

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE  
SCIENTIFIQUE  
UNIVERSITE SAAD DAHLEB BLIDA-01



Institut d'Architecture et d'Urbanisme

MEMOIRE DE MASTER 02 EN ARCHITECTURE

Option : « architecture urbaine »

**Redynamisation d'un tissu urbain en friches pour une  
attractivité culturelle.**

Conception d'un : **POLE CULTUREL**

(Le cas du quartier des abattoirs, les Annassers Alger)

Réalisé par :

**Mlle : HAMRANI Kamelia. Matricule : M 201531023144**

**Groupe : 01**

Encadré par :

**Dr, archi, Mr AOUISSI. Bachir. Khalil**

**Dr, archi, BENSMINA, Latoui**

Membre du jury :

Présidente : Dr, archi : HAOUI Samira

Examineur : Mr : ZIANE Hacem

**Année universitaire : 2019/2020**

« *Tout ce qui dégrade la culture raccourcit les chemins  
qui mènent à la servitude.* »

*ALBERT CAMUS*

## **REMERCIEMENTS**

*Avant de commencer la présentation de mon travail je tiens à remercier d'abord Dieu le tout puissant de m'avoir donné la chance de faire cette spécialité, le courage et la force de bien mener about ce modeste travail.*

*A mes parents qu'aucun mot ne pourrait exprimer mes remerciements pour tous ce qu'ils font pour moi, ainsi que pour leurs encouragements, soutiens et conseils.*

*Je tiens à remercier toute l'équipe pédagogique.*

*Je tiens également à remercier l'ensemble du corps professoral, qui nous a encadrés, guidé et appris toute ces ficelles du métier durant ces cinq dernières années.*

*Je tiens à remercier ceux qui m'ont aidé pour mener à bout ce modeste travail.*

## DEDICACE

*En ce moment où je commence à écrire mes dédicaces, que j'ai laissé en dernier, mon travail est presque aboutit. Comme on dit le meilleur pour la fin. Des souvenirs me reviennent, mais le premier qui me revient en tête, est mon premier jour à l'école, j'étais toute petite, habillé d'une toute petite robe rose, toute excité de découvrir ce nouveau monde qui me paraissait mystérieux, papa me tenait la main jusqu'à la cour de l'école où y'avait pleins d'enfants, le soir récupéré par Mama et à la maison ma grand mère qui m'attendait avec impatience pour lui raconter ma journée. Eh oui, 18 ans passés, comme le temps passe vite !!! Le jour où j'ai trouvé mon nom dans les dédicaces de ma cousine j'étais tellement contente et maintenant à mon tour de faire les miennes. Pour cela mon travail je le dédie pour toute personne chère à moi.*

*Mes premières dédicaces sont bien sûr dédiées à mes chères parents maman et papa pour tout ce qu'ils ont fait pour faire de moi ce que je suis aujourd'hui. Aucune expression ne pourrait exprimer mes reconnaissances et ma gratitude, j'espère que vous êtes et vous seriez toujours fiers de moi.*

*Mon cher frère Hakim, je lui souhaite tout le bonheur et la réussite dans sa vie.*

*A mes cousines et cousins, en particulier Lynda que je considère comme ma grande sœur, à Farida, Lylia, Laetitia, Yanis, Anais, Narimane, Yasmine et Tino. A mes petits cousins que j'adore beaucoup.*

*A mes copines, la plus belle chose qui me soit arrivée, tellement chanceuse que vous faites partie de ma vie. Ma copine d'enfance Nihal avec qui j'ai partagé des souvenirs dans toutes les étapes de ma vie. A Maroua, la première que j'ai connu à la fac et depuis on est devenu copine maintenant il est temps que je te dise à quel point tu es importante à moi, tu m'a toujours compris, tu as toujours était la pour moi, tu es une sœur pour moi. A Chahrazed, la deuxième que j'ai connu à la fac, la plus gentille, depuis que tu nous as laissé (changé de fac) que notre clique a perdu son goût mais tu étais toujours présente dans nos sujets (car nous sommes les inséparables). A Camelia, la troisième que j'ai connu, la plus attentionnée de nous, ton encouragement était toujours pour moi un soutien indispensable.*

*A Hadjer, Tati, Chourouk que j'adore beaucoup, avec qui j'ai partagé de très bons souvenirs à la cité.*

*A mes amis, Radjaa, Houda, Nadjat, Elhachimi et Yazid.*

*A mes tantes, en particulier Nassira, Baya, Zahra, Ouiza, houria, Fazia, Djamila, Kheloudja, Ghenima.*

*A mes oncles, en particulier Hamid et Hocine partis très tôt, qu'ils reposent en paix.*

*Mes dédicaces les plus particulières pour mes chères grands mères, Ttittice et Manini, je regrette tellement que vous ne soyez plus là aujourd'hui pour partager ma joie avec moi.*

*Vous êtes toujours présentes dans mon cœur, reposez en paix.*

*Kamelia HAMRANI*



## RESUME

Les villes de nos jours se retrouvent face à de nombreux problèmes qui sont, principalement, sociaux-économiques et environnementaux. Pour pallier à ces dysfonctionnements, des solutions existent, notamment grâce à la mise en pratique de démarches nouvelles, tel que la notion de « projet urbain ».

Le projet urbain consiste en une stratégie pensée et dessinée de la ville, il s'agit d'une expression urbaine et architecturale et mise en forme de la ville. Elle intervient, principalement, dans les milieux en friches, pour permettre la construction de la ville sur elle-même. Nous avons donc choisi d'étudier cette stratégie, dans le cadre de ce projet de mémoire afin de répondre à l'ambition de la ville d'Alger : « devenir une métropole ».

Notre travail porte sur une intervention dans un espace en friche, abandonné et délaissé, notre objectif est de revaloriser cet espace en le reconstruisant d'une manière intelligente et qualitative, il s'agit de reconstruire la ville sur elle-même, autrement dit : « **le renouvellement urbain** », une réponse à la problématique de « l'étalement urbain », qui est un vrai fléau de nos jours. Cette reconstruction prend en compte, impérativement, un paramètre indispensable « **le développement durable** », dont nous avons tiré deux notions essentielles pour le développement des villes qui sont : **la compacité et la poly-centralité**.

Dans ce cadre, nous allons également nous focaliserons sur l'attractivité, un enjeu majeur pour les villes et leur développement. Cela leur permet de se positionner dans un système plus général et plus important.

Notre souhait, dans le cadre de ce projet, est d'intervenir sur une friche située dans la ville d'Alger, notre objectif est d'arriver à un **renouvellement urbain durable** en mettant en pratique les notions évoquées précédemment. Pour cela nous avons choisi **le site des abattoirs d'HUSSEIN DEY**.

Nous avons donc pris le parti de créer une centralité dans la ville d'Alger, à vocation bien spécifique qui est « **la culture** », cela par le renforcement et l'enrichissement des activités culturelles dans cette ville. La solution que nous proposons et de doter le quartier des Abattoirs d'un équipement culturel de grande envergure, qui contribuera inévitablement à sa redynamisation, tout en respectant les normes et les gages de qualités des villes d'aujourd'hui : **la fonctionnalité et la durabilité**.

**Mots clés** : attractivité ; centralité ; projet urbain ; culture ; développement durable

### **ABSTRACT**

Cities today face many problems, mainly social-economic and environmental. To overcome these dysfunctions, solutions exist, notably through the implementation of new approaches, such as the notion of an “urban Project”.

The urban project consists of a thought and drawn strategy of the city, it is an urban and architectural expression and shaping of the city. It intervenes, mainly, in wastelands, to allow the construction of the city on itself. We have therefore chosen to study this strategy, within the framework of this memory project, in order to respond to the ambition of the city of Algiers: «to become a metropolis».

Our work involves an intervention in a wasteland, our objective is to upgrade this space by rebuilding it in an intelligent and qualitative way, it is a matter of rebuilding the city on itself, in other words: “urban renewal”, a response to the problem of “urban sprawl”, which is a real scourge today. This reconstruction takes into account, imperatively, an indispensable parameter «sustainable development», from which we have drawn two essential notions for the development of cities that are: compactness and poly-centrality.

In this context, we will also focus on attractiveness, a major issue for cities and their development. This allows them to position themselves in a more general and important system.

Our wish, within the framework of this project, is to intervene on a wasteland located in the city of Algiers, our objective is to achieve a sustainable urban renewal by putting into practice the concepts mentioned above. For this we chose the site of the slaughterhouses of Hussein Dey.

We have therefore decided to create centrality in the city of Algiers, with a very specific vocation which is «culture», by strengthening and enriching cultural activities in this city. The solution that we propose and equip the Abattoirs district with a large-scale cultural equipment, which will inevitably contribute to its revitalization, while respecting the standards and qualities of today's cities: functionality and sustainability.

Keywords:

### ملخص

تواجه مدن اليوم العديد من المشاكل، خاصة المشاكل الاجتماعية، الاقتصادية والبيئية. للتغلب على هذه المشاكل، فإن الحلول قائمة، وخاصة من خلال تنفيذ توجهات جديدة، مثل فكرة "المشروع الحضري". حيث يتألف المشروع الحضري من استراتيجيه فكرية ومرسومة للمدينة، وهو تعبير معماري وحضري، وشكل المدينة وهي تتدخل، في الأراضي البور أساسا، للسماح ببناء المدينة بنفسها. ولذلك اخترنا دراسة هذه الإستراتيجية في إطار مشروع المذكرة، من أجل الاستجابة لطموح مدينة الجزائر: "أن تصبح مدينة مترو بولية".

إن عملنا ينطوي على التدخل في أرض خراب ومهجورة، وهدفنا هو تحسين هذا المكان من خلال إعادة بنائه بطريقة ذكية ونوعية، وهو أمر يتعلق بإعادة بناء المدينة في حد ذاتها، أي: "التجديد الحضري"، استجابة لمشكلة "الانتشار الحضري"، وهي آفة حقيقية تأخذ عملية إعادة البناء هذه في الاعتبار، على نحو محتم، معلما لا غنى عنه "التنمية المستدامة" والتي رسمنا منها مفهومين أساسيين لتنمية المدن هما: الحجم الصغير والمركزية

وفي هذا السياق، سنركز أيضا على الجاذبية، وهي قضية رئيسية بالنسبة للمدن وتنميتها. وهذا من شأنها أن يسمح لهم بوضع أنفسهم في نظام أكثر عمومية وأكثر أهمية ورغبتنا، في إطار هذا المشروع، هي التدخل في أرض قاحلة تقع في مدينة الجزائر هدفنا هو تحقيق تجديد حضري مستدام عن طريق تطبيق المفاهيم المذكورة أعلاه. لذلك اخترنا موقع مسلخ حسين داي لذلك قررنا خلق مركزية في مدينة الجزائر ذات مواجهة جد محددة هي "الثقافة"، من خلال تعزيز وإثراء الأنشطة الثقافية في هذه المدينة والحل الذي نقترحه ونجهز منطقة المسلخ بمعدات ثقافية واسعة النطاق وهو ما من شأنه أن يساهم حتماً في إعادة تنشيطها، في حين يحترم معايير وخواص مدن اليوم: الوظيفة والاستدامة.

### **الكلمات الرئيسية:**

الجاذبية؛ الأهمية؛ المشروع الحضري؛ الثقافة؛ التنمية المستدامة.

# **TABLE DES MATIERES**

## **Sommaire**

CHAPITRE I :.....	1
INTRODUCTION.....	1
I.1    Préambule .....	2
I.2    Problématique :.....	3
I.2.1    Problématique générale :.....	3
I.2.2    Problématique spécifique :.....	4
I.3    Hypothèses :.....	5
I.4    Objectifs :.....	5
I.5    Structure du mémoire : .....	6
I.5.1    Présentation générale des chapitres.....	6
I.5.2    Organigramme du mémoire : .....	8
I.6    Méthodologie de recherche :.....	9
I.6.1    L'approche syntaxique :.....	9
I.6.2    La démarche HQE2R : .....	10
CHAPITRE II : ETAT DE L'ART .....	12
II    Etat de l'art.....	13
•    Introduction.....	13
II.1    L'étalement urbain :.....	13
II.1.1    Causes de l'étalement urbain : .....	13
II.1.2    Effets de l'étalement urbain : .....	14
II.2    Le renouvellement urbain :.....	15
II.2.1    Les enjeux du renouvellement urbain : .....	15
II.2.2    Les actions du renouvellement urbain :.....	15
II.3    Le développement durable :.....	16

II.3.1	Développement urbain durable : .....	16
II.3.2	La démarche du développement urbain durable : .....	17
II.3.3	Les composantes du développement urbain durable : (voire en annexe).....	18
II.3.4	Un quartier durable :(voire en annexe) .....	18
II.4	Les friches.....	18
II.4.1	Définition : .....	18
II.4.2	Typologie des friches : .....	18
II.5	Le projet urbain.....	19
II.5.1	Définition : .....	19
II.5.2	Les enjeux du projet urbain :.....	20
II.5.3	dimensions du projet urbain : .....	20
II.5.4	Les modes et lieux d'intervention du projet urbain : .....	20
II.5.5	les principes pour asseoir le projet urbain : (voire en annexe).....	21
II.5.6	Les etapes du projet urbain : (voire en annexe) .....	21
II.5.7	Les échelles du projet urbain : (voire en annexe).....	21
II.5.8	Les démarches du projet urbain : (voire en annexe) .....	21
II.6	Centralité urbaine :.....	21
II.6.1	Différence entre centre et centralité : (voire en annexe) .....	22
II.6.2	La demande sociale des centralités : .....	22
II.6.3	Centralité et modalité : .....	23
II.6.4	Centralité et accessibilité.....	23
II.6.5	La perception de la centralité : .....	24
II.7	Définition d'un tissu urbain : .....	25
II.7.1	Les échelles du tissu urbain.....	25
II.7.2	Les éléments constitutifs du tissu urbain : .....	26
II.8	L'attractivité : .....	27
II.8.1	Conditions d'émergence de l'attractivité urbaine : .....	27

II.8.2	Les enjeux de l'attractivité : .....	28
II.8.3	Les composantes .....	28
II.8.4	Les concepts liés à l'attractivité urbaine : .....	31
II.9	L'attractivité et la compétition et l'efficience économique : (voire en annexe)	33
II.10	Revalorisation d'un tissu pour l'attractivité : (voire en annexe).....	33
•	Analyse des exemples : .....	33
•	Conclusion du chapitre 2 : .....	40
CHAPITRE III :1 CAS D'ETUDE .....		42
III	Partie théorique .....	43
III.1	Le développement durable au contexte algérien : .....	43
III.2	Les friches urbaines et les interventions sur le tissu existant dans la loi algérienne : .....	43
III.2.1	Les friches urbaines en Algérie : .....	43
III.2.2	L'intervention sur le tissu existant : .....	44
III.2.3	Qualification et usage du sol .....	45
III.3	Analyse de la proposition du PDAU sur le site des abattoirs : .....	46
III.4	Les centralités : .....	46
III.4.1	Carte des centralités d'Alger .....	47
III.4.2	Alger ville polycentrique : .....	47
III.4.3	L'HUSSEIN DEY une nouvelle centralité : .....	47
III.5	La ville et la culture .....	48
III.5.1	Pôle culturel : .....	49
III.6	Présentation de notre site d'intervention .....	58
III.6.1	Situation du quartier des abattoirs, Ruisseau par rapport à Alger:.....	58
III.6.2	Limites du quartier des abattoirs ; Ruisseau.....	58
III.6.3	L'état de fait du quartier:.....	59
III.7	Analyse urbaine du quartier : .....	63

III.7.1	Analyse avec la méthode syntaxique : .....	65
III.7.2	Analyse avec la démarche HQE <sup>2</sup> R .....	69
III.7.3	Les recommandations.....	75
CHAPITRE III : 2.	l'intervention .....	77
IV	Partie pratique : .....	78
IV.1	Le programme :.....	78
IV.1.1	Programme quantitatif :.....	78
IV.1.2	Programme qualitatif :.....	79
IV.1.3	Les mesures prises en réponse au développement durable : .....	80
LA CONCLUSION.....		88
V	Conclusion générale : .....	89
RECHERCHE BIBLIOGRAPHIQUE.....		95
VI	Bibliographie.....	96
LES ANNEXES .....		I
VII	Annexes :.....	II
VII.1.1	Les composantes du développement urbain durable : .....	II
VII.1.2	les principes pour asseoir le projet urbain : .....	II
VII.1.3	Les étapes du projet urbain : .....	III
VII.1.4	Les échelles du projet urbain :.....	IV
VII.1.5	Les démarches du projet urbain :.....	IV
VII.2	Un quartier durable : .....	IV
VII.2.1	Définition.....	IV
VII.2.2	Types de quartier durable : .....	V
VII.2.3	Les finalités et principes de développement durable (en France): .....	V
VII.2.4	Différence entre centre et centralité : .....	VI
VII.3	L'attractivité et la compétition et l'efficacité économique : .....	VI
VII.4	Revalorisation d'un tissu pour l'attractivité : .....	IX

VII.5	Roue de MADEC ;.....	X
VII.6	La grille des équipements : .....	XI
VII.7	L'îlot .....	XI
VII.7.1	L'îlot ouvert :.....	XII
VII.7.2	Le macrolot.....	XIII
VII.8	La culture .....	XIII
VII.8.1	Les fondements de la culture :.....	XIV
VII.8.2	L'équipement culturel : .....	XIV
VII.8.3	Type d'équipement culturel :.....	XIV
VII.8.4	Les grandes activités culturelles :.....	XV

## **TABLES DES ILLUSTRATIONS**

### **Liste des figures :**

Figure 1:	Organigramme du mémoire ; réalisé par l'auteurice .....	8
Figure 2	Schéma montrant les objectifs, cibles, et sous-cibles du modèle INDI Source : <a href="https://journals.openedition.org/vertigo/12683?lang=pt">https://journals.openedition.org/vertigo/12683?lang=pt</a> consulté le 13-12-2019 à 20h36 à TIZI OUZOU.....	11
Figure 3 :	Schéma de développement urbain réalisé par l'auteurice .....	16
Figure 4 :	Schéma du développement urbain durable : les finalités de la démarche Source : vers un renouvellement ou une transformation durable des quartiers ; définitions démarches, méthodes et outils ; P. OUTREQUIN et C.CHARLOT VALDIEU .....	17
Figure 5 :	Les différentes échelles du tissu : le Caire centre ancien.(Dessins P.PANERAI et H.FERNANDEZ). Source : livre analyse urbaine .....	26
Figure 6 :	Le Caire : le centre ancien. (CEAA ville orientale LADRAUS) Source : livre analyse urbaine, P.PANERAI, J.C.DEPAULE, M.DEMERGON éditions parenthèses ....	26
Figure 7 :	Carte de la situation du quartier de la Deûle source : Google Maps .....	33
Figure 8 :	Limite du quartier dans la ville dans la rive de la haute Deûle source : <a href="https://www.euopan-europe.eu/media/default/0001/14/e14_sb_fr_lille_fr_pdf.pdf">https://www.euopan-europe.eu/media/default/0001/14/e14_sb_fr_lille_fr_pdf.pdf</a> , traité par l'auteurice. ....	34



Figure 9 : Schéma du quartier avec les différents aménagements – source : <a href="https://jacquesteller.files.wordpress.com/2018/11/rapport-les-rives-de-la-haute-dec3bbble-miora-rabary.pdf">https://jacquesteller.files.wordpress.com/2018/11/rapport-les-rives-de-la-haute-dec3bbble-miora-rabary.pdf</a> .....	37
Figure 10 : Le terrain du trapèze, source : ZAC Seguin-Rives de Seine, Macro-lot B3 Coordination architecturale et urbaine Boulogne-Billancourt-pdf- .....	37
Figure 11 : Vue depuis le parc trapèze source : ZAC Seguin-Rives de Seine, Macro-lot B3 Coordination architecturale et urbaine Boulogne-Billancourt -pdf- .....	38
Figure 12 : Libération d'une assiette foncière, la démolition des abattoirs d'Alger source : photo prise par l'auteur.....	44
Figure 13 : Carte de qualification et usage du sol source : PDAU approuvé.....	45
Figure 14 : proposition du complexe de l'APN par le BAM source Google image consulté le 14-06-2020 à 2h33 à TIZI OUZOU. ....	46
Figure 15 : Centralités d'Alger source : Thèse (Dissertation) d'A.MEZOUED, 2015, en Belgique .....	47
Figure 16 : Structuration de la ville-source- PDAU d'Alger .....	47
Figure 17 : Organigramme du choix du thème réalisé par l'auteur.....	49
Figure 18 : Organigramme du choix du thème réalisé par : l'auteur .....	49
Figure 19 : carte de situation Source : Google image .....	58
Figure 20 : Source: image de Google Earth : le quartier des Abattoirs, Ruisseau traité par l'auteur.....	58
Figure 21 : Image montrant la zone d'étude source : Google Earth traité par l'auteur consulté le 03-12-2019 à 1h30 à Blida.....	64
Figure 22 : Image du quartier source : Google Earth consulté le : 20-03-2020 à 15h30 à TIZI OUZO ; traité par l'auteur .....	71
Figure 23 : Un mur en pierre en court de démolition source photo prise par l'auteur .....	71
Figure 24 : Photo qui montre les espaces verts pour une bonne qualité d'air source : photo prise par l'auteur.....	72
Figure 25 : Photo qui montre la qualité et le type de bâtiment et une pharmacie source : photo prise et traité par l'auteur .....	72
Figure 28 : Image qui montre les déchets source : photo prise par l'auteur.....	73
Figure 26 : Image qui montre les équipements sanitaire (en rouge) par rapport au site source : Google Maps consulté le 20-03-2020 à 16h15 traité par l'auteur .....	73

Figure 27 : Image qui montre le bruit source : Google Earth consulté le 20-03-2020 à 16h10 à TIZI OUZOU ; traité par l'autrice.....	73
Figure 29 : Image montrant un équipement administratif source : photo prise par l'autrice .....	73
Figure 30 : Station multimodale source : photo prise par l'autrice .....	73
Figure 31 : Image montrant les servitudes de quartier et sa situation par rapport à toute la ville source Google Earth traité par les étudiants.....	74
Figure 32 : Le profil du développement durable –réalisé par l'autrice .....	75
Figure 33 : les étapes principales du projet urbain Source : cours M2 projet et contexte urbain de Dr arch. DJELATA. A.....	III
Figure 34 : Roue de MADEC source : image de Google consulté le 15/04/2020 à TIZI OUZOU .....	X

#### Liste des tableaux :

Tableau 1 : composantes de l'attractivité urbaine.....	31
Tableau 2 : fiche technique de l'exemple 2.....	33
Tableau 3 : fiche technique de l'exemple du macrolot .....	38
Tableau 4 : analyse du quartier avec la méthode HQE <sup>2</sup> R (objectif 1) .....	71
Tableau 5 : analyse du quartier avec la méthode HQE <sup>2</sup> R (objectif 2) .....	72
Tableau 6 : analyse du quartier avec la méthode HQE <sup>2</sup> R (objectif 3) .....	73
Tableau 7 : analyse du quartier avec la méthode HQE <sup>2</sup> R (objectif 4) .....	73
Tableau 8 : analyse du quartier avec la méthode HQE <sup>2</sup> R (objectif 5) .....	74
Tableau 8 : analyse du quartier avec la méthode HQE <sup>2</sup> R (objectif 5) .....	75
Tableau 9 : tableau récapitulatif du programme qualitatif et quantitatif, réalisé par : l'autrice.....	82
Tableau 10 : Equipements et leurs surfaces, source : grille des équipements.....	XI

#### Liste des histogrammes :

Histogramme 1 : Nombre de bâtiments sur le CES .....	65
Histogramme 2:Surface zone sur la surface projeté.....	65
Histogramme 4 : (volume/surface projeté)/(surface zone /surface projetée ) .....	66
Histogramme 3 : Nombre de bâtiments sur le volume.....	66
Histogramme 5 : longueur ouverte / longueur fermée .....	67

Histogramme 6 : la compacité.....	68
Histogramme 7 : de surface verte / surface projeté.....	69



**CHAPITRE I :**  
**INTRODUCTION**

### **I.1 Préambule**

Le phénomène d'accroissement des villes et de leur étalement tend à s'accroître de plus en plus. A l'horizon 2050, plus de la moitié de la population mondiale vivrait dans des villes. Cette problématique de l'étalement urbain (ce phénomène désignant le développement des surfaces urbanisées en périphérie des grandes villes) et du développement anarchique de certaines villes au dépens des espaces verts et agricoles cause des problèmes d'ordre sanitaires et écologiques : les villes se développent de manière désordonnée favorisant ainsi la ségrégation (séparation des classes sociales), les plus pauvres s'installent donc dans des bidons villes où les conditions sanitaires sont parfois effroyables. Les écosystèmes sont menacés, certaines espèces animales et végétales sont déjà en voie de disparition.

Alger est née de la superposition et la stratification de plusieurs ordres urbanistiques et modes d'occupations spatiales, cette superposition est intimement liée au passé colonial qu'a connu cette ville. La ville d'Alger s'est construite au fil du temps suivant une logique d'insertion dans le site existant. C'est durant les temps modernes, post colonisation française, que l'urbanisation s'est retrouvée dans un développement arbitraire reniant ainsi les valeurs morphologiques du site et faisant coupure avec les modes d'urbanisation passés.

Depuis l'indépendance jusqu'à nos jours, de nombreux projets ont été réalisés dans la ville d'Alger. Cependant, Alger n'atteint toujours pas le titre qu'elle convoitait, celui «*d'une métropole*».<sup>1</sup> En effet la métropolisation nécessite la construction de nouveaux équipements et le développement des services. Ce développement physique des structures de la ville devra être accompagné par la revalorisation des secteurs dynamisant la ville : la culture, le tourisme, les loisirs, le commerce, etc. avec la prise en compte des questions d'ordre écologique.

Il existe plusieurs types de développement des villes. Aujourd'hui, pour des raisons de **développement durable**, la **ville compacte** (ou la ville à courte distance c'est un concept qui favorise une densité résidentielle relativement élevée dans les quartiers multifonctionnel) ou la **ville polycentrique** (la ville a plusieurs centres) sont deux concepts

---

<sup>1</sup> Alger les nouveaux défis de l'urbanisation sous la direction de A.HADJIEDJ, C.CHALINE, J.DUBOIS-MAURY coordination S.DJEDOUANI ; édition l'Harmattan, année 2003.

qui pourraient répondre aux problématiques de l'étalement urbain. Ces deux notions s'imposent de plus en plus comme modèles d'aménagement durable des villes.<sup>2</sup>

Alger bien qu'elle constitue une ville avec des avantages qui ne sont pas négligeable à une échelle nationale et internationale tels que : une population estimée à 3 416 000 habitants, le territoire de l'aire métropolitaine d'Alger est incontestablement le plus densément peuplé, le plus urbanisé, le plus équipé du pays notamment en matière d'infrastructure à citer : son fabuleux site surplombant l'une des plus belles baies du monde, à sa situation géographique, à sa célèbre casbah ; à ses couleurs et à ses lumières rares, Alger la blanche reste l'un des repères éternels de la civilisation méditerranéenne, passionnant les hommes de la culture et de la nature.<sup>3</sup> Les ravages que subit son milieu naturel dont le massacre des terres agricoles qui est parfaitement perceptible et qui est principalement dû à la croissance urbaine anarchique, donne une mauvaise image d'Alger et ralentie par conséquent son développement. Afin de freiner cet étalement urbain qui cause des dommages considérables et qui nuit au développement et à la redynamisation de la ville d'Alger, l'une des solutions envisageable est « *la construction de la ville sur elle-même* ». La ville durable (la ville respectant les principes du développement durable), selon FIJALKOW 2017 : d'abord une manière de « dire la ville » pour « faire la ville ». Cela passe notamment par la reconquête des friches industrielles et urbaines et le comblement des vides d'une façon intelligente, de sorte à insérer la nouvelle urbanisation dans l'ancienne, dans un souci d'harmonie et de valorisation de l'image d'Alger, aujourd'hui ternie à cause d'un mode d'urbanisation non réfléchi.<sup>4</sup>

## **I.2 Problématique :**

### **I.2.1 Problématique générale :**

Alger est une ville en pleine mutation, cela paraît principalement dans les nouveaux projets réalisés récemment dans la ville tel que la technopole de SIDI ABDELLAH, le pôle d'affaire de BAB ZOUAR, la grande mosquée d'Alger ainsi que d'autres projets qui sont en cours de réalisation comme la dépollution de oued EL HARRACHE et l'aménagement

---

<sup>2</sup> Site web : De la ville compacte aux métropoles polycentriques, VERONQUE DUPONT, DENISE PUMAIN consulté le : 15-11- 2019 à 21h15 à TIZI OUZOU.

<sup>3</sup> Site web : Revue géographique des pays méditerranéen : Quelle métropolisation pour Alger ? Consulté le : 15-11- 2019 à 21h45 à TIZI OUZOU.

<sup>4</sup> Alger métropole (région, ville, quartier) EPAU ; SIAAL ; GTZ ; PAR : (S.HAMMACHE, Y.CHENAOU, S.AIT CHERKIT, L.SIDI MOUSSA) ; SIAAL: (Pr E.RIBBECK, Dr A.GANGLER, UTE.LANGENDORFER) p25 à p92 ; année 2000.

de la baie d'Alger. Ces deux derniers projets cités sont des objectifs du SDAM (schéma directeur d'aménagement de l'aire métropolitaine) à l'horizon 2030. Tout cela nous donne une perspective sur le devenir possible de la ville d'Alger, celui de la faire accéder au rang de métropole internationale.

Cependant, Alger fait face à de nombreux problèmes qui expliquent son retard d'insertion dans le réseau métropolitain. Notamment son passage par l'ère machiniste qui a provoqué d'immenses perturbations dans le comportement des hommes, notamment dans leur répartition sur la terre, comme c'est le cas de la majorité d'autres villes qui sont passées par cette période. La ville d'Alger a également connu des problèmes liés au cadre de vie, tel que le niveau de vie pénible d'une grande partie de la population ou encore les problèmes d'ordre environnemental qui sont des normes du développement urbain. Ces différents problèmes ont donc engendré, dans la majorité des quartiers algérois, le chaos. Les mesures prises pour faire face aux crises de logement ont causé à leur tour d'autres problèmes comme l'étalement urbain ainsi que des problèmes d'ordre social.

Selon Albert LEVY : « *Le projet urbain est un projet de ville ou d'une partie de ville, c'est-à-dire un projet de forme urbaine, ou plus exactement un projet de contrôle de la forme urbaine, il aurait deux fonctions essentielles **contrôler et gérer** : les différentes interventions ponctuelles et architecturales ; **définir** : les différents espaces publics, leurs hiérarchies, leurs rapport avec l'espace privé par une composition urbaine d'ensemble* ». C'est une démarche pour construire la ville sur la ville.

Notre problématique se développe donc autour de cette question :

**La redynamisation et l'animation des quartiers algérois grâce aux démarches nouvelles de construire la ville sur elle-même peuvent-elles participer au développement de la ville d'Alger pour qu'elle devienne une vraie métropole ?**

### **I.2.2 Problématique spécifique :**

De nombreux quartiers à Alger contiennent des friches qui sont issues de la délocalisation de certaines activités vers d'autres zones, en périphérie de la ville. D'autres quartiers se retrouvent dégradés à cause du manque d'entretien et de la présence de l'habitat illicite, conséquence directe de la crise de logements. Tout cela a causé des ruptures profondes dans les tissus urbains et des problèmes socio-économiques importants.

Le quartier des abattoirs aux ANNASSERS ex « RUISSEAUX » était à vocation industrielle et le lieu des abattoirs d'Alger après la délocalisation de ces activités s'est retrouvé en friche. Toutefois ce quartier bien qu'en friche, présente diverses potentialités. D'abord, c'est une réserve foncière disponible, de plus il s'agit d'un quartier intermodal qui bénéficie de voies connectées à des axes importants telle que la moutonnaire. Il bénéficie également d'une situation stratégique en étant le point de convergence de 4 quartiers importants « KOUBA, BIR MOURAD RAIS, HUSSEIN DEY et EL HAMMA », à proximité du centre d'Alger. Des équipements de grandes envergures sont situés non loin du quartier, parmi eux, nous pouvons citer le musée des beaux-arts, le palais de la culture, Riadh El Feth et Maqam Chahid... Le quartier des Abattoirs est donc susceptible de devenir une centralité importante, cependant, la discontinuité (formelle et fonctionnelle) de son tissu due par le vide créé après la démolition de ces friches dans le quartier, est un réel désavantage qui constitue un frein au développement de ce quartier.

### **Comment pallier la discontinuité du tissu du quartier des Abattoirs et créer un cadre de vie propice au développement et au bon vivre des citoyens ?**

#### **I.3 Hypothèses :**

Pour essayer de répondre à notre problématique, nous avons proposé deux hypothèses :

##### **Hypothèse 1 :**

Le nouveau PDAU d'Alger a proposé des équipements structurants à l'échelle de la ville dans le quartier des abattoirs comme : Le siège de l'APN (Assemblée, Populaire, National) et le siège du sénat.

##### **Hypothèse 2 :**

Les potentialités que présente le quartier nous incitent à mener une réflexion sur sa redynamisation à travers l'animation culturelle, grande source de cohésion urbaine et sociale.

#### **I.4 Objectifs :**

Etant donné les potentialités et les avantages que présente le quartier des abattoirs de RUISSEAU à Alger, à l'échelle du quartier mais aussi à l'échelle de la ville, nous avons pour objectif de pousser la réflexion sur l'amélioration de l'existant en se basant sur ces potentialités avérées. Nous allons donc nous focaliser sur les principes du renouvellement



urbain durable. Pour cela nous adopterons une stratégie qui a pour but la redynamisation et l'animation. Les objectifs que nous nous sommes fixés sont les suivants :

- Assurer la continuité du point de convergence existant afin de créer une centralité,
- Assurer une mixité urbaine, source dynamisme et de cohésion,
- Animer le quartier par la culture,
- Renforcer le lien social et l'économie tout en adoptant une démarche de développement durable cohérente.

### **I.5 Structure du mémoire :**

#### **I.5.1 Présentation générale des chapitres**

**Le premier chapitre est le chapitre introductif du mémoire**, c'est là où nous présentons notre introduction générale : un préambule qui comporte les grandes idées de notre recherche. La problématique générale pose les questions d'une manière générale et globale et la problématique spécifique découlant de la problématique générale et qui elle vient spécifier ces questions et donc orienter davantage notre recherche. A ces questionnements, nous allons tenter de répondre par « le projet » ; en étudiant certaines hypothèses présentées préalablement.

A travers ce chapitre, nous présentons également, nos objectifs et les méthodes de travail que nous mettons en place. Cela, en rapport avec les sujets définis par l'équipe pédagogique qui sont : « Alger métropole durable » et « La reconquête d'une partie de friche ».

**Le deuxième chapitre** est le plus important, c'est dans celui-ci que nous identifions les notions clés de notre recherche à savoir, l'étalement urbain, le renouvellement urbain, le développement durable, l'attractivité urbaine autres sujets importants, en lien avec notre recherche. Deux exemples internationaux sont, également, présentés dans ce chapitre comme références. Chacun des exemples traite d'un sujet, en lien avec notre thématique de recherche. Une conclusion vient, ensuite, apporter les premières réponses à nos interrogations et clôturer ce chapitre.

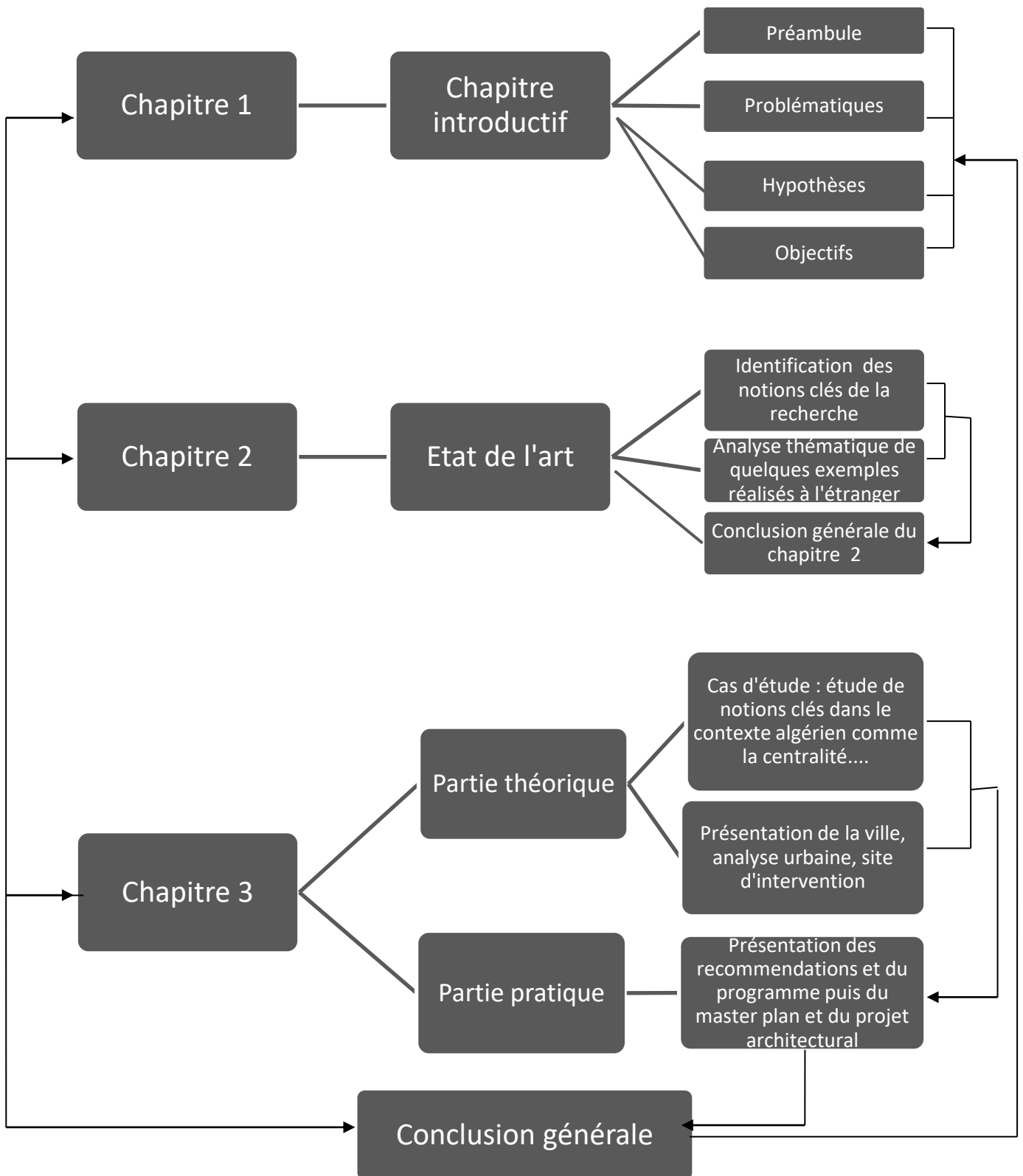
**Le troisième chapitre présente notre cas d'étude**, il est divisé en deux parties :

**Une première partie théorique :** celle-ci replace les notions définies dans le chapitre précédent dans un contexte local algérien tels que: la centralité, les recommandations du PDAU, etc.

**Une deuxième partie pratique :** celle-ci consiste en la mise en pratique des notions théoriques, autrement dit : l'intervention. Après avoir acquis les informations nécessaires et défini le socle théorique de notre recherche, nous les appliquons, d'une manière concrète sur le cas algérien grâce à «notre projet », comme réponse aux problématiques posées.

**Pour finir une conclusion générale** vient reprendre les principaux éléments du mémoire. Elle les resitue dans le cadre du projet, apporte une réponse aux problématiques définies dans le premier chapitre et ouvre le champ vers de nouvelles investigations.

**I.5.2 Organigramme du mémoire :**



**Figure 1: Organigramme du mémoire ; réalisé par l'auteur**

### **I.6 Méthodologie de recherche :**

Notre recherche se base sur l'analyse urbaine de la ville. Pour cela, nous avons réalisé une analyse hybride, comment ? Grâce à la combinaison de deux méthodes d'analyses urbaines qui nous permette chacune de définir des données spécifiques afin de mieux comprendre la ville. La première méthode nous permet alors d'analyser la forme urbaine, il s'agit de « l'approche syntaxique » et la deuxième nous sert à analyser la durabilité de la ville c'est « l'approche HQE²R ».

#### **I.6.1 L'approche syntaxique<sup>5</sup> :**

##### **I.6.1.1 Définition :**

C'est un ensemble d'outils et de théories mis au point pour décomposer et composer les « espaces » dans le but de comprendre leur structure.

La théorie de la syntaxe spatiale (spacesyntax) est apparue pendant les années 80s dans le monde anglo-saxon, travaillée et développée par ses auteurs B.HILLIER et J. Hanson (1984) et d'autres chercheurs au cours de la décennie qui suit (HILLIER et Al, 1987). Elle a été généralisée, par la suite, dans plusieurs domaines : architectural, sociologique, archéologique, tel qu'on le voit dans les travaux de T. BELLAL (2001), R. ZACO (2006), Q. LETESSON (2009), S. MAZOUZ (2009), H. BOUTABBA (2011), Y. Bada (2012), A. HAMOUDA (2017). Cette théorie propose une structure méthodologique et analytique, en vue d'étudier la relation étroite qui existe entre les usagers et leur environnement physique.

##### **I.6.1.2 Sur quoi est basée l'approche syntaxique :**

Au niveau de l'analyse de la configuration spatiale, tout plan architectural classique s'exprime en un ensemble de données objectives et facilement comparables. Le plan sera traduit, en premier lieu et comme première source d'information, en un graphe d'un type particulier nommé graphe justifié. A partir de là, deux caractéristiques de l'édifice seront déduites. D'une part, qualitative et qui, par la suite, sera exprimée, d'autre part, en données quantitatives par le biais de quelques formules mathématiques. Ainsi les rapports mutuels qu'entretient l'architecture avec la société seront aperçus à la lumière de ces données qualitatives et quantitatives.

---

<sup>5</sup> Site web : Une approche méthodologique pour l'appropriation spatiale, mars 2018 PÖ L'IMAGE-Université Paris Diderot - Paris 7 ; consulté : le 10-12-2019 à 22h10 à Blida.

### **I.6.1.3 Les agents mobilisant la syntaxe spatiale :**

- Les effets de sa **morphologie (forme)**
- Le degré de connectivité des entités liées entre elles (**interrelation**)
- L'intensité de fréquentation par le mouvement naturel (**visibilité**)

### **I.6.1.4 Les objectifs :**

- Relation entre la structure spatiale et la fonction
- Etude et mesure des configurations spatiales
- Analyse de structures spatiales et des motifs émergents

### **Dans le but de :**

- Rechercher une certaine logique, mesurer, analyser, simuler et planifier.

### **I.6.2 La démarche HQE2R :**

Cette démarche intégrée de développement durable HQE2 R a été élaborée par un groupe de 10 centres de recherches et de 13 villes dans, 7 pays européens, afin de répondre à la question <sup>3</sup>/<sub>4</sub> « Comment assurer la prise en compte du développement durable à l'échelle des villes et plus particulièrement à l'échelle du quartier, dans les opérations de renouvellement urbain et d'aménagement comme dans la gestion du quartier afin d'assurer la meilleure qualité de vie possible pour tous? ». <sup>6</sup>Le projet HQE<sup>2</sup>R a été rédigé au cours de l'été 1999 par Philippe OUTREQUIN et Catherine Charlot-VALDIEU avec Ernesto ANTONINI (QUASQUO, Italie), Yolanda de Jager (AMBIT, NL) et Jens-OLE Hansen (CENERGIA, DK). Pour l'acronyme : HQE® (Haute Qualité Environnementale) française. Mais le projet abordait la Réhabilitation des bâtiments, d'où le premier R et le Renouvellement des quartiers, d'où le deuxième R. Nous avons mis le E au carré parce que nous voulions mettre fortement l'accent sur l'Economie.

#### **I.6.2.1 Définition**

C'est une démarche qui vise à intégrer le développement durable dans les projets de renouvellement urbain à l'échelle du quartier et du bâtiment avec ses outils opérationnels. Les destinataires de ce projet sont les habitants et les usagers du quartier.

---

<sup>6</sup>Vers un renouvellement ou une transformation durable des quartiers : définitions, démarches, méthodes et outils ; C.CHARLAU-VALDIEU et PH.OUTREQUIN ; la calade.

### I.6.2.2 Les phases de la démarche HQE<sup>2</sup>R

La démarche HQE<sup>2</sup>R est structurée autour de la décomposition d'un projet urbain en quatre phases:

- La phase de **décision**
- La phase d'**analyse**
- La phase de **conception – évaluation**
- La dernière phase concerne l'**action**

### I.6.2.3 Le modèle INDI

(**IND**icateur d'**IMP**act) est un outil opérationnel permettant de définir les indicateurs de développement durable (environnementaux, sociaux et économiques) adapté au contexte de renouvellement urbain en France. Ce modèle décompose ces indicateurs en 5 objectifs de développement durable et 21 cibles :

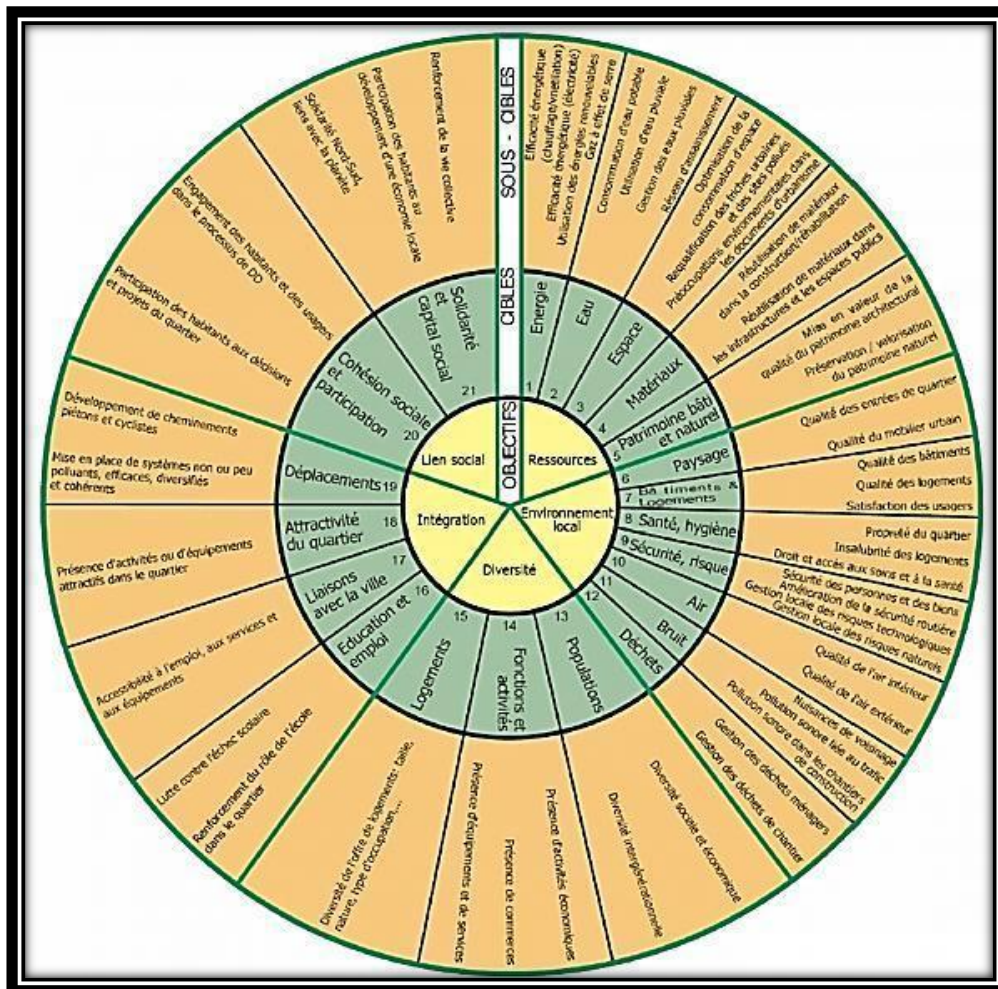


Figure 2 Schéma montrant les objectifs, cibles, et sous-cibles du modèle INDI  
 Source : <https://journals.openedition.org/vertigo/12683?lang=pt> consulté le 13-12-2019 à 20h36 à TIZI OUZOU



**CHAPITRE II : ETAT DE**  
**L'ART**

## **II Etat de l'art**

### **• Introduction**

Les villes du troisième millénaire connaissent un phénomène très important qui est « l'extension urbaine » qui se traduit par l'avancée urbaine sur le territoire rural, causé par plusieurs facteurs, notamment pour les marchés immobiliers et fonciers. Mais des solutions pensées récemment comme le projet urbain qui est une démarche pour la réorganisation de la ville et donc pour faire face aux problèmes de la ville.

### **II.1 L'étalement urbain :**

L'étalement urbain est la propension des agglomérations urbaines à croître et se développer sur de beaucoup plus larges périmètres. C'est une extension urbaine en continuité avec la ville compacte contrairement à la périurbanisation qui est une extension urbaine en discontinuité.

Cette notion d'étalement urbain est souvent utilisée en urbanisme pour décrire une extension des surfaces urbanisées, souvent sous la forme d'un habitat pavillonnaire de faible hauteur avec des jardins, d'autres notions rendent compte à quelques nuances près, des phénomènes d'artificialisation des sols et d'étalement urbain : tache urbaine, desserrement urbain, périurbanisation, rurbanisation. Mais l'étalement urbain ne doit pas être confondu avec la croissance urbaine car ce dernier peut se réaliser sans nécessaire augmentation de la surface de l'aire urbaine, mais par densification du tissu urbain existant.<sup>7</sup>

#### **II.1.1 Causes de l'étalement urbain :**

L'étalement urbain se produit sous l'effet d'interactions socio-économiques avec des contraintes spatiales et environnementales locales. Il s'accélère avec l'amélioration des réseaux de transport et de la mobilité. Des facteurs micro- et macro-socio-économiques interagissent : les moyens de transport, le marché foncier, les préférences individuelles de localisation résidentielle, les évolutions démographiques, l'attractivité des régions urbaines, et l'application de politiques de planification d'utilisation des sols aux échelles locale et régionale.<sup>8</sup>

- Facteurs macro économiques :** -Croissance économique ; Mondialisation

---

<sup>7</sup> Site web : L'étalement urbain en France synthèse documentaire réalisé par : Robert Laugier, ingénieur consultant indépendant, février 2012 consulté le 14-12- 2019 à 20H45 à Blida.

<sup>8</sup>IDEM



- **facteurs micro économiques** : -Augmentation du niveau de vie ; Coût du foncier ; Disponibilité de terres agricoles bon marché ; Compétition entre municipalités
- **facteurs démographiques** : -croissance démographique
- **Préférences résidentielles** : Plus d'espace par personne ; Préférences de logement
- **Transports** : Possession d'une automobile ; Disponibilité des routes ; Coût faible du carburant ; Mauvaise qualité des transports
- **Problèmes urbains** :- Mauvaise qualité de l'air ; Bruit ; Appartements petits ; Insécurité; Problèmes sociaux ; Manque d'espaces verts

### **II.1.2 Effets de l'étalement urbain :**

Plusieurs critiques sont formulées contre ces effets de l'étalement urbain. Elles ne sont pas toujours fondées et sont l'objet de discussion. Certaines critiques sont d'ordre :

- culturel : les habitants de maisons individuelles seraient individualistes, fermés aux valeurs de la ville ;
- économique : la ville étalée coûterait plus cher que la ville dense (bien que discuté, cet argument est sans doute exact mais a peu de portée politique) ;
- environnemental en termes de consommation d'espaces : ce point qui peut se révéler important dans d'autres pays, est à relativiser en France où l'espace disponible est très grand, mais où, en revanche, la cohabitation des usages du sol peut effectivement poser problème ;
- environnemental en termes de consommation d'énergie : l'équivalence entre la ville dense et la ville durable est loin d'être établie.<sup>9</sup>

**Le Développement durable et le Renouvellement urbain** sont des réponses aux problèmes sociaux, économiques, urbanistiques et environnementaux dans le contexte des villes, notamment françaises. Ce sont deux concepts très liés, ils défendent des principes de réduction de l'étalement urbain, d'économie d'énergie et de réduction des inégalités sociales. Ce rapprochement conceptuel nous amène à développer le concept de **renouvellement urbain durable**.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Site web : L'étalement urbain en France synthèse documentaire réalisé par :Robert Laugier, ingénieur consultant indépendant ; consulté le : 14-12- 2019à 22h49 à Blida.

<sup>10</sup>Site web : [https://www.memoireonline.com/10/12/6257/m\\_Le-renouvellement-urbain-et-le-developpement-durable-vers-un-renouvellement-urbain-durable-D-un1.html](https://www.memoireonline.com/10/12/6257/m_Le-renouvellement-urbain-et-le-developpement-durable-vers-un-renouvellement-urbain-durable-D-un1.html); consulté le 15-12- 2019 1h08 à Blida.

## **II.2 Le renouvellement urbain :**

C'est le synonyme de construire la ville sur la ville et une manière de lutter contre l'étalement urbain.

**Renouvellement urbain :** est de faire muter le tissu urbain existant pour favoriser un dynamisme nouveau dans un quartier en perte de vitesse. Il suscite de nouvelles évolutions de développement économique et de développement de la solidarité. Aujourd'hui l'ère du Renouvellement urbain devient inévitable, il a vocation à estomper les périodes d'extensions rapides et incontrôlées des villes qui ont eu de multiples effets négatifs.

Il est aujourd'hui indispensable et il ferait marque d'exemplarité s'il s'inscrivait dans une démarche de développement urbain durable d'où l'objectif est de définir des schémas viables, vivables et équitables qui réponde, dans la durée aux contraintes sociale, économique et écologique. Cette volonté de développement durable doit s'axer essentiellement sur un tissu urbain existant fragile pour le dynamiser et le mettre en cohérence avec les quartiers limitrophes et impulser le concept de ville durable.<sup>11</sup>

### **II.2.1 Les enjeux du renouvellement urbain :**

Aujourd'hui le renouvellement urbain apparait comme une nouvelle pratique de l'aménagement avec un double objectif, travailler sur les secteurs vieillissés et défavorisés de la ville, tout en répondant aux exigences de gestion économe de l'espace. Il s'inscrit dans une appréhension de la ville avant de réutiliser une friche, requalifier un quartier ancien ou social, réaménager un lieu délaissé en espace public, il faut d'abord envisager et comprendre le fonctionnement de la ville, du quartier en fonction des problématiques économique sociale et urbaines.<sup>12</sup>

### **II.2.2 Les actions du renouvellement urbain :**

**La réhabilitation, la reconstruction, la rénovation urbaine, la régénération urbaine.** Se sont des notions désignant des opérations projetées sur le tissu existant c'est-à-dire l'intervention sur la ville existante, Cela peut définir l'idée de « construire la ville sur la ville ».

---

<sup>11</sup> IDEM

<sup>12</sup> Site web : Notre rapide sur l'occupation du sol février 2004 ; consulté le : 16-12-2019 à 21h36 à Blida.

### II.3 Le développement durable :

Définie en 1987 au moment de la préparation du 3<sup>ème</sup> sommet de la terre à Rio, comme réponse aux crises sociales et environnementales auxquels l'humanité fait face. « C'est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs » c'est-à-dire que la croissance doit se faire dans le respect de la nature et les hommes. Donc la durabilité est le point où les objectifs économiques, la responsabilité sociale et la préservation de l'environnement se rejoignent.<sup>13</sup>

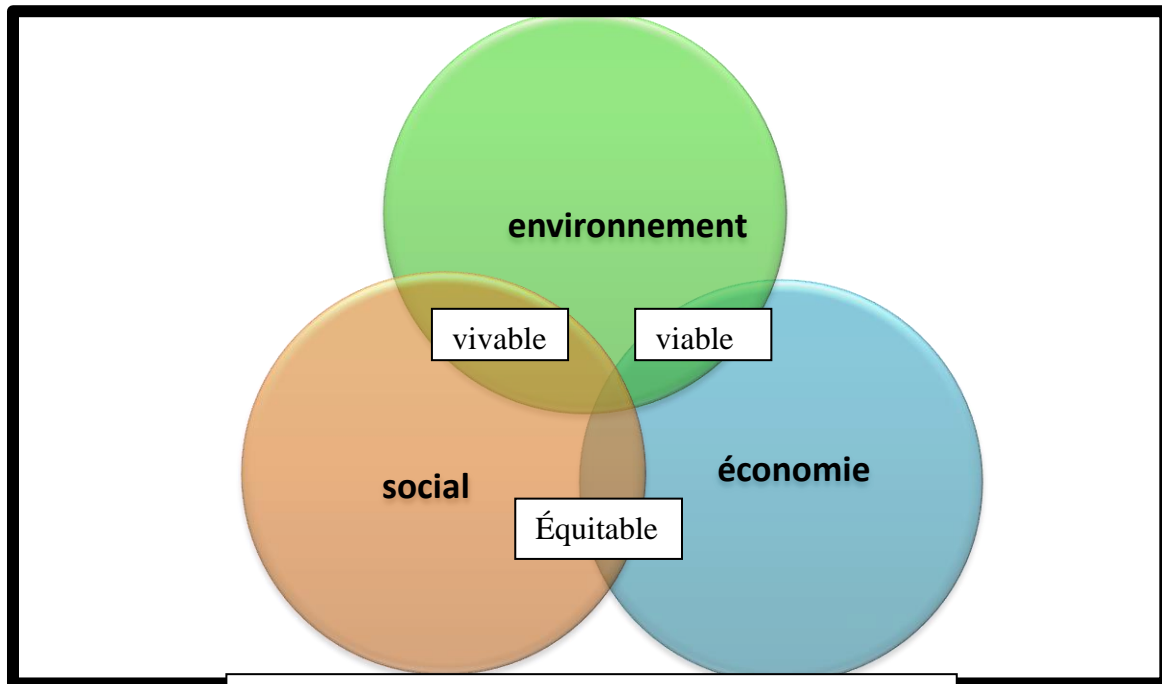


Figure 3 : Schéma de développement urbain réalisé par l'autrice

#### II.3.1 Développement urbain durable :

C'est dans les déclarations des villes que le développement urbain durable à Rio trouve sa source. Et après la concrétisation de leur engagement dans la **charte d'Aalborg** en 1994 et la réalisation d'**Agendas 21 Locaux**.

Le **développement urbain** «est le fruit d'interactions entre acteurs qui ont tous des objectifs propres et un certain pouvoir de décision, mais qui ont besoin de travailler ensemble pour réaliser leurs objectifs » (VERHAGE, 2002).

Tout comme le développement durable, le développement urbain durable (DUD) pose la question de sa mise en œuvre et de sa définition. Le DUD est présenté comme une solution de

<sup>13</sup>Site web : 2 min pour comprendre le développement durable source: [https://www.youtube.com/watch?v=VAPfpaTwp\\_A&t=65s](https://www.youtube.com/watch?v=VAPfpaTwp_A&t=65s) consulté le 02-01 2020 à 17h25 à TIZI OUZOU.

remplacement au développement industriel traditionnel de la ville, la ville durable est maintenant un idéal à atteindre. Le développement durable est présent dans les politiques urbaines, et est posé comme un enjeu pour l'aménagement du territoire (BEAL, 2009; Combe & Scherrer, 011;( Gariepy & Gauthier, 2011; Gauthier, 2009; Gauthier, GARIEPY, TREPANIER, & Alain, 2008). 2)<sup>14</sup>

### II.3.2 La démarche du développement urbain durable :

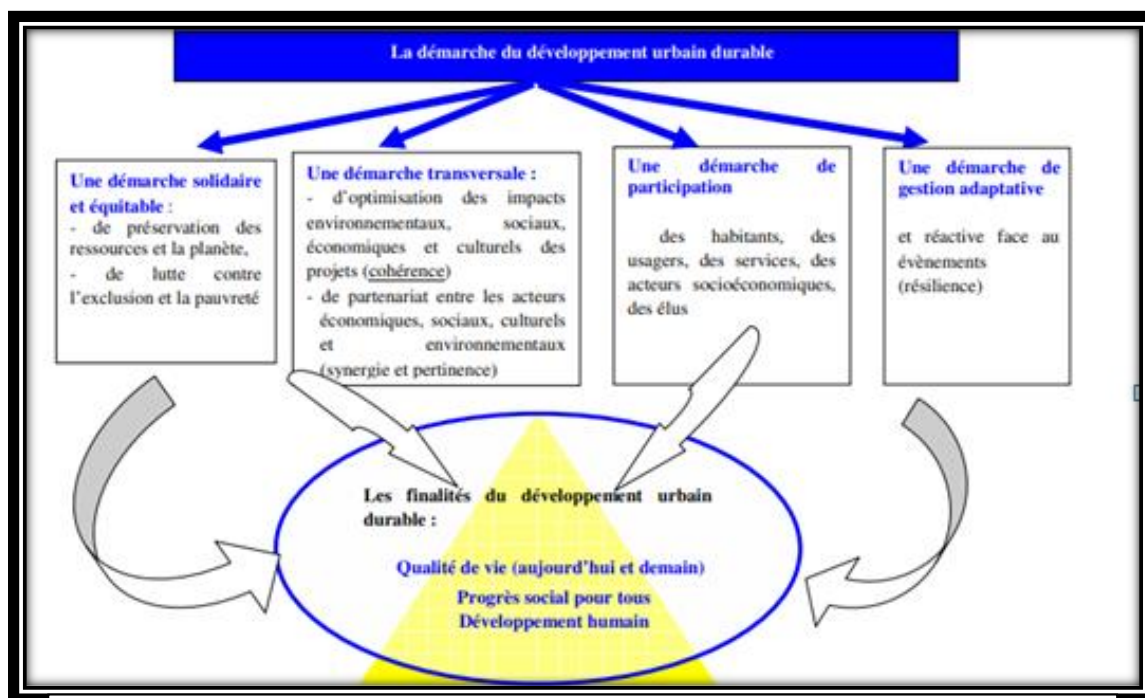


Figure 4 : Schéma du développement urbain durable : les finalités de la démarche Source : vers un renouvellement ou une transformation durable des quartiers ; définitions démarches, méthodes et outils ; P. OUTREQUIN et C.CHARLOT VALDIEU

Le sort des quartiers anciens constitue un enjeu majeur de notre temps. Ceci dit, les politiques urbaines de nos jours se focalisent sur la requalification de l'espace urbain existant et sa reconquête plutôt que l'extension de la ville en elle-même.<sup>15</sup>

Depuis quelques années, l'existence de réserves foncières (**friches industrielles**) ou immobilières (parcs de logements anciens) suscite un regain d'intérêt de la part des pouvoirs publics et des acteurs économiques privés. La reconnaissance de la dimension stratégique de tels espaces urbains les a en effet conduits à mener une multiplicité d'opérations de renouvellement urbain. L'objectif est d'impulser un processus de reconquête en attirant de nouvelles activités économiques, et de nouveaux résidents qui appartiennent à certains

<sup>14</sup>Site web : <http://www.vrm.ca/le-developpement-urbain-durable/> consulté le 03-01- 2020 TIZI OUZOU

<sup>15</sup> Mémoire de magistère de Mlle SAID AISSA Kahina sur : Le devenir du patrimoine colonial dans le cadre d'un projet de réhabilitation urbaine, UMMTO.

groupes sociaux. Cette reconquête est donc une source de changements profonds qui affectent les paysages urbains et sociaux ainsi que le fonctionnement quotidien de ces quartiers. <sup>16</sup>

### **II.3.3 Les composantes du développement urbain durable : (voire en annexe)**

### **II.3.4 Un quartier durable :(voire en annexe)**

## **II.4 Les friches**

### **II.4.1 Définition :**

Se sont des délaissés urbains dont leur fonction a été stoppée ou délocalisée dans d'autres zones d'activités. Donc la construction est restée dans la ville mais sans fonction (à cause de la surface trop petite de la bâtisse, faillite, absorption dans le tissu ou toute autre raison).

### **II.4.2 Typologie des friches :**

Nous avons plusieurs types de friches. On les qualifie selon l'activité qui se faisait dans le terrain ou bâtiment précédemment mais plus à l'heure actuelle.

- **Friches industrielles :** apparues dans les années 1950 suite à l'arrêt des activités d'extraction des matières premières telles que les mines de charbon, et celles d'aujourd'hui étant souvent la conséquence de la délocalisation d'activités pour des raisons économiques, politiques, techniques
- **Friches militaires :** Dans un contexte de réforme générale des politiques publiques et d'adaptation de l'outil de Défense aux nouvelles contraintes géostratégiques, les friches militaires sont de plus en plus nombreuses.
- **Friches portuaires :** résultant de l'obsolescence de certains équipements au regard de l'évolution du trafic et des modalités de transport maritime.
- **Friches ferroviaire :** issues d'emprises perdant leur utilité au fur et à mesure de la reconfiguration du territoire.
- **Friches urbaines :** se sont des terrains laissés à l'abandon, en milieu urbain

*« L'histoire récente du projet urbain est indissociable de celle de la friche industrielle »*  
(Tomas 2003)

---

<sup>16</sup> Thèse de GIROUD Matthieu Résister en habitant ? Renouveau urbain et continuités populaires en centre ancien (Berriat Saint-Bruno à Grenoble et Alcantara à Lisbonne) Matthieu Giroud ; université de poitiers; 2007, France ; document publié en ligne.

## **II.5 Le projet urbain**

Pour la réponse ou la résolution des problèmes de la ville et sa recreation, de nouvelles démarches et pratiques qui sont à suivre dans le but de retrouver la qualité de l'espace et les pratiques urbaines. Notamment pour la réconciliation de la ville et de l'architecture, le terme de **projet urbain** est apparu comme une démarche qui sert d'instrument de médiation entre la ville et l'architecture et devrait également nous permettre de nouer avec l'idée de projet urbain permanent dont la forme de départ est suggérée plus que dessinée.

### **II.5.1 Définition :**

« Il est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là, des traces du substrat, une reconnaissance du mouvement et du flux dans lequel on se situe, des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après. » (DEVILLIERS, 1994)

Selon **patrizia ingalina**<sup>17</sup> : C'est dans les années 1970 que la notion de projet urbain a remplacé celle de planification urbaine afin de redonner, entre autre, une légitimité à l'urbanisme qui était touché par les changements sociaux et économiques ( le chômage, le démantèlement industriel, la perte d'attractivité, l'exclusion sociale et la mondialisation). Dans ce contexte, la perception de la ville ou du territoire s'est faite selon une nouvelle approche. Elle ou il n'est plus considéré comme un espace fragmenté, une juxtaposition d'espaces bâtis et d'espaces vides, un objet, mais comme un organisme vivant où chaque membre a une fonction, un sens propre et qui est relié étroitement aux autres pour sa survie. Proposant une alternative au plan inflexible, sectoriel et très localisé traditionnel, le projet urbain devient un outil d'action évolutif et dynamique qui considère tout d'abord la ville dans sa globalité avec l'idée que l'ensemble urbain a valeur de monument dans son entièreté structurelle.

Le projet urbain : est une revendication qui s'est exprimée en France dans le sens quelle suppose une nouvelle formulation du rôle des techniciens de l'aménagement et leurs rapport avec les habitants et les collectivités territoriales. L'espace public est la première notion acquise par le projet urbain, elle a comme conséquence une distinction nette entre les terrains de contrôle et la gestion de la collectivité et ceux qui sont offert à l'initiative ou à l'usage privé. Cette distinction dépend la capacité du tissu à se modifier et à se renouveler par opération de taille variable tout en assurant de manière continue dans le temps le bon

---

<sup>17</sup> : PATRIZIA INGALINA, Le projet urbain, PUF, Que sais-je ?, 2001, quatrième édition, 2010, 128 pages.

fonctionnement de l'ensemble et la comptabilité des états successifs. Selon **Philippe Panerai** et **David Mangin**, le projet urbain dépasse les problèmes de maisons individuelles et la définition paysagère des espaces publics, car ce n'est pas un projet d'édification mais de créer des conditions de l'édification et de la gestion du tissu. <sup>18</sup>

### **II.5.2 Les enjeux du projet urbain :**

- Améliore la qualité de vie
- Intègre la concertation et la négociation
- Offre des solutions concrètes et opérationnelles

### **II.5.3 dimensions du projet urbain <sup>19</sup>:**

- Dimension politique : le PU reflète souvent des ambitions politiques pour l'urbanisme.
- Dimension sociale : finalité du projet souvent sociale et amélioration du cadre de vie
- Dimension économique et financière : il constitue la déclinaison concrète et territorialisée de la stratégie de développement et de positionnement économiques de la métropole sur le marché des villes. Plus que le fruit d'un modèle pseudo scientifique ou technocratique, il est le produit d'un choix politique de positionnement libéral de l'action publique [Tomas 1998]<sup>20</sup>,
- Dimension culturelle : à travers une reconquête de l'identité urbaine authentique qui revient, à une identité collective (charge symbolique).
- Dimension urbanistique : à travers la production d'une image de la ville. Amélioration des liaisons fonctionnelles et un complément des services.
- Dimension environnementale : à travers ses exigences en matière de qualité des sols, assainissement des sites pollués et gestion des déchets, protection des ressources non renouvelables. <sup>21</sup>

### **II.5.4 Les modes et lieux d'intervention du projet urbain <sup>22</sup>:**

Dans les quartiers dégradés ou contenant des friches se sont les lieux des projets urbains. Ainsi que les sites d'échanges, d'infrastructures de transport en commun et espace public.

---

<sup>18</sup> David Mangin, Philippe Panerai, édition parenthèses, octobre 2002, projet urbain; pages : 19, 21, 23

<sup>19</sup> Mémoire de magistère ;Dr, arch, DJELATA.A ; 2006 ; EPAU

<sup>20</sup> Article : Le projet urbain au service du développement économique et international, RACHEL LIHOSSIER, chapitre 7, publié en ligne.

<sup>21</sup> Mémoire de magistère ;Dr, arch, DJELATA.A ; 2006 ; EPAU.

<sup>22</sup> : IDEM

Les différentes interventions et lieux du projet urbain sont les suivants :

- **Reconversion / reconquête** : Reconquête des friches industrielles et portuaires, transformation de vide urbains, récupération de rives, quais, canaux.
- **Espace public** : l'art urbain, les places, les relations entre les multiples usagers de la ville. . Le travail sur l'espace public donne son armature au projet urbain.
- **Infrastructure** : intégration des infrastructures dans la ville (autoroute, voies ferrées ...), pôles d'échange, mobilité, stratégie urbaine, et transports.
- **Patrimoine** : revitalisation des centres anciens, centre-ville en mutation, secteurs classés et protégés.
- **Paysage** : projet de paysage, mise en valeur de territoires, rôle des espaces verts dans le renouvellement urbain.
- **Régénération urbaine** : renouvellement urbain, restructuration de grands ensembles et de quartiers d'habitat social, opération de démolition-reconstruction.
- **Nouvelles centralité** : pôles de loisirs et de commerces, parcs d'activités, périphérie en extension, villes nouvelles.

#### **II.5.5 les principes pour asseoir le projet urbain : (voire en annexe)**

#### **II.5.6 Les etapes du projet urbain : (voire en annexe)**

#### **II.5.7 Les échelles du projet urbain : (voire en annexe)**

#### **II.5.8 Les démarches du projet urbain : (voire en annexe)**

### **II.6 Centralité urbaine :**

- **Définition :**

Selon **M. Roncayolo**, (1990) : « *La ville est une centralité en elle-même qui assure, par son existence et sa localisation, la rencontre et l'échange entre les hommes* ». Par cette définition, on se rend compte que la notion de centralité peut s'appliquer à plusieurs échelles : à celle de la ville s'ajoutent les niveaux inter et intra-urbains.

**M. Rochefort**(1990) définit la ville comme élément centralisateur de besoins : « *les entreprises de production, agricoles ou industrielles, ne peuvent fonctionner sans utiliser des*



*services bancaires d'assurance, de gestion, d'information. S'ajoutent les besoins généraux de la société en services administratifs pour la gestion des affaires publiques ».*

Donc la ville c'est un centre de service qui centralise les différentes fonctions politiques, dont l'importance est la capacité de tel ou tel espace urbain à tout réunir en un centre unique d'action et d'autorité.<sup>23</sup>

La centralité est la capacité d'un lieu à polariser l'espace situé dans sa zone d'influence, c'est-à-dire à exercer un pouvoir attracteur sur les populations et les activités. Centralité et polarité sont donc indissociables. Toutefois, un centre urbain se distingue d'un pôle en cela qu'il dispose d'une plurifonctionnalité, et que son pouvoir attracteur ne se limite pas à une seule dimension. Alors que les usines et les complexes commerciaux exercent des pouvoirs d'attraction bien spécifiques et sectoriels, un centre urbain offre une palette plus large de possibilités, faite de complémentarité et de diversité. En conséquence son attractivité est plus universelle. L'effet polarisateur d'un centre n'est toutefois pas acquis de manière définitive. Il s'agit d'un processus dynamique, évolutif, qui dépend autant de la propriété du lieu que de l'organisation des réseaux. Le caractère central d'un lieu n'a donc rien de figé ou d'immuable, il peut être remis en cause par les changements tant spatiaux qu'économiques ou fonctionnels.<sup>24</sup>

Pour parler de la polycentralité. **G.BURGEL(1991)** ajoute : « *qu'il ya dissociation des centralités au moment même où elles n'ont jamais été aussi présentes socialement et économiquement* ».

### **II.6.1 Différence entre centre et centralité : (voire en annexe)**

### **II.6.2 La demande sociale des centralités :**

Aujourd'hui, cette question est à l'ordre du jour en France où les nombreux problèmes des banlieues soulèvent avec acuité la question de l'accessibilité au centre et la prise en compte des espaces publics en générale. Force est de constater que des chercheurs avaient mis en évidence « la demande sociale de centralité » dès la décennie des années 1980, à la suite du constat d'échec social et urbanistique des banlieues françaises. A ce titre, la centralité apparaît

---

<sup>23</sup> GASNIER ARNAUD. Centralité urbaine et recomposition spatiale. L'exemple de Mans. In : *Norois*, n°151, Juillet-Septembre 1991. pp. 269-278. P270

<sup>24</sup> Article :La centralité urbaine au Luxembourg : analyse et perspectives ;rapport de l'Observatoire du Développement SpatialUnité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, 2012 publié en ligne.

comme une nécessité lorsqu'elle fait défaut. Tant aux Etats-Unis qu'en France mais aussi dans le monde arabe, on observe de plus en plus une sorte de retour à la centralité pour pallier l'émiettement de la ville. Cette aspiration à la centralité, qui remet le centre-ville au cœur des préoccupations urbanistiques, révèle des exigences de cohésion sociale face aux conflits provoqués par l'isolement social et culturel des plus démunis.<sup>25</sup>

### **II.6.3 Centralité et modalité :**

Le concept de centre est à différencier de celui de nœud, même si les deux entretiennent de nombreuses interdépendances. Un nœud, en géographie, est un lieu qui se trouve à l'intersection de plusieurs axes (routiers, ferrés, aériens) et qui jouit de ce fait d'une bonne connectivité. Les réseaux servant avant tout à connecter et rendre accessibles les zones de peuplement les unes avec les autres pour réduire les contraintes de la distance physique, il est logique que les grands centres soient des nœuds sur les réseaux.

Cependant, il peut également y avoir des nœuds qui se constituent hors des centres, pour des raisons d'organisation des réseaux, et ces nœuds peuvent à terme devenir des centres, du fait de la qualité de l'accessibilité dont ils jouissent. Le caractère nodal d'un lieu peut ainsi être créateur de nouvelles centralités. La création de pépinières d'entreprises ou la construction de zones commerciales à proximité des échangeurs routiers et en dehors de tout noyau villageois en sont les témoins. Toutefois, il est rare que ces nouvelles centralités soient dotées de véritables qualités urbaines; il s'agit bien souvent d'espaces organisés pour un accès aisé aux automobiles, faiblement dotés d'espaces publics et bien souvent monofonctionnels.<sup>26</sup>

### **II.6.4 Centralité et accessibilité**

Si un nœud n'est pas forcément un centre, en revanche un centre est presque systématiquement un nœud, car l'accessibilité est une condition majeure et quasi indissociable de l'exercice d'un pouvoir d'attraction ou de diffusion sur un « hinterland ». Si les réseaux ne permettent pas à la périphérie de rallier efficacement le centre, alors ce dernier perd de sa capacité à exercer son attraction, donc sa qualité de centre. Les réseaux sont conçus pour relier prioritairement les espaces centraux entre eux dans les meilleures conditions. Les centres sont donc au carrefour de ces grands axes, et ils se

---

<sup>25</sup> : La ville mouvementée: espace public, centralité, mémoire urbaine à Alger de Nassima DRIS, p : 35-42, édition l'Harmattan ; février 2002.

<sup>26</sup> Article : La centralité urbaine au Luxembourg : analyse et perspectives ;rapport de l'Observatoire du Développement Spatial Unité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, 2012 ; publié en ligne.

nourrissent de ces réseaux pour prospérer. Cependant, l'importance croissante de la connexion à certains types de réseaux pour assurer le développement peut inverser la perception des liens entre villes et réseaux, et l'on peut se demander si ce ne sont pas plutôt les villes qui sont dépendantes des flux qui parcourent les réseaux (Mongin, 2005). L'enjeu pour les villes devient alors d'attirer les flux, et de se constituer en nœud majeur du réseau pour ne pas être à l'écart des flux matériels et informationnels qui conditionnent le dynamisme économique d'un pôle. A l'instar du développement du réseau ferré au 19<sup>ème</sup> siècle, qui a fortement influencé le rayonnement des villes connectées au détriment des autres, condamnées à rester des villes de second rang, la présence d'un aéroport, véritable interface avec le reste du monde, est aujourd'hui fondamentale pour permettre à un centre de rayonner à une échelle internationale et de s'insérer dans les réseaux globaux<sup>27</sup>.

### **II.6.5 La perception de la centralité :**

La centralité urbaine n'est pas qu'une qualité objective, qui peut être analysée de manière fine par les seuls indicateurs statistiques sur l'offre de commerces de services ou d'équipements publics. Etre un centre urbain, c'est être reconnu comme tel par la population, cela fait appel à des perceptions et des représentations. Le statut subjectif de « centre urbain » s'acquiert dans la durée, il se gagne et ne se décrète pas. Il fait appel à des impressions, dont beaucoup sont données notamment grâce à la qualité architecturale et urbanistique ou à des éléments comme la morphologie urbaine, la densité du bâti, sa diversité, sa verticalité, ou encore la présence d'avenues offrant des perspectives urbaines ou de places d'envergure autorisant les grands rassemblements publics. Tous ces éléments participent à animer la ville, de même que les attributs symboliques qui sont fondamentaux pour garantir la reconnaissance de la ville et renforcer son image, tant pour ses habitants ou ses utilisateurs quotidiens que pour l'image qui en est renvoyée vers l'extérieur. Ces éléments doivent nécessairement être conservés à l'esprit, car nombreuses sont les tentatives politiques de création de centralité qui ont rencontré un échec par le passé, en ignorant précisément ces éléments liés à l'appropriation sociale de l'espace.

De même que la centralité renferme une grande part de subjectivité, il est difficile de définir objectivement ce qui est à la marge du centre. Si l'on considère qu'il n'y a pas de centre sans marges, alors un centre s'identifie également par opposition aux marges qu'il influence. Mais

---

<sup>27</sup> IDEM

l'idée de centre n'a rien non plus d'absolu, un centre est avant tout relatif, il est centre s'il exerce une certaine polarité dans le contexte géographique dans lequel il s'inscrit. Or, cette polarité va être conditionnée par de nombreux éléments comme la distance physique, la densité de population, la présence d'autres centres exerçant une concurrence, et bien sûr les propriétés intrinsèques de la centralité du lieu considéré. A offre de commerces et de services équivalents, la polarité qu'exercera un bourg en milieu rural sur son «hinterland » ne sera bien évidemment pas la même que celle d'une commune périurbaine à proximité immédiate d'une métropole<sup>28</sup>

## **II.7 Définition d'un tissu urbain :**

Métaphore qui fait référence au tissage –le textile – ou à la biologie – les tissus végétaux, osseux. Le terme de tissu urbain entraîne une double acception. Il s'agit d'une vision locale qui « oublie » momentanément l'organisation de l'ensemble, l'armature, le squelette pour s'intéresser au remplissage, à la substance. <sup>29</sup>

**Le tissu urbain :** est un mode d'ordonnement agissant comme un support qui génère, accompagne et pérennise la ville et

Une forme précise constituant le cadre physique de la vie humaine témoigne de son évolution....

L'observation du tissu permet de comprendre les logiques de formation et de mutation que l'espace urbain subit dans le temps. (BODART et AL), 2013 <sup>30</sup>

### **II.7.1 Les échelles du tissu urbain**

Selon BODART et AL, 2013 le tissu urbain intègre plusieurs unités :

**L'agglomération ; Le secteur urbain ; La maille ou l'îlot**

---

<sup>28</sup> IDEM

<sup>29</sup> : Ph. Panerai, J.DEPAULE, M.DEMERGON, analyse urbaine, éditions parenthèses p70.

<sup>30</sup> : Cours M2 du contexte urbain par Mm DJELLATA.A de l'année universitaire 2019/2020

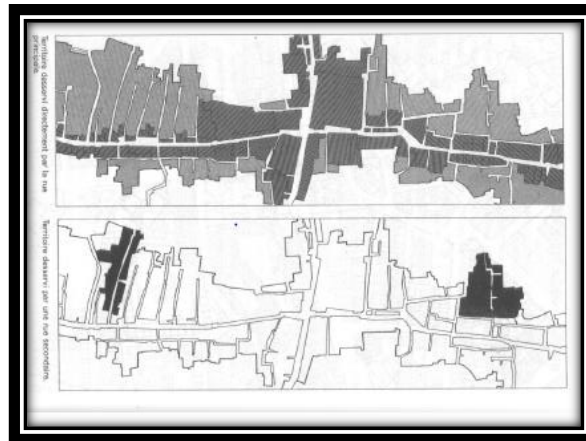


Figure 5 : Les différentes échelles du tissu : le Caire centre ancien.(Dessins P.PANERAI et H.FERNANDEZ). Source : livre analyse urbaine

### II.7.2 Les éléments constitutifs du tissu urbain :

Le tissu urbain procède de l'imbrication de deux logiques : celle du découpage du sol en lots à bâtir et celle des tracés de la voirie qui les dessert. Sans découpage pertinent qui fasse correspondre au lot des types de constructions appropriés et règle durablement leurs relations à l'espace public il n'y a qu'une collection d'objets plus ou moins disparates éventuellement réunis par des prescriptions esthétiques (matériaux, couleurs, modénatures).<sup>31</sup>

Le tissu urbain est constitué de la superposition ou de l'imbrication de trois ensembles :

- Les réseaux des voix ; Les découpages fonciers ; Les constructions <sup>32</sup>

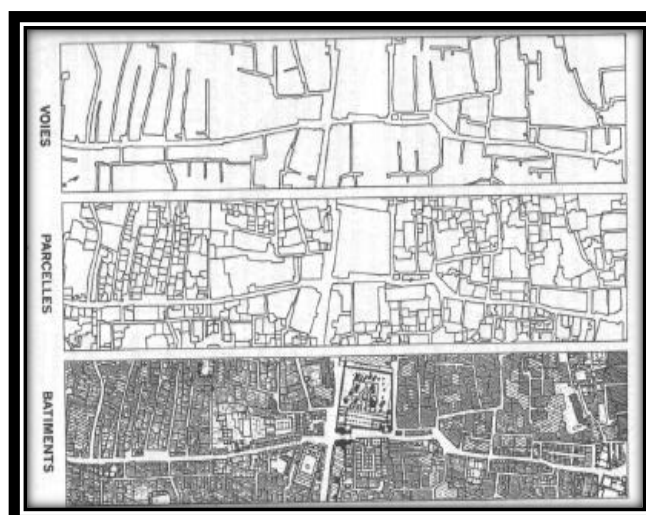


Figure 6 : Le Caire : le centre ancien. (CEAA ville orientale LADRAUS) Source : livre analyse urbaine, P.PANERAI, J.C.DEPAULE, M.DEMERGON éditions parenthèses

<sup>31</sup> D.MANGIN, PH.PANERAI, projet urbain, éditions parenthèses, octobre 2002 ; P83.

<sup>32</sup>PH.PANERAI, J.C.DEPAULE, M.DEMERGON ; analyse urbaine éditions parenthèses p70.

## **II.8 L'attractivité :**

« Pour penser la ville et comprendre les logiques de représentation qui la structurent, il ne faut pas tellement penser l'organisation de la ville comme une organisation fonctionnelle mais plutôt comme une organisation symbolique... » BERNARD LAMIZET.

- **Définition :**

Attractivité est un terme d'usage relativement neuf qui désigne à la fois de l'attrait et de l'attraction pour des populations, des professions, des implantations.<sup>33</sup>

L'attractivité est un concept fortement relié à l'économie mais touche aussi un autre champ qui est l'urbain, à différentes échelles : à grande échelle « concerne le territoire » puis avec le temps se réduit en échelle plus réduite qui est celle de « la ville ».<sup>34</sup>

**François Cusin** et **Julien Damon** dans leur article « Les villes face aux défis de l'attractivité. Classements, enjeux et stratégies urbaines » notent que : la mesure de l'attractivité d'une ville, veut dire l'évaluation de sa sphère d'influence, sa capacité à générer du mouvement, à attirer à soi durablement...

« L'attractivité ne consiste pas seulement à attirer mais aussi et d'abord à fixer les habitants » (GEPPEL, 2009).

Cela veut dire qu'il faut des emplois pour retenir et/ou attirer une population et aussi la population pour avoir une économie possible. L'attractivité est indispensable dans le rôle de l'image de la ville ainsi que de la région. Une image à ceux que l'on veut attirer et aux pourvoyeurs de fonds.<sup>35</sup>

### **II.8.1 Conditions d'émergence de l'attractivité urbaine :**

L'attractivité des villes découle d'une échelle plus large qui est celle du territoire, dont l'environnement est en pleine mutation, qu'il s'agisse du positionnement ou de l'apparition de nouveaux concurrents de l'économie de la connaissance ou de la mobilité croissante des facteurs de production et des acteurs économiques, La conquête ou reconquête de leur attractivité oblige les territoires et plus précisément les villes à repenser leur capacité à faire venir et/ou à retenir hommes et entreprises. Face à la compétitivité, l'attractivité est

---

<sup>33</sup> Article de FRANCOIS CUSSIN sur l'attractivité des villes : définition, mesures et enjeux, publié en ligne

<sup>34</sup> Mémoire de master II de l'attractivité urbaine et les espaces publics dans l'ère de la compétitivité par S.MOKHELFI, S.MOUGARI, K.SMATI 2017, université A.MIRA Bejaia.

<sup>35</sup> Mémoire de fin d'étude sur l'attractivité et projets urbains clés : standardisation ou territorialisation des espaces urbains ? université d'Anger, France par M.ABAUZIT-GOSSEZ ; novembre 2012 ; document publié en ligne.

plus que primordiale, elle est même la condition pour rester et subsister dans cette course. Jean-Pierre Charbonneau avance que le développement et l'attractivité qui en est un de ses facteurs sont une nécessité, voire une conviction partagée, car elle n'est donc pas une question récente dans la mesure où elle fut l'essence même d'émergence des villes depuis l'antiquité. De nos jours, ce phénomène est plus apparent tant par la mobilité des personnes, des touristes, des entreprises et des étudiants attirés par différents facteurs. Ceci pousse à découvrir les exigences et les motifs contribuant à rendre les villes attractives.<sup>36</sup>

### **II.8.2 Les enjeux de l'attractivité :**

Ils existent plusieurs enjeux de l'attractivité, pratiquement ils visent tous à attirer un capital humain, un élément consommateur qui peut stimuler et développer l'économie local du territoire. Ces enjeux se résument dans plusieurs aspects, tel que la retombée économique et financière, la retombée sociale et culturelle qui vise à améliorer la qualité de vie des habitants, tout ça jouera un rôle dans la création d'une dynamique positive dans le territoire, et engendrer un sens de fierté d'appartenance. Nous constatons, lors de ces enjeux, il y aura une marche vers l'avant, soit individuel ou collectif, lors de la création d'emplois, amélioration de l'infrastructure, la disponibilité des services publics et bien sûr en appuyant sur le caractère urbain, tous ces facteurs rendront le territoire un endroit de convergence des populations.<sup>37</sup>

### **II.8.3 Les composantes**

Selon François Cusin et Julien Damon, 10 composantes permettent de définir l'attractivité d'une ville :

Composante	Ressources objectives	Ressources symboliques	Exemple d'indicateurs
Géographique	-Géographie physique : proximité de la mer d'un fleuve, zone frontrière, espaces naturels, etc.	-Valeur paysagère attribuée à un espace urbain. -Valeur symbolique (lieu	-mer, fleuve, montagnes -ressources naturelles -nombre de jours

<sup>36</sup> Mémoire de master sur l'attractivité urbaine et espaces publics ; 2016/2017 par S.MOKHEFI, S.MOUGARI, K.SMATI ; université A.MIRA de Bejaia.

<sup>37</sup> IDEM

	-Le territoire) tel qu'il a été façonné à travers l'histoire.	de mémoire, etc.)	d'ensoleillement -moyenne des températures
Géopolitique	-Position au sein des réseaux interurbains. -Accessibilité. -Externalités de réseau	-Sentiments de centralité.	Densité des réseaux maritimes, fluviaux, automobiles, ferroviaires et aériens -situation transfrontalière -centralité géographique nationale ou internationale
Démographique	-Poids et dynamisme démographiques. -Caractéristiques des populations présentes et évolutions récentes.	-Image des populations et de leurs modes de vie.	-nombre d'habitants -croissance démographique -répartition par âge, profession, pays d'origine
Economique	-Croissance du PIB (produit intérieur brut), situation du marché de l'emploi, rémunérations, inégalités	-Image de la ville auprès des actifs, des entrepreneurs et des médias.	-évolution du PIB local -nombre, chiffre d'affaires et évolution des établissements -présence de sièges sociaux -investissements et innovation
Sociale	-Qualité de vie (commerces, offre de	-Image de la ville, qualité de vie,	-nombre de commerces, de lieux



	loisirs, criminalités, environnements, etc.). -Capacité à intégrer les populations présentes sur le territoire, notamment les nouveaux entrants, et à faire cohabiter des populations différentes. -Cout de la vie, cout de logement	convivialité, ambiance, ouverture des habitants perçue par les ménages (locaux ou extérieur) et par les médias. - Cosmopolitisme mesure et vécu.	de loisirs (restaurants, lieux de loisirs, cinémas...) -Indice du coût de la vie -Quantité et qualité des logements -Nombre de médecins par habitant -nombre d'établissements classés en ZEP -taux de criminalité
Infrastructurelle	-Offre d'équipements et services aux personnes. -Ressources éducatives (de maternelle à université). -Services sanitaires et sociaux. -Services de mobilité (du vélo aux aéroports).	-Appréciations et réputations de la qualité des services.	-Nombre d'utilisateurs des transports collectifs -Densité du réseau routier (par habitant) -Nombre de places en crèche -Classement des écoles -Nombre de médecins et de lits d'hôpitaux par habitant
Institutionnelle	-Position dans le système politique national et international. -Organisation du pouvoir local.	-Rayonnement politique de la ville. -Image médiatique des élus.	-Statut politique de la ville (capitale, etc.) -Nombre d'institutions internationales

	-Montant des recettes fiscales. -Politiques sociales locales	-Rayonnement national ou international des élus.	présentes -Rôles politique national et international des élus
Culturelle et patrimoniale	-Infrastructures culturelles. - Monuments historiques et architecturaux. -Monuments du passé, partie intégrante de l'identité de la ville. -Sites touristiques.	-Réalizations récentes et attirantes, gages de modernité. -Notoriété médiatique.	-Nombre d'étoiles au Michelin des monuments historiques -patrimoine classé par l'UNESCO -lieux de pèlerinage religieux -nombre d'étudiants -classement des universités
Environnementale	-Espaces verts -Politiques de protection de l'environnement.	-Capacité à être reconnue comme ville responsable et durable.	-superficie d'espaces verts -Propreté -Niveau de pollution -présence ou projet d'éco quartiers -budgets dépensés pour l'environnement

Tableau 1 : composantes de l'attractivité urbaine

Source : les villes face aux défis de l'attractivité : classement enjeux et stratégie urbaine par F.CUSSIN et J.DAMON <https://www.aurm.org/uploads/media/ab3e2a1620bd7df1b22fe930e627f0f7.pdf> consulté le 15-03-2020 à 18h02

#### II.8.4 Les concepts liés à l'attractivité urbaine :

- **La compétitivité urbaine :**

**La compétitivité** une notion apparue pour la première fois dans le livre blanc de J.Delors en 1993<sup>38</sup>. Elle est à plusieurs échelles (territoriale ou urbaine), à l'échelle

<sup>38</sup>Élissalde Bernar, Santamaria, Lexique de l'aménagement du territoire européen, 1999.

urbaine La compétitivité considère les régions urbaines comme des entités en concurrence les unes avec les autres et dont la position concurrentielle repose sur une certaine dotation en facteurs socio-économique qui concourent à rendre certaines régions urbaines plus attractives et innovantes que d'autres.<sup>39</sup>

- **Les métropoles :**

Les villes se sont donc toutes alignées sur les standards internationaux pour attirer les investisseurs et la classe créative. Cette « compétitivité » pour capter une ressource rare entraîne une véritable course à l'investissement (centres de congrès, technopoles, opérations pour développer les immeubles de bureau...) et à l'image (marketing urbain grands événements politiques, culturelles...) ces stratégies sont complétées par des mesures et des actions visant à créer un bon business climat. Ces attributs confèrent à ces villes le caractère d'une métropole voire d'une a global city.<sup>40</sup>

**La métropolisation** c'est le processus d'une ville pour devenir une métropole. Elle se définit comme l'exercice de forces centripètes conduisant à la concentration des activités économiques, politiques et culturelles en particulier des fonctions tertiaires supérieures, et des hommes dans les espaces urbains les plus peuplés.

- **L'événementiel**

Il dérive du mot événement qui est défini comme « Ce qui se produit, un fait, une circonstance »<sup>petit Larousse</sup>

Évènementiel suscite l'attention autour des figures contemporaines de la ville. Ainsi émerge la ville dite « la ville 24h/24 », « la ville éphémère, festive, événementielle », « la ville en mouvement » et surtout, tout récemment « la ville à la carte ». Les villes se donnent de plus en plus en spectacle, ce dernier a fini par envahir la scène métropolitaine et à remplir les calendriers par des « saisons urbaines ».<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> Mémoire de master sur l'attractivité urbaine et espaces publics 2016/2017 par S.MOKHEFI, S.MOUGARI, K.SMATI ; université A.MIRA de Bejaia.

<sup>40</sup> IDEM

<sup>41</sup> IDEM

**II.9 L'attractivité et la compétition et l'efficacité économique : (voire en annexe)**

**II.10 Revalorisation d'un tissu pour l'attractivité : (voire en annexe)**

• **Analyse des exemples :**

**Critères du choix des exemples :**

1. nous avons choisi deux exemples dont chaque exemple répond à des objectifs communs, ou traite un sujet de notre problématique, celle du renouvellement urbain et de la durabilité.
2. Des idées adéquates dont nous pouvons se référer pour notre intervention
3. L'échelle du projet urbain de ces exemples est la même que la nôtre qui est celle du « quartier ».

**Exemple 1 : Quartier durable Rives de la haute Deûle (Lille de France)**

Situation :

Fiche technique :



Ville	Lille métropole
Région métropolitaine	Lille de France
Superficie	25 hectares

Tableau 2 : fiche technique de l'exemple 2

Figure 7 : Carte de la situation du quartier de la Deûle  
source : Google Maps

Présentation de projet :

C'est un quartier qui occupe les rives du canal de part et d'autres, pour une réhabilitation d'un quartier autrefois industriel et création d'un quartier durable avec une meilleure intégration au site sur le plan naturel et culturel.

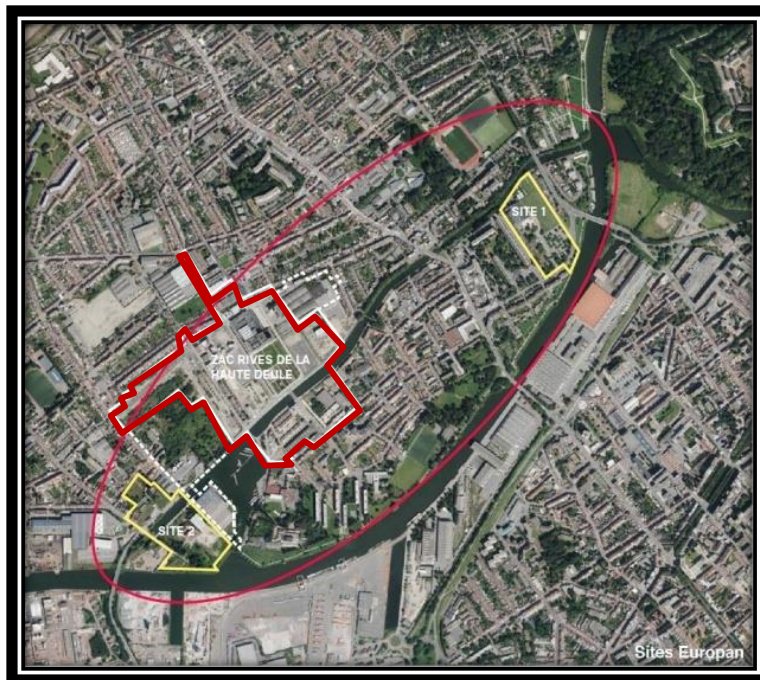


Figure 8 : Limite du quartier dans la ville dans la rive de la haute Deûle  
source : [https://www.european-europe.eu/media/default/0001/14/e14\\_sb\\_fr\\_lille\\_fr\\_pdf.pdf](https://www.european-europe.eu/media/default/0001/14/e14_sb_fr_lille_fr_pdf.pdf), traité par l'autrice.

### Objectif :

La mise en œuvre d'une vaste opération de renouvellement urbain ayant pour objectif de créer un quartier de vie attractive et durable, au service des habitants. Et le développement d'un pôle d'excellence économique de la métropole européenne de Lille, dédié au numérique.

### Lecture de projet :

#### L'aspect morphologique :

##### 1. L'espace public :

Espaces publics présentent une densité importante par rapport à la densité moyenne des quartiers environnant, qui sont d'envergure métropolitaine. Présentant 50% de la surface de la ZAC.

L'aménagement des espaces publics a pour but de tisser un véritable maillage entre les quartiers (Bois blancs, Marais et Caneleu), et d'organiser les échanges. L'organisation de la trame urbaine et paysagère intègre de grands axes perpendiculaires au canal, visant à donner à voir ou à percevoir le canal en épaisseur dans le quartier.

##### 2. Typologie urbaine :

Construction et réhabilitation pour conserver et redonner une nouvelle vie à ces bâtiments chargés de symbole et d'histoire a fin de favoriser le lien entre les quartiers existant et le renouveau du site.

**L'aspect fonctionnel :**

**1. Mixité fonctionnel :**

L'opération intègre une mixité des fonctions urbaines (activités tertiaires, formations, logements, équipements, commerces et services).

**2. Mobilité :**

Les transports en communs et les modes de déplacements doux sont valorisés grâce au maillage des circulations piétonnes et cyclables, au métro, aux vélos et point relais d'auto-partage.

**L'aspect socioculturel :**

**1. Mixité sociale :**

Le quartier durable regroupe dans un même ensemble de différentes typologies d'habitat et de logement (Habitat collectif, habitat individuel groupé, logement locatifs sociaux de différentes tailles de T2 au T5).

**2. Identité culturelle : intégration au site :**

Le quartier constitue un territoire spécifique, marqué à la fois par son histoire industrielle et son intégration dans les quartiers résidentiels existants, cela s'est traduit par :

- La reconnaissance et la valorisation du patrimoine industriel. En témoignent la réhabilitation de l'ancienne usine.
- La valorisation et la mise en scène de la présence de l'eau en la faisant pénétrer en cœur de quartier, à proximité des immeubles de logements et de bureaux.
- Le respect de la structure préexistante par le prolongement des voix existantes et l'organisation de nouvelles constructions sur les gabarits et emprises des anciens bâtiments industriels
- Des choix de matériaux nobles, faisant référence à l'identité du quartier comme en témoigne l'usage de la brique

### **3. la participation des citoyens :**

- Concertation préalable associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées
- Cette concertation aura pour but de présenter les objectifs et permettre à la population d'être associée à la concrétisation du projet.

### **L'aspect environnemental : la qualité urbaine**

#### **1. Mobilité douce**

Le site privilégie une limitation de l'usage de la voiture, à travers notamment la construction de parkings silos. Les transports en communs et les modes de déplacements doux sont valorisés.

#### **2. Gestion d'énergie :**

Réduction de la consommation énergétique par :

- L'implantation et la conception des bâtiments suivant les principes de l'architecture bioclimatique.
- Le recours aux énergies renouvelables.

#### **3. Gestion d'eau**

La réduction de la consommation d'eau :

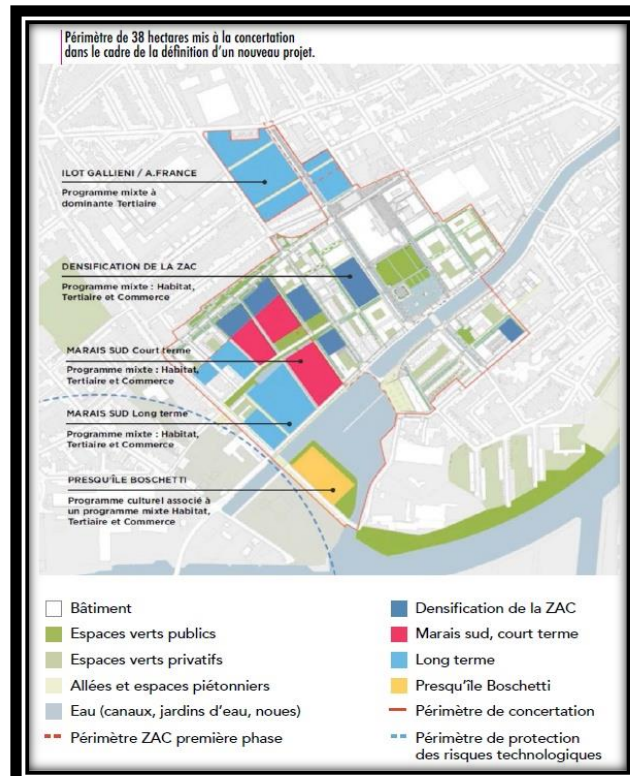
La récupération et le traitement des eaux pluviales par :

- L'aménagement d'un système de bassins versants successifs.
- L'installation de cuves de stockage.
- L'épuration des eaux pluviales.

#### **4. Gestion des déchets**

- Recyclage et réutilisation des matériaux issus des opérations de déconstruction
- Installation d'un système de tri sélectif préalable dans chaque cuisine d'appartement.
- Installation de poubelles et de dispositifs de gestion des déchets dans les espaces publics.





**Figure 9 : Schéma du quartier avec les différents aménagements –**  
 source : <https://jacquesteller.files.wordpress.com/2018/11/rapport-les-rives-de-la-haute-dec3bbble-miora-rabary.pdf>

**Exemple 2 : l'îlot de « trapèze à Boulogne-Billancourt.**

**Situation :**

Le macrolot de Boulogne à Billancourt se situe à la ZAC-Seguins Rives de seine



**Figure 10 : Le terrain du trapèze, source : ZAC Seguin-Rives de Seine, Macro-lot B3**  
 Coordination architecturale et urbaine Boulogne-Billancourt-pdf-





**Figure 11 : Vue depuis le parc trapèzesource : ZAC Seguin-Rives de Seine, Macro-lot B3 Coordination architecturale et urbaine Boulogne-Billancourt -pdf-**

Programme	Îlot mixte comprenant 500 logements avec parking souterrain,
Maîtrise d'ouvrage-Ensemblier-	Vinci Immobilier Résidentiel
Aménageur	SAEM Val de Seine Aménagement
Mission	Mission d'architecte-urbaniste coordonateur
Surface construite	48 200 m <sup>2</sup> SHON
Surface logements	37 400 m <sup>2</sup>
Surface bureaux	9 000 m <sup>2</sup>
Surface commerces	1 000 m <sup>2</sup>
Surface activités	800 m <sup>2</sup>
Surface îlot	12 800 m <sup>2</sup>

**Tableau 3 : fiche technique de l'exemple du macrolot**

### Présentation du projet :

Le macrolot de la ZAC de Seguin –Rives- de-seine à Boulogne Billancourt est la deuxième expérience de l'introduction de la problématique des macrolots après celui de saint Maurice à Lille c'est avec cette expérience que le mot « macrolot » a commencé à être utilisé par les aménageurs.

C'est une requalification urbaine d'un lieu de mémoire industriel majeure, les usines Renault, mais également au cœur d'une géographie exceptionnelle « la vallée de seine ».

### Les objectifs :

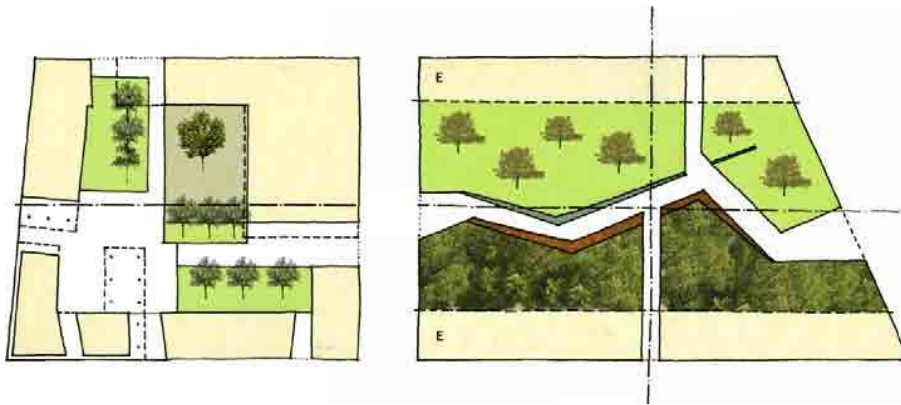
Un concours qui a été lancé en 2001 pour l'aménagement d'ensemble du trapèze qui a pour objectif de définir le plan de référence pour les espaces publics, pour la délimitation des îlots et les principes de leur aménagement.

Assurer une diversité à l'ensemble.

### Lecture du projet :

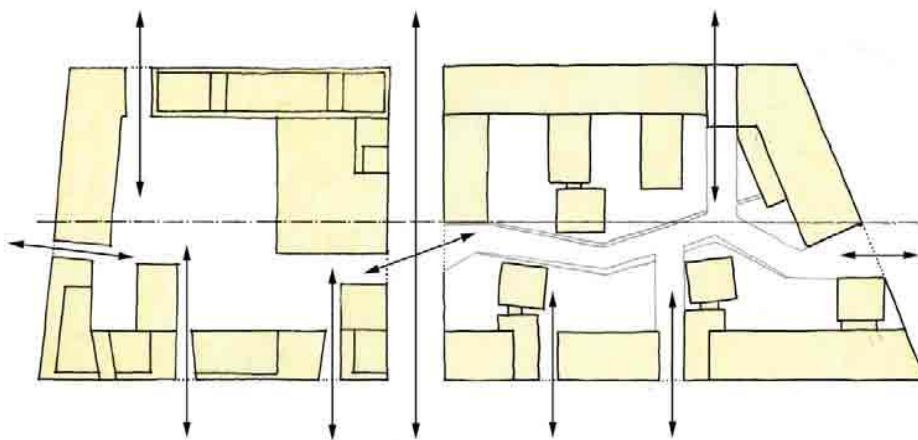
Nous avons choisi un des macrolot « B3 » pour l'analyser pour comprendre ses principes :

### Les principes :



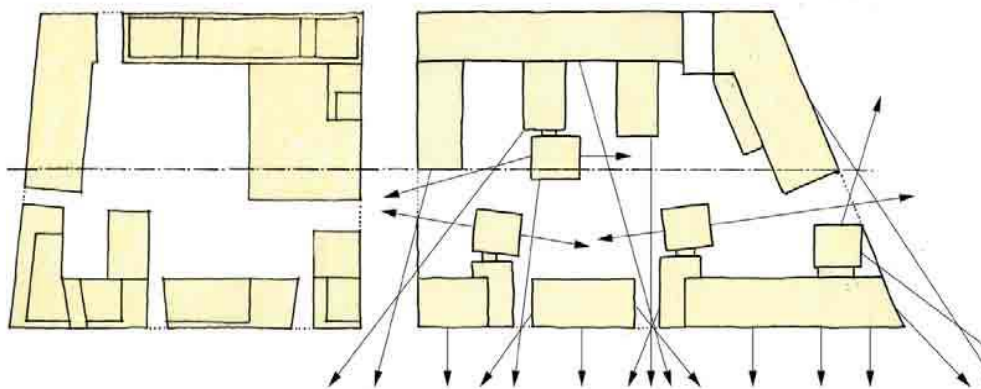
Ce ci est un îlot de l'ensemble du macrolot ce dernier se réalise sur un vaste terrain. 50% bâti et 50% non bâti

Un grand jardin partagé en cœur d'îlot, le passage sépare le jardin en un sous-bois de grands arbres au Sud et une prairie avec arbres à fleurs clairsemés au Nord.



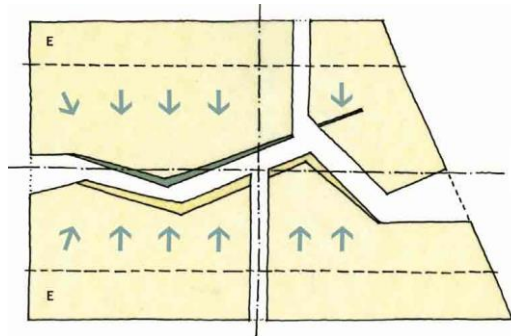
Les bâtiments sont alignés aux rues. Le rythme et l'emplacement des bâtiments résultent pour une part de la nécessité de conserver les arbres d'un terrain ondulé dont la topographie a été respectée

Installer une porosité vers le grand parc : la porosité maximale est recherchée entre le cœur d'îlot et le grand parc

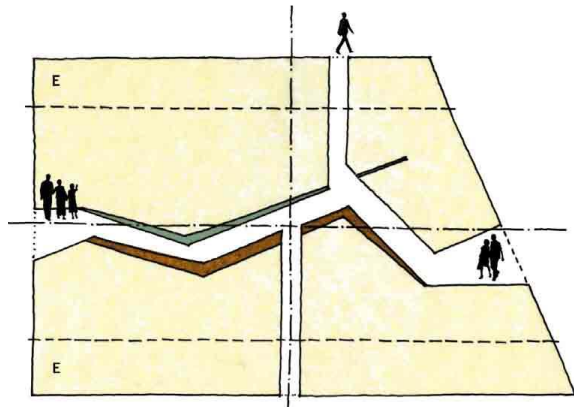


Les principes de l'îlot ouvert sont respectés notamment dans les entrées à l'îlot et l'alignement car le macrolot c'est un ensemble d'îlots ouverts.

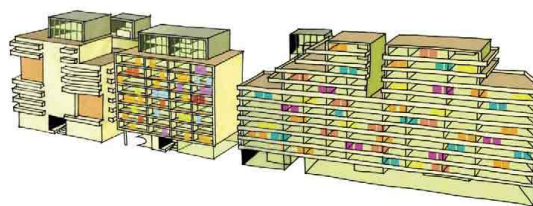
Dégager les meilleures vues pour tous en créant de nombreuses échappées visuelles vers le grand parc à travers failles et césures.



Un bassin le long du passage récolte les eaux pluviales qui sont ensuite stockées sous le cheminement puis rejetées à un débit maîtrisé



Un passage suivant un mouvement en zigzag pour donner aux piétons le temps de s'immerger dans la nature intérieure de l'îlot



Le front de parc est morcelé en trois volumes qui rythment l'avenue en continuité des volumes du macrolot B2 et en amorce vers le futur B4.

Le gabarit des bâtiments ne diffère pas dans tous les îlots en R+9 avec un étage l'attique dans le dernier niveau.

### Synthèse des exemples :

Le premier exemple nous montre très bien une autre manière d'attractivité urbaine et cela par la création d'un quartier durable, ce dernier se réalise par l'aménagement d'un quartier en prenant en considération l'aspect morphologique, fonctionnel, socioculturel et environnemental. Le deuxième exemple nous montre un autre type d'îlot, « le macrolot » ce dernier est particulier des autres îlots, par sa richesse du programme et sa diversité architecturale, plusieurs architectes qui rentrent pour la réalisation de ce type d'îlot. Cela est dans le but d'avoir une mixité urbaine et sociale, ces deux dernières vont contribuer à l'animation de la ville c'est la réponse à la ville varié.

- **Conclusion du chapitre 2 :**

Le chapitre « Etat de l'art » consiste en une recherche thématique approfondie. Il présente un ensemble de définitions, d'idées et de travaux de recherche, en lien avec notre thématique et cela d'une manière hiérarchique. Nous avons également présenté dans ce chapitre, le sujet précis de notre thème de recherche mais de manière plus générale.

Nous nous sommes référés à des ouvrages, des mémoires de fin d'études, des thèses ainsi que des revues et des articles scientifiques, afin d'étayer nos propos. Nous nous sommes, ensuite, inspirés des exemples réalisés à l'étranger pour établir les principes de base de l'aménagement de notre site.

Nous rappelons que l'étalement urbain est un vrai fléau pour la ville d'aujourd'hui et pour son futur car il présente plus d'inconvénients que d'avantages. Le renouvellement urbain durable, quant à lui, est une éventuelle solution pour remédier aux problèmes de la ville tels que l'étalement, les délaissés urbains, etc. Cela avec la prise en compte de plusieurs aspects qui constituent la ville d'aujourd'hui : social, économique, environnemental, etc. Le projet urbain est un outil qui peut contribuer à faire de nos villes ; des villes durables et cela à plusieurs échelles, notamment celle du quartier. Pour ce faire, l'ensemble des acteurs qui participent à la création des villes doivent être sollicités dans le cadre de cette démarche, en premier lieu : les habitants. La ville doit être conçue pour mais surtout **AVEC LES HABITANTS**.

Pour finir, nous pensons qu'une bonne gestion des espaces en friches est le meilleur moyen de palier à l'étalement urbain, car il s'agit d'un bon exemple de construction de la ville sur elle-même. Cela permettra de revitaliser et d'animer la ville existante, un grand pas vers l'attractivité urbaine, qui peut très bien se faire par des animations culturelles et de loisirs auxquels les habitants doivent prendre part et contribuer.

**CHAPITRE III :1 CAS**

**D'ETUDE**

### **III Partie théorique**

#### **III.1 Le développement durable au contexte algérien :**

Il n'y a que le SNAT 2030 qui reconnaît explicitement et prône la mise en œuvre d'une stratégie de ville durable comme un cheval de bataille de son projet territorial. Aucun aménagement du territoire national ne peut faire abstraction d'une politique de la ville, reconnue universellement comme le moteur de développement.

Conformément à la législation algérienne (notamment à la **loi n°01.20 du 12 décembre 2001** relative à l'aménagement et le développement durable du territoire et la **loi n°03.10 du 19 juillet 2003** relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable), le Schéma National d'Aménagement du Territoire SNAT 2030, adopté en 2010 par la **loi n°10-02 du 29 juin 2010**, s'appuie largement sur les principes du DD. Il propose un aménagement de l'espace national équilibré, équitable, socle d'une économie urbaine et rurale efficace, basé sur un capital naturel protégé dans le temps et dans l'espace. Les diverses politiques sectorielles viendraient ensuite s'y intégrer pour traduire ces principes par des schémas opérationnels : transport, ressources hydriques, énergie, industrie, agriculture, patrimoine culturel et naturel, tourisme, etc. <sup>42</sup>

#### **III.2 Les friches urbaines et les interventions sur le tissu existant dans la loi algérienne :**

##### **III.2.1 Les friches urbaines en Algérie :**

Dans le cadre de la politique de métropolisation de la ville d'Alger et de son plan stratégique à l'horizon 2035, en quête d'un titre de ville monde, son plan vise à structurer la ville, à maîtriser sa croissance et revitaliser son centre par la rénovation ou la réhabilitation du bâti existant. La préservation des ressources naturelles est un enjeu majeur pour le développement durable. Pour cela Alger a libéré de nouvelles assiettes foncières plus de 500 hectares dans des communes différentes, d'autres qui sont en cours de libération comme le quartier des abattoirs d'Alger. <sup>43</sup>

La législation algérienne positionne la problématique des friches dans les lois suivantes :

---

<sup>42</sup> IDEM

<sup>43</sup> Mémoire : Le potentiel des friches industrielles dans la dynamique urbaine à Alger, le cas du quartier d'El Hamma, N.BOUTEMINE, M.OTHMANI CHABOU ; EPAU « résumé ».



- **Loi 90-30 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 portant loi domaniale** : la présente loi définit la composition du domaine national ainsi que les règles de sa constitution, de sa gestion et de contrôle de son utilisation.

Art. 2. - Conformément aux articles 17 et 18 de la Constitution, le domaine national recouvre l'ensemble des biens et droits mobiliers et immobiliers détenus, sous forme de propriété publique ou privée, par l'Etat et ses collectivités territoriales.

- **Loi 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme** : Cette loi fixe les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique. Elle apporte un certain nombre de dispositions, actions et instruments de production nouveaux : PDAU et POS. C'est ce dernier, chargé des parties de villes, qui devrait être en mesure d'apporter des réponses concrètes quant à la gestion des terrains en friche.



Figure 12 : Libération d'une assiette foncière, la démolition des abattoirs d'Alger source : photo prise par l'autrice

### **III.2.2 L'intervention sur le tissu existant :**

- **Le décret 83-684 du 26 novembre 1983 fixant les interventions sur le tissu existant :**

Des opérations sur l'intervention du tissu existant fixées par le décret en actions urbaines qui sont les suivantes : restructuration, rénovation, réhabilitation, restauration...

**Restructuration :**

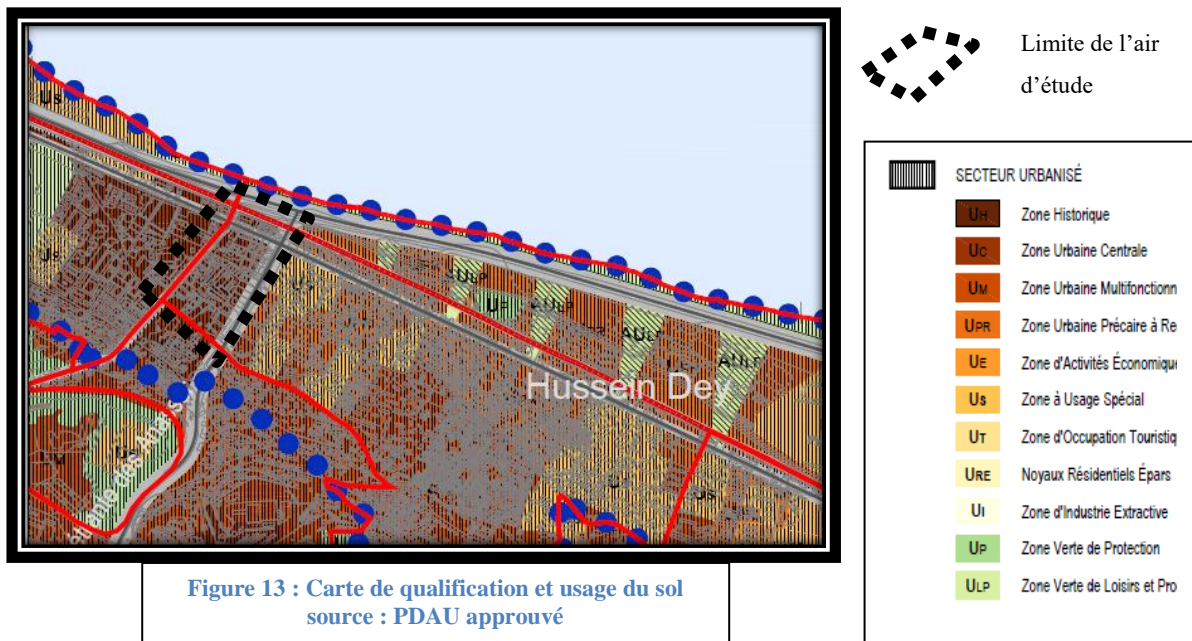
Opération qui consiste en une intervention sur les voiries et réseaux divers et en une implantation de nouveaux équipements. Elle peut comporter une destruction partielle d'îlots et une modification des caractéristiques d'un quartier par des transferts d'activités de toute nature et la désaffectation de bâtiments en vue d'une autre utilisation.<sup>44</sup>

**Rénovation :**

Opération physique qui sans modifier le caractère principal d'un quartier constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et la reconstruction sur le même site d'immeuble de même nature.<sup>45</sup>

**III.2.3 Qualification et usage du sol**

Le décret exécutif du PDAU : 319-16 du 05-12-16



Notre aire d'étude fait partie du secteur urbanisé dans la zone urbaine centrale

<sup>44</sup> :Mémoire de master II des friches industrielles aux quartiers durables à travers le projet urbain, BOUREZAK.F.Z, 2017, institut d'architecture de BLIDA

<sup>45</sup> Séminaire patrimoine Master 1 de Mm S.HAOUI année universitaire : 2018/2019



### **III.3 Analyse de la proposition du PDAU sur le site des abattoirs :**

Il a été proposé dans le PDAU d'Alger dans le site des abattoirs le nouveau siège du parlement algérien.

Après le vote des élus de l'assemblée populaire nationale du parlement, le complexe proposé par le bureau architecture méditerranéen BAM 2014 comprend : le conseil de la nation (sénat), la salle des séances (congrès) et un hôtel résidence pour les parlementaires ce mégas projet avait pour but d'incarner la démocratie algérienne et affirmer la métropole algéroise à l'échelle africaine, Cependant le projet a été annulé à cause de la restriction budgétaire survenue pendant la crise que connaît l'Algérie.



Figure 14 : proposition du complexe de l'APN par le BAM source Google image consulté le 14-06-2020 à 2h33 à TIZI OUZOU.

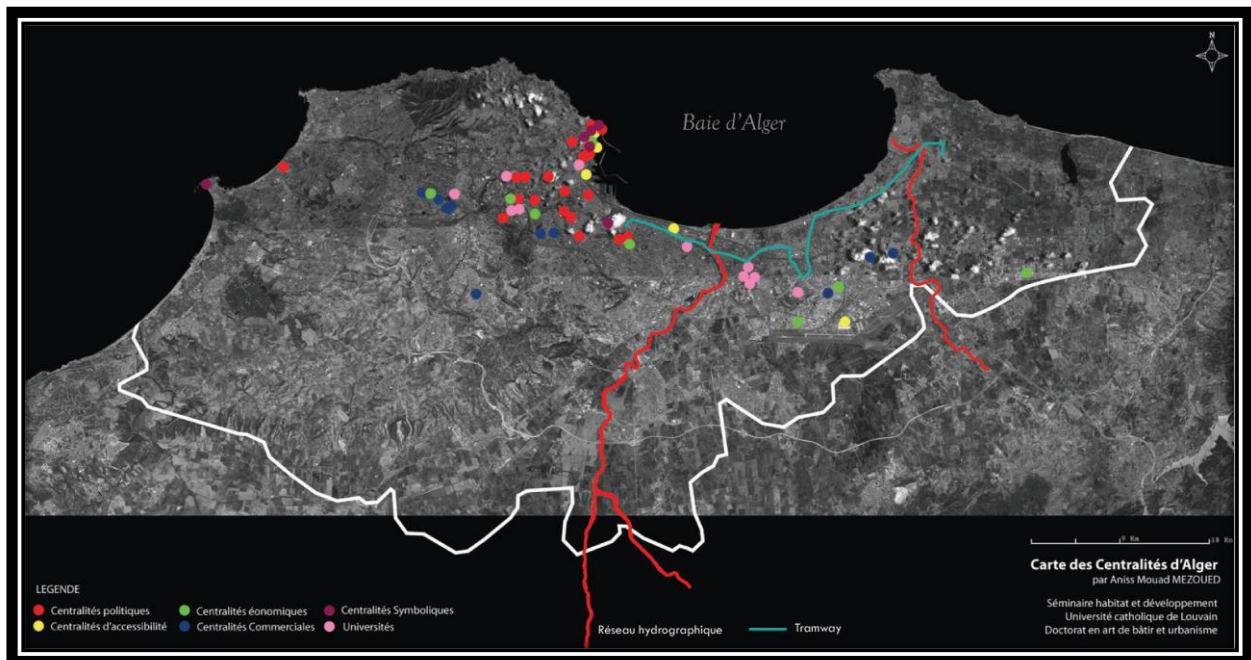
### **III.4 Les centralités :**

Selon ALBERTO ZUCHELLI dans son livre introduction à l'urbanisme dit : « le centre est un regroupement d'équipements de nature diverse et d'un nombre variable organisé et intégré dans un réseau d'infrastructure. Il assure des prestations des services d'un certain niveau, il favorise les échanges et les diffusions des informations, il participe à la distribution, consommation de certains biens pour une population donnée distribuée dans une aire urbaine déterminée et délimitée<sup>46</sup>. »

La métropolisation se base sur la centralité, la technologie urbaine et architecturale. Comme Alger est appelée à devenir une métropole durable selon les recommandations du SNAT 2030 donc nous devons nous baser sur ses centralités, sachant que la poly centralité est un concept du développement durable, à savoir les centralités d'Alger

<sup>46</sup>Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine, A.ZUCHELLI, Office des publications universitaires, 1983

### III.4.1 Carte des centralités d'Alger

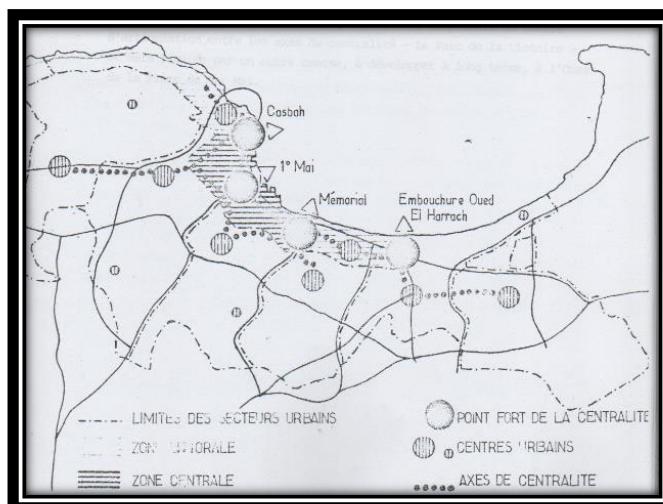


**Figure 15 : Centralités d'Alger** source : Thèse (Dissertation) d'A.MEZOUEDE, 2015, en Belgique

### III.4.2 Alger ville polycentrique :

Un système polycentrique peut être atteint au moyen d'un réseau hiérarchisé d'agglomérations urbaines qualifiées et denses, bien connectées entre elles et desservies par des fonctions intermédiaires. Il est souhaitable pour renforcer la cohésion sociale, surtout dans l'accès aux biens et aux services publics, et pour assurer la durabilité environnementale et la compétitivité économique de ce territoire<sup>47</sup>.

### III.4.3 L'HUSSEIN DEY une nouvelle centralité :



**Figure 16 : Structuration de la ville-source- PDAU d'Alger**

<sup>47</sup> Rapport d'orientation du PDAU d'Alger approuvé le 29 juin 2016 en le conseil des ministres

Le centre du secteur urbain, fournissant les équipements et services spécifiquement nécessaires à la population du secteur, environ 300 000 habitants, sera localisé à HUSSEIN-DEY. Les équipements, l'emploi et le tissu résidentiel très dense à proximité du centre devront permettre une animation continue. La structuration interne de ce secteur urbain se fera en tenant compte de ses spécificités et conformément à la grille d'équipement mise au point dans le cadre de l'étude du plan d'urbanisme d'Alger.

En conclusion, on constate que la zone d'étude sera un élément essentiel de la future centralité à Alger. Elle comprendra un centre d'articulation entre les axes de centralité-le parc de la victoire- et sera limitée par un autre centre, à développer à long terme, à l'ouest de la place du 1<sup>er</sup> Mai.<sup>48</sup>

### **III.5 La ville et la culture**

*« La culture est un élément indispensable à la qualité de vie des citoyens et citoyennes »*  
(Lévis ville culturelle par excellence 2004)

Des urbanistes ont réalisé des recherches sur la culture dans le développement urbain ou rural. Selon des études de plusieurs cas, ils ont approuvé que la culture soit le premier élément à considérer dans le développement urbain ou rural, car elle intègre le respect de l'histoire, le sens du lieu, le patrimoine sous toutes ses formes et les pratiques des habitants. Il a observé que les projets de natures culturelles provoquent des réactions intangibles qui ne sont pas toujours prises en compte dans le développement des territoires. À une époque où les villes et les régions sont en concurrence, la beauté d'un lieu, la fierté et le sentiment d'appartenance qui en découlent sont des facteurs de développement. Il démontre ainsi la pertinence du recours à une stratégie culturelle, car elle stimule la créativité, l'innovation et la mobilisation des acteurs locaux.<sup>49</sup>

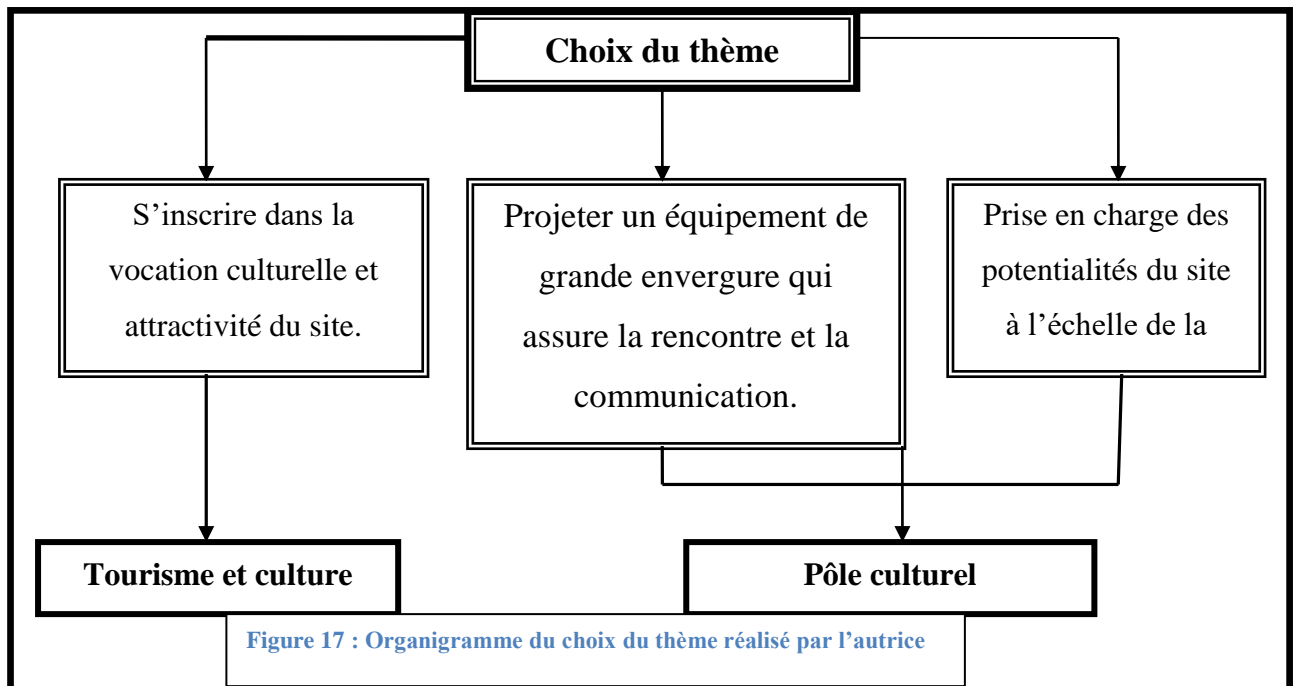
#### **Le choix du thème :**

Nous avons choisi un équipement culturel notamment pour renforcer la vocation culturelle du quartier. Pour créer une nouvelle centralité à Alger.

---

<sup>48</sup> PDAU d'Alger approuvée de décret exécutif 319-16 du 08-12-2016.

<sup>49</sup> Revue gouvernance : Le développement local par la culture : cinq propositions pour des villes culturelles, Yvon Leclerc, document publié en ligne consulté le mois avril 2020 à TIZI OUZOU.



Nous l'avons choisi aussi parce que c'est un équipement destiné à un grand public (pour assister aux événements) et à un public bien spécifique, celui de la formation

### III.5.1 Pôle culturel :

- définition

« Le pôle culturel est un établissement administratif à vocation socioculturelle qui a pour objectif de développer chez les citoyens en général et les jeunes en particulier le goût du travail culturel et artistique et d'encourager les initiatives dans le domaine des beaux-arts, et motiver la recherche en activités scientifiques <sup>50</sup>».

#### III.5.1.1 Objectif du pôle culturel :

Le centre culturel a pour mission de développer chez les citoyens en général et les jeunes en particulier le goût du travail culturel et artistique et d'encourager les initiatives dans le domaine des beaux-arts, et motiver la recherche en activités scientifiques.<sup>51</sup>

Il a pour mission de :

- Impulser et encourager la création et la diffusion des œuvres artistiques et Littéraires;
- Aider à découvrir et à faire connaître le patrimoine culturel et historique national;

<sup>50</sup>Normalisation des infrastructures et équipements culturels, ministère de la culture ; Direction des Etudes Prospectives de la Documentation et de l'Informatique ; février 2008.

<sup>51</sup> IDEME

- Initier aux différentes disciplines de l'art et de la culture;
- Favoriser et développer la lecture publique;
- Valoriser les traditions et les arts populaires;
- Organiser des expositions, séminaires et visites culturelles;
- Apporter une assistance technique aux centres, cercles, foyers culturels et Associations culturelles existant au niveau de la wilaya.

Mais aussi :

- . Sensibiliser la population à la prise en charge de son patrimoine culturel et historique.
- . Constituer un centre de rayonnement culturel et artistique au sein de la métropole.
- . Créer un lieu de rassemblement des activités, hommes de lettres, intellectuels.
- . Organiser des activités des échanges d'initiation et de perfectionnement dans les domaines intellectuels.
- . Permettre la découverte des jeunes talents dans le domaine des beaux-arts des lettres et toutes formes de création artistique et culturelle en encourageant à percer et à s'épanouir.
- . Contribuer à la préservation et de travaux de recensement, de recherche et de documentation dans le domaine de patrimoine.

### **III.5.1.2 Analyse des exemples :**

Nous avons analysé deux exemples situés en France:

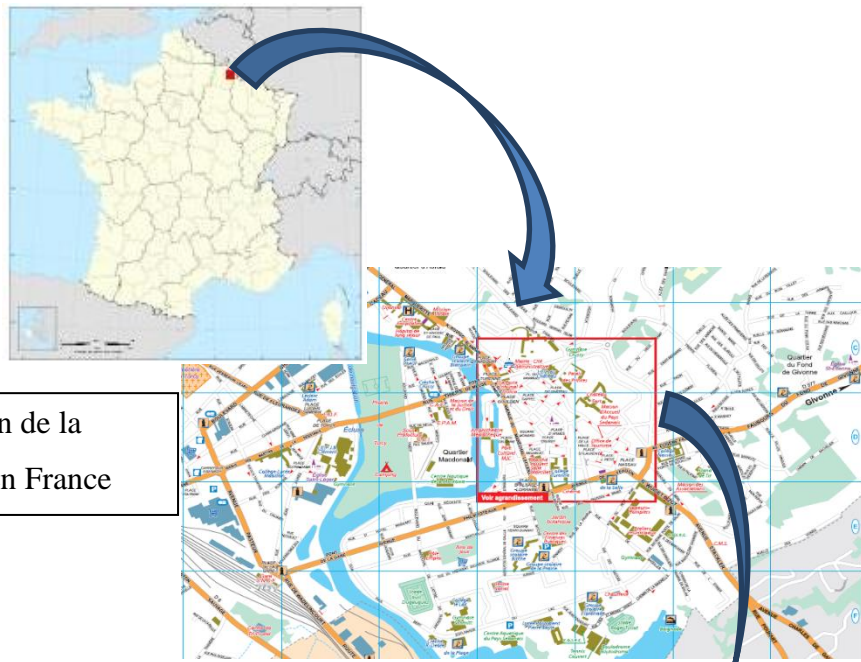
**Le pôle culturel de sedan** nous l'avons choisi par rapport à l'objectif de la ville, la doter d'un équipement culturel de grande envergure dans le but de renforcer l'activité culturelle, faire de Sedan une ville d'histoire et de la culture.

**L'espace culturel de la Hague** nous l'avons choisi par rapport à son organisation spatiale et fonctionnelle.



## Situation:

Sedan est une commune située dans le département Ardennes qui correspond au département 08. Sedan fait partie de la région Champagne-Ardenne



Situation de la région en France

Situation dans le centre ville de sedan

## Objectif :

Dans le cadre du projet global urbain conduit par la municipalité, le choix de constituer un quartier dédié à la culture, cela vu la présence de différents équipements culturels dans la ville et d'un site patrimonial « le château fort qui est considéré aujourd'hui comme le plus grand château d'Europe de 35 000 m<sup>2</sup> ».

Il est construit dans un îlot au bord de la Meuse et en contact direct avec le centre historique de la ville. A la place de la maison de jeune Calonne qui a été démolie parce qu'elle ne rattachait plus aux normes actuelles.

Le nouveau pôle culturel a pour objectif de répondre à la volonté de la municipalité de créer un centre de ressources culturelles qui ressemble dans un même lieu le service culturel de la ville de Sedan un pôle de danse et la MJC (maison de la culture Calonne).

Il s'agissait de doter Sedan d'un équipement digne de ce nom.

## Fiche technique:

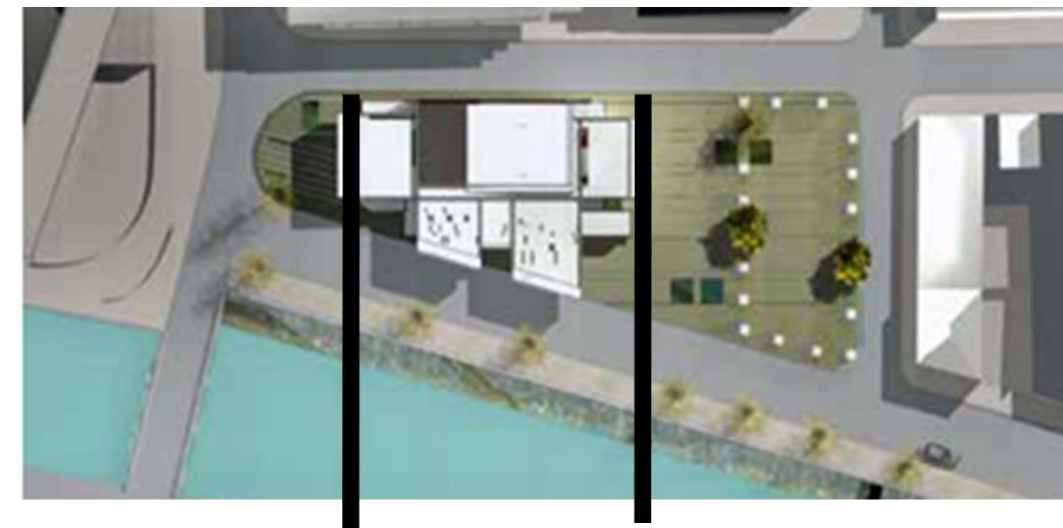
- Nombre des abonnés( les gens de la formation): 720
- Le nombre des spectateurs de la salle de spectacle: 200 places assises.
- Maître d'ouvrage: mairie de Sedan
- Maître d'œuvre: Isabelle Richard et Frédéric scholler
- BET structure:Batizerf
- BET fluides:Tibere
- Entreprise gros œuvre : Bana ; Palumbo
- Surface totale:1 897 m<sup>2</sup> utile: 1 430 m<sup>2</sup>
- Le coût:3.6 m euro.

## Présentation du projet:

Logique d'implantation:

- Le pôle culturel est au carrefour des différents quartiers, il occupe ainsi une situation privilégiée dans l'espace urbain. Le bâtiment compose avec la parcelle en forme de triangle rectangle (trapèze) formée par l'existence du fleuve la Meuse
- Il occupe la partie nord et dégage au sud un généreux parvis, prolongé par un parking arboré

En s'alignant sur la rue de Strasbourg les volumes en lévitation estompent le décalage en biais de cette voie bordant la Meuse ils articulent les différentes directions du tissu et de



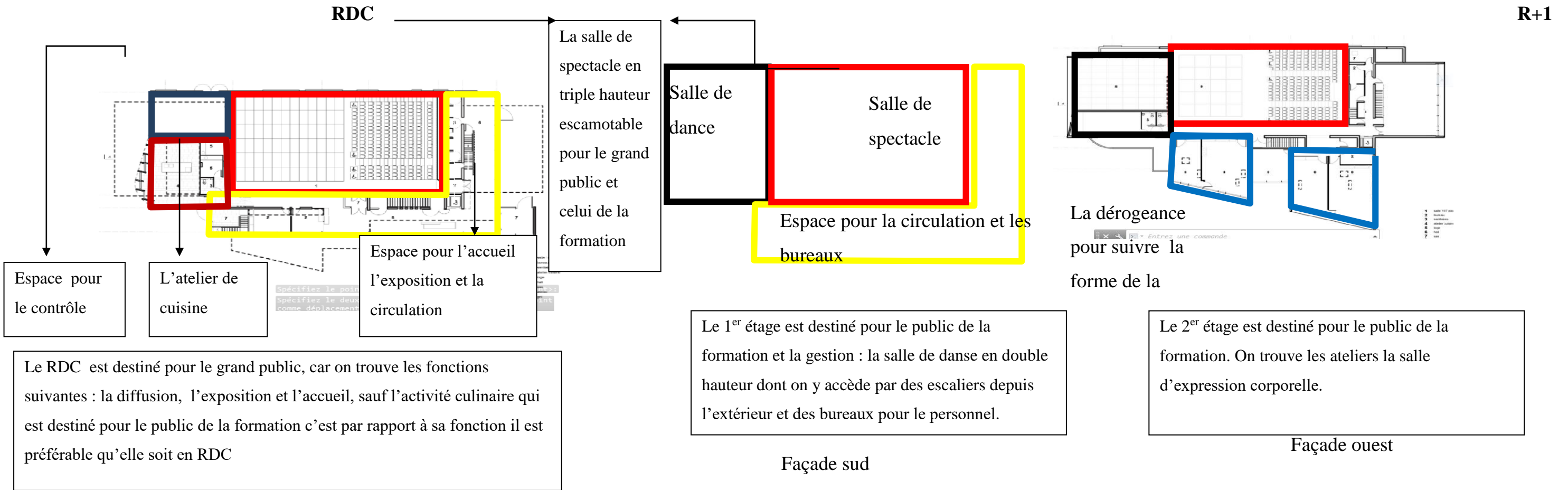
Ils ont laissé un jardin puisque que se trouve l'atelier de cuisine, qui va servir de passage et de stationnement des voitures pour le dépôt, ainsi qu'un espace de réflexion pour l'intersection des rues qui se trouve.

Le bâtiment s'implante sur une place rectangulaire limitée en laissant les passages et... . Donc les architectes ont ajouté des volumes soulevés pour libérer l'espace urbain laissent passer le regard offrent des lieux abrités entre l'intérieur et l'extérieur

L'esplanade Claude de moulin fait parti du centre culturel pour pratiquer des activités à l'extérieur et un parking pour tout le quartier séparé avec l'esplanade par une rue

Pour ne pas avoir un vis-à-vis avec le bâtiment en face c'est à cause de ça que les architectes préfèrent que le projet se soit au nord

- La forme géométrique de base est un rectangle
- Des modifications qui ont été faites quelques modifications : soustractions et additions pour la fonction



Façade est

La volumétrie

L'utilisation des couleurs sur le vitrage « rouge et jaune » pour avoir une certaine intimité

Une façade aveugle en béton brut avec des ouvertures aveugles qui servent pour l'affichage des panneaux et l'information des gens et aussi elles jouent un rôle esthétique



Les architectes ont utilisé une trame régulière pour le traitement de la façade vitrée à l'étage supérieur .la trame se fait comme ci :

Nous avons 2 modules pour éviter la répétition



Ils ont préféré la façade ouest pour quelle soit une façade principale parce que elle donne sur le fleuve de la Meuse et les portes à faux invite à l'entrée. La trame :



La forme du projet et l'implantation dans le site en rapport avec : les vues

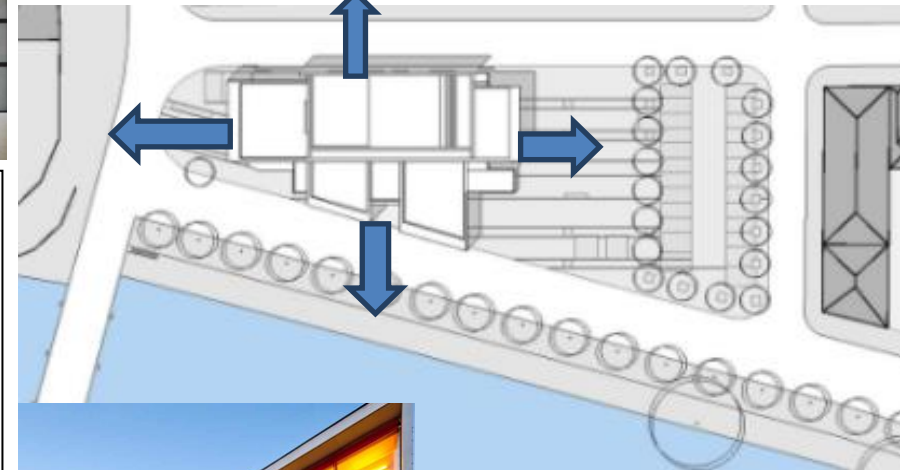
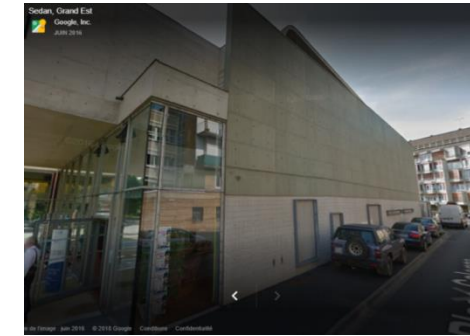


Au-dessus du rez-de-chaussée, quatre volumes parallélépipédiques en béton brut présentant d'importants porte-à-faux semblent en lévitation sur l'espace urbain. De toute part, ils attirent le regard et invitent à venir dans le pôle culturel.

Une façade opaque donc n'assure aucune vue sur cette place  
Parce que c'est la salle de spectacle (polyvalente) qui ne dispose pas d'ouverture car elle ne nécessite pas



Une grande paroi vitrée toute la hauteur et la largeur de la pièce fait face à l'entrée, l'espace intérieur s'ouvre ainsi généreusement sur le paysage urbain des vitrages clairs et colorés composent de véritable tableaux lumineux et transparents qui orientent le regard des usagers et animent l'espace de leurs variations au



La façade préféré est celle-ci parce que elle donne une vue sur le fleuve  
D'ailleurs se trouve les ateliers d'art plastique ... et l'entrée principale



Même principe que la salle de danse sauf que permet d'avoir une vue sur l'esplanade et aussi  
Des arrivées de lumière zénithale colorée créent des ponctuations qualifiant chaque espace. Selon les salles des petites ouvertures latérales cadrent des vues sur le ciel ou



Exemple 2 : espace culturel la Hague

Espace culturel la Hague : L'espace culturel de la Hague est un complexe culturel, inauguré en 2015, regroupant une salle de spectacle, une école des arts vivants, des locaux de pratiques artistiques et un espace d'exposition

Présentation du projet :

Objectif:

L'objectif principal est d'offrir aux habitants de la région une programmation culturelle de qualité, cela revient à l'idée de la communauté de la commune de la Hague qui s'engagea dans la mise en place d'une véritable politique culturelle de diffusion de spectacle vivant, assortie d'un soutien à la vie associative locale et au développement d'ateliers de théâtre. Mais face au manque d'équipements dévolu de ce domaine artistique, les élus envisagèrent alors l'édification sur le territoire d'un centre voué à la culture.

L'objectif des architectes est de créer un pôle culturel qui allie différents programmes



Espace culturel la Hague



**Situation :**

Il se situe dans l'ouest de la France dans La commune de la Hague. Elle est, située dans le département de la Manche en région de Normandie.



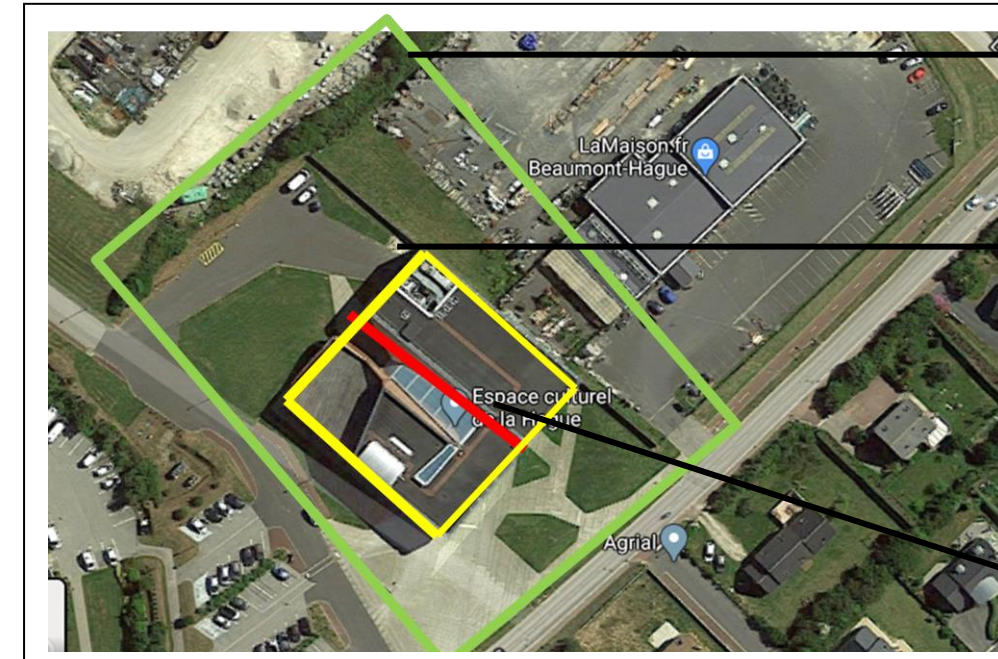
Situation dans le pays  
« France »



Situation  
dans la  
commune  
« la Hague »



Situation dans le quartier « par rapport à son  
environnement immédiat »



L'environnement  
verdoyant sur lequel  
s'inscrit le pôle  
culturel

Un volume  
compacte  
D'un carré de 43 m  
de coté  
Et 11 m de hauteur

La ruelle sur  
laquelle est articulé  
le bâtiment, qui est  
aussi un espace  
public

- L'espace culturel de la Hague s'inscrit dans un environnement naturel et verdoyant,
- Il est formé d'un bloc de 11 m de hauteur, il se dresse sur 2 niveaux
- Sur le plan de l'organisation spatiale le bâtiment s'articule à partir d'une rue couverte centrale qui est orienté sud-est et nord-ouest dessert, de part et d'autre,
- Les différentes activités réparties au sein de deux entités à la fois distinctes et complémentaires.

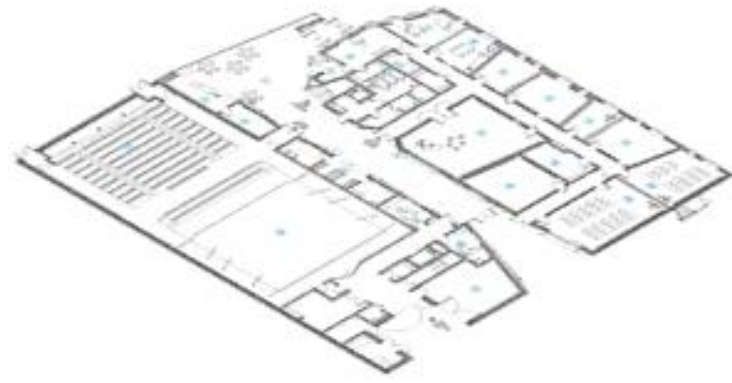
**Description du projet :** d'après les architectes:  
La volonté d'une mixité de fonctions favorise les échanges. » Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée de l'équipement prend place dans cette faille et ouvre sur des espaces d'accueil, tels que vestiaire, bar et local réserves. Les architectes ajoutent que « dans le milieu du volume, nous avons creusé une allée couverte qui s'élargit au rez-de-chaussée de l'angle ouest pour marquer clairement l'entrée de l'équipement. L'allée fonctionne comme un véritable espace public. Cet espace de référence est un lieu d'accueil, de passage et de distribution qui relie tous les programmes ». Côté sud, ce hall donne accès à la salle de spectacle qui, pourvue d'une scène et de gradins accueillant 250 spectateurs assis ou bien 500 debout, est équipée d'un accès logistique sur l'extérieur. Occupant un volume parallélépipédique fermé, cette salle de diffusion de forme rectangulaire offre de multiples configurations de l'espace scénique. De plus, elle s'accompagne de divers espaces associés. Quant à l'aile nord, accessible depuis l'allée, elle réunit la zone d'administration, les locaux associatifs et l'école de musique, juxtaposant une série de salles de formation et de pratique musicale, une aire de stockage, un local de reproduction et des blocs sanitaires.

**Fiche technique :**  
**Maîtrise d'ouvrage :** Communauté de communes de la Hague  
**Maîtrise d'œuvre :** Périphériques Architectes / Marin + Trottin Architectes – Emmanuelle Marin + David Trottin  
**Équipe de projet :** Charlotte Lefebvre, avec Anne Clerget, Emily Murphy, Alfredo Luvison, Camille Isaac-Dognin, Gabriele Motta, Anatole Jeannot, Kirsten Elliot, Thomas Dantec, Yann Peter, Alexandre Pascal, MehrnoushNaraghi, Estelle Grange-Dubellé  
**Équipe de chantier :** Anne Clerget  
**Bureau d'études TCE, économie et HQE :** Egis Centre Ouest (Agence Caen)



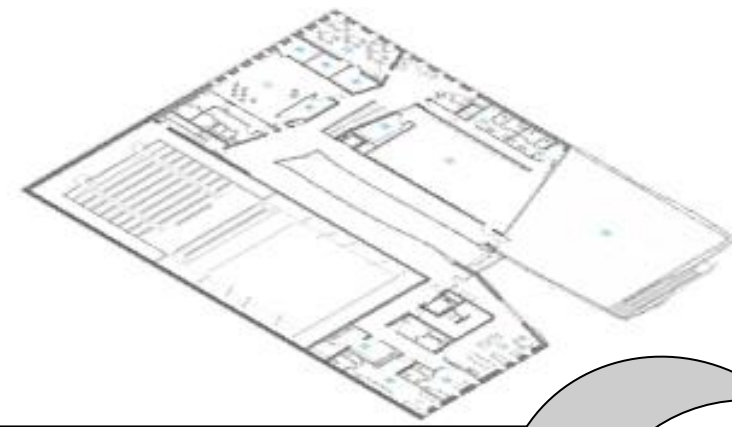
**Circulation:**

La ruelle est comme une rue, un véritable espace public qui sert de circulation principale et de point de distribution pour tous les éléments du programme



**RDC** nous trouvons les espaces suivants en RDC :

- 1-Hall d'entrée ; 2-billetterie ;3-bar4-boutique ; 5-vestiaires ;
- 6-Bureau de secrétariat ; 7-Bureau de direction ; 8-Bureau des personnels(Salle des profs) ;9- salle d'entraînement
- 10-Salle de formation ; 11-Salle d'impression ; 12-stockage ;
- 13-salle de concert ; 14-scène ; 15- Bureau de direction des spectacles. ; 16-vestiaires ; 17-cabine de projection.

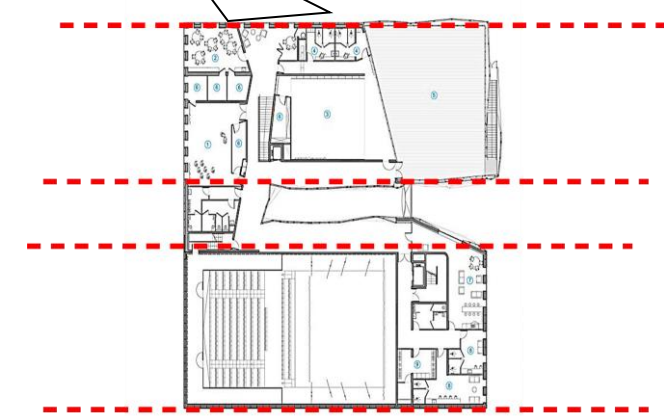


**1<sup>er</sup> ETAGE**

- 1-studio de théâtre et music. ; 2-studio ; 3-studio de dance ;
- 4-vestiaire ; 5-terrasse ; 6-stockage ; 7- salle de réunion ; 8-foyer des artistes. ; 9- dressing des costumes

La circulation verticale est assurée par des escaliers à l'intérieur du bâtiment même à l'extérieur on trouve des escaliers menant directe au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage. Pour la circulation horizontale nous trouvons un espace ouvert, il permet la circulation entre les espaces

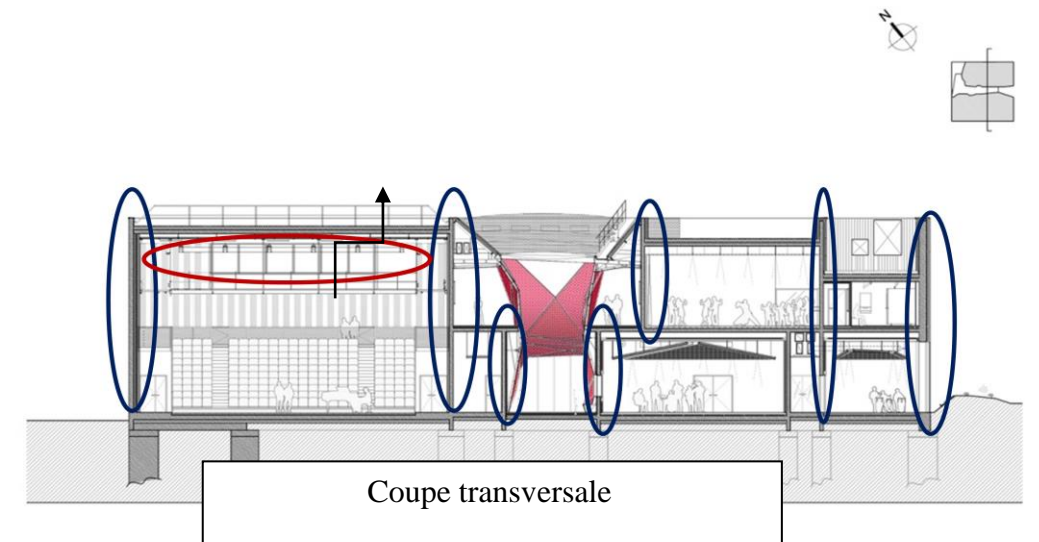
Le bâtiment comprend deux niveaux et est divisé en deux sections. Un côté fournit un lieu de concert et de théâtre, avec tous les vestiaires nécessaires et des installations de stockage, tandis que l'autre côté accueille une académie de musique et d'arts créatifs.



**Système structurel :**

Le système structurel utilisé est : Le bâtiment est construit sur des murs porteurs et des poutres précontraintes sur lesquelles sont posés les planchers.

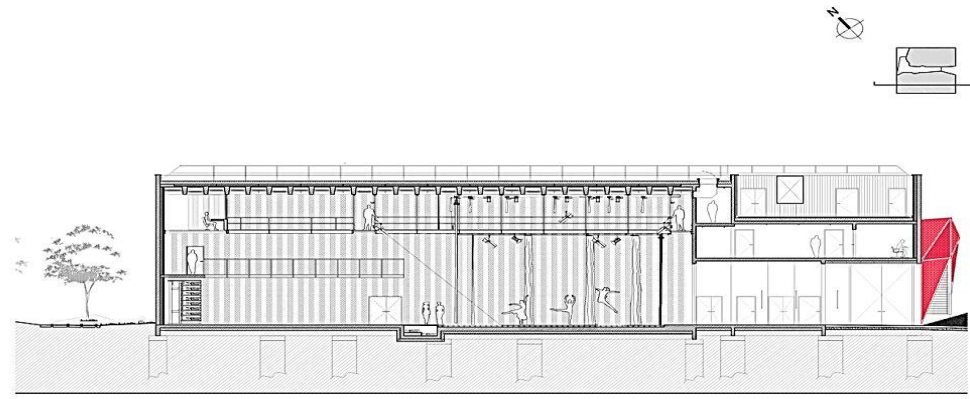
Le bâtiment est composé de deux parties à portées identiques de plus de 17m. Pour supporter les charges. Les architectes ont utilisé une structure composée de poutres précontraintes et mur porteur pour les grandes portées et les murs porteurs planchers pour les petites portées



Coupe transversale

Les murs porteurs

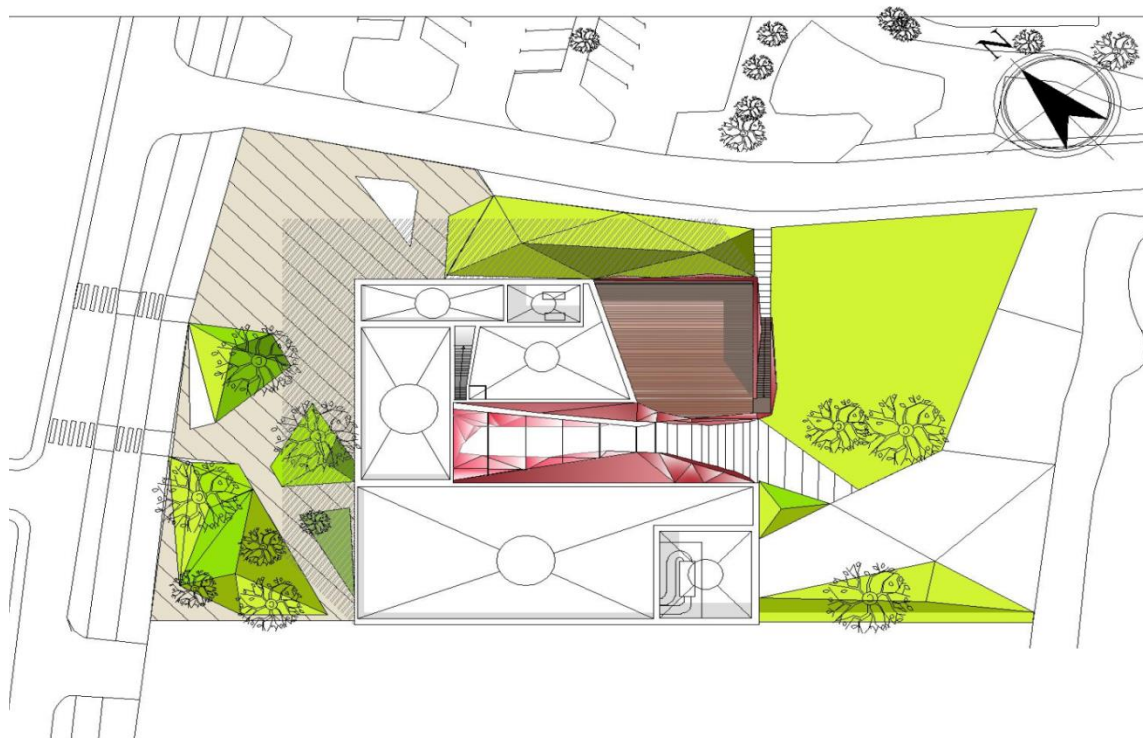
Les poutres précontraintes dans les grandes portées



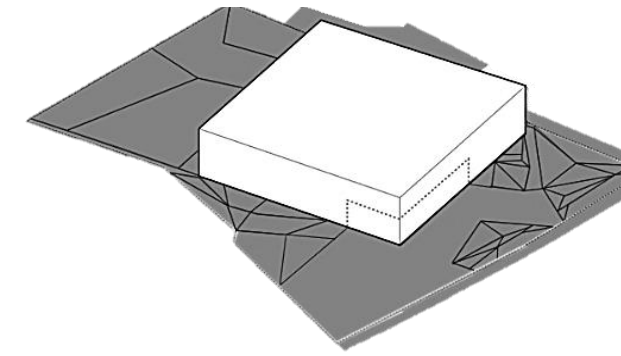
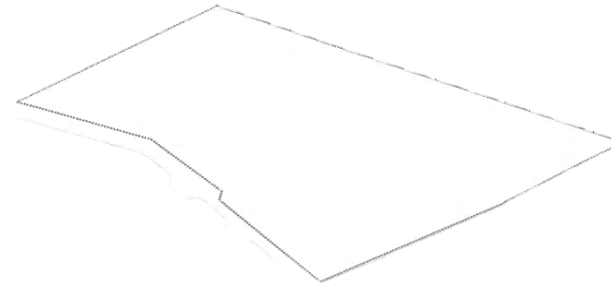
Coupe longitudinale

**Le plan de masse :**

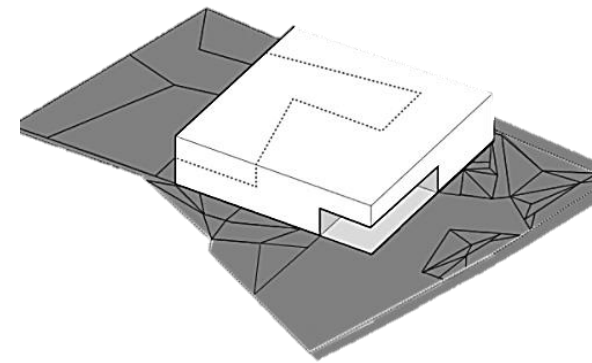
Le projet est bien desservi par des routiers vu sa situation en plein centre urbain.



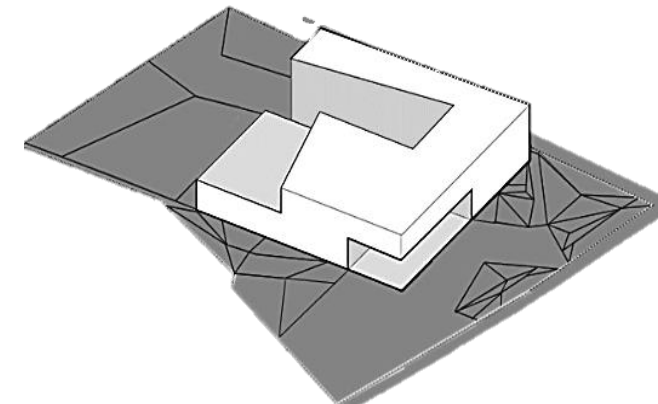
**La volumétrie**



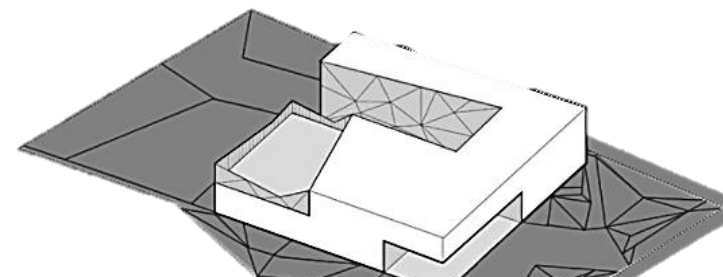
S'implanter en s'intégrant dans le site et en respectant les formes du paysage environnant : topographie vallonnée.



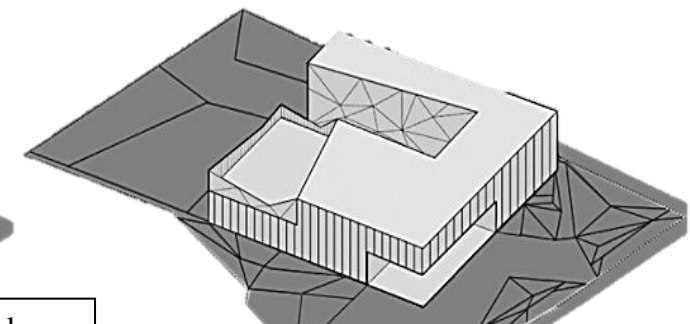
Un sentier couvert a été créé sur l'angle ouest du rez-de-chaussée pour marquer l'entrée du bâtiment.



Soustraction d'un volume central qui forme la terrasse et le couloir centrale qui sert de circulation principale



Les volumes reçoivent des caractéristiques sculpturales en raison des panneaux de métal anodisés colorés.  
Réinterpréter les formes du paysage environnant: routes cachées, fourrés de haies denses et topographie vallonnée



Un mur-rideau alterne entre le verre translucide et les miroirs pour refléter le jardin

### **Synthèse des exemples :**

Les exemples présentés ci-dessus sont tous les deux des pôles culturels mais chacun d'eux présente des spécificités, d'un point de vue esthétique mais aussi d'organisation spatiale et fonctionnelle.

Le premier exemple nous montre comment les architectes ont créé une relation entre le nouveau pôle culturel et la ville, qui est appelée à devenir une ville d'art et de la culture : même objectif que notre projet d'étude.

Il nous montre également, comment a été faite l'intégration d'un nouvel édifice culturel, de style contemporain, dans un milieu ancien qui présente des styles différents. Cette relation a été réalisée grâce à l'orientation, les vues et la forme générale du projet. De plus, toutes les bâtisses avoisinantes seront démolies et reconstruites, en cohérence avec le style nouveau apporté par le projet.

L'organisation spatiale mise en œuvre pour séparer les espaces du grand public et les espaces de formation, est également mise en avant dans ces exemples. Toutefois, certains espaces seront mutualisés pour une meilleure optimisation. A titre d'exemple, l'esplanade qui a été réhabilitée pour devenir un espace public, servira également d'espace extérieur pour le pôle culturel où se dérouleront certaines activités.

Le deuxième exemple quant à lui, illustre une parfaite intégration du projet à son site. Sa forme générale (traitement de façade, volumétrie) lui confère l'aspect d'un équipement culturel.



### III.6 Présentation de notre site d'intervention

Notre site d'intervention est le quartier **des abattoirs** dans la commune d'HUSSEIN-DEY qui est en cours de démolition de ses friches, il était autrefois le lieu de quelques hangars industriels les abattoirs d'Alger « le plus grand abattoir de l'Afrique » que témoignent des citoyens du même lieu. Il présente un tissu résidentiel des équipements administratifs et une station multimodale. (D'après ma visite du site)

#### III.6.1 Situation du quartier des abattoirs, Ruisseau par rapport à Alger:

Le quartier se situe dans l'approche banlieue d'Alger à environ 5.5Km du centre d'Alger

Desservi par plusieurs routes nationales :  
-Rn 11



Le quartier est situé au croisement des communes Belouizdad, Kouba, et d'Hussein Dey

Figure 19 : carte de situation Source : Google

#### III.6.2 Limites du quartier des abattoirs ; Ruisseau



Figure 20 : Source: image de Google Earth : le quartier des Abattoirs, Ruisseau traité par l'autrice

#### Limites naturelles

- Au nord: la mer méditerranée
- Au sud: le plateau de Ruisseau

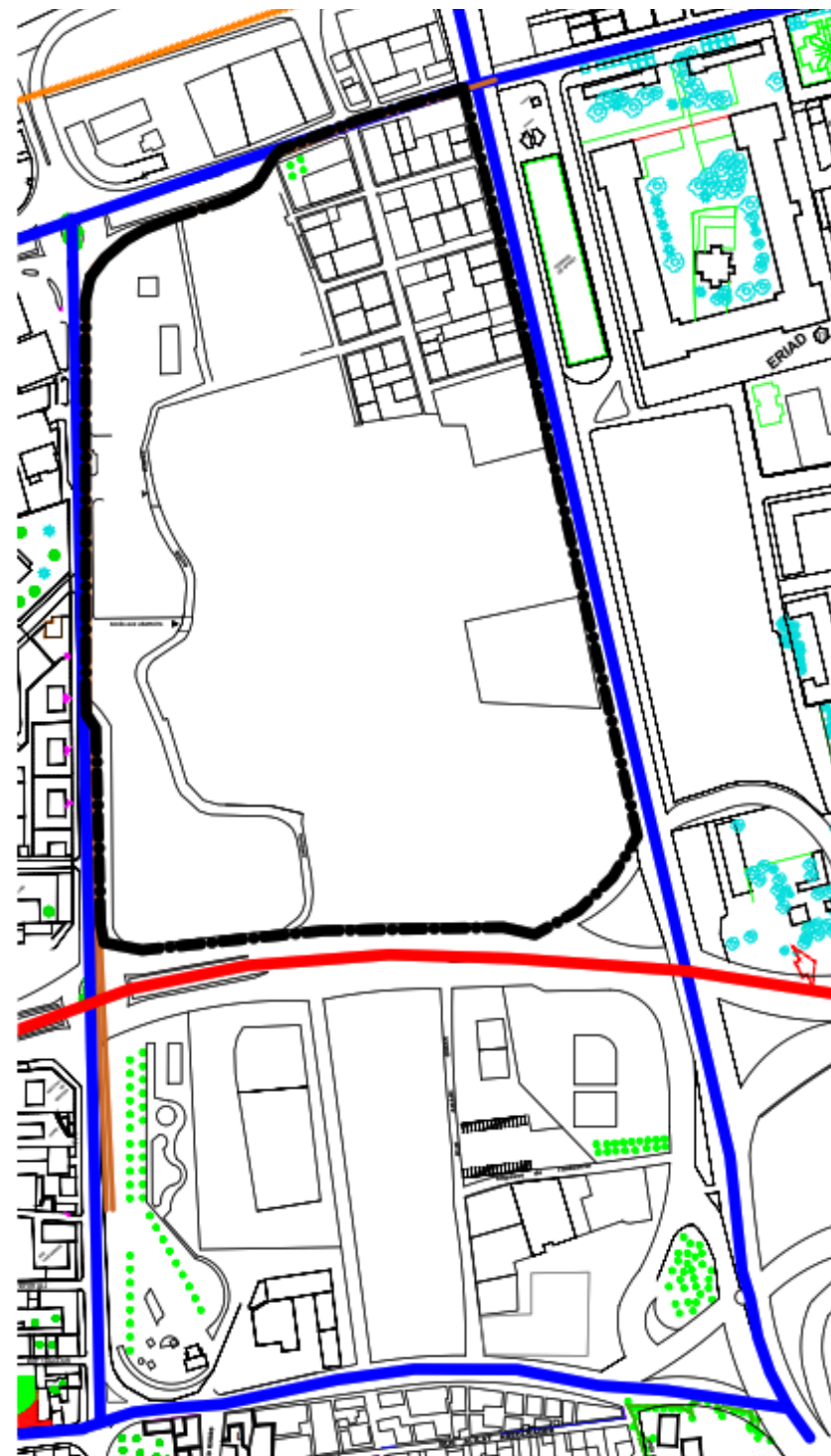
#### Limites physiques :

- Au nord : la rocade d'Alger
- Au sud : rue Mohammed Boudjaatit
- A l'est: le quartier d'Hussein Dey
- A l'ouest: le quartier d'EL Hamma

III.6.3 L'état de fait du quartier:

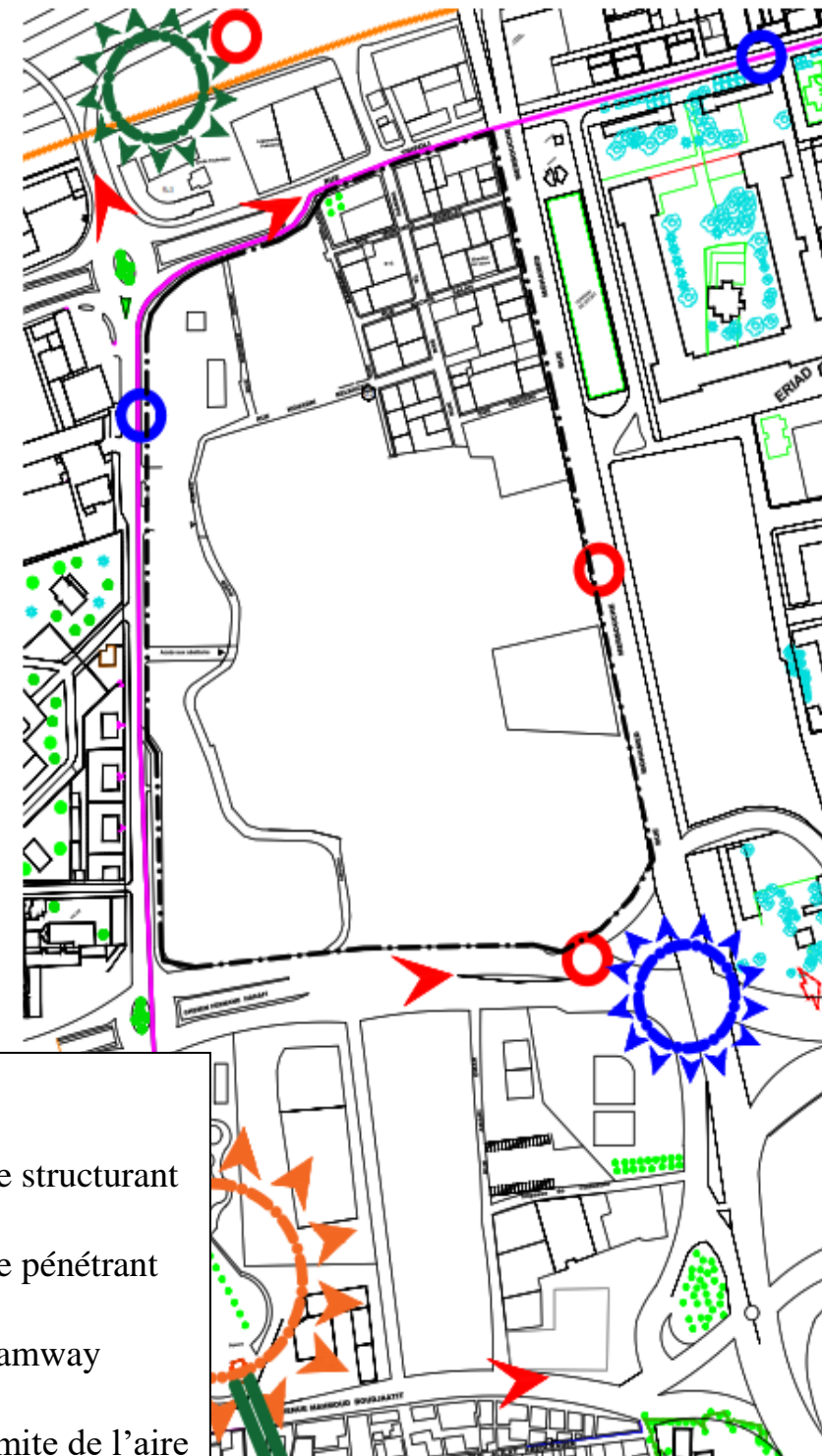
I.1.1.1 Les cartes du non bâti

La carte des éléments structurants







Source : carte d'état de fait des Abattoirs-pos 54HUSSEIN  
DEY- -traité par : l'autrice

La carte de mobilité et transport :









Source : carte d'état de fait des Abattoirs-pos 54HUSSEIN  
DEY- -traité par : l'autrice

Légende :

-  Axe structurant
-  Axe pénétrant
-  Tramway
-  Limite de l'aire d'étude

Légende :

-  Accès mixte principal : escalier urbain et arrêt de bus
-  Accès multimodal
-  Accès mécanique principal
-  Arrêt tramway
-  Arrêt de bus
-  Ligne de tramway



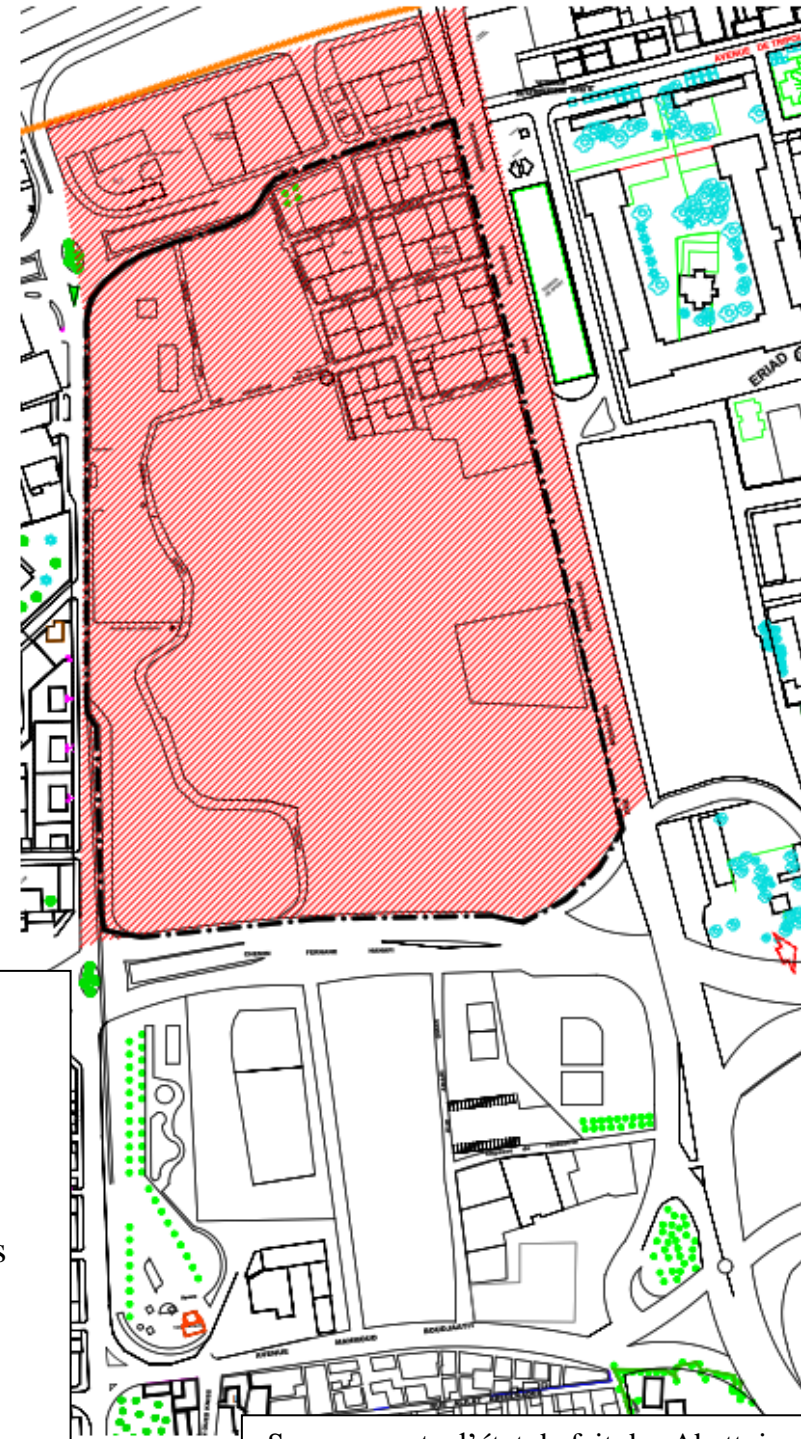
La carte du flux



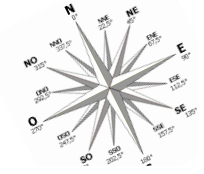
Source : carte d'état de fait des Abattoirs-pos 54HUSSEIN DEY- -traité par : l'autrice

Légende :  
■ Flux important  
■ Flux moins important  
■ Flux faible

La carte des risques et usage du sol:



Source : carte d'état de fait des Abattoirs et PDAU d'Alger- traité par : l'autrice



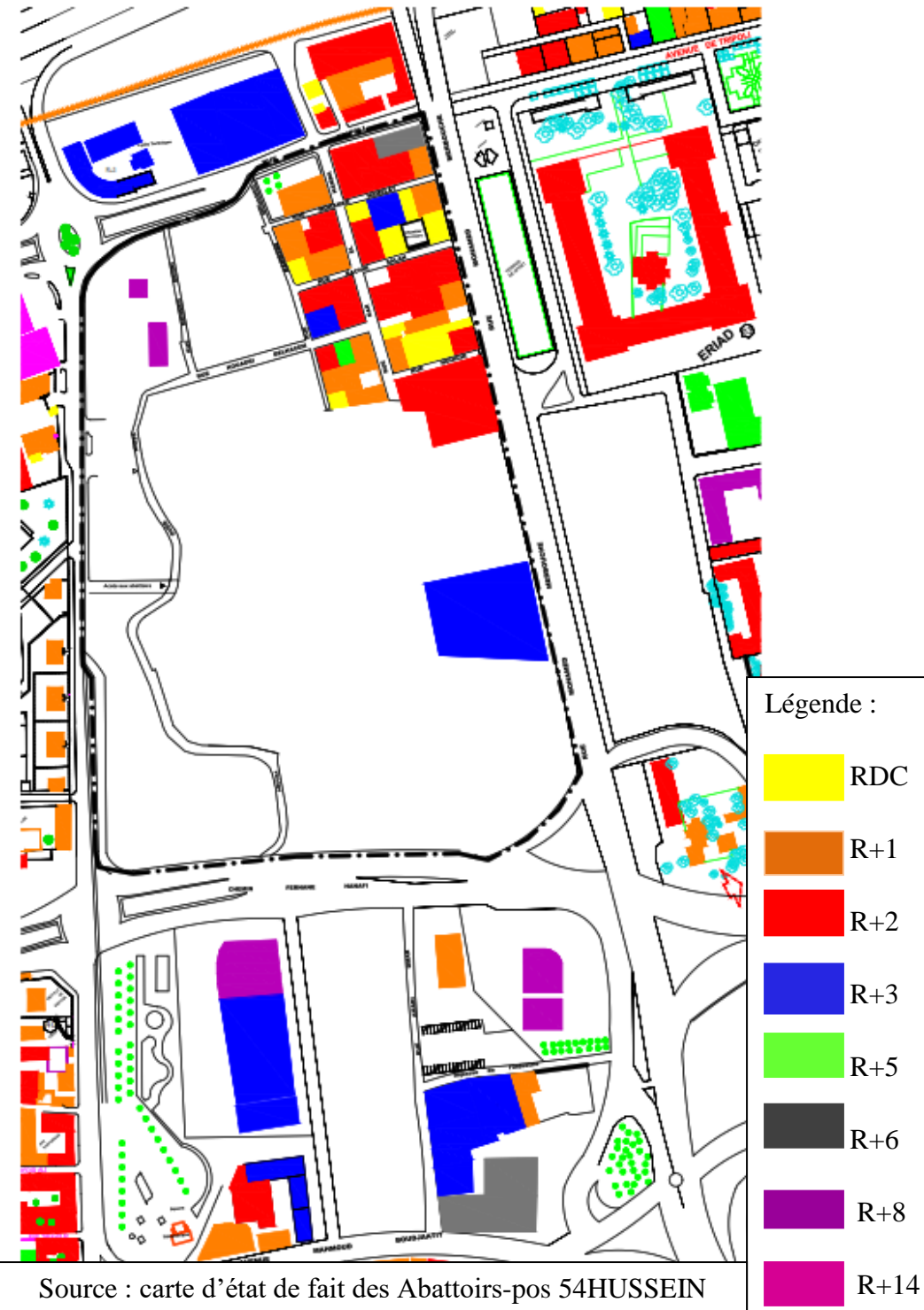
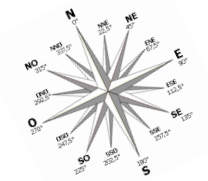
Légende :  
Il est hachuré en rouge : il est dans la zone des risques élevé  
L'inondation : élevée  
Risque sismique : élevé  
Risque technologique : faible



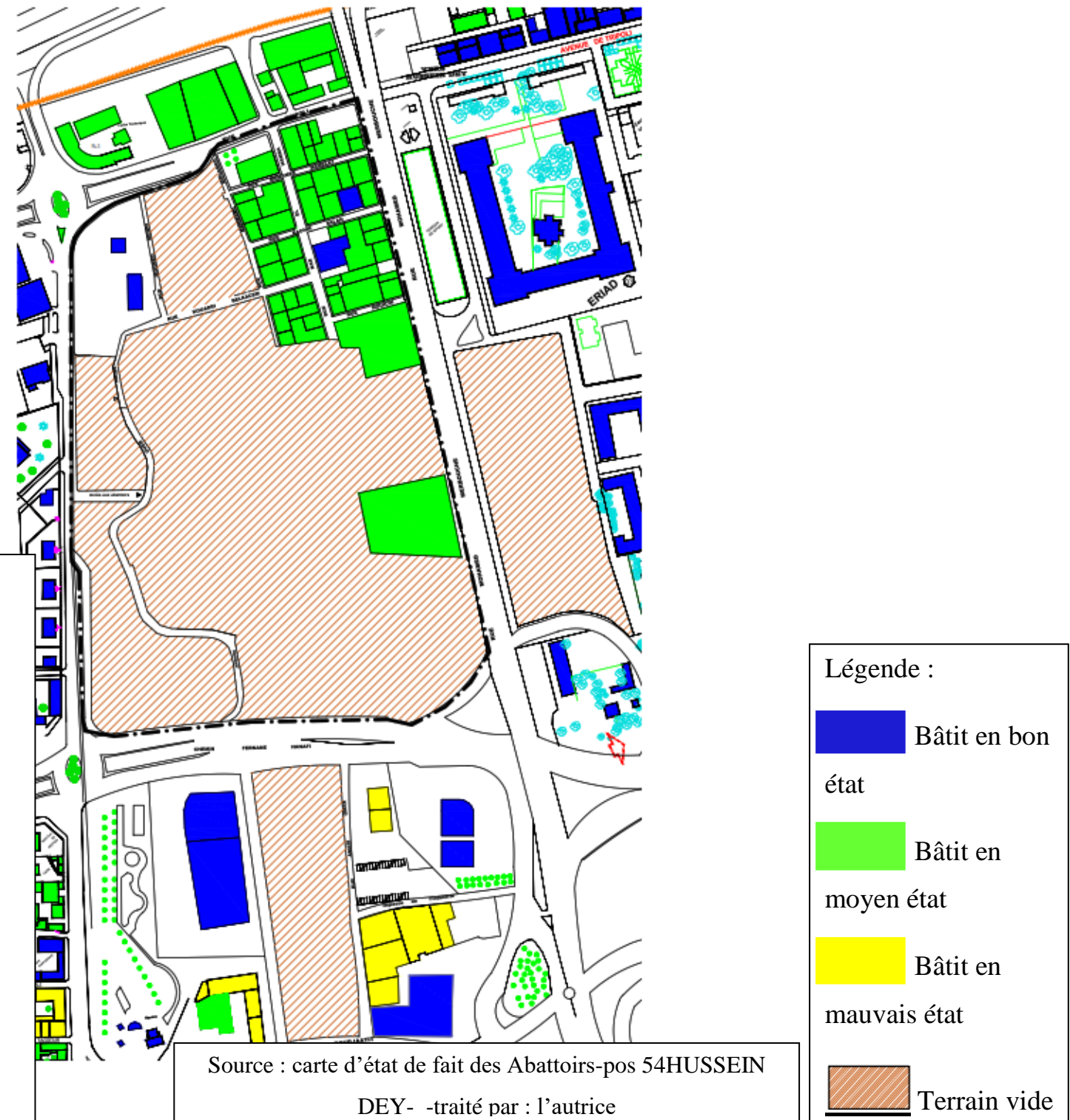
III.6.3.1 Les cartes du bâti :

La carte de gabarit :

La carte de l'état du bâti :



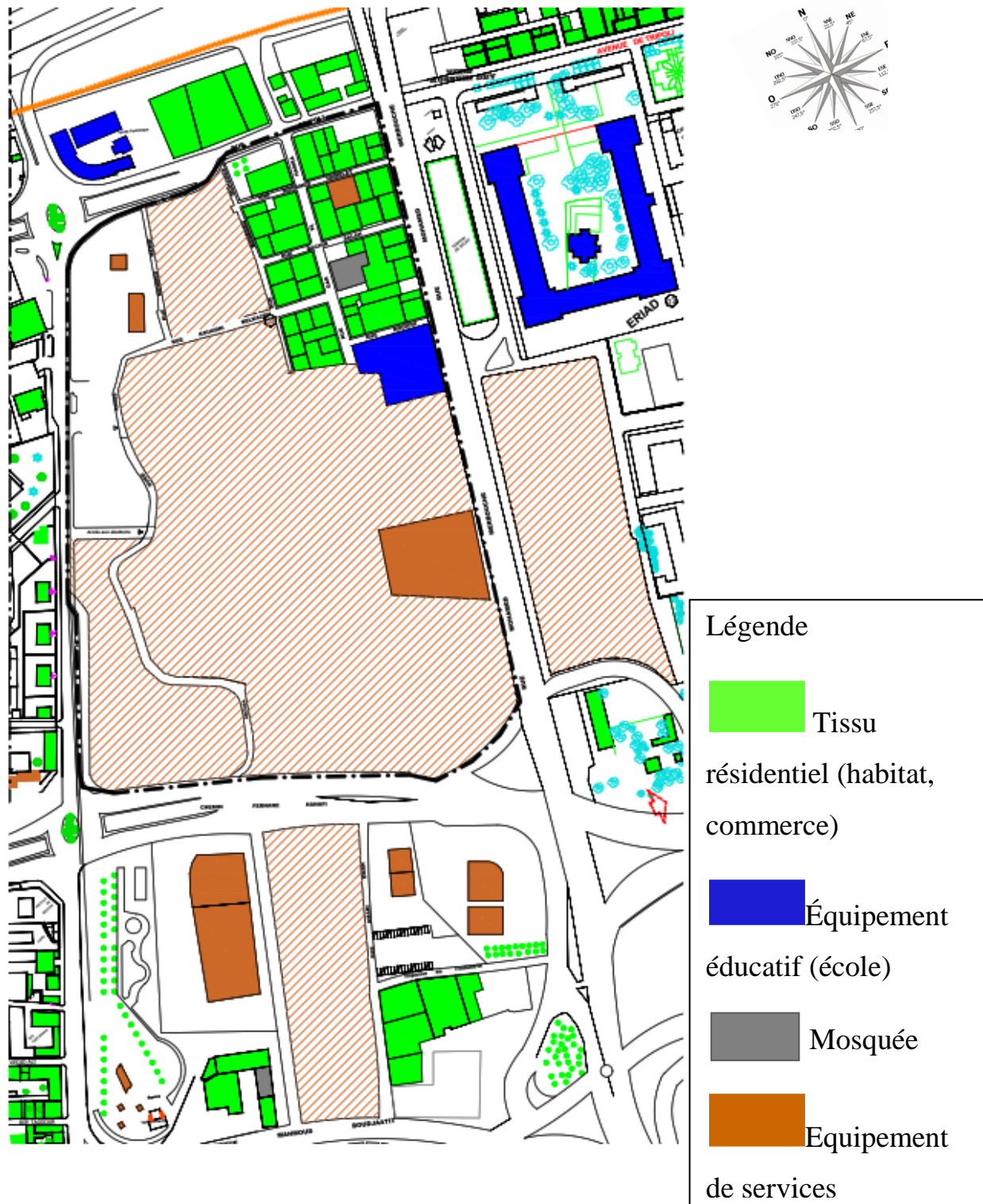
Source : carte d'état de fait des Abattoirs-pos 54HUSSEIN  
DEY- -traité par : l'autrice



Source : carte d'état de fait des Abattoirs-pos 54HUSSEIN  
DEY- -traité par : l'autrice



La carte des activités :



Source : carte d'état de fait des Abattoirs-pos 54HUSSEIN DEY- -traité par : l'autrice

- **Synthèse de l'état de fait :**

Nous remarquons que le site d'intervention n'est structuré que par des limites physiques tels que les axes (important, secondaires et une pénétrante) ainsi qu'une ligne de tramway.

Concernant la mobilité et les transports, nous constatons que le site est bien desservi, notamment par la connexion avec la rocade d'Alger. Il est le point de convergence de trois communes. La présence de la station multimodale fait que le quartier permet une mobilité aisée et une offre importante en moyens de transports.

La carte de mobilité nous fait comprendre le flux piéton dans le quartier. Ce dernier se concentre au niveau de l'espace public de la station multimodale puis, il se disperse dans toutes les directions.

Le site est dans une zone de risques élevés. Pour l'usage du sol : selon le PDAU d'Alger, le quartier présente le POS67 dont l'usage proposé est la réalisation des équipements structurants à l'échelle de la ville.

Le gabarit varie de R+0 à R+14, toutefois, le gabarit dominant se situe entre le R+0 et le R+3. Le site ne présente pas de bâtiments de très grandes hauteurs mis à part deux bâtiments.

Dans le quartier, les bâtiments en moyen état dominant, ils sont généralement de l'époque coloniale. Les bâtiments en bon état sont de nouvelles constructions. Ceux en mauvais état représentent, quant à eux, une minorité à l'échelle du quartier. La majorité a été détruite lors de la démolition d'une grande partie des friches du quartier.

Concernant les activités, le quartier n'a pas encore une vocation bien définie, néanmoins, nous avons constaté des tissus résidentiels importants (habitat individuel et collectif avec des services), des bâtiments administratifs à différentes vocations, etc. Cependant, la dominance des terrains libres est très remarquable, cela est dû principalement à la démolition des friches du quartier.

### **III.7 Analyse urbaine du quartier :**

Pour une analyse de la morphologie et de la durabilité du quartier nous avons opté pour une combinaison de deux démarches : pour traiter l'aspect morphologique nous avons utilisé la démarche syntaxique qui est une interprétation de l'analyse des formes et des

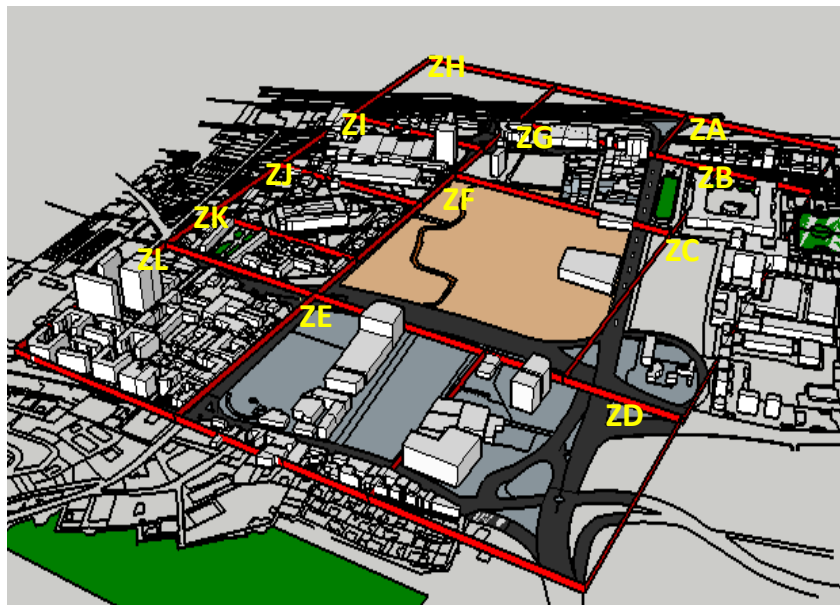
volumes. Pour traiter l'aspect urbain nous avons utilisé la démarche HQE<sup>2</sup>R, la méthode INDI.



Figur21 : Image montrant la zone d'étude source : Google Earth traité par l'autrice consulté le 03-12-2019 à 1h30 à Blida

Pour notre analyse ; nous avons pris un rectangle de 700m/950m (une échelle d'un quartier) que nous avons découpé en 12 zones en suivant les voiries de tel sorte d'avoir le maximum d'informations.

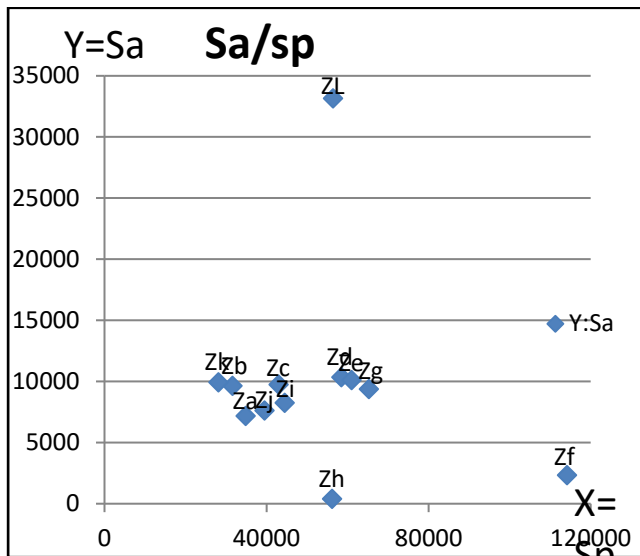
- Faire des histogrammes qui sont un ensemble d'indicateurs avec leur interprétation pour sortir les anomalies qui sont des constats.
- Faire des recommandations pour un réaménagement du quartier
- Faire un programme



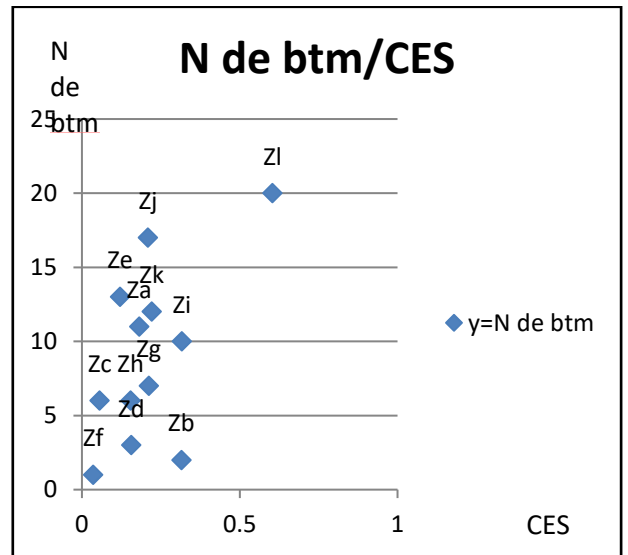
La volumétrie du quartier réalisé par l'autrice

**III.7.1 Analyse avec la méthode syntaxique :**

- interprétation des histogrammes



Histogramme 2: Surface zone sur la surface projeté



Histogramme 1 : Nombre de bâtiments sur le CES

Interprétation (histogramme de Surface zone sur la surface projeté) :

(ZA);(ZB) ;(ZC); (ZD) ;(ZE); (ZG); (ZI); (ZJ) ;(ZK) : ces zones avec un nombre de constructions et de gabarits moyen par rapport à la zone (L)

(ZL) : c'est une zone remarquable dans le nuage des points ceci est dû par la présence de bâtiments avec un gabarit important et un nombre de construction élevé ce qui est synonyme d'une bonne gestion de sol tant au terme de (CES) que de (COS), Contrairement à la zone (ZL), la zone F présente une mauvaise gestion du sol (cible espace)

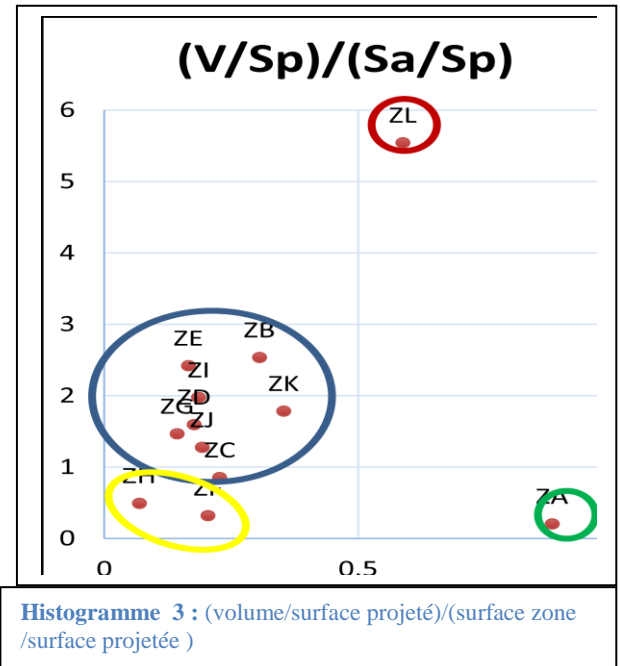
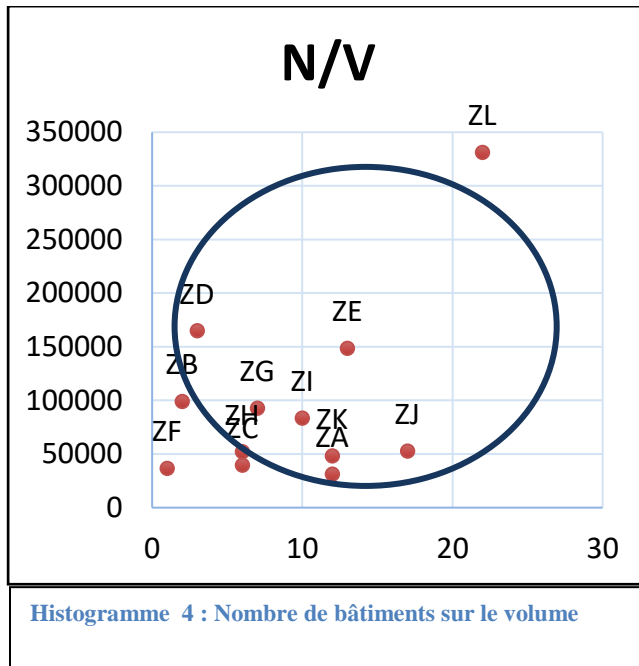
(La zone(ZH) est une zone de servitude)

Interprétation (histogramme de Nombre de bâtiments sur le CES) :

La majorité des zones ont un faible CES notamment la zone (ZF) : (un seul bâtiment dans une grande surface de zone) contrairement à la zone (ZL) qui présente un CES élevé donc un tissu compacte ce qui est un avantage pour la durabilité.

Les anomalies :

Nous avons des zones très denses et d'autres presque vides, un tissu mal occupé



L'interprétation : (les deux histogrammes traitent le sujet de l'espace et le paysage).

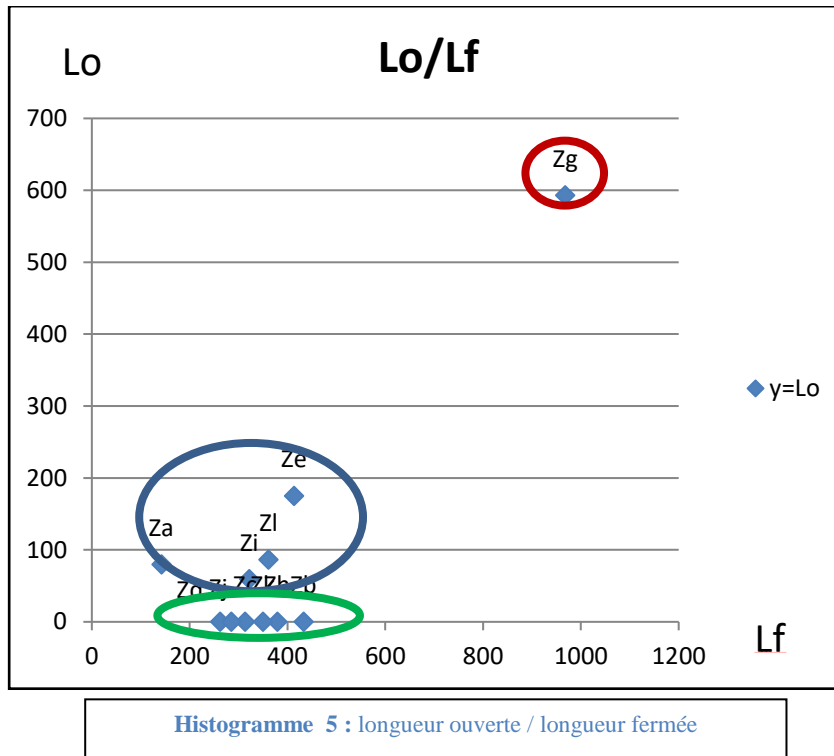
Le troisième histogramme : il a une relation avec le volume ce qui veut dire qu'il traite la cible espace, le quatrième a une relation avec les périmètres et les hauteurs des bâtiments donc sa relation est avec le paysage urbain.

La zone (ZL) est une zone remarquable dans le nuage des points pour ses volumes et son nombre de bâtiments important

Les zones du cercle bleu ont des caractéristiques plus au moins similaires et équilibrés en terme de COS et de CES, accompagné d'une bonne lisibilité et par conséquent une bonne qualité du paysage (cible 6)

La zone (ZF) a un comportement volumétrique différent du reste des zones, elle est accompagnée d'un nombre de bâtis très restreint ce qui est très contraignant au regard de la durabilité car ça affecte directement la cible (espace)

La zone (ZJ) présente une mauvaise densité de bâti ce qui affecte la cible relative à la qualité d'espace.



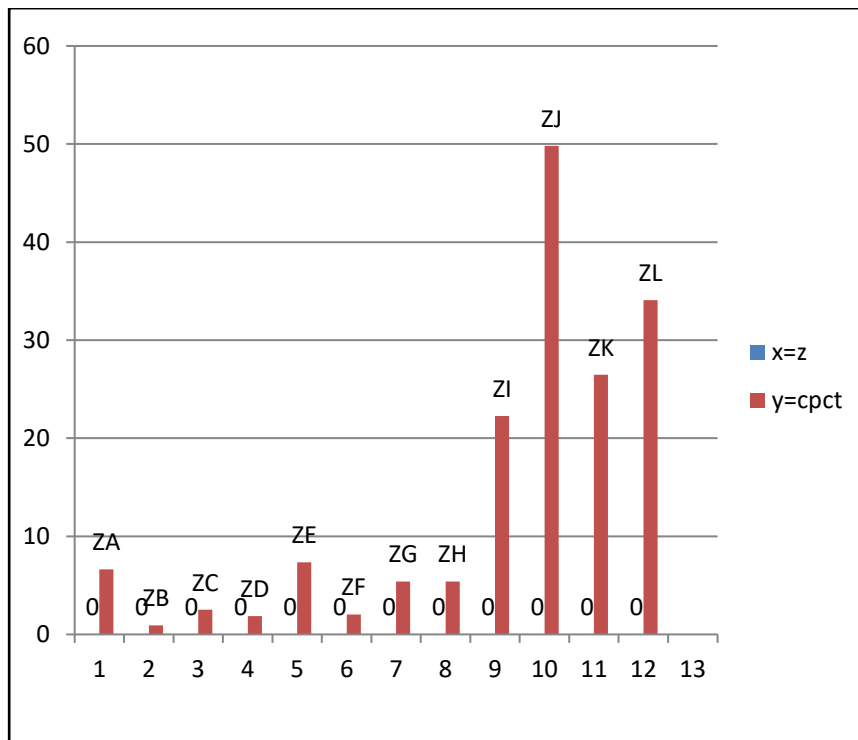
L'interprétation:

Nous avons dans les zones (ZA),(Z B) ,(Z G) ,(Z H) ,(ZJ) des longueurs ouvertes élevés par rapport aux longueurs fermés notamment dans la zone G qui présente une longueur ouverte la plus élevée. Ce sont des zones avec des commerces sur les bâtiments d'habitat collectifs. Ces parcelles ont un alignement avec les rues.

Mais les zones (ZC), (ZD),(ZE) , (ZI) , (ZK) :leur longueur ouverte est nulle par rapport à la longueur fermée parce que ce sont des zones qui présentent des espaces clôturés (comme les équipements éducatifs, les habitats individuels et les équipements administratifs .....

Les anomalies :

La majorité des zones ont une longueur ouverte nulle ce qui fait que le site n'est pas attractif.



Histogramme 6 : la compacité

L'interprétation:

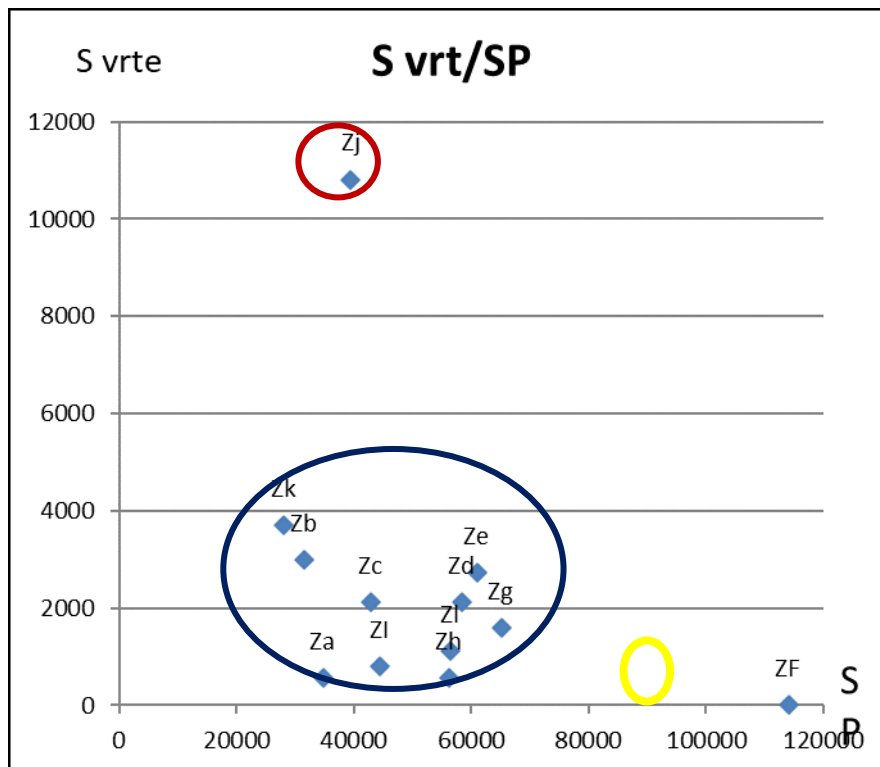
La majorité des zones présentent une compacité faible ou moyenne, donc un tissu poreux notamment les zones (ZA), (ZB), (ZD), (ZE), (ZF), (ZG), (ZH), (ZI) mais les zones (ZJ), (ZK), (ZL) sont compactes, ce sont des zones résidentielles présentant: des logements de différents types, des équipements de services et des commerces.

#### Les anomalies :

Les zones ne sont pas cohérentes nous avons des tissus compacts c'est-à-dire denses et d'autres poreux et d'autres vides.

Plus les tissus sont compacts plus c'est un avantage pour le développement durable contrairement à ce que nous avons dans notre cas (la majorité des zones sont poreuses).





Histogramme 7 : de surface verte / surface projeté

L'interprétation:

La majorité des zones disposent une surface d'espaces verts très inférieurs par rapport à la surface de la zone sauf la zone (ZJ) qui dispose d'un grand jardin (mais privatif)

La zone (ZF) a une surface d'espace vert nulle.

Les espaces verts du quartier sont généralement des jardins privés (des jardins des maisons individuels ou des équipements), mais les espaces verts publics ne sont pas en profusion.

Les anomalies:

- Les jardins publics n'existent pas
- La surface des espaces verts est très faible.

### III.7.2 Analyse avec la démarche HQE<sup>2</sup>R

#### III.7.2.1 La 1ere phase : la décision

Étant donné que notre objectif de cette recherche est le renouvellement urbain durable, pour cela nous avons choisi la démarche HQE<sup>2</sup>R qui est une démarche d'évaluation de la durabilité, son objectif est de rendre un quartier durable. Nous l'avons



chois pour notre recherche par rapport à son échelle qui est l'échelle de quartier (c'est le lieu de vie des habitants) c'est aussi notre échelle d'étude.

### III.7.2.2 La 2ieme phase : l'analyse

Objectif	Cible	Analyse selon les sous-cibles	Note
1. ressources	Energie	Efficacité énergétique moyenne dans le quartier, et l'absence d'utilisation des énergies renouvelables.	-1.5
	Eau	Une absence d'utilisation des eaux pluviales et la gestion UP, mais il existe un réseau d'assainissement dans le quartier et une utilisation de l'eau potable (eau de robinet).	-1
	Espace	Une bonne optimisation d'espace notamment après la récupération de bonnes assiettes foncières par la démolition des friches du quartier, dans les documents d'urbanisme, il n'y'a pas de préoccupation environnementale pour le quartier	0.5
	Matériaux	Une récupération des matériaux de construction après la démolition des abattoirs qui ont été fait avec de la <b> Pierre</b> que nous pourrions réutiliser plus tard, mais pour le moment ces matériaux n'ont pas été réutilisé ou réhabilité.	1
	Patrimoine bâti et naturel	Nous avons pour le patrimoine bâti <b> la maison du dey</b> puis lors de la colonisation française occupait par le général LAMORCIER, et devient par la suite l'entrepôt central des tabacs et actuellement reconvertie en lycée.  Nous avons aussi un oued « oued KNISS » qui est un patrimoine naturel,	0.5

		il prend sa source de BIR MOURAD RAIS et coule vers les SABLETTES, puis vers la mer. Mais il est en sous terrain.	
--	--	---	--

Tableau 4 : analyse du quartier avec la méthode HQE<sup>2</sup>R (objectif 1)




-  L'espace obtenu après la démolition des friches.
-  Le lycée Taalibya autrefois maison du Dey.
-  La trace d'oued Kniss



Figure 22 : Image du quartier source : Google Earth consulté le : 20-03-2020 à 15h30 à TIZI OUZO ; traité par l'autrice



Figure 23 : Un mur en pierre en court de démolition source photo prise par l'autrice

Objectif	Cible	Analyse selon les sous-cibles	Note
2. environnement local	Paysage	Un quartier très riche en termes d'accessibilité, il est desservi par les routes très importantes comme la rocade Est d'Alger ainsi que la présence de la station multimodale dans le quartier. Et le mobilier urbain existant est en bon état notamment celui de la station.	1
	Logement	Prédominance de l'habitat collectif dans le quartier, après la démolition de quelques logements des familles dans le quartier, toutes ces familles ont été relogées ailleurs par la suite. (il ya une satisfaction), le bâti est en bon ou moyen état.	0.5

	Santé, hygiène	Pour la santé le quartier se situe à proximité des hôpitaux d'Alger tel que Parnet et Mustapha, et des pharmacies dans les zones résidentielles. Pour l'hygiène : une absence de gestion des ordures (sont un peu partout dans les zones résidentielles et notamment après la démolition des abattoirs).	1
	Sécurité, risques	La sécurité est existante dans le quartier, mais le site se situe dans une zone de risques naturels élevés.	0
	Air	La qualité de l'air est bonne grâce à la situation du quartier près de la mer et la présence d'un parc naturel celui des Annassers, ainsi que la délocalisation des usines.	1.25
	Bruit	Nous avons des nuisances sonores qui viennent de tout les cotés causé par les trafics (les lignes ferroviaires le stade, etc)	-1
	Déchets	Des déchets un peu partout dans le quartier notamment dans la zone démolis.	-2.5

Tableau 5 : analyse du quartier avec la méthode HQE<sup>2</sup>R (objectif 2)



Figure 24 : Photo qui montre les espaces verts pour une bonne qualité d'air source : photo prise par l'auteurice

Bâti en bon état

Bâti en très bon état



Figure 25 : Photo qui montre la qualité et le type de bâtiment et une pharmacie source : photo prise et traitée par l'auteurice



Figure 28 : Image qui montre le bruit source : Google Earth consulté le 20-03-2020 à 16h10 à TIZI OUZOU ; traité par l'autrice



Figure 27 : Image qui montre les équipements sanitaire (en rouge) par rapport au site source : Google Maps consulté le 20-03-2020 à 16h15 traité par l'autrice



Figure 26 : Image qui montre les déchets source : photo prise par l'autrice

Objectif	Cible	Analyse selon les sous-cibles	Note
3. Diversité	Population	Une diversité de population dans le quartier entre les habitants et ceux qui viennent au quartier notamment avec la présence des équipements administratifs comme la cours d'Alger le siège métro...	0.5
	Fonctions et activités	De différentes activités dans le quartier : administratif, commercial, éducatif... mais toujours est il y'a un manque.	0.5
	Logements	Une diversité de l'offre de logement par la taille, nature et type d'occupation.	1.25

Tableau 6 : analyse du quartier avec la méthode HQE<sup>2</sup>R (objectif 3)



Figure 30 : Station multimodale source : photo prise par l'autrice



Figure 29 : Image montrant un équipement administratif source : photo prise par l'autrice

Objectif	Cible	Analyse selon les sous-cibles	Note
4. intégration	Education et emploi	Présence d'équipement éducatif, mais manque d'espace culturel comme salle de lecture, bibliothèque... un manque d'emplois (des jeunes en chômage d'après un témoignage de quelques personnes du quartier)	0
	Liaison avec la ville	Un quartier qui se situe au milieu de quatre (4) autres quartiers et très aisé en terme de mobilité mais il présente une rupture dans son tissu	2
	Attractivité du quartier	Un manque d'activités, d'équipements et des espaces urbains attractifs dans le quartier. (nous trouvons généralement des équipements administratifs).	0.5
	déplacement	Un manque de la mise en place de système non ou peu polluants, efficaces, diversifiés et cohérents.	0.25

Tableau 7 : analyse du quartier avec la méthode HQE²R (objectif 4)

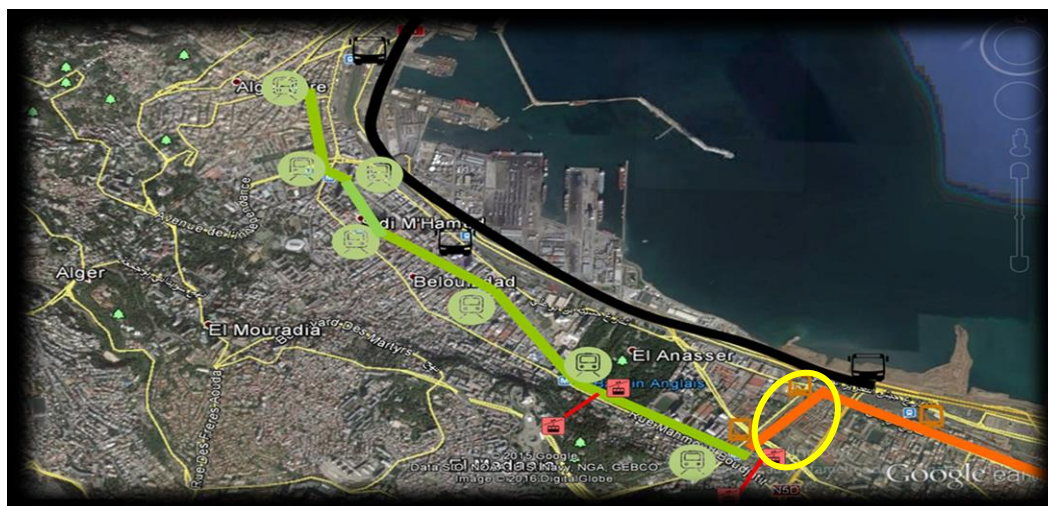







Figure 31 : Image montrant les servitudes de quartier et sa situation par rapport à toute la ville source Google Earth traité par les étudiants.

Légende

-  Le quartier
-  La ligne de bus
-  Ligne de métro
-  Ligne de tramway
-  Ligne de téléphérique



Objectif	Cible	Analyse selon les sous-cibles	Note
5. Lien social	Cohésion sociale et participation	L'absence de la Cohésion sociale et la participation des habitants aux décisions et aux projets du quartier (les habitants étaient contre la majorité des décisions prises pour le quartier d'après un témoignage de quelques habitants du quartier). ils n'ont pas pris en considération leurs objectifs.	-3
	Solidarité et capital social	Parmi les objectifs de ces habitants, développer l'économie du quartier.	-3

Tableau 9 : analyse du quartier avec la méthode HQE²R (objectif 5)

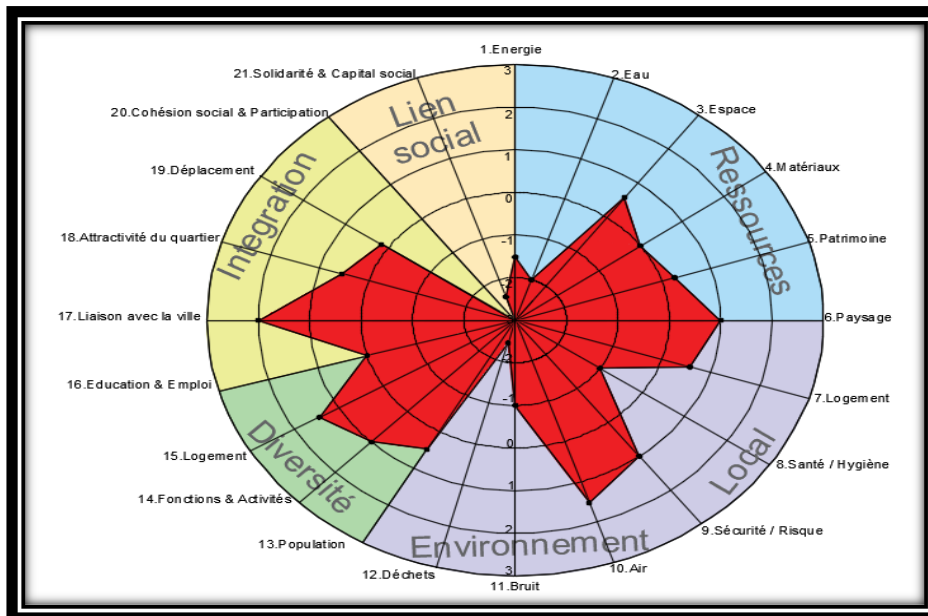


Figure 32 : Le profil du développement durable –réalisé par l'autrice

### III.7.3 Les recommandations

Les recommandations que nous allons proposer d'après les anomalies et les constats que nous avons ressorti par l'interprétation de l'analyse sont les suivants :

- Aménagement des zones disposants du foncier (après la démolition des friches) d'une manière dense, une compacité élevée (pour un développement durable)
- L'équilibre entre le CES et le COS
- Animation du quartier, cela par la projection des bâtiments à socle commercial notamment dans les axes très fréquentés, et équilibrer le flux piétons

- Proposition d'une diversité de programme pour l'attractivité du quartier
- Projection des équipements culturels pour renforcer cette activité.
- La marche vers un quartier durable, cela par le respect des règles du développement durable

Les objectifs sont les suivants :

- Créer un quartier durable (en respectant l'aspect social, économique et environnemental),
- Créer une nouvelle centralité,
- Assurer la continuité du quartier pour sa liaison avec la ville,
- Animer le quartier pour son attractivité,

A decorative border resembling a scroll, with a vertical bar on the left and a horizontal bar at the top, both ending in small circular loops.

## **CHAPITRE III : 2. l'intervention**



## **IV Partie pratique :**

- **présentation de l'aménagement du quartier**

Nous avons fait l'aménagement de l'espace libéré après la démolition des friches du quartier des abattoirs. Nous avons opté à un type nouveau d'îlot celui du macrolot. Car c'est un ensemble multifonctionnel qui assoit un même tissu, notamment pour son homogénéité morphologique et sa diversité programmatique, de ce fait le quartier serait animé et deviendrait attractif. (Voir en annexes le macrolot).

### **IV.1 Le programme :**

Le programme nous l'avons réalisé selon les statistiques de la commune de l'HUSSEIN DEY selon l'estimation de la population dans 10 ans.

D'abord la population (le têt d'augmentation par an) ensuite le nombre des quartiers existants et enfin la surface libre pour l'aménagement.

#### **IV.1.1 Programme quantitatif :**

- **La population**

La population en 1998	→	49 921	} (2008-1998) 40 698- 49 921= -9223 donc 9923 est la croissance en 10 ans
La population en 2008	→	40 698	

La population en 2020 est :  $922.3 \times 12 + 40\ 698 \longrightarrow 51765.6$

- **Les quartiers**

Nous avons 8 quartiers qui font partis de la commune d'HUSSEIN DEY qui sont les suivants : Cité MER et SOLEIL ; Cité AMIROUCHE ; Cité MAYA ; Cité MEDITERRANENNE ; Cité GROUPE VAUBAN ; Le CŒUR D'HUSSEIN DEY ; Quartier PANORAMA ; Quartier des ABATTOIRS.

Donc  $922.3/8 = 115.3$  logements par quartier Donc nous allons programmer au minimum 115.3 logements dans le quartier des abattoirs.

- **Le nombre de logement et le module de base**

Dans le quartier des abattoirs nous avons 13 hectares libres	} Programmer au minimum 650 logements. Logement par îlot.
Selon la réglementation 50 logement par hectare	

La répartition de 650 logements dans le quartier selon le nombre d'îlots, donc  $650/7=92$   
Selon la surface moyenne d'un logement (nous avons de f3 à f5) est  $100\text{m}^2$  ce qui va nous  
donner  $9200\text{ m}^2 +30\%$  pour la circulation  $\longrightarrow 11960\text{ m}^2$  (la surface des étages d'un  
îlot)

- Le nombre de niveau par îlot est :  $92/2=46$  niveaux
- La surface d'un bloc est :  $11960/46=260\text{m}^2$

Les dimensions du bloc sachant que la largeur est : 12m donc :  $260 = (l) 12 * (L) 22$

- Dans le quartier la surface et la forme des îlots sont différentes ce qui fait que la répartition des blocs n'est pas identique donc le nombre de niveau diffère d'un îlot à l'autre. Nous avons aussi des îlots pour les équipements.

### **IV.1.2 Programme qualitatif :**

Le programme qualitatif contient les équipements du quartier que nous allons projeter selon les besoins des habitants. Nous avons programmé les équipements suivant en référence à « la grille des équipements », ainsi que la roue de MADEC, afin que ces aspects quotidiens soient à porté de pied des habitants. (Voire la roue de MADEC en annexes).

Dans le quartier nous avons 674 logements  
Le TOL en Algérie est : 5 personnes par logement

} La nouvelle population dans le quartier serait 3370 personnes

Pour 3370 habitants la grille s'applique de 5000 à 25000habitants. (voir en annexes).

La répartition des bâtiments est suivant la roue de MADEC. Le centre de la roue est positionné sur le tissu existant. En effet, le tissu résidentiel existant est doté de tous ses aspects quotidiens. (Les équipements que nous n'avons pas après le positionnement de la roue sur l'ensemble du quartier, nous allons les projeter sur notre site.)

Remarque :

- Les RDC sont destinés pour les commerces
- Les deux premiers étages sont destinés pour les équipements

Nous pouvons améliorer notre programme en dotant chaque îlot différent autres services, nous pouvons citer : des bureaux (exemple : bureau d'étude, bureau d'avocat...), ainsi que des cabinets médicaux (dentiste, cardiologue, pédiatre, kiné...) ... . En effet cette mixité

programmatisée pourrait contribuer à l'attractivité de ce tissu urbain. Comme elle pourrait aider à Améliorer l'activité économique, renforcer le lien social et préserver l'environnement en quelque sorte, notamment en favorisant la marchabilité (ville compacte).

### **IV.1.3 Les mesures prises en réponse au développement durable :**

#### **1. L'aspect fonctionnel :**

- **Mixité fonctionnelle :** Le programme qualitatif du quartier est très riche en termes de fonctions car c'est la caractéristique du macrolot : (nous trouvons des activités tertiaires, formations, logements, équipements, commerces et services).
- **Mobilité :** la mobilité est l'une des potentialités de notre site, il est très riche en terme de transport en commun, cela par la présence de la station multimodale et le maillage des circulations piétonnes qui le favorisent.

#### **2. L'aspect socio culturel :**

- **La mixité sociale :** nous avons programmé plusieurs types de logements : locatifs et sociaux, promotionnels de différentes tailles (f2, f3, f4, f5)
- **L'intégration au site :**-La mise en valeur de l'oued ce qui fait la valorisation et la mise en scène de la présence de l'eau.
  - Le prolongement des rues existantes ce qui fait le respect de la structure préexistante.
  - La récupération pour la réutilisation de la pierre (après la démolition des abattoirs), cela fait référence à l'identité du quartier.

#### **3. l'aspect environnemental :**

- **Mobilité douce :** Nous avons opté pour l'utilisation de la roue de MADEC dont son centre est positionné sur le tissu existant, ce qui fait que tous les aspects quotidiens sont à proximité des habitants. Cela va permettre la limitation de l'usage de la voiture, ainsi que les parkings sous terrains donc c'est un encouragement pour la marchabilité.
- **Gestion d'eau :** la récupération et le traitement des eaux pluviales par : l'installation des cuves de stockage, l'épuration des eaux pluviales.
- **Gestions des déchets :**
  - Récupération et recyclage des matériaux issus des opérations de déconstruction.

- Installation de poubelles et de dispositifs de gestion des déchets à l'extérieur et dans les espaces publics.
- Programmation d'un système de tri sélectif dans les cuisines pour les déchets ménagers.

#### 4. L'aspect morphologique :

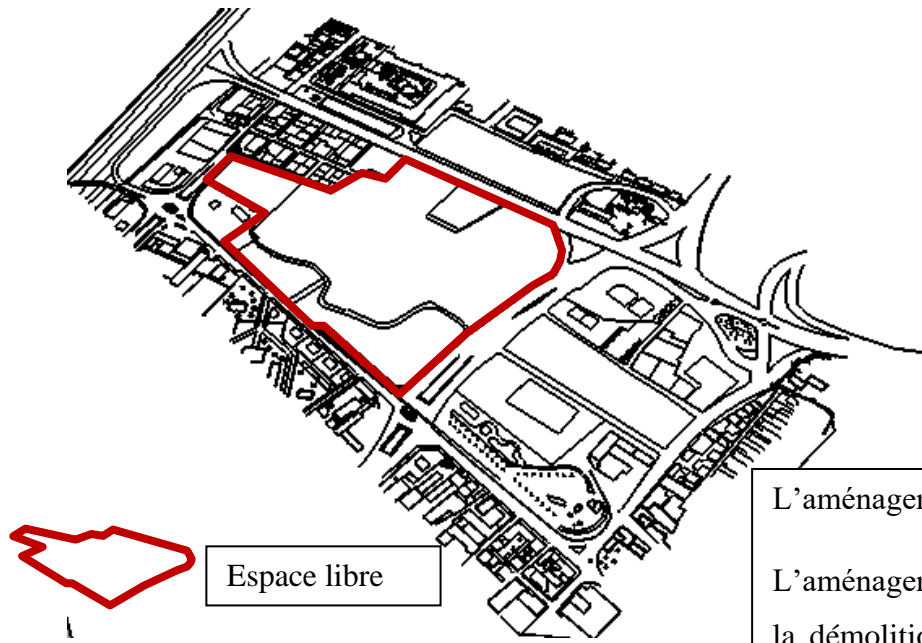
- **L'espace public** : l'aménagement que nous avons proposé à pour objectif de valoriser l'espace public et le maillage que nous avons fait pour avoir une relation entre les quartiers :
  - Les rues avec leurs trottoirs
  - Un jardin aménagé pour le quartier
  - Des jardins semi privé à l'intérieur des îlots
  - Des espaces publics pour le loisir et la distraction.
- **Le mobilier urbain** : nous avons proposé :
  - Des lampadaires solaires urbains dans les trottoirs. (le lampadaire solaire ou candélabre est un type de lampadaire qui est alimenté par l'énergie solaire c'est-à-dire qu'il est équipé de panneaux solaires qui captent la lumière du soleil pendant la journée pour la transformer en énergie électrique).
  - Un rideau d'arbre de chaque trottoir afin de diminuer les nuisances sonores y compris leurs avantages.
  - Des bancs urbains avec un mur végétal : pour réduire la pollution de l'air en purifiant l'air par ce dernier. (Le city-tree : il est également un mur végétal composé de pots de mousse, ce sont les bactéries qui sont présentes dans la mousse qui attirent les particules de matières polluées. Une fois absorbé, les bactéries meurent et servent d'éléments nutritifs à la mousse. Ainsi l'air est purifié et la pollution urbaine devient une source nutritive).

Le tableau récapitulatif du programme quantitatif et qualitatif :

Ilot	Surface totale de l'îlot (m²)	Surface du bâti (m²)	Surface du non bâti (m²)	Nombre de niveaux dans l'îlot	Nombre de logements	Surface du parking de l'îlot (m²)	Nombre de véhicules	Espace de circulation (m²)	Espace vert (m²)	Espace de rencontre (m²)	Aires de jeux	Type d'équipement
Ilot1	5283	2641.5	2641.5	42	84	2117.5	110	528.3	396.22	396.22	1056.6	- Crèche - Bureau de poste
Ilot2	6076.7	3038.5	3038.5	50	100	2502.5	130	607.7	455.77	455.77	1215.14	- Café - Superette - Centre médicale - Ecole primaire - Centre sociale
Ilot3	12594.5	6297.25	6297.25	64	128	3214.65	167	1259.45	944.58	944.58	2518.9	- Equipement sportif - Collège - Supermarché
Ilot4	9056.5	4528.25	4528.25	125	250	6257.25	325	905.65	679.23	679.23	1811.3	- Lieu de rassemblement - Equipement de loisirs
Ilot5	19720	9860	9860	40+31	142	2543	185	1972	1479	1479	3944	- (salle de sport spécialisé) - Lycée (annexe)
Ilot6	1902	951	951	16	32	808.5	42	289.15	142.45	142.45	377.2	- supermarché
Ilot (pôle culturel)	7359	5500 avec les patios RDC : 2514 Terrasse : 4500	-	-	-	-	-	5600	-	-	-	-

Tableau 10 : tableau récapitulatif du programme qualitatif et quantitatif, réalisé par : l'autrice.

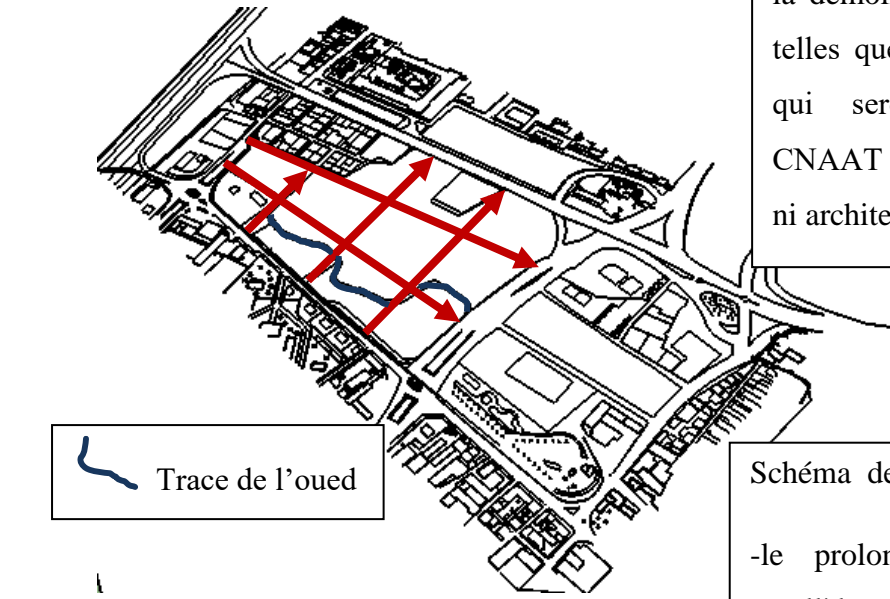
Genèse de la forme du quartier



Espace libre

L'aménagement :

L'aménagement de l'espace libre qui est dû à la démolition des anciennes friches urbaines telles que les abattoirs et d'autres bâtiments qui seront démolis le cas de l'immeuble CNAAT car il n'a pas de valeur patrimonial ni architectural.



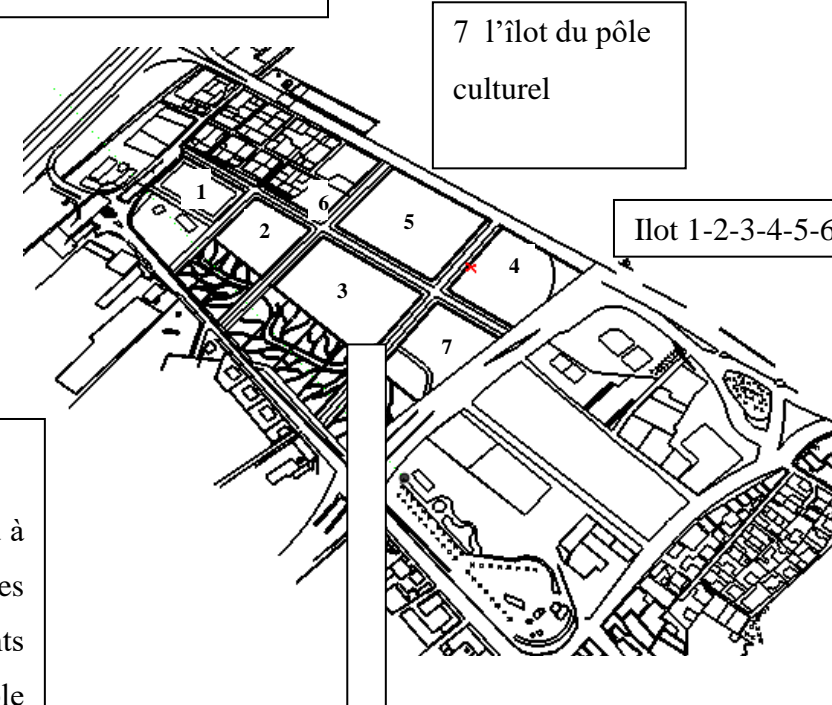
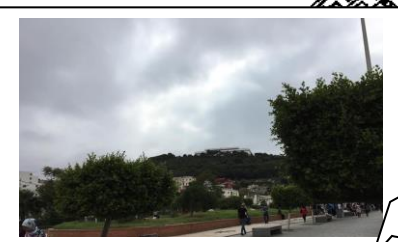
Trace de l'oued

Schéma de structure :

- le prolongement des impasses existantes parallèlement à la rue Tripolis
- un recul par rapport à l'oued KNISS
- présence de deux îlots : celui du tissu résidentiel et celui des deux immeubles : maison KIA et la maison des assurances. Ces derniers sont les éléments de base qui nous ont aidés à tracer notre schéma de structure

Nous avons créé un jardin à l'échelle du quartier en suivant deux éléments de base :

- la continuité de l'espace vert de la station multimodale



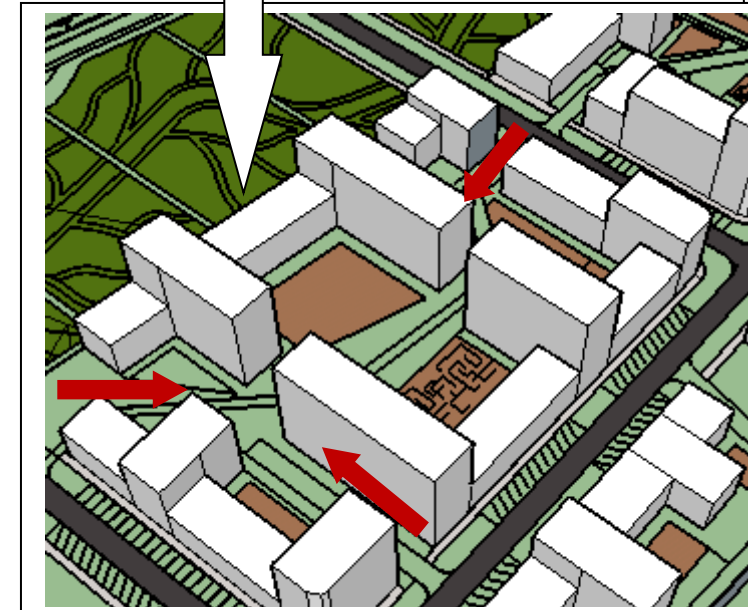
7 l'îlot du pôle culturel

Ilot 1-2-3-4-5-6

Nous avons formé 7 îlots et un jardin.

Nous avons pour le choix de l'îlot, le macrolot car ce dernier a pour objectifs : la mixité programmatique, diversité architecturale, la rapidité de l'exécution. Il travaille pour la ville varié donc il pourrait contribuer à l'attractivité de la ville.

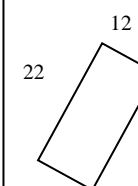
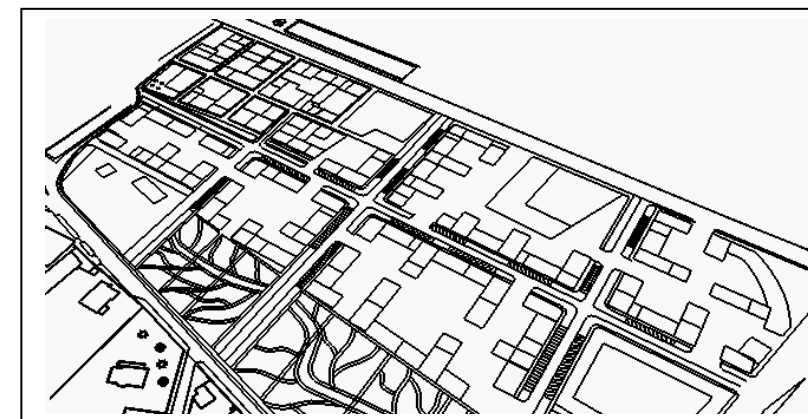
Un macrolot forme un ensemble d'entités dont chacune est un îlot ouvert.



Les ouvertures entre les bâtiments.

Nous avons suivies les principes suivants qui sont des principes du macrolot :

- les bâtiments sont implantés en bordures des voies
- des ouvertures entre les bâtiments permettent la pénétration de la lumière et le soleil, sont considérées comme des ouvertures visuelles.
- 50% bâti et 50% non bâti
- une homogénéité morphologique
- une diversité des espaces libres : (50% du non bâti ont divisé en espace vert, espace de rencontre et aires de jeux, ainsi que la circulation)
- les gabarits sont différents pour le prospect, avoir un paysage urbain varié et pour séparé les entités (habitations et services)
- les parkings sont en sous sol des îlots.



Un rectangle de 12m/ 22m est le module d'un bâtiment

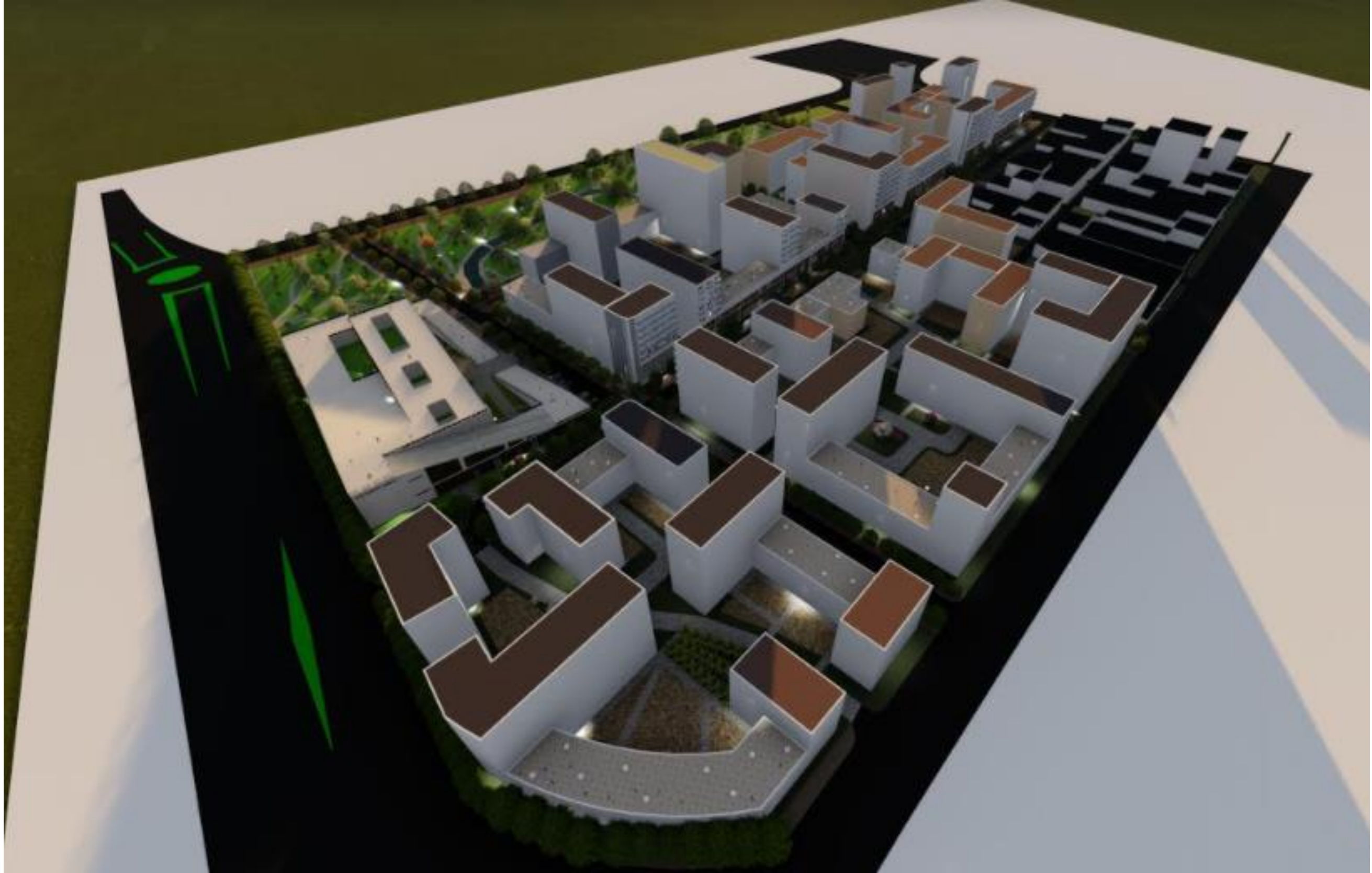
Nous avons travaillé avec 1 module ou bien 2 modules, 1/2 module 1/3





Plan d'aménagement



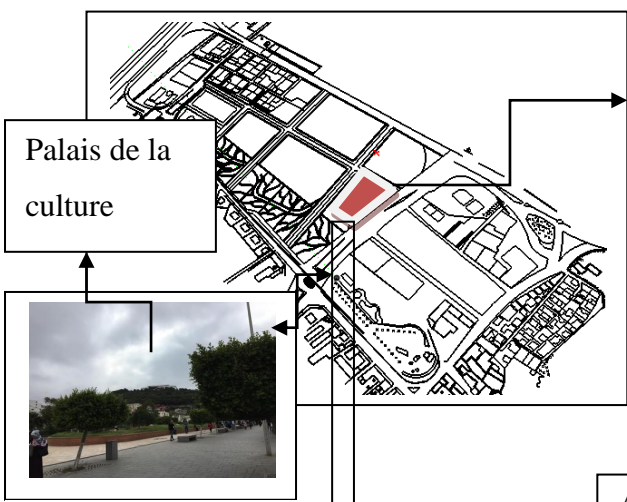


**Le master plan**

Genèse de la forme du projet : pôle culturel

Implantation

1. En relation avec l'environnement immédiat



Nous nous sommes implanté dans cet îlot : car c'est l'îlot le plus près de la station multimodale, il est en face du palais de la culture

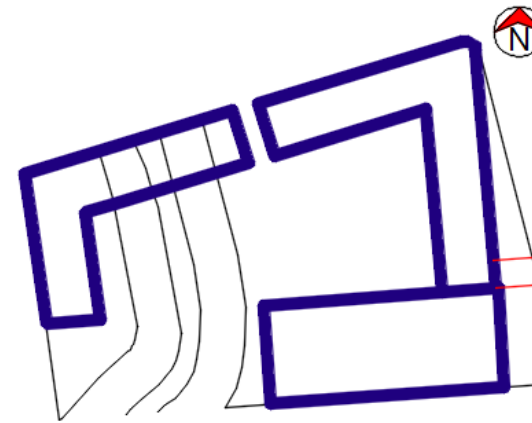
Alignement avec les rues

Pour avoir la forme géométrique de base nous avons suivi ces principes :

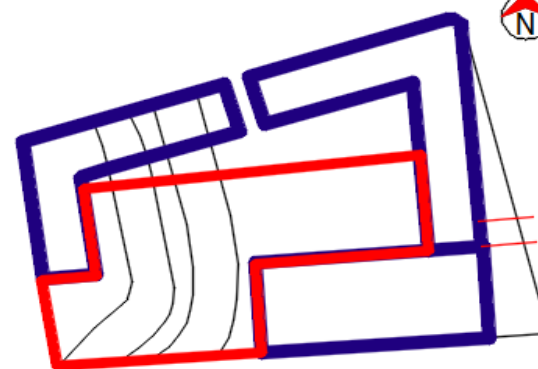
- recul du oued 10m de par et d'autre
- alignement avec la parcelle sauf dans la partie Est car nous avons travaillé avec le rectangle comme forme géométrique de base (pour l'orthogonalité).
- la trace de l'oued va servir de passage (espace public qui relie l'équipement avec la ville

-nous nous sommes implanté en pavillon en RDC.

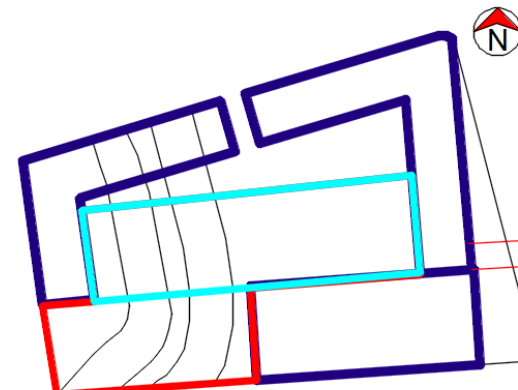
2. En relation avec la fonction



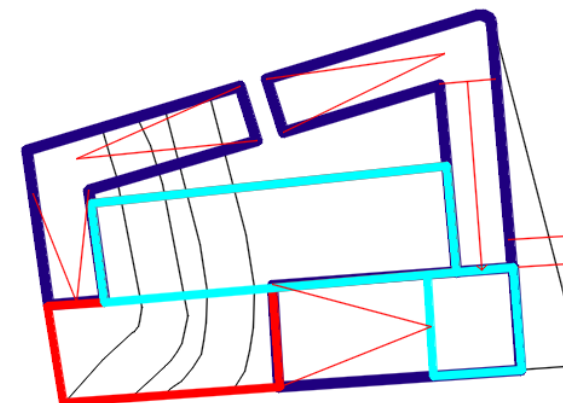
Nous avons divisé les grandes entités (celle du grand public et le public de la formation)  
 -le RDC nous l'avons programmé pour le grand public et la gestion, nous trouvons les espaces suivants:  
 -une salle polyvalente en triple hauteur au sud parce que c'est un espace qui ne nécessite pas d'ouvertures, il est en bordure de la parcelle  
 -les commerces sont programmés dans la partie Est, cela pour avoir une continuité avec l'ensemble du quartier les commerces sont programmés en RDC  
 -l'administration dans la partie ouest comme entité isolée, vers le jardin pour avoir plus de calme  
 -l'exposition



Pour l'entité de la formation est programmé dans les niveaux supérieurs R+1 et R+2  
 Donc nous avons relié les espaces en R+1 pour avoir un seul espace à l'étage contrairement en RDC, nous avons ajouté un volume sur pilotis



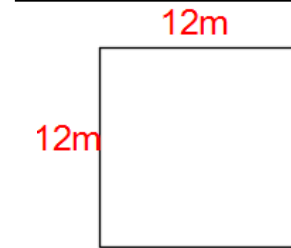
Le R+2 est destiné aussi pour l'entité de la formation  
 Donc le volume central qui abrite la formation est l'élément d'appel de l'équipement



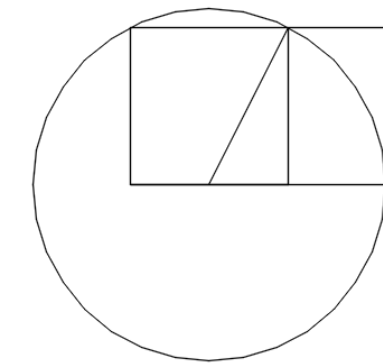
Nous avons programmé les toitures pour les espaces publics -pour cela nous avons créé des rampes et des escaliers pour accéder à l'espace public.

3. les proportions et la structure

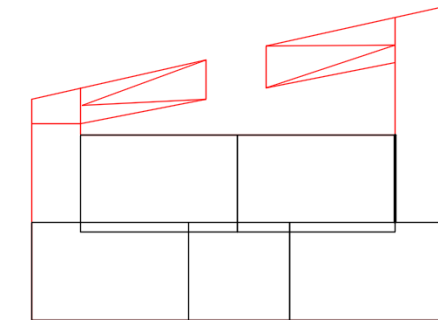
Nous avons travaillé avec la forme géométrique simple le rectangle



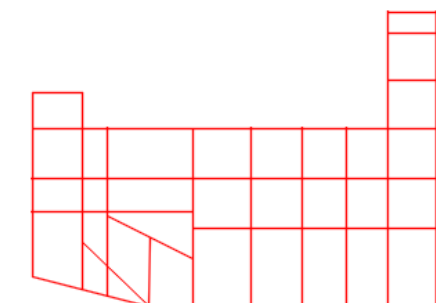
Le module de base que nous avons choisi est: un carré de 12m/12m



Nous avons doublé le carré de 12m nous avons eu un carré de 24m/24 avec lequel nous avons sorti un rectangle d'or, cela par rapport aux espaces que nous avons

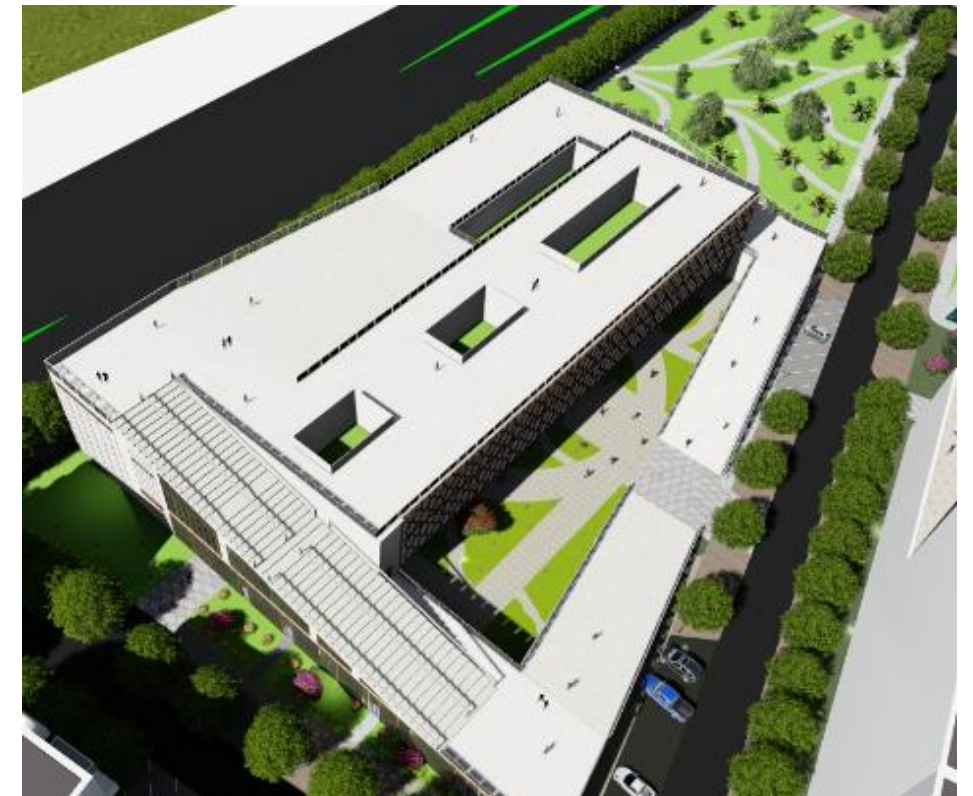
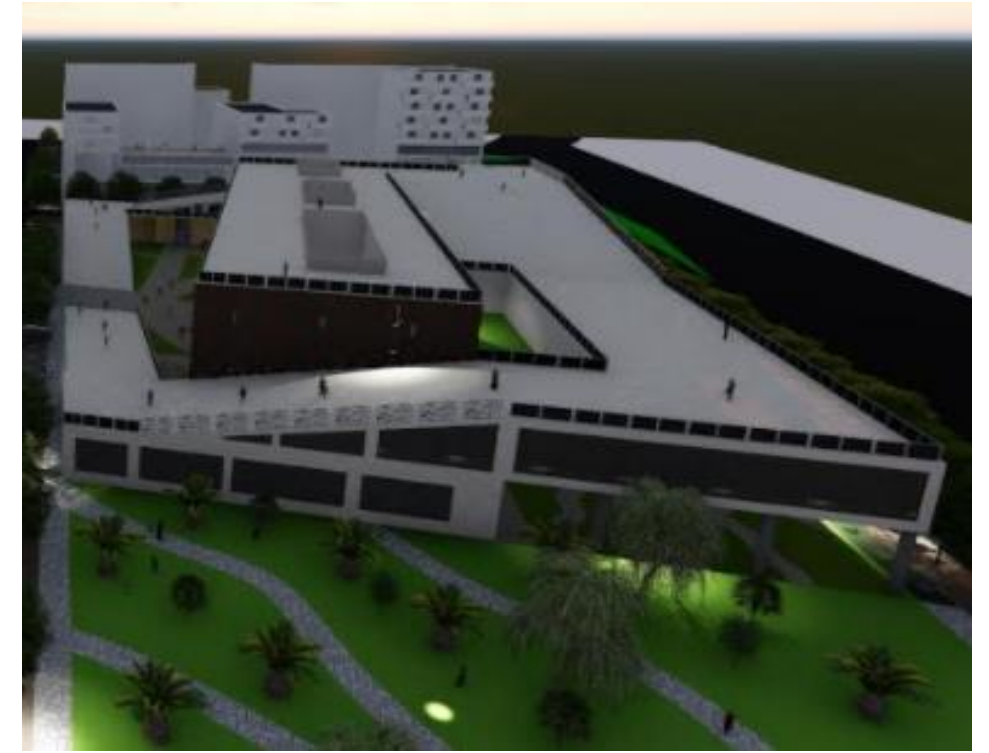


Le plan proportionné avec les rectangles d'or



Pour la trame structurelle Nous avons utilisé une trame régulière Car nous avons choisi la structure mixte par rapport aux grandes portées donc nous avons donc des poteaux mixte en H et des poutres métallique en I, par rapport aux espaces







**LA CONCLUSION**

### **V Conclusion générale :**

Dans le but de répondre à l'objectif général que nous nous sommes fixés au sein de notre atelier et d'arriver à concrétiser notre souhait, qui consiste à faire de la ville d'Alger une métropole durable, en cohérence avec les recommandations du SNAT 2030. Nous avons choisi de travailler, dans le cadre de notre projet, sur la thématique générale suivante : **La redynamisation et l'animation des quartiers Algérois, en mettant en œuvre, une démarche pertinente et innovante, celle de construire la ville sur elle-même.** Cela afin de contribuer, d'une manière intelligente au développement de la ville d'Alger.

Nous avons donc mené une réflexion approfondie, afin de mieux appréhender la notion de « renouvellement urbain » et pour trouver des solutions urbaines aux problématiques de cette ville, qui fait face à un vrai chaos, d'un point de vue architectural, urbain, sociétal mais surtout environnemental.

#### **Notre projet de recherche s'est donc fait en deux parties :**

**La première partie** consistait à élaborer une recherche théorique, dans laquelle nous avons défini et apporté des éléments d'informations et de connaissances, sur la démarche de projet urbain et le processus de sa fabrication. Nous avons également défini les concepts sur lesquels nous nous sommes principalement basés, dans le cadre de notre projet, à savoir, le renouvellement urbain et le développement durable. La définition et l'exploration de ces concepts nous ont permis d'apporter des éléments de réponse à notre problématique, qui avait pour but d'arriver à construire une ville durable et créer un cadre de vie meilleur aux habitants, sans avoir recours à l'étalement urbain. Dans ce cadre, nous avons fait le choix de travailler sur une friche afin de la reconquérir, de la renouveler et de la redynamiser, sans faire abstraction de son histoire. Nous avons fait au mieux pour intégrer notre projet dans un contexte existant, en mettant en avant le potentiel du lieu.

**Dans la deuxième partie** de notre projet de recherche, nous avons mis en pratique les connaissances théoriques que nous avons acquises et développées tout au long de notre réflexion. Pour cela, nous avons choisi le site des « Abattoirs » qui présente un fort potentiel, notamment grâce à sa situation stratégique, en plein centre de la ville d'Alger. Nous avons posé une problématique spécifique après avoir réalisé une analyse morphologique du quartier. Cette analyse a été faite, d'abord, par une présentation de l'état de fait du quartier puis grâce à un diagnostic de l'état de fait par la démarche hybride. Nous avons, donc, assemblé deux démarches : La syntaxe spatiale qui nous a permis de traiter la

forme urbaine, dans un premier temps, puis la méthode INDI de la démarche HQE<sup>2</sup>R, basée sur des données mathématiques, en rapport avec la morphologie du quartier (les formes du bâti, les volumes, la compacité, ...) qui nous a permis, dans un second temps, de traiter la question de l'aspect urbain.

Ce diagnostic réalisé en deux étapes nous a permis de faire un constat sur l'état de notre site d'intervention, que nous avons traité par la suite, en proposant, d'abord un programme, puis un aménagement. Cette démarche de projet nous a permis de concrétiser nos objectifs et d'arriver à des résultats.

Le constat que nous avons établi est le suivant :

- Un nombre de bâtis très restreint, ce qui est très contraignant au regard de la durabilité et de l'offre en logements et en équipements.
- Un manque d'attractivité.
- Une porosité importante, qui va à l'encontre des principes du développement durable.
- Une faible présence d'espaces verts.

A partir de ce constat réalisé, nous avons réfléchi notre projet de sorte qu'il puisse palier aux problématiques citées précédemment, notamment par :

- Le respect du tracé des rues, de leurs noms et des impasses existantes, afin de préserver la mémoire du site.
- L'occupation de l'ensemble du site des abattoirs, de manière à créer une densité et une compacité importante, en cohérence avec les principes du développement durable. Dans ce cadre, nous avons fait le choix du « Macrolot » qui consiste à réaliser 50% de la surface en bâti et 50 % de la surface en non bâti mais aménagée en espaces verts d'agrément, espaces de rencontres et aires de jeux.
- La différence de gabarit pour que le prospect soit vérifié et afin de créer un paysage urbain de qualité, conformément aux recommandations de l'urbanisme hygiéniste.
- L'affectation des socles des bâtiments aux activités de services et de commerces. Cela afin de contribuer à l'attractivité du quartier et pour une bonne gestion des flux piétons (garantir la bonne répartition des flux entre les différentes activités).

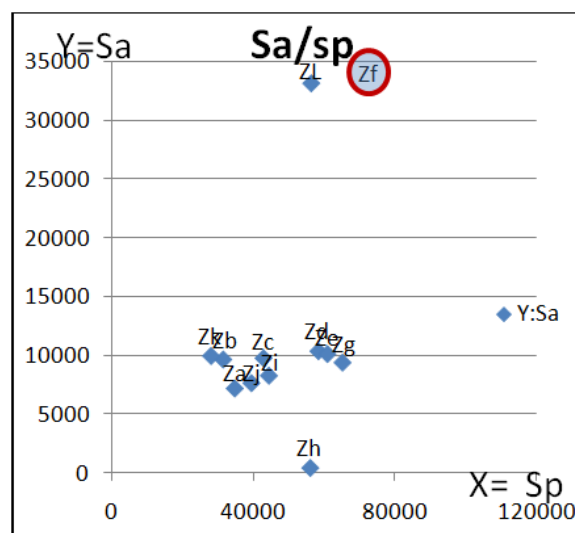


- L'aménagement des espaces verts, qui, d'une part, contribuera à l'attractivité du quartier et d'autre part, permettra la préservation et le développement de la faune et de la flore.

**D'un point de vue sociétal, notre programme d'aménagement permettra:**

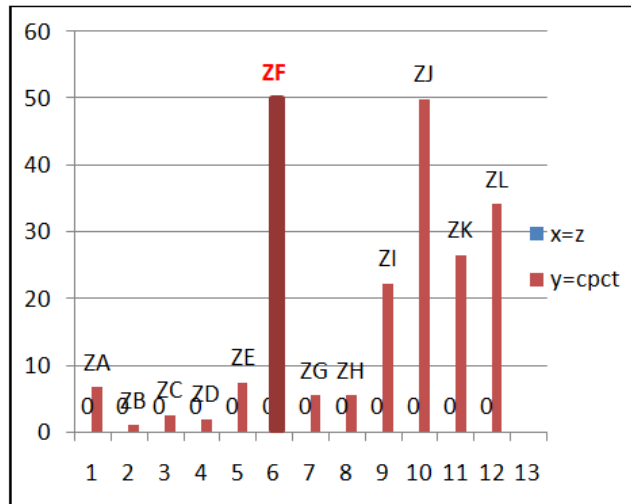
- D'assurer à l'ensemble des habitants un cadre de vie plus agréable, de meilleures conditions de logement, des équipements collectifs plus attractifs qui s'intègrent dans une démarche cohérente de développement durable.
- De combattre la ségrégation sociale, notamment grâce à la mixité du programme.
- D'aider à la marchabilité grâce à notre référence à la roue de MADEC.
- De sensibiliser les habitants du quartier à une éducation culturelle. Cela par la projection d'un équipement digne de ce nom, qui présente une situation stratégique, près de la station multimodale et pas loin des équipements culturels de grande envergure d'Alger. Un espace public en toiture est également aménagé, son but principal est **écologique** car il permet d'enrichir la biodiversité de la ville, faire chuter la température de quelques degrés, améliorer la qualité de l'air, retenir les eaux pluviales et limiter ainsi leurs rejets au réseau d'assainissement. D'un point de vue **économique**, cet espace aménagé en toiture permet une optimisation de foncier.

**Les principaux résultats que nous avons eus grâce à cet aménagement sont représentés dans les schémas suivants :**

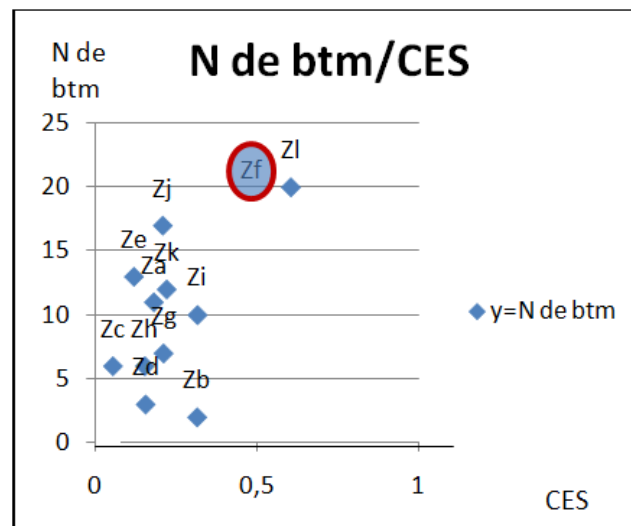


Histogramme n°1: surface zone /surface projetée

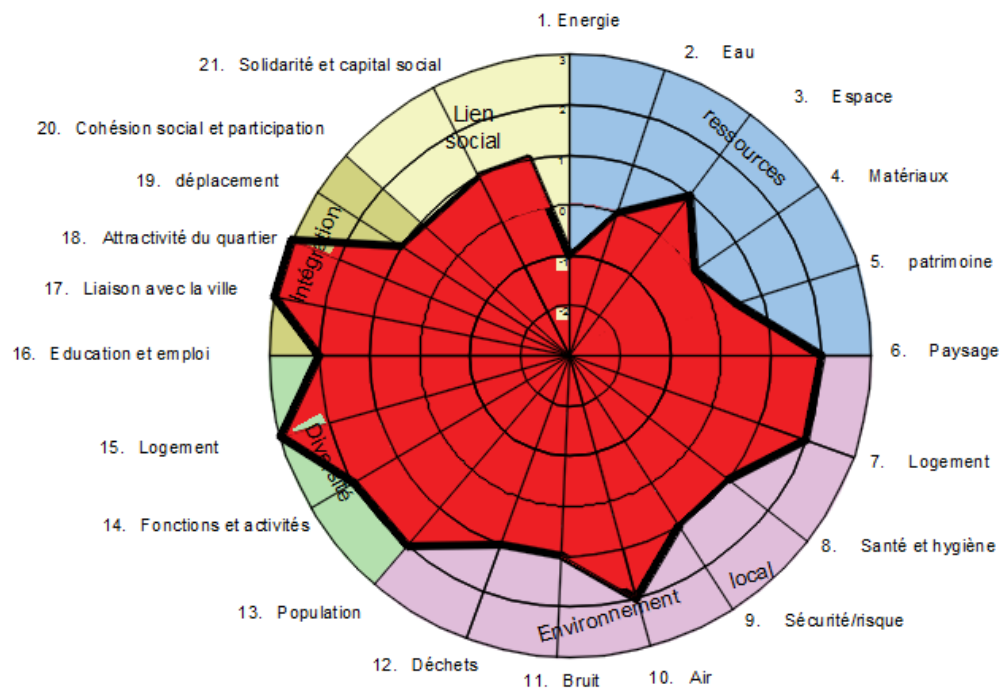




Histogramme n° 2 : la compacité



Histogramme n°3 : nombre de bâtiment /CES



Le nouveau profil du développement durable avec le model INDI obtenu après l'aménagement du quartier des abattoirs.

### Les principaux points forts de notre projet sont donc les suivants :

- Une mixité programmatique, avec la présence de différents types d'habitat (social et promotionnel).
- Une inter modalité et une situation stratégique (localisation dans la demi-couronne de la baie d'Alger), près des infrastructures sanitaires notamment : les hôpitaux MUSTAFA BACHA et NAFISSA HAMOUD ex PARNET.
- L'offre en commerces qui servira également d'élément attracteur pour les investissements et l'innovation.
- La présence d'espaces verts qui jouera un rôle important, d'un point de vue écologique et de durabilité.
- Le pôle culturel à son échelle métropolitaine est une ressource éducative, une réalisation récente, attirante et gage de modernité qui contribuera à l'amélioration de la qualité de vie des citoyens et permettra l'épanouissement et l'enrichissement individuel et collectif. Notre équipement contribuera également au rayonnement et à la renommée de la ville.

- Cette attractivité fera du quartier un lieu de convergence qui évoluera en une centralité et une continuité des deux quartiers EL HAMMA et L'HUSSEIN DEY.

**Pour conclure, nous estimons que** la démarche de projet urbain que nous avons choisie et le programme que nous avons fait, à la suite de notre diagnostic réalisé sur le quartier, nous ont permis d'atteindre nos objectifs. En effet, nous sommes parvenus à redynamiser et animer le quartier des abattoirs grâce à notre projet.

Nous sommes convaincus que le choix du projet urbain comme démarche nouvelle pour construire la ville sur elle-même et élever la ville d'Alger au rang de métropole était le bon. D'ailleurs, le sondage que nous avons fait sur une dizaine de personnes « habitants ou ex-habitants du quartier » ont favorisé notre programme à celui décrit par le PDAU. Contrairement à ce qui a été proposé dans ce dernier (la programmation des équipements structurants à l'échelle de la ville), nous pensons que l'amélioration du cadre de vie des citoyens doit être l'objectif principal de tout aménagement, car il s'agit, à notre avis, du paramètre le plus important qui constitue un levier pour améliorer le devenir de la ville d'Alger.



**RECHERCHE**  
**BIBLIOGRAPHIQUE**

## **VI Bibliographie**

### **Ouvrage :**

- Alger les nouveaux défis de l'urbanisation sous la direction de A.HADJIEDJ, C.CHALINE, J.DUBOIS-MAURY coordination S.DJEDOUANI ; édition l'Harmattan, année 2003.
- Alger métropole (région, ville, quartier) EPAU ; SIAAL ; GTZ ; PAR : (S.HAMMACHE, Y.CHENAOUI, S.AIT CHERKIT, L.SIDI MOUSSA) ; SIAAL: (Pr E.RIBBECK, Dr A.GANGLER, UTE.LANGENDORFER); année 2000.
- Vers un renouvellement ou une transformation durable des quartiers : définitions, démarches, méthodes et outils ; C.CHARLAU-VALDIEU et PH.OUTREQUIN ; la calade
- Le projet urbain, PATRIZIA INGALINA, PUF, Que sais-je ?, 2001, quatrième édition.
- projet urbain, David Mangin, Philippe Panerai, édition parenthèses, octobre 2002.
- Centralité urbaine et recomposition spatiale, GASNIER ARNAUD. L'exemple de Mans. In : *Norois*, n°151, Juillet-Septembre 1991
- La ville mouvementée: espace public, centralité, mémoire urbaine à Alger de Nassima DRIS, p : 35-42, édition l'Harmattan ; février 2002.
- Analyse urbaine, Ph. Panerai, J.DEPAULE, M.DEMERGON, éditions parenthèses
- Lexique de l'aménagement du territoire européen, Élissalde Bernar, Santamaria, 1999
- projet urbain, guide méthodologique. Volume1, E.BEREZOWSKY- AZZAG: connaître le contexte de développement durable. Collection urbanisme ; édition Synergie, Alger 2011.
- Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine, A.ZUCHELLI, Office des publications universitaires, 1983
- Livre : où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités ; J.LUCAN

### **Webographie :**

- De la ville compacte aux métropoles polycentriques, VERONQUE DUPONT, DENISE PUMAIN
- Quelle métropolisation pour Alger ?
- Une approche méthodologique pour l'appropriation spatiale, mars 2018PÖ L'IMAGE-Université Paris Diderot - Paris 7
- <https://journals.openedition.org/vertigo/12683?lang=pt>
- L'étalement urbain en France synthèse documentaire réalisé par :Robert Laugier, ingénieur consultant indépendant
- [https://www.memoireonline.com/10/12/6257/m\\_Le-renouvellement-urbain-et-le-developpement-durable-vers-un-renouvellement-urbain-durable-D-un1.html](https://www.memoireonline.com/10/12/6257/m_Le-renouvellement-urbain-et-le-developpement-durable-vers-un-renouvellement-urbain-durable-D-un1.html)
- Notre rapide sur l'occupation du sol février 2004
- [https://www.youtube.com/watch?v=VAPfpaTwp\\_A&t=65](https://www.youtube.com/watch?v=VAPfpaTwp_A&t=65)
- <http://www.vrm.ca/le-developpement-urbain-durable>
- <https://www.aurm.org/uploads/media/ab3e2a1620bd7df1b22fe930e627f0f7.pdf>

- [https://www.euopan-europe.eu/media/default/0001/14/e14\\_sb\\_fr\\_lille\\_fr\\_pdf.pdf](https://www.euopan-europe.eu/media/default/0001/14/e14_sb_fr_lille_fr_pdf.pdf)
- <https://jacquesteller.files.wordpress.com/2018/11/rapport-les-rives-de-la-haute-dec3bble-miora-rabary.pdf>
- les-logiques-du-projet-urbain-metropolisation-et-internationalisation.html

### **Thèses et mémoires :**

- Mémoire de magistère de Mlle SAID AISSA Kahina sur : Le devenir du patrimoine colonial dans le cadre d'un projet de réhabilitation urbaine, UMMTO.
- Thèse de GIROUD Matthieu Résister en habitant ? Renouvellement urbain et continuités populaires en centre ancien (Berriat Saint-Bruno à Grenoble et Alcantara à Lisbonne) Matthieu Giroud ; université de poitiers; 2007, France.
- Mémoire de magistère ;Dr, arch, DJELATA.A ; 2006 ; EPAU
- Mémoire de master II de l'attractivité urbaine et les espaces publics dans l'ère de la compétitivité par S.MOKHELFI, S.MOUGARI, K.SMATI 2017, université A.MIRA Bejaia.
- Mémoire de fin d'étude sur l'attractivité et projets urbains clés : standardisation ou territorialisation des espaces urbains ?université d'Anger, France par M.ABAUZIT-GOSSEZ ; novembre 2012
- Mémoire : Le potentiel des friches industrielles dans la dynamique urbaine à Alger, le cas du quartier d'El Hamma,N.BOUTEMINE, M.OTHMANI CHABOU ; EPAU « résumé ».
- Mémoire de master II des friches industrielles aux quartiers durables à travers le projet urbain, BOUREZAK.F.Z, 2017, institut d'architecture de BLIDA
- Thèse (Dissertation) d'A.MEZOUED, 2015, en Belgique.
- Mémoire de magister : de L'attractivité urbaine au service de la revitalisation du centre ancien de Jijel ; Melle Y.BOUHALOUF juin 2014

### **Articles et revues :**

- Article : Le projet urbain au service du développement économique et international, RACHEL LINOSSIER, chapitre 7
- Article : La centralité urbaine au Luxembourg : analyse et perspectives ;rapport de l'Observatoire du Développement SpatialUnité de recherche GEODE, CEPS/INSTEAD, 2012
- Article de FRANCOIS CUSSIN sur l'attractivité des villes : définition, mesures et enjeux
- gouvernance : Le développement local par la culture : cinq propositions pour des villes culturelles, Yvon Leclerc

### **Documents pédagogiques :**

- Cours M2 du contexte urbain par Mm DJELLATA.A de l'année universitaire 2019/2020.

- Séminaire patrimoine Master 1 de Mm S.HAOUI année universitaire : 2018/2019

**Documents d'urbanisme :**

- Rapport d'orientation du PDAU d'Alger approuvé le 29 juin 2016 en conseil des ministres.
- PDAU approuvé
- Normalisation des infrastructures et équipements culturels, ministère de la culture ; Direction des Etudes Prospectives de la Documentation et de l'Informatique ; février 2008



A decorative horizontal border with a scroll-like appearance, featuring rounded ends and a slight shadow effect.

## **LES ANNEXES**

## **VII Annexes :**

### **VII.1.1 Les composantes du développement urbain durable :**

Un projet urbain durable doit croiser les finalités et les principes du développement durable pour l'ensemble de ses dimensions ou composantes qui sont les suivantes :

- Le projet d'urbanisme
- Le projet social
- Le projet économique
- Le projet environnemental et paysager
- La participation de tous les acteurs (habitants acteurs socio-économiques, acteurs institutionnels ...).
- L'approche multi-scalaire : bâtiments (y compris les approches techniques et architecturales) lotissement, quartier, zone, secteur, ville, ... etc. <sup>52</sup>

### **VII.1.2 les principes pour asseoir le projet urbain :**

Daniel Pinson synthétise les *principes du projet urbain* par huit points différents, traitant chacun pour sa part d'un aspect du projet, en insistant à la fois sur ce qu'il est et sur ce qu'il n'est pas. Cette démarche met en évidence une manière de penser le projet urbain qui tranche avec celles qui ont prévalu à la production de l'espace urbain en les connotant subtilement. Ces huit points sont ainsi énoncés:

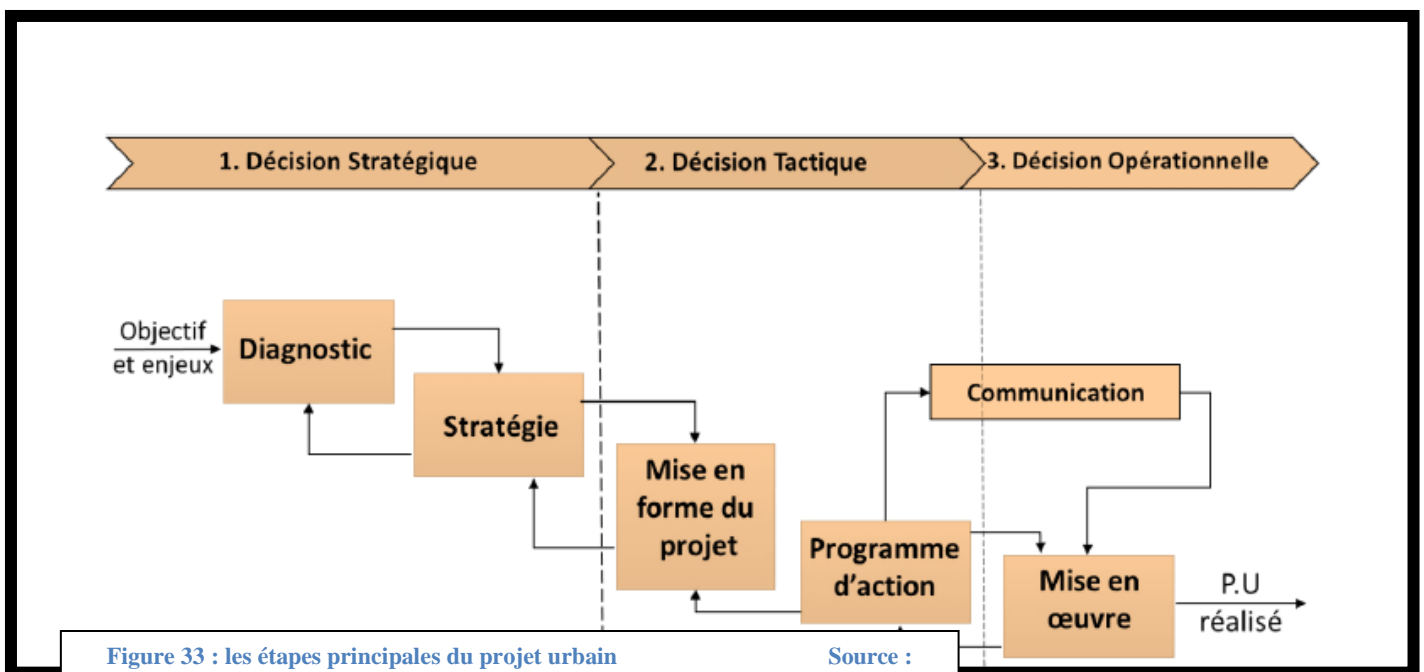
1. le projet urbain est pensé à la fois comme processus et résultat, et non comme résultat sans son processus (ses moyens et ses chemins) ;
2. le projet urbain est pensé avec **la ville existante** (et non contre elle ou en dehors d'elle), comme reproduction de la ville sur elle-même, non **comme croissance ou étalement de la ville** (« construire la ville sur la ville », la substitution : rôle du parcellaire, de la trace et des tracés) ;
3. le projet urbain est pensé dans **la totalité de ses dimensions**, intégrées (et non sectorialisées), appréhendées à travers **leur interaction** (le politique, l'économique, le social, le culturel, le technique) et non dans l'une de ses dimensions (seulement économique, ou technique ou esthétique... ;

---

<sup>52</sup> Vers un renouvellement ou une transformation durable des quartiers, C.CHARLOT-VALDIEU ; PH.OUTREQUIN

4. le projet urbain est pensé dans **un équilibre du court terme et du long terme**, et non dans l'urgence ou l'utopie (saisir les opportunités du moment sans compromettre les ressources du présent pour les besoins de l'avenir : « **développement durable** ») ;
5. 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 communs plutôt que l'intérêt public ou général (négociations) ; **le consensus** plutôt que l'imposition ou le conflit ; **le partenariat** plutôt que l'addition d'initiatives disjointes ;
6. le projet urbain est pensé comme un **dispositif acceptable, réalisable**, donc **ajustable et réversible** (et non comme un idéal inatteignable) : en terme de faisabilité politique et économique, et non seulement technique ; en terme de solution technique (transformabilité, réversibilité...);
7. 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 ;
8. le projet urbain est pensé comme **un dispositif complexe** (et non simplexe, simplement technique) : en terme de **spatialité** (mixité urbaine et non mono-fonctionnalité) ; en terme de temporalités (gestion des écarts et des incertitudes de conjoncture).<sup>53</sup>

### VII.1.3 Les étapes du projet urbain :



<sup>53</sup>Site web : les-logiques-du-projet-urbain-metropolisation-et-internationalisation.html consulté le :15-01-2020à 20h45 à Blida.

#### **VII.1.4 Les échelles du projet urbain :**

- projet urbain global (agglomération) : sous forme de pos, il intègre les décisions stratégiques des communes le zonage et la réglementation des aménagements de ces derniers. « C'est la planification stratégique ».
- projet urbain local (ville) : est le cadre spatial de référence des études et des réflexions engagés sur le devenir de la ville, regroupant les différentes actions a engagées au niveau local. « Programmation urbaine »
- Les projets urbains complexes (quartier) : représentent le cadre programmatique à l'échelle urbanistique et se traduisent dans la réalisation de schémas d'aménagement. « C'est la planification opérationnelle »
- Projet d'architecture (bâtiment) : échelle finale de la procédure d'aménagement, il définit les objectifs et les besoins que doit satisfaire l'ouvrage (contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique) « programme d'opération ».

#### **VII.1.5 Les démarches du projet urbain :**

1. Démarche environnementale : démarche simplifiée, lorsque la seule dimension environnementale est intégrée dans les projets, approche à l'échelle du bâtiment.  
Exemple : HQE : haute qualité environnementale.
2. Démarche transversale ou intégré : démarche solidaire et équitable, participative en articulant les trois dimensions de la croissance économique, de la qualité environnementale et de l'équité sociale.  
Exemple : HQUE<sup>2</sup>R
3. Démarche participative : implique les sociologues de nombreuses associations, plus développée dans les projets de renouvellement urbain. Exemple : projet NEHOM.<sup>54</sup>

### **VII.2 Un quartier durable :**

#### **VII.2.1 Définition**

Quartier durable, une expression apparue plus récemment, est utilisée très souvent et sans distinction avec celle d'éco quartier, ce dernier signifie un quartier conçu ou renouvelé avec une démarche environnementale, laquelle porte notamment sur le paysage ou « la végétalisation des quartiers » et la qualité environnementale des bâtiments (le plus souvent cependant uniquement neuf). Sans la prise en compte de l'aspect socio-économique. Pour un quartier durable l'intégration de l'environnement uniquement ne

---

<sup>54</sup> : Mémoire de master des friches industrielles aux quartiers durables à travers le projet urbain, BOUREZAK.F.Z, 2017 ; Blida.

suffit pas, il faut mettre en œuvre les démarches intégrées ou transversales des démarches globales de développement durable.<sup>55</sup>

### **VII.2.2 Types de quartier durable :**

Nous distinguons trois types de quartier ou d'éco quartier selon : PUCA (Plan Urbanisme construction et Architecture), et notamment Luc Bousquet qui a repris la proposition de CyriaEMELIANOFF.

- Les proto-quartiers : « initiés par un noyau dur de militants qui se structurent pour devenir promoteurs ou pour faire eux-mêmes la construction. »
- Les quartiers prototypes : « que l'on pourrait qualifier de « techno quartier » extrêmement performants sur le plan environnemental et qui servent de vitrines. Exemple : Bo01 à Malmö ou Hammerby à Stockholm
- Les quartiers types : plus reproductibles. Et c'est ce type de quartier que le PUCA a souhaité encourager avec les appels à projets villa urbaine durable visant à contribuer au renouvellement des pratiques traditionnelles d'aménagement et de lotissement.

### **VII.2.3 Les finalités et principes de développement durable (en France):**

Elles doivent être définies au niveau national puis au niveau régional tout comme les principes de développement durable. Les finalités sont les suivantes :

- la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère
- la préservation de la biodiversité et la protection des milieux et des ressources
- l'épanouissement de tous les êtres humains
- la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations
- une dynamique de développement selon des modes et de consommation responsables.

Pour les principes d'actions pour transformer durablement un quartier ils ont proposé de retenir :

- La démarche intégrée est systémique,
- La démarche participative,
- L'éducation et la culture,

---

<sup>55</sup> Vers un renouvellement urbain ou une transformation durable des quartiers, PH.OUTREQUINET C.CHARLOT-VALDIEU.

- La solidarité : insertion, économie, sociale et solidaire, intergénération,
- L'équité sociale
- Le principe de précaution,
- Les nouvelles règles économiques,
- L'évaluation.

En effet chaque projet de transformation durable de quartier doit intégrer et croiser ces finalités et ces principes de développement durable, les compléter avec les objectifs spécifiques au quartier.<sup>56</sup>

#### **VII.2.4 Différence entre centre et centralité :**

Sur le plan théorique, tous les auteurs s'accordent pour faire la distinction entre centre et centralité rendant intelligible l'opposition de l'espace concret ou matériel à une abstraction liée contingences de la vie quotidienne. Le concept de « centre » d'apparence simple et courante nécessite pourtant des précisions fondamentales. Que l'on discute de l'accessibilité de la ville, de son pouvoir d'attraction, de l'exercice de ses fonctions les plus raffinées, il faut toujours en revenir à lui, écrit Jean LABASSE parmi les premiers à dissocier les deux concepts. Pour dire clairement ce qu'il entend par « centre » et « centralité », l'auteur met en rapport l'espace géographique et l'image qui en découle. En définitive, le centre est le lieu de convergence où « *la ville exerce et affirme sa puissance et d'où se dégage une image qui exalte le rayonnement* » dès lors, la centralité résulte d'une forte attractivité vers un lieu qui met en jeu une gamme riche et contrastée d'installations et de services spécialisés. Elle renferme outre des conceptions fonctionnelles et architecturales, différents « niveaux urbains » (missions politique des villes, activités administratives, économie, démographie....) donnant naissance à des localisations diverses. De ce fait, la centralité fonctionnelle l'emporte sur la centralité géographique et rompt avec l'unicité du lieu. C'est pourquoi, ajoute LABASSE « *il devrait être exclu de parler du centre autrement qu'au pluriel, tant il est vrai que la ville n'a pas d'existence solitaire* ».<sup>57</sup>

#### **VII.3 L'attractivité et la compétition et l'efficience économique :**

Un aménagement durable est un aménagement qui mise sur les potentiels et les complémentarités des diverses composantes (pôles) du système urbain ainsi que sur la

---

<sup>56</sup> IDEM

<sup>57</sup> : La ville mouvementée: espace public, centralité, mémoire urbaine à Alger de Nassima DRIS, p : 35-42, édition l'Harmattan ; février 2002.



culture et les particularités uniques du milieu, et qui s'appuie sur l'existence de compétences spécifiques, sur la capacité de coopération entre les acteurs locaux, sur la solidité des institutions et des cadres d'action collectifs, en somme sur les éléments clés du développement endogène. L'attractivité d'une agglomération est généralement fondée sur la durabilité environnementale, sociale et économique. Par conséquent, « le concept de compétitivité durable consiste, pour une agglomération métropolitaine donnée, à bénéficier d'avantages comparatifs en termes économiques, favorisant la localisation des activités et de l'emploi, tout en intervenant en faveur d'un environnement de qualité et en prenant en compte les considérations locales qui améliorent la qualité de vie des citoyens et qui rendent le cadre urbain plus viable » (Sénécal et coll., 2002), en particulier une main-d'œuvre qualifiée, des grappes d'entreprises performantes, une offre de logements diversifiée et durable, des réseaux de transport efficaces, un cadre de vie de qualité, un secteur agricole dynamique, un environnement préservé, etc. Bref, attractivité, compétitivité et efficience économique vont de pair.

La lorgnette de l'attractivité et de la compétitivité attachée au plan métropolitain (Gouvernement du Québec, 2011d, art. 2.24) devrait permettre d'orienter les décisions et de construire les stratégies répondant aux défis métropolitains en matière d'aménagement et de développement. Ces stratégies pourraient également être considérées pour les centres urbains situés à l'extérieur des communautés métropolitaines. À titre d'exemple :

- Il peut s'agir de définir dans la planification des pôles d'excellence spécialisés dans un domaine précis. « Le double intérêt de ces pôles d'excellence est que le volet économique est bien souvent associé à un volet urbain et social : programmes de renouvellement urbain et de requalification des friches industrielles, dans le respect de l'environnement ». Ils peuvent permettre non seulement de favoriser l'attractivité et la compétitivité de la métropole aux échelons internationaux ainsi qu'interprovinciaux et entre les composantes régionales de la communauté, mais aussi à l'échelle locale, en permettant de redynamiser des quartiers souvent abandonnés (Malaterre-Vaille, s. d.).

Autant de critères qui peuvent avoir une influence sur les choix des décideurs économiques et qui valorisent les métropoles qui réussissent le mieux à concilier la création de richesse économique, la qualité de la vie, le respect de l'environnement, l'équilibre des rapports sociaux, etc. (Communauté urbaine du Grand Lyon, 2007) Les définitions données au concept d'«écoparc industriel » font à peu près toutes référence à

une coopération entre une collectivité et des entreprises, ainsi qu'entre les entreprises elles-mêmes, afin d'optimiser la performance économique et de réduire l'impact environnemental ainsi que la consommation de ressources des activités qui s'y trouvent. Selon Emmanuël Sérusiaux (2011), les mesures appliquées pour atteindre ces objectifs peuvent être regroupées sous trois types : l'aménagement et l'urbanisme durable, la gestion environnementale et l'écologie industrielle. L'ampleur de ces mesures peut être variable, mais pour qu'un territoire puisse se voir attribuer la dénomination d'écoparc industriel, il ressort que ces trois types de mesures, de même que des structures de coopération, devraient être présentes (Blais et Fontaine, 2012).

- Sur le plan de l'aménagement et de l'urbanisme durable, il convient d'envisager différentes mesures comme : l'accessibilité du site par divers modes de transport ainsi que la connectivité des voies d'accès à la trame urbaine, l'aménagement d'un réseau piéton et cyclable en site propre, isolé de la circulation lourde pour encourager et sécuriser les déplacements actifs ; la limitation de la largeur des surfaces pavées des rues, la préservation de la biodiversité et des milieux naturels, la définition de coefficients d'emprise au sol maximaux faisant référence non seulement aux bâtiments, mais aussi à l'ensemble de la surface minéralisée, etc.
- La gestion environnementale vise à limiter les impacts de l'éco-parc industriel sur l'environnement, notamment en ce qui a trait à la qualité de l'eau et de l'air, à la production des déchets et aux changements climatiques. Généralement, les gestionnaires d'éco-parcs industriels prévoient des règles de performance plus élevées que les normes minimales exigées par la municipalité ou les gouvernements. L'aménagement d'infrastructures vertes aux fins de la gestion durable des eaux de pluie constitue un des principaux volets de la gestion environnementale des éco-parcs industriels. De nombreuses méthodes peuvent être utilisées : réduction des surfaces imperméables, plantation d'un maximum d'arbres, aménagement de fossés végétalisés, bassins de rétention et de sédimentation, etc. (Boucher, 2010a).
- Enfin, l'écologie industrielle se rapporte à synergies existantes entre les entreprises. On peut distinguer deux types de synergies : les synergies de substitution et les synergies de mutualisation. Les synergies de substitution réfèrent à la symbiose industrielle, qui désigne les échanges de matières (les résidus de production d'une entreprise devenant les ressources d'une autre), d'eau ou d'énergie provenant des

activités industrielles de plusieurs entreprises. Les synergies de mutualisation peuvent quant à elles consister en : 1) de l'approvisionnement en commun, par exemple de matières premières ou d'énergie ; 2) de la mutualisation de services, comme un partage d'immeubles, un système de déplacements des personnes ou une production collective d'énergie (par un « système urbain de chauffage et de climatisation ») ; 3) du partage d'équipements ou de ressources (Sérusiaux, 2011).<sup>58</sup>

#### **VII.4 Revalorisation d'un tissu pour l'attractivité :**

Les facteurs de l'attractivité à travers l'histoire, il a été démontré que l'attractivité d'une ville était liée à sa situation géographique, à sa desserte, à ses ressources naturelles, à son capital humain, à son environnement, ainsi que son patrimoine... Ces facteurs se conjuguent entre eux pour définir un niveau d'attractivité d'une ville. Désormais, ces atouts classiques ne suffisent plus. Aujourd'hui, les facteurs d'attractivité ont évolué pour répondre à de nouveaux enjeux d'ordre économique, technique et social, tels que le système technologique et économique (nouvelles technologies, l'externalisation de certaines fonctions des entreprises), le système social (critères sociodémographiques), ou le mode de gouvernance, les nouveaux moyens de communications, de déplacements, ou encore le développement durable. Ce sont des facteurs indispensables et primordiaux pour rester dans la course à l'attractivité des territoires.

Donc quelles sont les conditions indispensables d'attractivité urbaine? ou bien quels sont les facteurs qui favorisent l'attractivité urbaine? Autrement dit qu'est ce qui détermine l'attractivité d'un territoire?

Les facteurs d'attractivité sont nombreux et vastes, cependant il existe des catégorisations qui permettent de les regrouper. Il existe six séries de facteurs qui concourent à rendre des territoires attractifs, sans pour autant pouvoir les hiérarchiser :

- L'environnement économique, technique et financier: taille du marché, qualité de l'environnement industriel général, présence de services aux entreprises, environnement de recherche et développement, soutien et accompagnement des entreprises...etc.

---

<sup>58</sup>L'urbanisme durable : enjeux, pratiques et outils d'intervention ; document réalisé par le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT). Il est publié en version électronique à l'adresse suivante : [www.mamrot.gouv.qc.ca](http://www.mamrot.gouv.qc.ca)

- Les ressources humaines: diversité et qualité de l’offre de formation, volume de L’emploi, productivité et qualité de la main-d’œuvre...etc.
- L’organisation et le jeu des acteurs: climat de confiance, capacité à travailler ensemble, à s’organiser, se concerter, dialoguer, rapidité de mise en œuvre des projets...etc.
- La présence de réseaux d’accessibilité diversifiés et organisés.
- La qualité de vie : l’environnement naturel et urbain, l’accès aux services collectifs et individuels, les services disponibles (sociaux, médicaux, culturels, sportifs, administratifs), l’équilibre du territoire, la sécurité des biens et des personnes...etc.
- L’image des régions: le regard porté sur leur ville, la perception de la qualité des espaces naturels et urbains, la valorisation de grands projets ou équipements d’intérêt régional, le caractère maritime et littoral des régions.<sup>59</sup>

### VII.5 Roue de MADEC ;

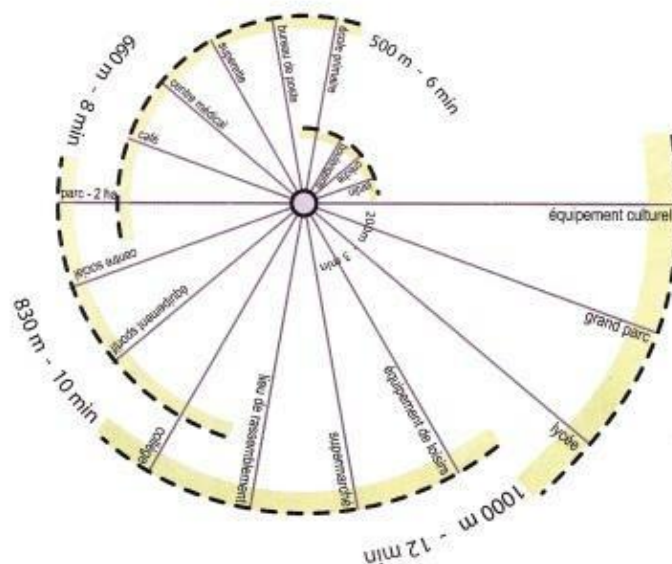


Figure 34 : Roue de MADEC source : image de Google consulté le 15/04/2020 à TIZI OUZOU

<sup>59</sup> Mémoire de magister : de L’attractivité urbaine au service de la revitalisation du centre ancien de Jijel ; Melle Y.BOUHALOUF juin 2014

**VII.6 La grille des équipements :**

Le tableau suivant résume les équipements de base que nous devons avoir dans le quartier par rapport la population.

Equipement	Surface unitaire (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /habitant	m <sup>2</sup> /logement	Emploi Induit
E.F 360 (avec annexe pour le secondaire).	4500	1125	8442	25
Commerces de 1 <sup>ère</sup> nécessité (10 x 60)	RDC Immeubles	RDC Immeubles	RDC Immeubles	RDC Immeubles
Salle de sport polyvalente	750	0.187	1.407	05
Salle de sport spécialisée	2000	0.500	3.732	10
Maison de jeunes 250	550	0.137	1.032	15
Hôtel des postes R4	400	0.150	1.125	05
TOTAL	2400	2.099	1.5758	60

Tableau 11 : Equipements et leurs surfaces, source : grille des équipements

**VII.7 L'îlot**

Dans son livre où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités JACK LUCAN reconnaît l'îlot comme entité urbaine : l'îlot est un composant élémentaire de la ville européenne, il peut prendre de différentes formes : fermé, ouvert, semi ouvert... Selon PHILIPPE PANERAI et JEAN CHARLES DEPAULE en 1977 ont fait comprendre que l'îlot étant un groupement de bâtiments, et l'îlot c'est un objet propre de la réflexion urbanistique. Mais dans l'urbanisme moderne selon PHILIPPE PANERAI ? Il a rejeté l'îlot. Considérant ce dernier comme inadéquat au développement inéluctable des villes et à leur modernisation.

A l'urbanisme du XX siècle, soit de le reconnaître en tant que tel, d'en faire une véritable unité d'opération où de le rejeter

La ville est passée par trois âges : après l'îlot fermé c'est la barre qui émerge puis l'îlot ouvert.

- Le premier âge de la ville : c'est la ville qui est faite des rues et des parcelles, elle constitue une trame d'îlots serrés.
- La ville de l'âge II : est celle de l'espace libre, un espace ouvert dans lequel les objets architecturaux sont à distance les uns des autres.
- La ville de l'âge III : n'est plus un urbanisme de régularisation, mais d'intervention différenciés à des endroits et des registres très diversifiés.<sup>60</sup>

### **VII.7.1 L'îlot ouvert :**

C'est une forme urbaine adéquate de l'âge III de l'urbanisme. Selon Christian de PORTZEMPARC, il s'agissait de construire l'espace urbain à partir de l'espace en creux, de la cohérence de ce vide où ce passe la vie publique pour penser le bâti. (Il s'agissait non pas de concevoir l'objet indépendant dans l'espace, mais concevoir l'espace comme préalable à l'installation des bâtiments et les bâtiments eux-mêmes ayant donc pour première mission de constituer l'espace urbain.

#### **VII.7.1.1 Les principes de l'îlot ouvert :**

- L'îlot ouvert est d'abord caractérisé par l'autonomie des bâtiments, leur singularité. Les immeubles ne sont pas mitoyens.
- Les constructions sont implantées en bordures des voies publiques, mais des ouvertures sont ménagées entre eux. Les hauteurs des bâtiments sont variables.
- Des jardins privatifs occupent l'intérieur de l'îlot jusqu'au bout des voies, ainsi que la séparation entre les territoires publics : la rue, le privé et les jardins est claire.
- L'indépendance des bâtiments permet tout d'abord d'offrir aux bureaux, les intérieurs d'îlots et à la rue : des ouvertures visuelles et l'entrée du soleil, de la lumière et de l'air. Cette indépendance permet ensuite d'accueillir des bâtiments de programmes et de volumes différents, ainsi que de matériaux tous différents et de façon aléatoire et facilite leur transformation dans l'évolution du temps. « *Le durable c'est le transformable* ». <sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> Livre : où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités ; J.LUCAN ; éditions de la Villette, 2012 p : 15, 43, 75

<sup>61</sup> IDEM



## **VII.7.2 Le macrolot**

C'est après la problématique de l'îlot ouvert que devient la fiche de lot spécifique à un lot particulier (c'est un préalable au lancement des opérations).

Les macrolots se composent en effet de plusieurs entités individuelles, sa conception se situe dans la lignée de celle des îlots ouverts mais distingué car le macrolot c'est l'ensemble de plusieurs programmes de nature différente pour sa réalisation c'est plusieurs maitres d'ouvrages et d'architectes qui interviennent.<sup>62</sup>

Selon XAVER de GEYTER lauréat du concours pour l'îlot S.MAURICE il a montré quelques caractéristiques d'un exemple :

- L'aménagement sur un vaste terrain
- Parallélisme des rues du quartier limitrophes (organisation en bandes qui alternent les espaces publics
- Les bâtiments d'une hauteur moyenne de 6 étages (sont toujours linéaires)
- Le rythme et l'emplacement des bâtiments résultent pour une part de la nécessité de conserver les arbres d'un terrain ondulé dont la topographie à été respectée.
- Le résultat est : un quartier homogène du point de vue morphologique et divers du point de vue programmatique
- La diversité des espaces libres créés : rues, places squares, jardins ... .

### **VII.7.2.1 Synthèse :**

Un macrolot c'est un ensemble multifonctionnel, qui assoie un même « tissu » c'est une expérience de mixité.

## **VII.8 La culture**

- **Définition de la culture :**

### **D'après le dictionnaire la rousse :**

*Ensemble des structures et des manifestations artistiques religieuses et intellectuelles qui définissent un groupe ou une société sas rapport a une autre :*

*Culture de masse ; culture traduite et diffusée a l'intérieur de l'ensemble du public par les moyens de communication de masse :*

---

<sup>62</sup> IDEM

*La culture est un ensemble de connaissances acquises dans un ou plusieurs domaines.*

**UNESCO :**

*La culture est la production spirituelle et matérielle d'une société dans un temps déterminé.*

*-spirituelle : principes, idéologie, croyances.*

*-matérielle : sciences, arts, artisanats, objets.*

**VII.8.1 Les fondements de la culture :**

- La culture est un facteur d'identité, de spécificité et de différenciation qui permet à la collectivité de se définir, de se distinguer et d'affirmer sa personnalité
- La culture favorise le développement du sentiment d'appartenance et de fierté des citoyens pour leur milieu de vie. A ce titre, la population est la première bénéficiaire et actrice de la vie culturelle locale
- La culture, par ses valeurs intrinsèques, contribue à l'épanouissement et à l'enrichissement individuel et collectif
- La culture est un élément indispensable à la qualité de vie des citoyens
- La culture participe au dynamisme et à la vitalité d'un milieu
- La culture est un levier de développement social, économique et touristique et contribue au rayonnement et à la renommée de la ville
- La culture doit être accessible à toutes et à tous
- La culture doit être reconnue pour son caractère distinctif dans le respect de ses différences par rapport aux autres secteurs d'activité

**VII.8.2 L'équipement culturel :**

L'équipement culturel est un établissement géré par l'état et la collectivité locale dont il dépend. Il est placé sous la tutelle des affaires culturelles qui est chargée d'assurer la plus vaste audience afin de favoriser la conservation du patrimoine et la diffusion des œuvres de l'art et la production de l'esprit.

**VII.8.3 Type d'équipement culturel :**

- **Le palais de la culture :**

C'est un vaste édifice abritant des activités de grandes ampleurs, des associations, des organismes, et des services.

Il est destiné aussi à abriter les journées et les salons internationaux et les manifestations culturelles de grande importance.

Exemple :

- **Maison de la culture :**

C'est un établissement géré par l'état : et la municipalité, il a pour rôle de rendre plus accessible les œuvres du patrimoine culturel.

- **Complexe de la culture :**

C'est un organisme autogéré consacré à un ensemble d'activités et où se trouvent les organismes spécialisés dans la culture qui proposent des activités avec un minimum de moyens matériels et techniques.

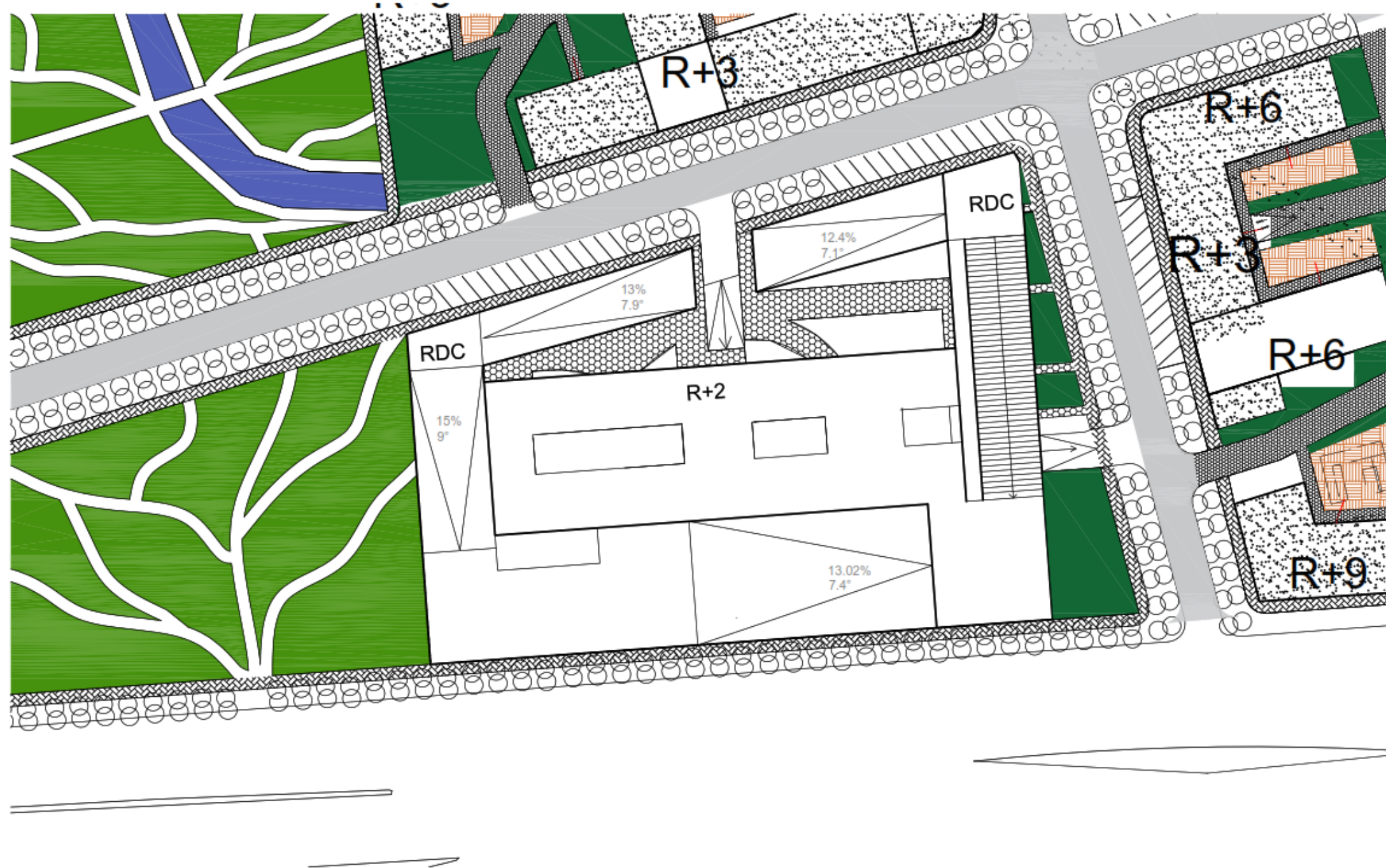
- **Centre de la culture :**

Appellation incertaine mal définie, donnée à un espace qui regroupe différentes activités culturelles réunies, mais pas toujours autour d'une salle de spectacle, ainsi à deux catégories d'équipements culturels, l'un intégré et l'autre polyvalent

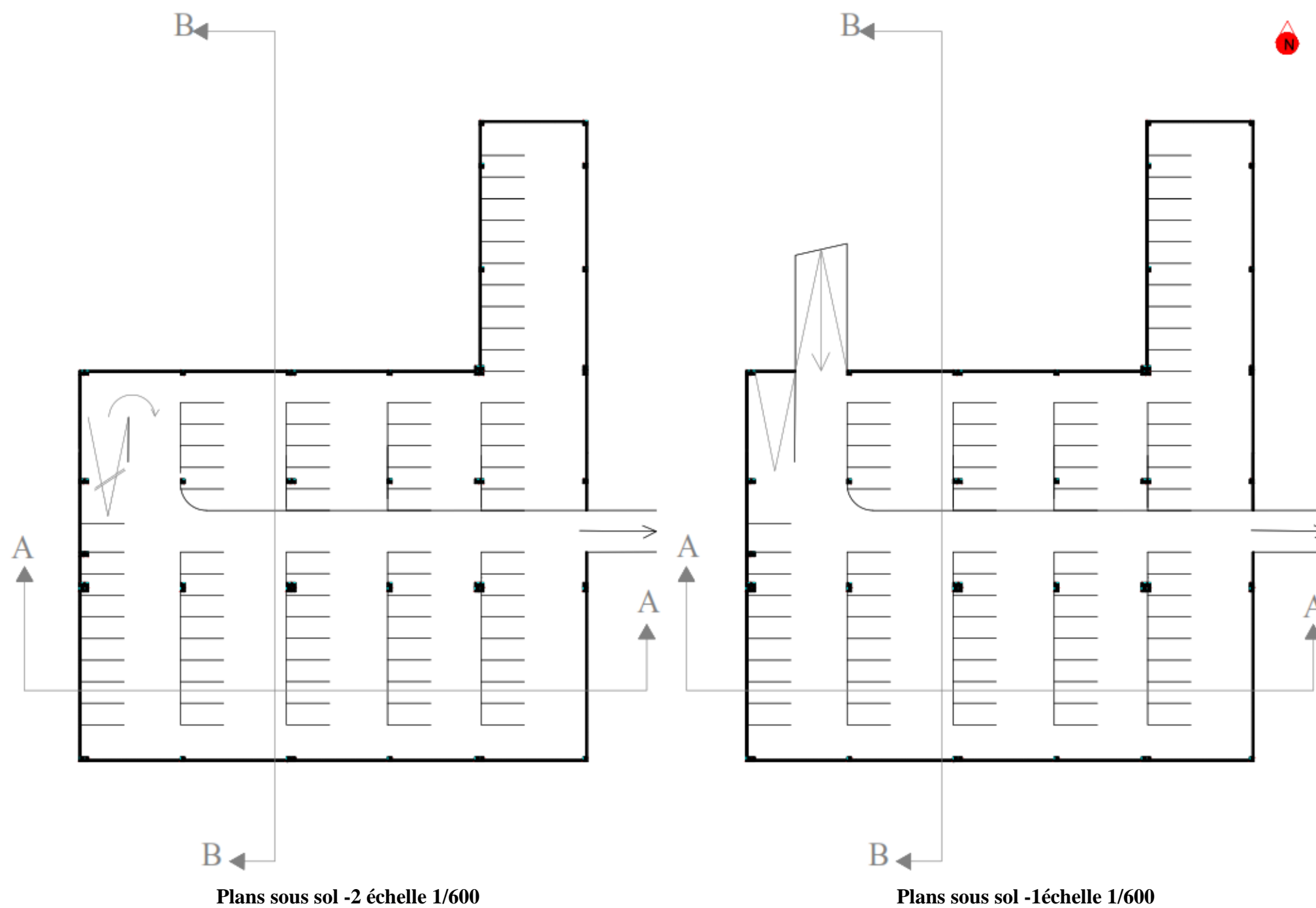
#### **VII.8.4 Les grandes activités culturelles :**

- **Ladiffusion :** Activités tendant à faire connaître au grand public des œuvres d'art ou de l'esprit dans des espaces ou par des médias appropriés.
- **L'animation :** Activité tendant à créer ou à entretenir des relations entre des personnes au sein d'un groupe.
- **La formation :** Activité pédagogique spécialisée, action d'éduquer, de façonner, d'instruire quelqu'un intellectuellement ou moralement
- **La création :** Action de placer sous le regard du public, des objets divers, des œuvres d'art. Action de faire connaître ou d'expliquer quelque chose à quelqu'un

Dossier graphique

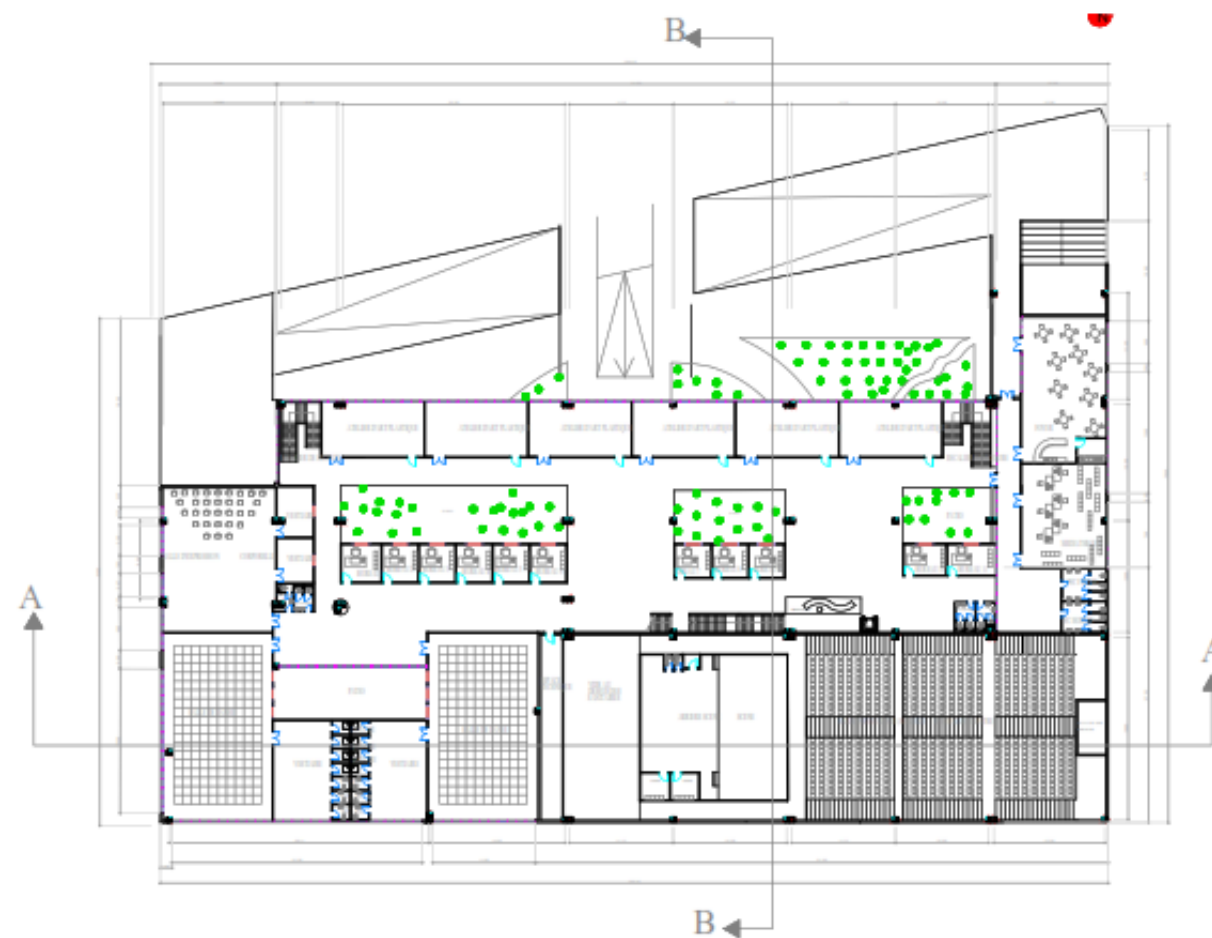


Plan masse échelle 1/500



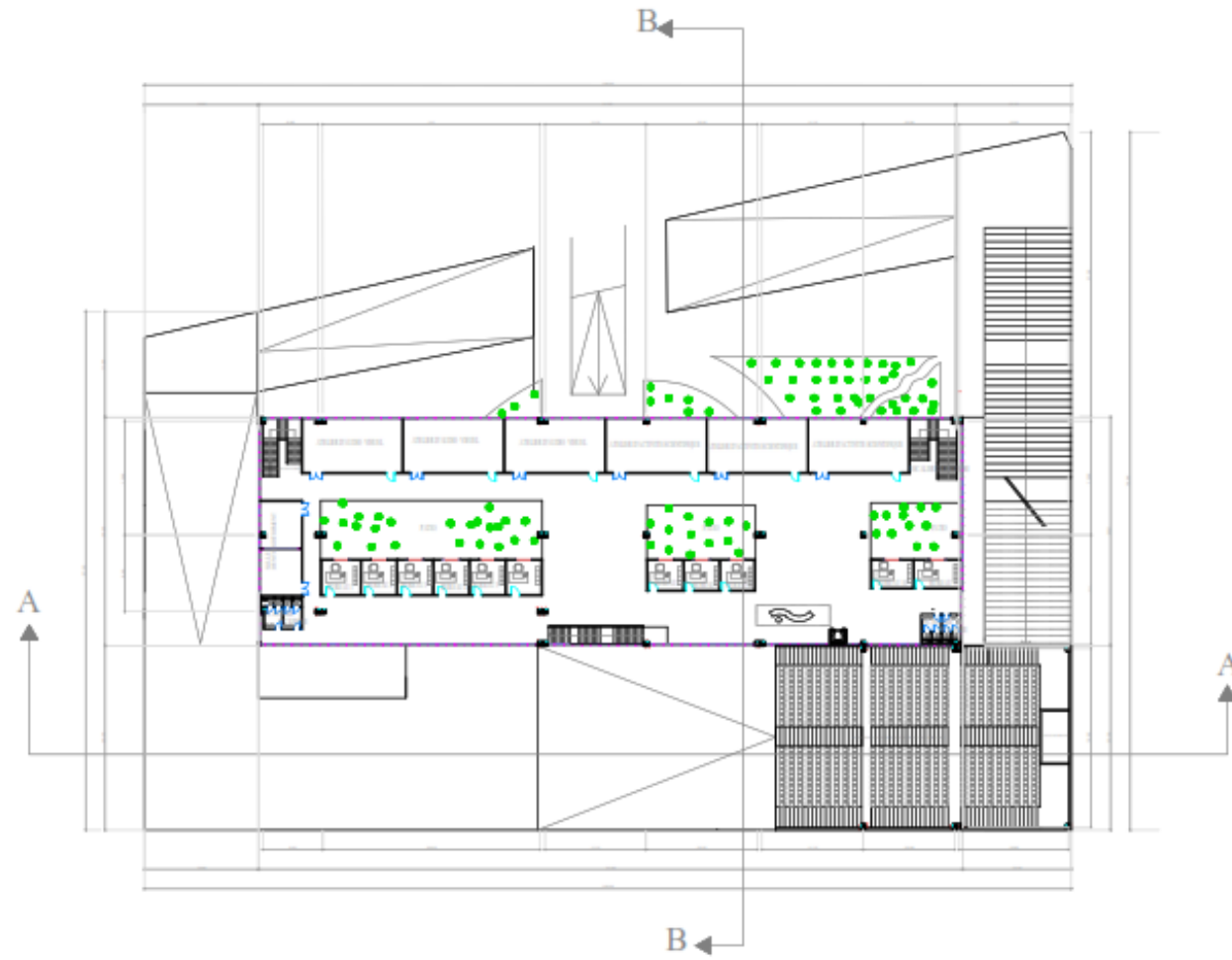


Plan du Rez de chaussé échelle 1/600

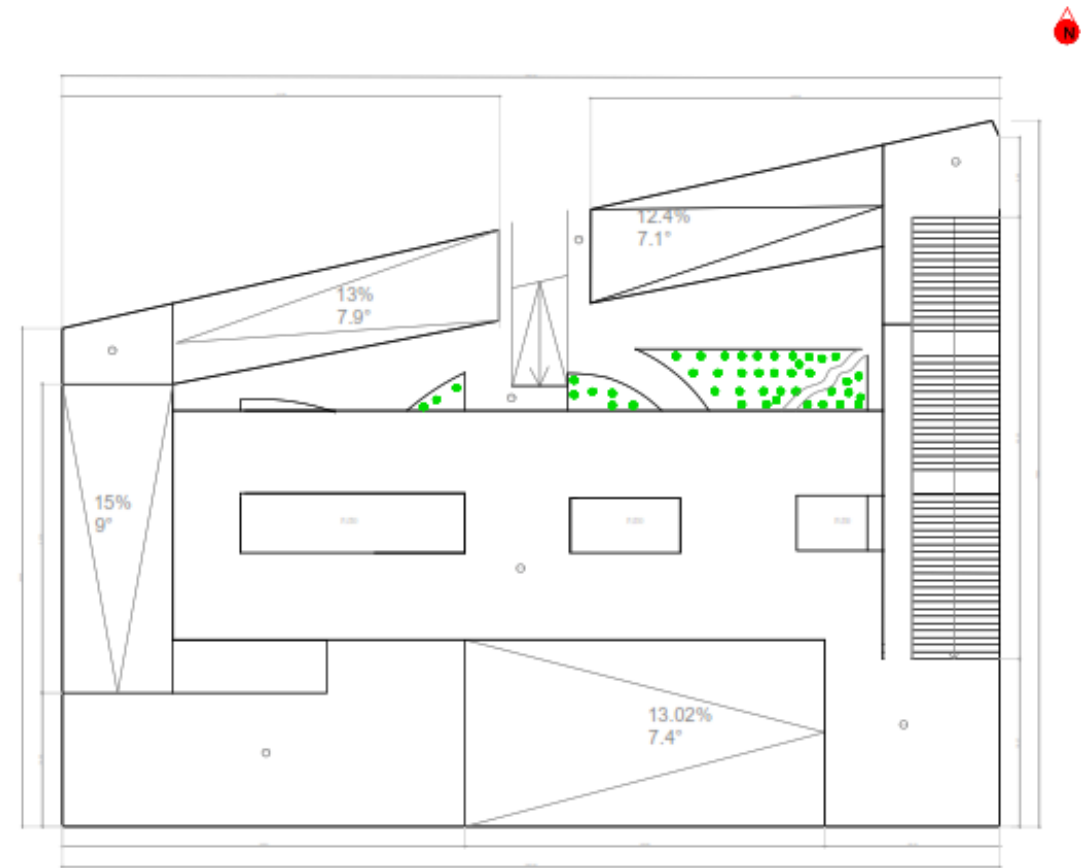


Plan du 1<sup>er</sup> étage échelle 1/600





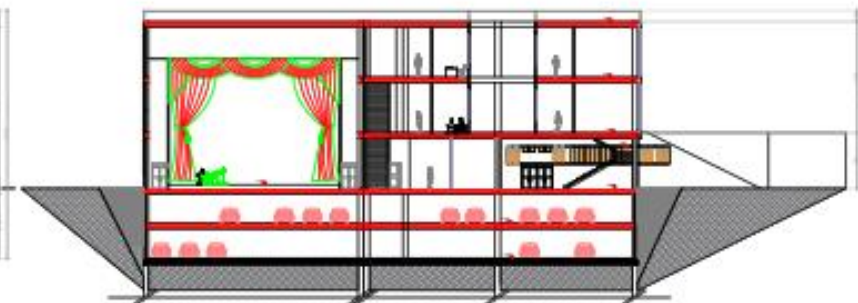
Plan du 2ieme étage échelle 1/600



Plan de toiture échelle 1/600



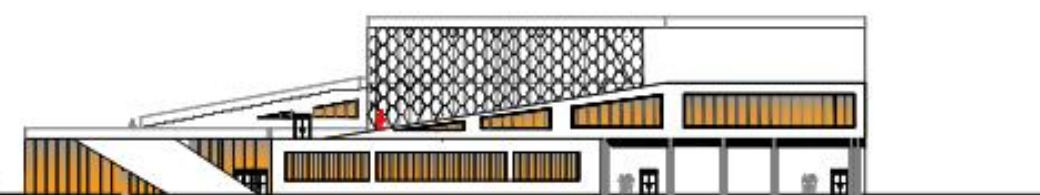
Coupe AA échelle 1/600



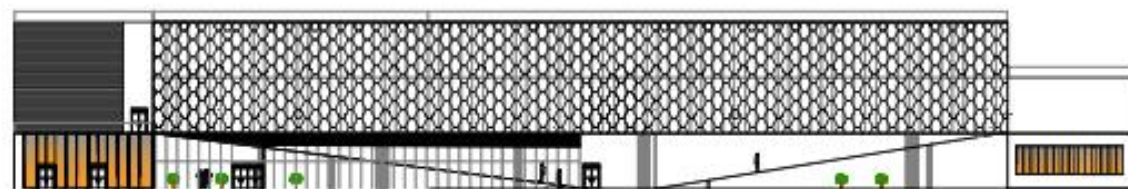
Coupe BB échelle 1/600



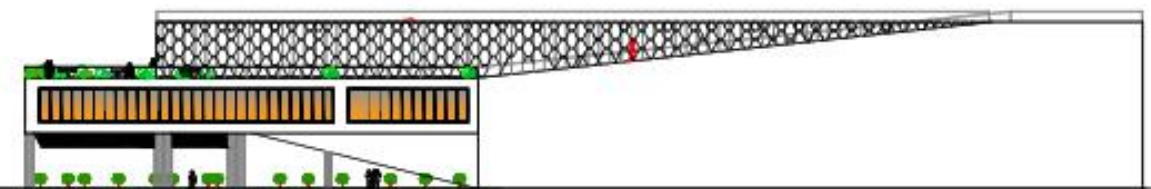
Façade Est échelle 1/600



Façade ouest échelle 1/600



Façade nord échelle 1/600



Façade sud échelle 1/600