réservée pour des invités ou pour une personne âgée ou handicapée et peut faire émerger plusieurs usages.

Une cage d'escalier qui mène à la partie supérieure du logement à structure légère « bois » dans le hall d'entrée.

Un coin séjour en choisissant sa place sous l'escalier et améliorer en plus l'esthétique du logement.

Salle de bain et WC

L'étage supérieur :

Un salon familial avec un jardin d'hiver

Des chambres avec balcon, de vastes terrasses ou des jardins d'hiver

Une chambre parentale avec SDB et WC attenante

Salle de bain et WC

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

## CONCLUSION

Au terme de cette étude, nous pouvons affirmer que le concept d'îlot ouvert et la théorie des âges de l'architecte Ch. De Portzamparc occupent une place centrale dans l'urbanisme contemporain, théorisé et reproduit dans le monde entier, le 1<sup>er</sup> âge avant l'industrialisation est celui de la ville fortement compacte. Les rues sont fermées et des bâtiments mitoyens sont alignés le long de celles-ci, son évolution était très lente et basée sur l'accumulation des expériences. Le 2<sup>ème</sup> âge c'est l'industrialisation, avec le mouvement moderne, à la suite de la seconde guerre mondiale. Le progrès et les nouvelles théories basées sur les principes de la **Charte d'Athènes**, Il n'y a pas de réflexion dans la disposition des bâtiments. De nombreuses tours et barres sont construites, autonomes, sans disposition particulière, sans relation avec le site ou la ville dans lesquels ils se trouvent. Le 3<sup>ème</sup> âge, c'est les deux à la fois, c'est-à-dire l'alignement de jadis, vu autrement, c'est la variation des hauteurs, la diversité architecturale, la mixité sociale et fonctionnelle quasiment absente dans la ville du 2<sup>ème</sup> âge, c'est également le fort contact avec la terre comme les premières nouvelles villes qui ont été créées à l'instar de la cité jardin d'Ebenzer Howard, le développement durable et le changement climatique qui frappe fort et nous oblige à changer nos modes d'habiter. Dans cet âge, les urbanistes recyclent, transforment et restituent les ensembles anciens dans le processus d'urbanisation, Ainsi on retournerait vers la lumière, les

réseaux de circulation et les espaces. De plus, Il semble qu'il y ait une évolution du logement, avec une expression de plus en plus individuelle.

Dans le cas d'évolution du logement, nous avons proposé un habitat haut standing au sein du quartier d'El Hamma à la place d'une construction vétuste, a moitié démolie.

Le résultat que nous avons obtenu suite à ce que nous avons proposé, objet de notre mémoire, puisse être régénérer, requalifié, renouvelé, démontre aussi qu'il est possible de donner une autre vie ce quartier. Maintenant El Hamma peut se réjouir de sa position stratégique, il est réellement devenu un lieu fortement attractif, avec le jardin public, l'immeuble de renouvellement abritant une très grande surface de commerce, il y a aussi les symboles de modernité partout ; dans la manière de circuler, la façon de se divertir, les jardins omniprésents, les coins de repos paisibles aisément accessibles, avec toute une nouvelle image qui se présente aux autres. La régénération de l'immeuble est bénéfique aussi sur le plan environnemental, c'est un micro climat agréable qui fut créé, ses répercussions ou son impact dépassent largement le périmètre dans lequel il s'inscrit, ses biens toucheront la ville entière. Alors que sur le plan économique, le facteur le plus important qui procure la durabilité, le haut standing assure son autosuffisance, tout ce dont il a besoin, est à la portée ; commerce de proximité, Jardins potagers, services quotidiens tels que l'hôtel, centre culturel, immeuble de bureaux...sont tous à quelques mètres, le Haut standing est devenu une destination privilégiée de par le parc urbain qui se trouve fortement lié, c'est l'éléments qui rentabilise surement et durable ce haut standing.

En sommes, la question de la transformation de l'existant s'est légitimement posée sous une nouvelle vision qui s'appuie solidement sur des démarches cohérentes et intégrées, ce sont le projet urbain et l'approche de durabilité.

**BIBLIOGRAPHIE**

**1. Les ouvrages :**

- Catherine Charlot –Valdieu et Philippe Outrequin« L'URBANISME **DURABLE** ». Edition : le moniteur. Année : 2009.
- A.HADJIEDJ «le grand Alger, Activités économiques, problème socio-urbains et aménagement du territoire»;Ed.OPU, Alger 1994.
- De la forme au lieu, Von Meiss, Pierre, 1993, Edition PPUR
- Christian Norberg-Schulz ,MILANO « HABITER » vers une architecture figurative, édition moniteur. PARIS, 1985, 7P
- Dictionnaire LAROUSSE 2015.
- JACQUES Lécureil. « **Programmation Urbaine** ». Op. cit, p 22.
- Le petit Robert 1996.
- Op Cit, In « Régénérer Les Grands Ensembles », Philippe Panerai, P25.
- Op Cit, In « Régénérer Les Grands Ensembles », Djamel Klouche, P30
- Op Cit In « Régénérer Les Grands Ensembles », Bernard Paris, P36.
- Renouveler la ville, les nouveaux défis des professionnels de l'aménagement. Ed. Le Moniteur. chapitre 1. 23p
- Patrizia Ingallina : Le projet urbain. PUF.Fev- 2001 Paris. P72
- MOUDJARI Messaoud, DAHMANI Krime, « Projet urbain efficience d'un paradigme conceptuel de l'habitat durable ». ED, OPU, année 2014.
- Strange, T., & Bayley, A. Sustainable development: Linking economy, society, environment. üECD insights. Paris: üECD, 2008, p.141.
- Ileana HAPENCIUC BLUM, "Régénération urbaine et renouvellement des pratiques d'urbanisation en Roumanie: le cas du centre historique de Bucarest" thèse pour obtention de grade de doctorant, Octobre 2007, p.39.
- Emelianoff (Cyria), Enjeu et politiques de l'environnement, cahiers français n°306"Quelles menaces, quelles politiques?" 2002, p.29-30.
- Catherine charlot-valdieu, Philippe Outrequin , « concevoir et évaluer un projet d'écoquartier »,édition Le Moniteur ,2012
- Le Général de Lamothe (Les anciennes lignes de rivage du Sahel d'Alger. Mémoires de la Société géologique de France. Paris, 1921, p. 153-154)
- Description d'Alger et ses environs, Bérard Victor.p.9
- ALGER Étude de Géographie et d'Histoire urbaines PAR René LESPÈS p.58

- Voir entrée « Patrimoine (bâti urbain et rural, paysager ou naturel) », in Merlin P., Choay F. (dir.) (2000). Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, troisième édition revue et augmentée, Paris : PUF

- Kevin LYNCH, L'image de la cite 55,92p

- Paris Rive Gauche L'ilot ouvert Christian de Portzamparc p.75.

- Ou va la ville aujourd'hui Formes urbaines et mixités, Jacques Lucan p.75

- L'Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise, un outil de connaissance des risques

### **2. Thèses et mémoires :**

- Les études faites en Chicago Despres

- Mémoire présenté en vue de l'obtention du diplôme de Magistère/ Option : Architecture, Formes, Ambiances et Développement Durable

- Mme. LABRECHE Samia, forme architecturale et confort hygrothermique dans les bâtiments éducatifs, cas des infrastructures d'enseignement supérieur en régions arides, Magistère en architecture, Option : Architecture, Formes, Ambiances et Développement Durable.

### **3. Revues, documents et articles :**

- Démolition et relogement : le droit applicable Novembre 2005 Direction juridique et fiscale

- Les enjeux du renouvellement urbain, E. Bordes pagés, A. Charousset, S. Lartigue, Laurif juin 2003

- Michel Bonetti , Mélanie Tual , Marie Llorente et Emeline Bailly ,Rapport des enjeux du développement urbain durable , P : 08, /<http://temis.documentation.developpement-durable.gouv.fr>

- Berezowzka-azzag

- D. Pinson ,03/2000

- Le rapport Brundtland en 1987

- Principes 1, 3 et 4 de la déclaration sur l'environnement et le développement, de Rio, juin 1992(United Nations, 1992)

- Résolution du conseil et des représentants des gouvernements des Etats membres du 1er février 1993, reproduite dans "commission européenne, vers un développement soutenable: Programme communautaire et d'action pour l'environnement pour le développement durable et respectueux de l'environnement"(CE, 1993)

- Article El Hamma une périphérie si centrale, Journal El watan, 23/09/2016

- Grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat

- La grille d'équipement élaboré par le CNERU

- Rappel de l'architecte Ch. DE Portzamparc

- Veille documentaire - Fiches « Qualité Environnementale »- Quartier Vauban Fribourg Allemagne.

## Bibliographie

- Article .MOBILIER URBAIN CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT D'EURE-ET-LOIR

### 4. Sites d'internet/ autres :

- Centre National des ressources textuelles et lexicales. [en ligne].(modifié le 15 septembre 2013) Disponible sur : <https://www.cnrtl.fr/definition/habiter>

- <http://studiomustard.com/ecoquartier-via-romana-renovation-urbaine-dijon/>

- <https://www.granddijonhabitat.fr/je-suis-locataire/actualites/490-projet-de-renouvellement-urbain-ecoquartier-via-romana.html>

- <http://viaromana-dijon.fr/>

- <https://www.metropole-dijon.fr/Les-grands-projets/Les-ecoquartiers/Via-Romana>

- [http://www.energy-cities.eu/db/stockholm\\_579\\_fr.pdf](http://www.energy-cities.eu/db/stockholm_579_fr.pdf)

- La prévention des risques naturels, rapport d'évaluation, 1997/ <http://www.georisques.gouv.fr>

- Observatoire régional des risques majeurs/ <http://observatoire-regional-risques-paca.fr/article/principales-lois-en-matiere-gestion-risques-naturels>

- [https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/dt2\\_secteur\\_14.pdf](https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/dt2_secteur_14.pdf)

- <https://fr.unesco.org/themes/patrimoine-naturel>

- <https://www.picbleu.fr/page/construire-son-habitat-avec-des-materiaux-ecologiques>

- [file:///C:/Users/sus/Downloads/chimie\\_habitat\\_175.pdf](file:///C:/Users/sus/Downloads/chimie_habitat_175.pdf)

- [https://www.dictionnaire-environnement.com/collecte\\_selective\\_ID10.html](https://www.dictionnaire-environnement.com/collecte_selective_ID10.html)

- Sur anis.fr 23 novembre 2016 consulté le 17/04/2018

- Ec.europa.eu.mai2017 consulté 17/04/2018

- Insee.fr

- Google Earth.

- Google image.

### 5. Liste des figures :

Figure	Titre	Source	Page
01	Définition conceptuelle de l'habiter	LAZZAROTTI, 2006, p. 269	07
02	Principe de l'architecture écologique : Interaction entre les acteurs de	Courgey, S., OLIVA, J.P. 2006.	10
03	Schéma de l'habitat planifié	OtchiaSamen, Ch., 2006	12
04	Schéma de l'habitat administré	Ibid	12
05	Schéma de l'habitat des populations à faible revenu (Social)	Ibid	12
06	Habitation Individuelle	<a href="http://www.larousse.fr/encyclopedie/nomcommun-nom/habitat/57164">http://www.larousse.fr/encyclopedie/nomcommun-nom/habitat/57164</a>	13
07	Immeuble collectif -1200 Logements - Batna-	Ibid	13

## Bibliographie

<b>08</b>	Schéma de principe de l'ilot ouvert	Traitement personnel	<b>26</b>
<b>09</b>	schéma traditionnel du concept de développement durable	Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin L'URBANISME DURABLE.P17	<b>28</b>
<b>10</b>	les piliers d'une stratégie de développement durable	Ibid	<b>29</b>
<b>11</b>	de nouveaux objectifs pour le développement durable	R. camagni	<b>30</b>
<b>12</b>	Economie communicateur	l'introduction de critères «développement durable" lors de l'élaboration de plans d'aménagement partie 1: guide pratique, mai 2007.	<b>30</b>
<b>13</b>	circulation: voies, liaisons et trame verte	<a href="http://viaromana-dijon.fr/">http://viaromana-dijon.fr/</a>	<b>38</b>
<b>14</b>	Plan de masse	<a href="http://atelier94.ch">http://atelier94.ch</a>	<b>42</b>
<b>15</b>	Façade et coupe	Ibid	<b>42</b>
<b>16</b>	Plan sous-sol	Ibid	<b>42</b>
<b>17</b>	Plan rez de chaussée	Ibid	<b>43</b>
<b>18</b>	Plan niveau 0 « Plan de référence »	Ibid	<b>43</b>
<b>19</b>	Plan niveau 1 « Plan de référence »	Ibid	<b>43</b>
<b>20</b>	Residence 21A EAST	<a href="https://fr.wikiarquitectura.com/b%C3%A2timent/56-leonard-street/">https://fr.wikiarquitectura.com/b%C3%A2timent/56-leonard-street/</a>	<b>45</b>
<b>21</b>	Residence 43B EAST	Ibid	<b>45</b>
<b>22</b>	Residence 12B EAST	Ibid	<b>45</b>
<b>23</b>	Immeuble 56 Leonard	Ibid	<b>45</b>
<b>24</b>	Immeuble 56 Leonard	Ibid	<b>45</b>
<b>25</b>	Baie d'Alger vu des hauteurs de Telemly	Google image	<b>46</b>
<b>26</b>	carte de situation d'Algérie	<a href="http://www.carte-algerie.com">http://www.carte-algerie.com</a>	<b>46</b>
<b>27</b>	situation régionale la ville d'Alger	Ibid	<b>46</b>
<b>28</b>	Carte de la baie d'Alger	<a href="https://satellites.pro">https://satellites.pro</a>	<b>47</b>
<b>29</b>	photo de la baie d'Alger en 3D	Traitement personnel	<b>47</b>

## Bibliographie

<b>30</b>	Carte des communes d'Alger	<a href="http://www.carte-algerie.com">http://www.carte-algerie.com</a>	<b>47</b>
<b>31</b>	Carte d'accessibilité du quartier	Traitement personnel	<b>48</b>
<b>32</b>	Topographie en 3d d'EL HAMMA	Internet	<b>49</b>
<b>33</b>	Profil topographique de la zone EL HAMMA	Ibid	<b>49</b>
<b>34</b>	Climat d'Alger	Office national de la météo algérienne	<b>49</b>
<b>35</b>	Photo classement de zone	Le réseau algérien de surveillance et d'alerte sismique	<b>51</b>
<b>36</b>	La pyramide des âges 2008	L'office national des statistiques	<b>51</b>
<b>37</b>	Vue en plan	Internet	<b>55</b>
<b>38</b>	Vue en plan	Ibid	<b>55</b>
<b>39</b>	Schéma représentatifs	Fait par l'auteur	<b>63</b>
<b>40</b>	Limites du terrain	Google earth	<b>66</b>
<b>41</b>	Schéma de principe d'aménagement	Fait par l'auteur	<b>68</b>
<b>42</b>	les altercations entre les finalités d'un urbanisme durable et les thèmes d'un projet urbain	l'urbanisme durable « concevoir un éco quartier »	<b>69</b>
<b>43</b>	Plan de masse du quartier	Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin .L'URBANISME DURABLE. édition moniteur, p 213	<b>72</b>
<b>44</b>	Vue sur le porte à faux	Mon projet	<b>84</b>
<b>45</b>	Vue sur jardin d'hiver	Ibid	<b>84</b>
<b>46</b>	Vue sur balcon et loggia	Ibid	<b>85</b>
<b>47</b>	Vue sur le paysage	Ibid	<b>85</b>
<b>48</b>	Vue sur la façade	Ibid	<b>85</b>
<b>49</b>	Vue sur le moucharabieh	Ibid	<b>85</b>
<b>50</b>	Schéma de principe de l'ilot	Fait par l'auteur	<b>86</b>
<b>51</b>	les composants d'un ascenseur hydraulique	<a href="http://www.plain-pied.com">http://www.plain-pied.com</a>	

<b>52</b>	Vu en coupe sur les jardins d'hivers	<a href="http://www.archdaily.com/195866/in-progress-bosco-verticale-boeri-studio">http://www.archdaily.com/195866/in-progress-bosco-verticale-boeri-studio</a>	
<b>53</b>	Schéma explicatif, les composantes d'une toiture végétale	Internet	

**6. Liste des tableaux :**

<b>Tableaux</b>	<b>Titres</b>	<b>Source</b>	<b>Page</b>
01	Éléments d'une définition de la qualité de l'habitat	Trudel, J., 1995.	<b>15</b>
02	Les principes des éco-quartiers	(Sources : CMQ (2011), Guide de référence. Des façons de faire innovantes et durables pour aménager l'espace métropolitain, Plania, 10 pages. MDDTL (2011), Eco Quartier, appel à projets Eco Quartier 2011, Notice explicative de la grille Eco Quartier, Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, France, 57 p).	<b>35</b>
03	Le nombre d'habitant du quartier	Traitement personnel	<b>67</b>