

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



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

**THEME :**

**Vers un logement social 2 en adoptant les principes de  
l'ilot ouvert.**

**Cas d'un quartier proposé dans la ville de Tipasa.**

**Préparé par :**

BENCHIHEUB TAMANI

SOLTANI RAYANE

**Groupe : 04**

**Encadré par :**

**DR. DAHMANI KRIMO**

**L'année universitaire : 2019-2020**

## Dédicace :

Je dédie mon travail à mes chers parents, qui m'ont soutenu et encouragé durant ces années d'études.

À mes chères sœurs Zahra et Walaa qui ont partagé avec moi tous les moments d'émotion lors de la réalisation de ce travail.

Que ce travail soit l'accomplissement de vos vœux tant allégués, et le fruit de votre soutien infailible.

Merci d'être toujours là pour moi.

**Tamani.**

Au nom dieu le tout puissant

J'ai le plaisir à dédier ce modeste travail :

A mes très chers parents qui m'ont donné la vie et qui m'ont fourni au quotidien un soutien et une confiance sans faille. Aucune dédicace ne pourrait exprimer mon amour Et mon respect.

A mon cher frère : Islem

À mes chères sœurs : nour et loudjaine

À ma chère amie : Yasmine

À tous qui me connaisse de près ou de loin.

Merci à tous.

**Rayane.**

# Remerciements

Nous tenons tout d'abord à remercier Dieu le tout puissant et miséricordieux, qui nous a donné la force et la patience d'accomplir ce modeste travail.

Nous tenons à exprimer nos remerciements les plus vifs à notre encadreur DR. DAHMANI krimo, qui a su nous guider et nous aider dans ce travail avec beaucoup de tact et de gentillesse. Qu'il trouve ici notre estime et notre profond respect.

Nous tenons également à remercier toutes les personnes qui ont participé, à titre professionnel ou personnel à la réalisation de ce travail.

Nos vifs remerciements vont également aux membres du jury, pour leur présence, pour leur lecture attentive de notre mémoire ainsi que pour les remarques qu'ils nous adresseront lors de cette soutenance afin d'améliorer notre travail.

## Nos sujets d'atelier :

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

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

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

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

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

## Résumé :

Le "renouvellement urbain" semble être devenu une doctrine officielle dans le champ de l'urbanisme. Ce concept est désormais utilisé pour désigner des actions d'urbanisme qui concernent une grande diversité de situations en ville, leur dénominateur commun réside dans l'idée qu'il faut intervenir sur la ville existante, fabriquer la ville sur la ville, pour récupérer les parties les plus délaissées, les plus obsolètes, afin d'y développer des réalisations capables de leur redonner un sens. Le renouvellement urbain recoupe les différentes sphères du développement durable. Les projets prennent en compte les problématiques sociales, économiques.

Dans notre mémoire, on a proposé d'intervenir sur la ville de Tipaza. Le quartier se trouve entre le noyau historique et les nouvelles extensions, donc notre vision a été portée sur la création d'une relation entre ses derniers par des liaisons afin d'assurer l'équilibre entre le centre et la périphérie et le reste de la ville, et de réfléchir sur un projet urbain qui anticipe le respect du principe du développement durable, en allant vers la deuxième génération des logements sociaux collectifs qui favorise la mixité sociale et fonctionnelle. En se basant sur l'ilot ouvert comme étant une unité urbaine, afin de répondre aux besoins de ses futurs occupants en termes d'espaces construits et d'espaces paysagers.

Le résultat final de notre recherche est de donner une proposition pour un espace agréable vivre et des logis agréables pour tous. Cela a pour finalité d'inciter l'adoption d'une politique urbaine réfléchie pour une meilleure city et une meilleure vie dans nos villes.

**Mots clés :** renouvellement urbain, logements sociaux<sup>2</sup>, développement durable, projet urbain, ilot ouvert.

# Abstract

A city has Always been understood and defined as a pattern of human settlement. This op-ed suggests that a city needs to be a product of its environment, rather than the environment simply being a product of it. The city is always a world, the world concentrated in a place that keeps changing and have a rhythm of its own, that's why the city functionality is very important when we recognize that a present city is the result of past decisions, and future outcomes will be the result of a city's current state.

This leads us to a new perspective of planning and building the city which is considered as "the age 3 of city" At this age, urban planners recycle, transform and restore ancient ensembles in the process of urbanization. Cities are flexible and consistent without homogenization; it is precisely necessary to cultivate certain differences between the neighborhoods. In this city of conversion, a tool is developed by Christian de Portzamparc "the open islet" also known as "the open block". The buildings are independent and apart, allowing the street to open onto the internal side of the open blocks where gardens are planted.

The most important factor is housing, not just building a house but creating a home. The collective housing history and future of collaborative living. introducing a new trend of collective housing "social housing2" new theme and concept that has appeared in the contemporary gallery of the city museum. François de Mazières foreshadowed in the book "towards new social housing 2" age 2 for him it is all field that opens specific and contextual answers opposing recipes that trivialize social housing. The second generation or second age of social housing is a new reflection, new trend and a new conception of social housing more adequate to the social practices of contemporary man that deals with the fight against anonymity, typical housing plan and standardization. It promotes differentiated contextual solutions.

After all that being said our project aims to come up with alternative housing forms in the city of Tipasa that represent a counter-concept to urban anonymity and whose inhabitants (singles, couples, families and older people) become a real community for a time. The underlying premise was to make an equal contribution to developing cost-effective living concepts and to creating comfortable living conditions, not only about a building to be built, it is about building the base of a horizontal and autonomous community.

**Key words:** the age 3 of city, the Open Block of C.Portzamparc, new social housing 2.

## ملخص

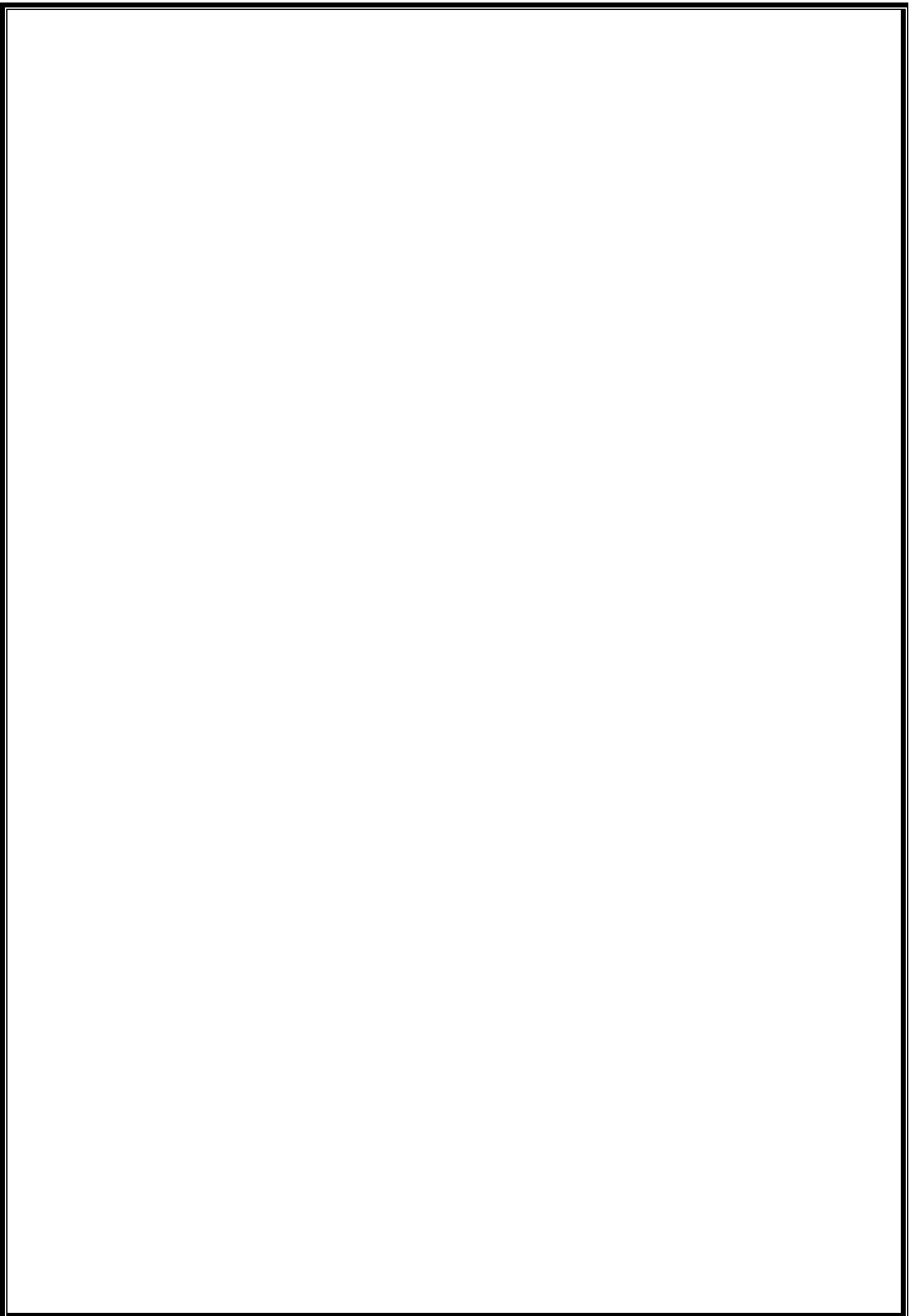
هذا يخدم استخدام المدن تخطيط مجال في رسمية عقيدة أصد بح "العمراني ال تجديد د" أن يبدو  
المواقف في ك بير ب تنوع ت تعلق ال تي الحصري ال تخطط يط إجراءات ل تعديين الآن المفهوم  
الحالية المدينة في ال تدخل ال ضروري من أنه ف كرة في ي كمن الممش ترك وال قاسم ، المدينة في  
مشاريع تطوير أجل من ، تقادماً والأكثر ، إهمالاً الأكثر لاسم تعادة ، المدينة على المدينة ل بناء ،  
تأخذ المسد تدامة ال تنمية المجال مذكرف الحصري ال تجديد ي شمل بمعنى إعادتها على ال قدرة  
والاقتصادية الاجتماعية القضايا الاعتراف في المشاريع

ال تاريخية النواة بين المنطقة تقع ت بازة مدينة في ال تدخل نة ترح نامذكر في  
من الروابط خلال من الأخر ب بين علاقة إنشاء على رؤيتنا ركزت لذلك ، الجديدة والامتدادات  
مشروع في وال تفكير ، المدينة المنطقة وب قية والأطراف المركز ينب ال توازن ضمان أجل  
لإسكان من الثاني الاجل نحو والاذ تقال ، المسد تدامة ال تنمية م بدأ اح ترام ي توقع حضري  
كوحدة المرفوحة الكتلة على مبنية والوظيفة في الاجتماعي ال تنوع ي عزز الذي 2 الاجتماعي  
المبنية المساحات حيث من المسد تقبلين شاعل بها اح تياجات ت ل بية أجل من ، حضرية  
ال خضراء والمساحات

ممتعة وإقامة ممتعة معيشة لمساحة اقتراح إلى ال توصل هي ل بد ثنا ال نهائية ال نتيجة  
وحياة أفضل لمدينة مدروسة حضرية سياسة ت بنيت شجيع هو ذلك من والغرض ل لجميع  
مدننا في أفضل

حضرية مشروع ، مسد تدامة تنمية ، 2 اجتماعي إسكان ، حضري تجديد : المفاتيح ال كلمات

**Ilot arc de. C de Portzamparc**





## Table des matières

1.	Introduction générale :	4
1.1	Introduction :	4
1.2	Problématique générale :	5
1.3	Problématique spécifique :	6
1.4	Hypothèses :	7
1.4.1	Hypothèse spécifique :	7
1.5	Objectif de recherche :	7
1.6	Motivation et choix du thème :	8
1.7	Motivation et choix du site :	8
1.8	Outils méthodologiques :	8
1.9	Schéma de la structure du mémoire :	9
2	Recherche et état de connaissance :	10
1.	Introduction :	10
2.	Quelques définitions :	10
2.1	Habitat :	10
2.2	Habiter :	10
2.3	Habitation :	10
2.4	Habitats sociaux collectifs :	10
2.4.1	Habitat collectif :	10
2.4.2	Habitation à loyer modéré (HLM) Habitation.....	10
3.	Logements sociaux 2 :	11
4	Le Renouvellement Urbain :	11
4.1	Introduction :	11
4.2	Définition du renouvellement urbain :	11
4.3	les objectifs du renouvellement urbain :	12
4.4	Les 4 aires de l'aménagement du projet de renouvellement urbain :	13
5.	Projet urbain en tant qu'approche stratégique :	13
5.1	Introduction :	13
5.2	Les caractéristiques de la démarche projet urbain :	14
5.3	Les enjeux du projet urbain :	14
5.4	Les principes du projet urbain :	15
5.5	Les objectifs du projet urbain :	15
5.6	Approche systémique du projet Urbain :	16
6.	Le développement durable urbain dans le cadre de la démarche de projet urbain durable :	16

6.1	Introduction :	16
6.2	Définition du développement durable :	16
6.3	Les trois piliers du développement durable :	17
6.4	Représentation traditionnelle du concept de développement durable :	17
6.5	Du développement durable au le développement durable urbain :	18
6.6	Historique :	19
6.7	L’habitat dans le cadre du développement durable :	20
6.8	Conclusion :	21
7.	ÉCO-QUARTIER :	22
7.1	Définition de l’écoquartier :	22
7.2	L’historique de l’écoquartier :	23
7.3	Les principes des écoquartiers :	24
7.4	Conclusion :	25
8.1	Les trois âges de la ville :	25
8.2	Le concept de l’ilot ouvert :	26
9.1	La deuxième génération de logement social :	27
3.	Présentation et analyse de la ville :	30
1.1	Introduction :	30
1.3	Accessibilité :	31
1.4	Analyse physique et naturelle du site :	31
1.5	Analyse diachronique de la ville de Tipasa :	32
1.6	Fragment d’étude :	36
1.6.1	Choix du fragment :	36
1.7	Analyse diachronique du fragment :	37
1.7.1	Système viaire et espace publique :	37
1.	Analyse des exemples :	48
1.1	Analyse des exemples d’ilot : L’ilot ouvert :	48
1.1.1	Le quartier Massena-Nord (Christian de Portzamparc) :	48
1.2	d’exemple de logement :	50
	Partage - 31 logements sociaux dont 7 ateliers d'artistes - 168 rue de Crimée (Paris 19ème) – Metek architecture :	50
	2eme exemple de logement : INOXIA – logements, commerces et activités -ZAC Pré-Gauchet (Nantes France) :	52
1.3	Analyse d’exemple du socle :	54
	Centre commercial MUSE :	54
2.	Analyse conceptuelle :	56

2.1	Proposition d'intervention : à l'échelle urbaine.....	56
2.1.1	Introduction : .....	56
2.1.2	Le schéma de principe existant : .....	57
3.	Le schéma de principe : .....	59
3.1	Les principes d'aménagement :.....	59
4.	La programmation urbaine selon Jacques L'écureuil : .....	77
5.	La grille des équipements :.....	79
6.	Présentation de notre assiette :.....	81
6.1	Cas d'intervention (projet d'étude) : Présentation du cas d'étude : .....	81
7.	Projet ponctuel :.....	81
7.1	Introduction : .....	81
7.2	Le schéma de principe : .....	82
7.3	Le principe d'implantation :.....	83
7.4	BLOC A :.....	89
7.4.1	<i>Schéma de principe</i> :.....	89
7.4.2	Description conceptuelle : .....	90
7.4.3	Qualité du logement : .....	93
7.4.4	Enveloppe :.....	94
7.5	BLOC B :.....	95
7.5.1	Schéma de principe :.....	95
7.5.3	L'enveloppe : .....	96
7.5.4	Qualité de logement et son Organisation intérieur :.....	97
	Conclusion : .....	99
8.	Conclusion générale : .....	101

## **1. Introduction générale :**

### **1.1 Introduction :**

L'architecture est une passion, une vocation, un appel en même temps qu'une science et une activité commerciale. On l'a décrite comme un art social, mais aussi comme une science artistique. Elle doit être l'expression du design à son meilleur. L'architecture apporte, selon les mots de Marcus Vitruvius, grand architecte et historien romain, « solidité, utilité et beauté ».<sup>1</sup>

L'architecture procure un sentiment d'appartenance et soutient toutes les sphères de l'activité humaine. Elle favorise l'intégration harmonieuse des créations de l'homme à l'environnement, tout en valorisant la santé et le bien-être, en enrichissant les vies sur le plan de l'esthétique et de la spiritualité, en offrant des occasions de développement économique et en créant un héritage qui reflète et symbolise la culture et les traditions.

Hanrot définit l'architecture comme étant une science ou une théorie. Il a présagé que « L'architecture est une science qui doit être accompagnée d'une grande diversité d'études et de connaissances, par le moyen desquelles elle juge de tous les autres arts qui lui appartiennent. Cette science s'acquiert par la pratique et par la théorie : la pratique consiste dans une application continue à l'exécution des dessins que l'on s'est proposé, suivant lesquels la forme convenable est donnée à la matière dont se font toutes sortes que doivent avoir les choses que l'on veut fabriquer ».

L'histoire de la ville commence au Néolithique, lorsque les hommes cessent d'être des nomades chasseurs-cueilleurs pour se fixer en un lieu. Ils développent alors l'agriculture et l'élevage, puis des activités différenciées et un réseau d'échanges de services au sein d'une communauté, et enfin se dotent d'institutions de pouvoir civil, militaire et religieux. La ville est le lieu qui rassemble cette communauté d'intérêts.<sup>2</sup>

la ville constitue un noyau central d'intérêt économique et social, culturel, urbanistique et environnemental. Elle ne peut être conçue comme un élément figé, mais plutôt dynamique, du fait que les besoins ne cessent de croître de façon qualitative et complexe les villes constituent par leurs miroirs des changements politiques, économiques, sociaux et culturels. Constituées à la fois par des systèmes d'objets, des systèmes d'actions et des acteurs, Ces structures urbaines sont recomposées en permanence par les acteurs de la ville, les professionnels comme les habitants.

Hier comme aujourd'hui nos villes sont quelque chose comme des « personnalités », des systèmes vivants individuels dont les rapports et les fonctions changent constamment, l'étalement urbain, par son ampleur inédite, a profondément modifié le rapport des villes à l'espace et a suscité l'émergence de nouvelles formes urbaines, en Algérie depuis les années 1970 exprimé par une évolution urbaine d'un type particulier qui rompt avec l'urbanisation classique. Cet étalement urbain se manifeste, ainsi, principalement par une excentricité des localisations résidentielles nouvelles. Dans ce contexte, la ville de Tipasa n'a pas échappé de ces dynamiques urbaines motivées par des forces motrices socioéconomiques engendrant une croissance spatiale démesurée.

Tipasa est l'une des plus anciennes villes historiques du pays, elle renferme un héritage millénaire qui mérite d'être préservé et sauvegarder afin de préserver l'identité de la ville, toutefois ce tissu

---

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

<sup>2</sup> Michèle tranda-pittion se sentir chez soi en ville, quels leviers pour favoriser le développement de l'identité et du vivre ensemble ? union des villes suisses, 28/08/2014.

urbain traditionnel subit les méfaits des mutations socio-économique, l'intervention de l'homme depuis des milliers d'années ont constamment fait l'objet des modifications au cours de l'histoire.

Les quartiers anciens de Tipasa se trouvent de plus en plus menacés par des problèmes d'étalement urbain, des régimes politique et économique naissent.

Dans notre sujet d'étude nous nous intéressons à un quartier qui se trouve à proximité du parc archéologique dans une zone considéré comme un point d'articulation entre les extensions post colonial et le centre historique, comme échelle pertinente du développement durable pour opter vers un habitat adéquat confortable qui répond aux besoins de ses occupants actuels sans compromettre les générations futures.

## **1.2 Problématique générale :**

« Une ville n'est pas l'ensemble de parties, ni l'addition de fonctions. La ville c'est toujours un monde, le monde concentré dans un lieu... »<sup>3</sup>

La ville est une entité dynamique, elle évolue, se structure et vit selon un rythme qui lui est propre et qui lui permet de se distinguer des autres. Elle est perçue à travers diverses composantes qui influencent puissamment son image. La lisibilité de la structure spatiale de la ville influe sur la qualité de vie des citoyens.

Ces dernières années, les villes sont confrontées à de nouveaux concepts et des problèmes environnementaux qui ont commencé à apparaître. Cela peut être triées comme les questions de « durabilité », de « renouvellement urbaine » et « urbanisation durable ». La qualité de vie des villes dépend sur la valeur accordée à la ville et aux citadins. Rendre les villes habitables et assurer leur continuité n'est possible que dans les situations où la relation entre la ville et ses habitants est correctement fondée et réalisée.

Au fil du temps, le changement constant est vécu dans les zones urbaines avec une structure complexe en fonction des causes telles que l'économie, sociale, physique, technologique et politique.

Le concept de développement durable est apparu au cours des dernières décennies comme une nouvelle exigence pour l'action publique au niveau urbain et métropolitain, qui implique des principes et des pratiques conceptuels appliqués à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme. Aujourd'hui, il est courant de trouver le terme « ville durable » et l'expression « développement urbain durable » cité pour désigner les intentions et les parangons de l'utopie politique et des pratiques d'aménagement du territoire et d'urbanisme considérées comme novatrices. Le Développement durable et le Renouvellement urbain sont des réponses aux problèmes sociaux, économiques, urbanistiques et environnementaux dans le contexte de nos villes.

Le développement durable est un processus à la fois économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable, c'est concevoir pour un avenir plus durable

« Le développement durable va bouleverser l'écriture de l'architecture autant que la révolution industrielle en matière de construction, cela implique une bonne gestion des cinq ressources : les matériaux, le sol, l'eau, l'air et l'énergie »<sup>4</sup>, il est important car il permet d'économiser le budget national, de répondre aux besoins des gens, de conserver les ressources naturelles, d'aider à la coordination entre les ressources naturelles et les populations et de les conserver pour les générations futures. Ce développement durable urbain a ses outils et ses instruments de mise en scène. La

---

<sup>3</sup> Jean-Paul Dollé, 2002, Métropolitique, Paris, Editions de la villette.

<sup>4</sup>Françoise-Hélène Jourda, 2007

construction de la ville sur elle-même est devenue maintenant un choix incontournable. Le renouvellement urbain est une opération de construction de la ville sur la ville. Elle vise soit les friches urbaines et industrielles, soit les extensions urbaines pour une meilleure maîtrise de développement des tissus urbains.

Avec cette approche, on a adopté des nouveaux vocables et nouvelles thématiques comme par exemple la compréhension de processus de développement des tissus urbains par la théorie des âges. La ville a trois âges, l'espace extérieur va vers son sixième âge et l'habitat social vers le deuxième et le troisième âge. A l'échelle de quartier en tant qu'unité de fabrique urbaine, se pose la question suivante :

- En adoptant les outils de développement durable, comment aller vers la fabrique d'un quartier à qualifier durable ?

### **1.3 Problématique spécifique :**

Si l'évolution constante des villes témoigne de leur vitalité, elle n'en demande pas moins d'être anticipée et maîtrisée à travers une stratégie bien définie. Aujourd'hui, le renouvellement urbain apparaît comme une nouvelle pratique de l'aménagement avec un double objectif, travailler sur des secteurs vieillissants et défavorisés de la ville, tout en répondant aux exigences de gestion économe de l'espace.

Le Rassemblement des bâtiments dans des îles « îles bâties » est une idée développée par Christian de Portzamparc, elles posent une hypothèse « d'apprendre à trouver une beauté dans la diversité d'architecture ».

Les îles faites d'une diversité d'architecture annoncent la problématique de l'îlot ouvert, ce dernier permet « l'indépendance volumétrique des architectures distinctes mais aussi leur alignement partiel sur la rue » et garantit une lisibilité mais aussi la luminosité de la rue.<sup>5</sup>

Dans un autre contexte, l'habitat et le logement exprime quel que soit l'époque et l'espace, le mode de vie et la culture d'une société.

« L'habitat [ou l'espace en général] n'est pas un objet inerte, composé d'éléments techniques et doté de formes, mais un " objet actant ", mis en mouvement, malgré son apparence statique, par les personnes qui l'utilisent. Il n'existe qu'à travers les interactions qui se développent entre ses éléments fonctionnels et ses occupants, qui lui confèrent tout son sens. Inversement, bien que chacun transporte d'un lieu à l'autre ses façons d'agir, ses valeurs, ses sentiments et ses pensées profondes, ses conduites sont influencées par l'espace dans lequel elles se déploient, elles s'actualisent de manière spécifique selon les lieux qui leur servent de cadre »<sup>6</sup>M. Bonetti

Le logement constitue un facteur d'équilibre essentiel pour la cellule familiale et donc pour la société c'est aussi un facteur de sécurité et de stabilité ; c'est un moyen d'insertion, d'intégration à la société ; c'est un indicateur de son niveau culturel et social, ce n'est en aucun cas « une simple machine à abriter »

---

<sup>5</sup> Jaques Lucan, Où va la ville aujourd'hui ? forme urbaines et mixités, p49

<sup>6</sup> BONETTI M., 1994, Habiter : le bricolage imaginaire de l'espace, Marseille, Hommes & Perspectives, coll. Reconnaissances, p16

Pour Robert Leroux le logement répond à trois fonctions : « la protection de l'individu contre le grand vent, la pluie, la neige, le plein soleil, la protection contre les agresseurs et la protection de l'intimité contre les indiscrets <sup>7</sup>»

Un logement social est un logement destiné, à la suite d'une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché privé.

Le logement social aborde un élément primordial de la vie des individus et des sociétés.

En revanche, à partir des années 1970, correspondant au démarrage de l'industrialisation du pays, les pouvoirs publics avaient dû faire face à une demande de logements sociaux de plus en plus importante et de plus en plus pressante ; plusieurs systèmes et procédés constructifs furent importés et expérimentés au cours de cette période pour la réalisation des ensembles d'habitation ; le modèle architectural, tout comme les systèmes constructifs furent importés afin de produire le maximum de logements dans les meilleurs délais.

Le logement dit « social » semblait le mieux adapté pour répondre à ce type de situation ; celui-ci est d'abord défini comme un logement économique ; il comprend le minimum de confort indispensable, sans le luxe.

Aujourd'hui un nouveau type d'habitat social est apparu « le logement social 2 » consiste à mettre en application le droit pour tous à un logement décent et sain, tout en s'attachant à améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments.

- A cet égard, comment peut-on améliorer la qualité de nos logements en allant vers une deuxième génération des logements sociaux ? Quels sont les démarches qu'il faudrait suivre afin d'assurer le succès d'un nouveau concept, dans un ancien tissu ?

#### **1.4 Hypothèses :**

Réfléchir sur un projet urbain qui anticipe le respect du principe du développement durable, la proposition serait de projeter un éco quartier qui respecte l'environnement, et favorise la mixité fonctionnelle et la diversité résidentielle. Cela est réalisable en se basant sur l'ilot ouvert comme étant une unité urbaine, afin de répondre aux besoins de ses futurs occupants en termes d'espaces construits et d'espaces paysagers.

##### **1.4.1 Hypothèse spécifique :**

- la création d'une relation entre ses derniers par des liaisons afin d'assurer l'équilibre entre le centre et la périphérie et le reste de la ville.
- La conception d'un projet qui prend en considération le respect de l'enveloppe environnementale, pour la réalisation d'un bâtiment exemplaire, convivial et durable, avec la volonté d'offrir des conditions d'usage optimales de confort.

#### **1.5 Objectif de recherche :**

L'objectif premier que nous nous fixons et qui est de vérifier nos hypothèses qui exige comme préalable une recherche fondamentale pour constituer le cadre référentiel et

---

<sup>7</sup> R. LEROUX ,1963, Ecologie Humaine - Sciences de l'habitat, édition Eyrolles, p.25

théorique nécessaire à la réponse à nos questions posées et par le biais duquel nous espérons acquérir une méthodologie d'approche dans le domaine de la recherche scientifique

Nous nous fixons comme objectifs secondaires ce qui suit :

- Rehausser l'image de la ville en tant que chef-lieu de Tipasa.
- Appliquer une opération urbaine, dans un but d'exploiter l'espace dans un contexte durable.
- Créer des espaces de vie de qualité et assurer une architecture durable selon la démarche du développement durable.
- l'adaptabilité, à deux niveaux : succession d'occupants et évolution des besoins d'un même occupant dans le même logement et créer un cadre de vie qualitatif, sain, bénéfique, accessible et émancipateur pour les habitants.

### **1.6 Motivation et choix du thème :**

Le renouvellement urbain, une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières. Celle-ci vise en particulier à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés, ainsi qu'à susciter de nouvelles évolutions de développement notamment économiques, et à développer les solidarités à l'échelle de l'agglomération (meilleure répartition des populations défavorisées, au travers de l'habitat social notamment).

Le renouvellement urbain s'attache à la mixité sociale de l'habitat, nous essayons de projeter des nouveaux logements sociaux qui présentent une bonne qualité architecturale.

### **1.7 Motivation et choix du site :**

Les motivations qui ont déterminé le choix de la ville de Tipasa comme cas d'étude découlent des particularités de cette zone qui sont aussi multiples que diverses ce qui en fait une région intéressante à prendre en compte en tout point de vue le paysage qu'offre cette région est à la fois frappant et intrigant, Ses potentialités riches et diverses.

La ville se caractérise par :

- un paysage admirable marqué par la présence de la mer et des reliefs ;
- richesses archéologiques ;
- des infrastructures touristiques et des stations balnéaires ;
- sa proximité avec la capitale.

### **1.8 Outils méthodologiques :**

Afin de répondre aux problématiques préalablement dressées et nos hypothèses avancées on a adopté une démarche méthodologique suivante :

**a. Approche introductive :** Cette première phase comporte l'introduction à la thématique générale et spécifique ainsi que leurs problématiques respectives, ainsi que la méthodologie adéquate pour répondre aux questions et enfin structuration du mémoire, Elle est explicite quant à l'organisation du mémoire et de l'ensemble de sa structuration.



**b. Approche théorique :** Cette phase contient la partie dont le but est de cerner toutes les réflexions et va permettre de développer les différents points de la problématique. Elle regroupera les données cumulées des documentations (Livres, thèse doctorant...). Elle sera divisée deux parties distinctes dont une réservée à l'habitat, ou nous allons essayer de comprendre l'énoncé conceptuel de l'habitat, l'habité, l'habitation, la seconde dédiée au projet urbain et au développement, le renouvellement urbain y compris la notion d'un éco quartier.

**c. Approche analytique :** Dans cette phase, on analysera deux grands volets : d'abord dans la première partie est celle qui concerne la ville étudiée ou le cas d'étude. Nous allons étudier la ville de Tipasa à travers l'histoire avant de passer à notre fragment, ce dernier sera analysé selon la méthode de Philippe panerai, Vient ensuite la deuxième partie ou on analysera des exemples différents d'écoquartier. Ensuite on a dédié une partie aux exemples de logement social 2 ou des opérations phares qui constituent les tendances actuelles et les concepts utilisés.

**d. Approche conceptuelle :** Cette phase regroupe l'ensemble des applications directes sur le projet et la signification des différents concepts utilisés dans le cadre de notre recherche c'est-à-dire l'aménagement du quartier urbain et aussi l'aménagement de l'ilot, les deux projets ponctuels respectifs avec l'ensemble des données graphiques.

Afin de mener à bien notre étude, il nous parait important d'effectuer une collecte de données, documents et de faire une bibliographie aussi spécifique que possible (ouvrages, thèses, actes de séminaires, colloques et documents administratifs) afin de cerner notre champ d'étude.

### **1.9 Schéma de la structure du mémoire :**

Les chapitres sont organisés comme suit :

**Chapitre introductif :** il comporte le contexte et l'intérêt de la présente recherche, l'introduction aux thématiques du master, la pose de la problématique de recherche, sa relation avec notre contexte et les hypothèses apportées ainsi que les objectifs.

**Chapitre1 :** Il est orienté vers une partie théorique afin de relater toute la connaissance préalablement étudiée avant d'entamer le projet.

**Chapitre 2 :** Il se concentre sur le cas d'étude qui est la ville de Tipasa

**Chapitre 3 :** Il est dédié à l'analyse de plusieurs exemples sur lesquels on s'est appuyé pour élaborer notre projet de fin d'étude

**Chapitre projet :** Il contient la partie projet urbain ainsi que l'aménagement de l'ilot représentant notre projet ponctuel en plus de l'architecture des plans, façades et 3d.

**Annexe :** Il contient la partie des détails techniques ainsi que les plans selon diverses échelles.

## **2 Recherche et état de connaissance :**

### **1. Introduction :**

Le logement constitue un facteur d'équilibre essentiel pour la cellule familiale, ainsi que pour la société, avec la nécessité de garantir le confort et le bien-être pour l'homme. Ainsi, le confort est la raison principale qui a poussé l'homme à chercher un type d'habitat adéquat à son mode de vie, selon le contexte historique, social et géographique.

### **2. Quelques définitions :**

#### **2.1 Habitat :**

« Partie de l'environnement définie par un ensemble des facteurs physiques, et dans laquelle vit un individu, une population, une espèce ou un groupe d'espèces »<sup>8</sup>

#### **2.2 Habiter :**

Habiter un lieu, c'est exister et prendre place dans la société, c'est pratiquer les usages communs du quotidien qui sont directement liés à l'habitat : manger et se faire la cuisine, recevoir, se divertir et se détendre, travailler, dormir dignement en étant protégé.<sup>9</sup>

#### **2.3 Habitation :**

Le Larousse définit l'habitation comme étant « l'action d'habiter, de séjourner dans un même lieu. »<sup>10</sup>

Habitation c'est non seulement le bâtiment dans lequel L'homme s'abrite, mais aussi ce qui entoure ce bâtiment et notamment tous les services, installations et dispositifs dont l'existence est nécessaire ou souhaitable pour assurer l'hygiène physique ou mentale, aussi que le bien-être social de la famille et de l'individuel.<sup>11</sup>

### **2.4 Habitats sociaux collectifs :**

#### **2.4.1 Habitat collectif :**

L'habitat collectif est un type d'habitat rassemblant plusieurs étages comportant chacun des unités d'habitation appelées appartements servant de logements. Sa taille et sa forme sont variables, elle peut être en forme de tour, de barre. Ce type d'habitat se trouve en général en zones urbaines, se développe en hauteur au-delà de R+4, Composé balcon ou terrasse, stationnements en souterrain et/ou aériens. L'individualisation des espaces commence juste à l'entrée de l'unité d'habitation.<sup>12</sup>

**2.4.2 Habitation à loyer modéré (HLM) Habitation à loyer modéré,** est un logement construit avec l'aide de l'État et de diverses collectivités et affecté aux foyers qui ont de petits revenus.<sup>13</sup>

---

<sup>8</sup> Dictionnaire français Larousse.

<sup>9</sup> Nadège Leroux, Qu'est-ce qu'habiter ? Les enjeux de l'habiter pour la réinsertion, pages 14.

<sup>10</sup> Dictionnaire français Larousse

<sup>11</sup> Encyclopédie Universalise ,1995

<sup>12</sup> Guide de l'urbanisme et de l'habitat durable" formes de l'habitat" p2.

<sup>13</sup> Dictionnaire français L'internaute.

### **3. Logements sociaux 2 :**

C'est un nouveau concept apparu dans la galerie contemporaine du musée de la cité, Jean-François Pousse révèle dans le livre « Vers de nouveaux logements sociaux 2 » toute la ténacité des architectes qui, avec leurs maîtres d'ouvrages, parviennent à Créer ou recréer de l'urbanité, recoudre les tissus déchirés, diversifier les typologies, développer les surfaces extérieures, modifier le regard porté sur les ensembles construits et à réaliser des programmes d'habitat qui pourraient laisser penser que le logement social est encore un laboratoire de l'architecture.

La deuxième génération du logement social est une nouvelle conception du logement social, dont l'objectif est d'améliorer les conditions de vie des citoyens en leur offrant un cadre de vie sain, et en valorisant une création architecturale plus adéquate aux pratiques quotidiennes de l'homme contemporain, et en luttant contre la pauvreté, plan type et la standardisation des logements.

### **4 Le Renouveau Urbain :**

#### **4.1 Introduction :**

La ville est vie, la ville est mouvement, la ville se transforme en permanence, la ville se renouvelle sans cesse. Elle change certes plus ou moins régulièrement, plus ou moins rapidement mais une ville qui ne change pas et qui se fige devient une ville morte. Evoquer la ville renouvelée, parler de renouvellement urbain peut donc sembler une forme de « lapalissade ». Pourtant, depuis quelques années, une réflexion s'est engagée, une politique s'amorce autour d'une ambition : mener à bien du renouvellement urbain sur certains territoires. Le renouvellement urbain, est effectivement entré largement dans les mœurs des acteurs de la ville, des responsables de leur développement, de leur aménagement, de leur adaptation aux besoins des populations. Il constitue une des préoccupations majeures de beaucoup de villes et d'agglomérations, fait l'objet de nouvelles démarches contractuelles, de procédures d'aides et alimente bon nombre de colloques et de journées d'études.

#### **4.2 Définition du renouvellement urbain :**

Le renouvellement urbain est un concept apparu dans les années quatre-vingt-dix en Europe, qui vient poursuivre les réflexions déjà engagées sur la ville, dans la continuité de "faire la ville sur la ville" et de la démarche de développement durable. Il apporte de nouvelles visions urbanistiques et sociales, ainsi qu'un nouveau vocabulaire, il ne peut cependant pas être généralisé à toutes les situations.

En outre, le renouvellement urbain s'inscrivant dans la logique de la transformation régulière des villes, des « établissements humains », il fait écho aussi à d'autres formes de renouvellement concernant les aspects sociaux, économiques, culturels de la vie des habitants, de la « vie en ville » : le renouvellement urbain, c'est aussi une contribution à ce que la ville, cette ville-là, « fasse société ». Pour reprendre la formulation des promoteurs de la « ville renouvelée » sur la métropole lilloise, initiateurs du renouvellement urbain : leur ambition était, est toujours de tendre à « une ville renouvelée, accompagnant et étant accompagnée d'une société (et/ou d'une citoyenneté) renouvelée »<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Réussir le renouvellement urbain, Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, Novembre 2001

Le renouvellement d'après le **Petit Robert** est le « remplacement de choses, de gens, par d'autres semblables ». <sup>15</sup>C'est aussi le « changement complet des formes qui crée un état nouveau »<sup>16</sup> ainsi que la mise en vigueur dans les mêmes conditions. On oscille donc toujours avec l'idée de Renouvellement, entre un pareil réactivé et un changement radical. « Le préfixe "re" montre que l'on eut affaire à des sites où l'on refait la ville sur la ville. Il s'apparente alors aux notions de régénération, de restructuration urbaine.

#### **4.3 les objectifs du renouvellement urbain :**

En écho à l'expression « refaire la ville sur la ville », le renouvellement urbain évoque une ambition de valorisation urbaine, sociale et économique de la ville à travers des projets urbains. Le renouvellement urbain désigne aussi le renouveau des ambitions et des méthodes de la part des pouvoirs publics pour mener à bien les) opérations. Parmi les grands objectifs fixés par le renouvellement urbain, l'on peut citer :

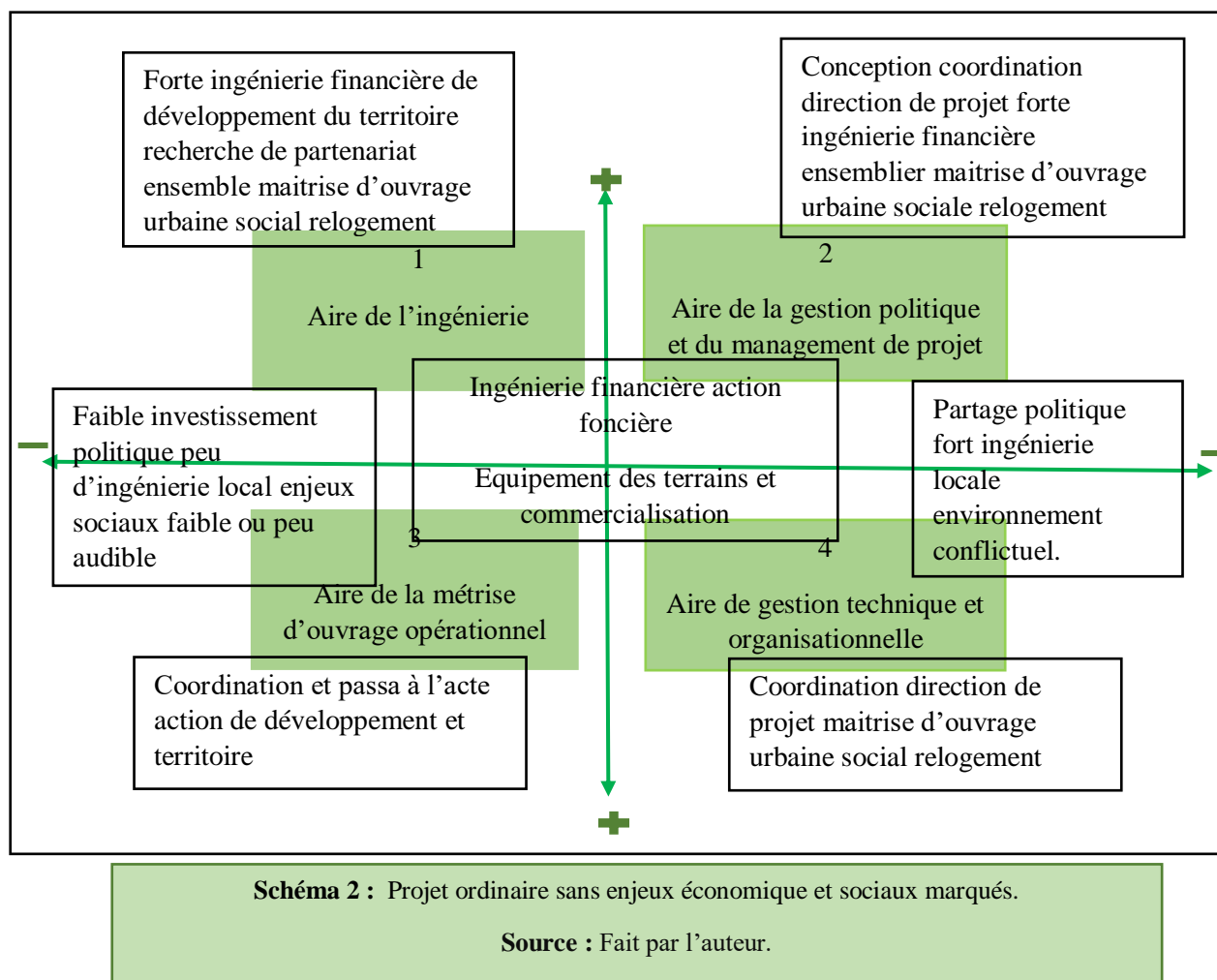
- **La modernisation du cadre bâti** : ses opérations sont parfois radicales, lorsqu'on rase des usines ou des logements devenus obsolètes pour des raisons techniques, ou urbaines, elles sont aussi parfois minimales comme ms les secteurs sauvegardés. Par ailleurs, des analyses plus fines distinguent ce qui est démolition dispensable pour cause d'obsolescence irréductible du bâtiment ou de volonté de mutation.
- **Le développement économique** : le renouvellement urbain offre un nouveau cadre pour injecter des activités créatrices de richesses et d'emplois et d'attirer de nouveaux investisseurs par la libération d'assiettes foncières pas ou mal exploitées.
- **L'instauration d'une diversité morphologique** : restructuration et requalification des espaces publics et privés dans un objectif d'attractivité.
- **La diversification des fonctions urbaines** par l'injection des activités manquantes dans les zones) monofonctionnelles
- **La reconquête des friches urbaines** en vue de la mise en place de nouvelles infrastructures.
- **La cohésion sociale** actions concernant l'habitat, l'insertion sociale, culturelle et économique

---

<sup>15</sup> dictionnaire le petit robert ,2003.

<sup>16</sup> « régénération urbaine, moteur de développement durable » cery-ponto-ise 2006in acte du séminaire international « renouvellement urbain, densification et intégration métropolitaine »

#### 4.4 Les 4 aires de l'aménagement du projet de renouvellement urbain :<sup>17</sup>



### 5. Projet urbain en tant qu'approche stratégique :

#### 5.1 Introduction :

La démarche projet urbain est un outil pédagogique majeur pour la mise en œuvre du développement durable. Méthode d'intervention centrée sur un problème précis (réhabilitation d'un quartier, densification, requalification d'un espace public, recomposition des centralités, transports urbains, etc.) elle permet d'intégrer, dès la conception, les dimensions économiques, sociales et environnementales de l'action collective,<sup>18</sup> prenant en compte l'évolution passée et les besoins futurs, en impliquant les différents acteurs, dans des actions souples et évolutives à différentes échelles pour que le contenu soit en adéquation avec les attentes des usagers au sens large et à une vision de longue portée.

Le projet urbain est en premier lieu « un cadre de pensée pour régénérer la ville au profit de ses habitants. Et il est aussi un guide de l'action pour adapter la ville à la demande sociétale et jouer comme levier économique, social et urbain ».

<sup>17</sup> Bruno depresle, pierre joutard, damien Bertrand, didier vanoni, 2008 « renouveler la ville » les nouveaux défis des professionnels de l'aménagement. Edition Lemoniteur.P36

<sup>18</sup> Vues sur la ville, Observatoire universitaire de la Ville et du Développement durable,2004, p1

## **Le terme projet urbain est :**

Dans la chronologie de l'évolution des doctrines urbanistiques, situé dans la suite de l'urbanisme fonctionnaliste.

Dans le contexte actuel, il est une « pratique planificatrice ouverte et souple », donc en opposition aux méthodes de la planification classique adoptée dans les instruments d'urbanisme (PDAU, POS), « Le projet urbain est un concept élaboré pour désigner des pratiques urbanistiques qui rompent avec la démarche bureaucratique, linéaire, autoritaire et peu soucieuse des contextes locaux et de la composition du cadre physique, telle que développé par l'urbanisme des instruments »<sup>19</sup>

## **5.2 Les caractéristiques de la démarche projet urbain :**

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

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

## **5.3 Les enjeux du projet urbain :**

Le projet urbain s'inspire de l'approche procentuelle qui s'inspire elle-même de l'histoire et la géographie du site. Sa conception du projet urbain prend appui sur des références culturelles et 3 formelles qui remettent à l'honneur des notions empruntées à la ville traditionnelle, ignorées par l'urbanisme fonctionnaliste qui a fait table rase de l'épaisseur historique des villes. Le projet urbain renvoie avant tout, à un souci de retrouver une qualité des espaces urbains et des pratiques de la ville, il renoue également avec les fondements de l'urbanisme contextualiste qui tendent à exprimer les richesses et les diversités des discours architecturaux où chaque lieu est unique. La mission de l'architecte serait d'abord de s'inspirer du "Génie du lieu", tout en cuirassant l'apport de l'imaginaire. Ainsi, le projet urbain restaure donc une médiation constructive entre techniques conventionnelles et idées innovatrices. En plus de sa fonction socio-spatiale, il doit être le résultat d'une jonction de formes et de normes qui permettent d'assurer au projet un attrait visuel, véhiculant une image de la ville et du cadre de vie urbain et faisant du projet un repère inéluctable dans le décryptage de l'espace urbain. Désormais les fonctions de composition urbaine de mixité fonctionnelle, d'esthétique et d'embellissement urbain autrefois traités de dépassées, sont à l'honneur<sup>20</sup>. L'application de ces notions renvoie au retour à « l'art urbain » délaissé pendant l'époque fonctionnaliste. En somme, la ville selon ce nouveau concept doit retrouver son rôle

---

<sup>19</sup> Zahia Maghnoun-Dris, Oct. 2008, Le projet urbain : du dessein au dessin. Penser la ville – approches comparatives, Khenchela, Algérie. p.158.

de cadre agréable pour les rencontres, les échanges, et la vie sociale. L'image qu'elle doit donner est aussi importante que les prestations qu'elle doit fournir.

#### **5.4 Les principes du projet urbain :**

- Le projet urbain est pensé à la fois comme processus et résultat, et non comme résultat sans son processus (ses moyens et ses chemins).
- Le projet urbain est pensé avec la ville existante comme reproduction de la ville sur elle-même. Non comme croissance ou étalement de la ville.
- Le projet urbain est pensé dans la totalité de ses dimensions, intégrées, appréhendées à travers leurs interactions (le politique, l'économique, le social, le culturel, le technique) et non dans l'une de ses dimensions (seulement économique, ou technique ou esthétique...).
- Le projet urbain est pensé un équilibre du court terme et du long terme, et non dans l'urgence ou l'utopie « développement durable ».
- Le projet urbain est pensé en rapport avec la totalité des acteurs de la ville (dont les habitants, et non en dehors ou contre eux) :
  - Les intérêts comme plutôt que l'intérêt public ou général "négociations".
  - Le partenariat plutôt que l'addition d'initiatives disjointes.
- Le projet urbain est pensé comme un dispositif acceptable, réalisable, donc ajustable et réversible (et non comme un idéal inatteignable) :
  - En termes de faisabilité politique et économique et non seulement technique.
  - En termes de solution technique (transportabilité, réversibilité...).
- Le projet urbain est pensé comme un dispositif ouvert, adaptable (et non fermé définitif) :
  - Ouvert au temps.
  - Ouvert aux aléas (variation des conjonctures politiques et économiques).
  - Ouvert à la négociation.
- le projet urbain est pensé comme un dispositif complexe (et non simplexe simplement technique) :
  - En termes de spatialité (mixité urbaine et non mono-fonctionnalité).
  - En termes de temporalité (gestion des écarts et des incertitudes de conjonctures).<sup>21</sup>

#### **5.5 Les objectifs du projet urbain :**

- le projet urbain a pour objectif de combler le vide qui existe entre l'aménagement du territoire et les projets architecturaux. Il met en place des stratégies d'action et traite des aspects sociaux, économiques, culturels et écologiques. Il peut se concrétiser à travers plusieurs instruments comme les conceptions directrices ou les masters plans et n'a en général pas de caractère contraignant.<sup>22</sup>
- il demande un savoir spécifique sur la ville, son processus de transformation, les lois qui règlent ses formes, les analyses à mener et les outils conceptuels à mettre au point afin d'établir une médiation entre les différentes échelles, de la parcelle à la ville.

---

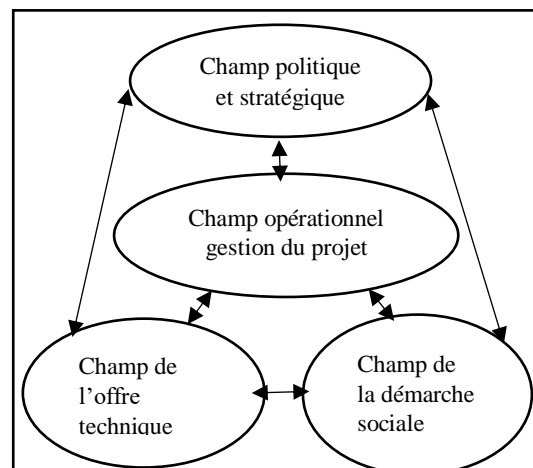
<sup>21</sup> D. Pinson, les principes fondateurs de la politique de la ville, stratégie de Turin ,03/2000,

<sup>22</sup> MOUDJARI Messaoud, DAHMANI Krime, « Projet urbain efficience d'un paradigme conceptuel de l'habitat durable ». OPU 2014

- freiner les effets néfastes qu'aurait pu avoir la désindustrialisation sur une zone, à dominante industrielle.<sup>23</sup>
- Réduction de l'inégalité sociale
- Qualité de vie et protection contre les risques majeurs
- Maitrise de l'étalement urbain.
- Protection et valorisation du patrimoine culturel et naturelle.<sup>24</sup>

## 5.6 Approche systémique du projet Urbain :

Chacun de ces champs constitue le domaine d'intervention d'acteurs spécifiques. Et pour chacun de ces champs, on peut identifier un certain nombre d'objectifs, dont la réalisation nécessite une coordination attentive avec les autres champs, le projet urbain peut se présenter sous différentes formes : une extension urbaine, une réhabilitation urbaine, une restructuration urbaine et une rénovation urbaine.



**Schéma 3 : Les champs du domaine d'intervention**

**Source : Fait par auteur**

## 6. Le développement durable urbain dans le cadre de la démarche de projet urbain durable :

### 6.1 Introduction :

La notion de développement durable fait aujourd'hui partie intégrante dans la vie de l'être vivant. Ce concept est toutefois apparu après une longue réflexion sur les effets néfastes de l'activité humaine sur l'environnement. Les premières grandes conférences internationales sur les effets de l'activité humaine sur l'environnement, qui remontent à la fin du XIX e siècle, se concentraient surtout sur la protection de certains aspects environnementaux, plus précisément une espèce particulière.<sup>25</sup>

### 6.2 Définition du développement durable :

Le développement durable est une tentative de créer un modèle de développement qui intègre à la fois l'économie, le progrès social et la protection de l'environnement. Cet objectif est né de l'idée que la qualité environnementale et le bien-être économique et social sont intimement liés.<sup>26</sup> il devient ainsi plus qu'un simple outil de protection pour l'environnement

<sup>23</sup> Patrizia Ingallina, 2008, Le projet urbain, une notion floue, pages 7.

<sup>24</sup> projet d'aménagement et de développement durable, syndicat mixte d'études et de programmation de l'agglomération lyonnaise, approuvé le décembre 2010.

<sup>25</sup> Lukas diblasio brochard, juin 2011 le développement durable : enjeux de définition et de mesurabilité.

<sup>26</sup> Strange, T., & Bayley, 2008 A Sustainable development: Linking Economy, society, environnement., p.141



Dans le rapport « Notre avenir à tous » de la commission des Nations Unies (CMED), on définit le développement durable comme « un mode de développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs ». <sup>27</sup>Il a été repris par les Nations Unies, jusqu'à la tenue de la Conférence de Rio, en 1992 (adopté par les représentants de 170 pays) où ils précisent que le développement durable est centré sur le droit des êtres humains à une vie saine et productive en harmonie avec la nature, et que le droit au développement doit être réalisé de façon à satisfaire équitablement les besoins relatifs au développement et à l'environnement des générations présentes et futures.

### 6.3 Les trois piliers du développement durable :

Le développement durable suppose un mode d'organisation basé sur 3 piliers essentiels :

- a. **La qualité environnementale** : des activités humaines pour limiter les impacts environnementaux, préserver les écosystèmes et les ressources naturelles à long terme.
- b. **L'équité sociale** : pour garantir à tous les membres de la société un accès aux ressources et services de base (éducation, santé, alimentation, logement...) pour satisfaire les besoins de l'humanité, réduire les inégalités et maintenir la cohésion sociale.
- c. **L'efficacité économique** : en diminuant l'extrême pauvreté et en garantissant l'emploi du plus grand nombre dans une activité économique dignement rémunérée. L'économie durable est une gestion saine des activités humaines sans préjudices pour l'Homme ou pour l'environnement.

Ces 3 piliers composent les enjeux du développement durable. Pour instaurer une société plus durable ces piliers sont accompagnés de principes fondamentaux :

- **Solidarité** : entre les pays, entre les peuples, entre les générations, et entre les membres d'une société. Par exemple : économiser les matières premières pour que le plus grand nombre en profite.
- **Précaution** : dans les décisions afin de ne pas causer de catastrophes quand on sait qu'il existe des risques pour la santé ou l'environnement. Par exemple : limiter les émissions de CO2 pour freiner le changement climatique.
- **Participation** : de chacun, quels que soient sa profession ou son statut social, afin d'assurer la réussite de projets durables. Par exemple : mettre en place des conseils d'enfants et de jeunes.
- **Responsabilité** : de chacun, citoyen, industriel ou agriculteur. Pour que celui qui abîme, dégrade et pollue répare. Par exemple : faire payer une taxe aux industries qui polluent.<sup>28</sup>

### 6.4 Représentation traditionnelle du concept de développement durable :

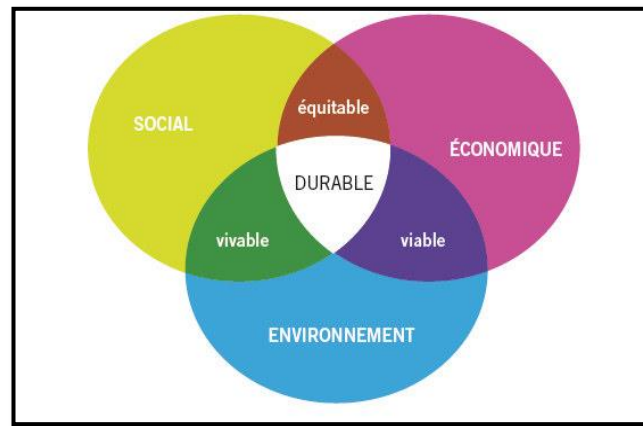
Ce schéma traditionnel est parfois complété par un quatrième pilier : la démocratie participatif (ou la gouvernance) celui-ci pouvant aussi être un thème ou chapeau commun entre les trois piliers, enfin certains ajoutent encore d'autres piliers comme la culture et l'éducation.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> Commission mondiale sur l'environnement et le développement, Notre avenir à tous, Éditions du Fleuve, 1989, p.51

<sup>28</sup> cest-quoi-le-developpement-durable.pdf [consulté le 12 avril 2020]

<sup>29</sup> Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin, 2009-2011 « L'URBANISME DURABLE » Le Moniteur 2<sup>e</sup> édition, PARIS. P17



**Figure 2** : Représentation traditionnelle du concept de développement durable

Source : youmatter.world.fr [consulté le 17 Mai 2020], blida, Algérie

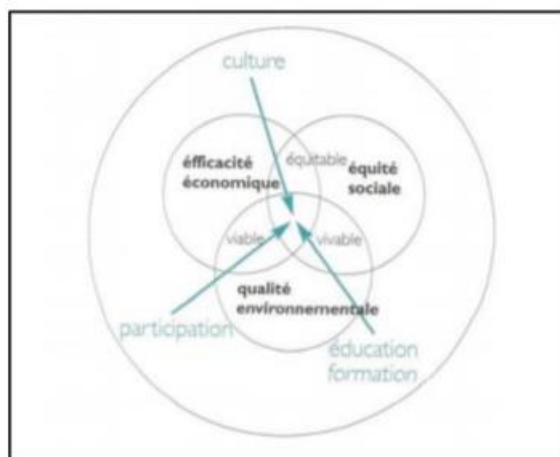
### 6.5 Du développement durable au le développement durable urbain :

Une campagne européenne est fondée pour la renaissance de la cité, qui a été organisé par le conseil de l'Europe entre 1980 et 1982.

Cette campagne, attirait l'attention sur les approches susceptibles d'améliorer la vie dans les villes et mettait l'accent sur quatre grands thèmes :

- l'amélioration de l'environnement
- la réhabilitation des logements existants
- la création d'initiatives sociales et culturelles dans les villes
- la participation

le Conseil de l'Europe a prolongé cette campagne par un programme sur les politiques urbaines élaboré de 1982 à 1986 par une commission intergouvernementale (composée de représentant(e)s des ministères chargé(e)s de l'aménagement urbain), En 1986, ce programme fut confié à la Conférence Permanente des Pouvoirs Locaux et Régionaux de l'Europe (CPLRE), selon la logique de la situation actuelle dans plusieurs pays membres, selon laquelle les décisions touchant la vie des communautés urbaines sont prises principalement par les dirigeants locaux et selon la logique de ce qui se produisait en raison des mesures de décentralisation qui conféraient les décisions intéressant leurs collectivités, Depuis, dans le cadre de ce programme ont eu lieu un grand nombre de conférences et colloques, traitant de divers aspects du développement urbain (la santé, la régénération des villes industrielles, les politiques de lutte contre l'insécurité et de prévention de la criminalité et de la toxicomanie, le développement architectural et les cités historiques, etc.), dès 1990, parait le Livre Vert sur l'environnement urbain, et c'est dans son prolongement que la Commission Européenne en collaboration avec le Groupe d'Experts Européens sur l'Environnement a initié la nécessité de promouvoir l'arrêt de l'extension urbaine en revoyant totalement les principes ayant inspiré les pratiques de l'urbanisme fonctionnaliste et en encourageant la mixité fonctionnelle ainsi qu'un développement plus dense , en 1993, le projet « Villes Durables Européennes», qui a encouragé une réflexion approfondie sur la durabilité dans les établissements humains européens. Et intègre les décisions et les processus d'aménagement, la prise en compte des effets environnementaux néfastes engendrés par des décennies de croissance économique et d'augmentation de la population urbaine.



**Figure 2** : Les piliers d'une stratégie de développement durable.

Source : Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin, 2009-2011 « L'URBANISME DURABLE » Le Moniteur 2e édition, PARIS. P20.

## 6.6 Historique :

Le développement durable est un concept vaste. L'apparition de cette expression est située en 1951, dans le cadre diplomatique et international, lors d'un rapport conjointement organisé par l'UICN (Union internationale pour la conservation de la Nature), qui à examiner les effets des activités humaines sur la nature. Elle a signalé les effets nocifs des pesticides sur la diversité biologique et encouragé les études d'impact sur l'environnement, qui allaient par la suite devenir la norme dans tous les secteurs d'activité.<sup>30</sup> Puis vient la publication du premier rapport remis au club de Rome qui connaît un retentissement extraordinaire. Intitulé ***Halte à la croissance***. Commandé à une équipe de chercheurs du MIT, dirigée par Dennis H. Meadows, il s'appuie sur une des premières simulations par ordinateur d'un modèle de l'écosystème mondial caractérisé par l'utilisation de cinq paramètres : **la population, la production alimentaire, l'industrialisation, la pollution et l'utilisation des ressources naturelles non renouvelables**. La dynamique constituée aboutit à un cercle vicieux : une population croissante d'individus qui consomment et polluent de plus en plus dans un monde fini. La croissance devrait donc stagner, sans empêcher le développement de se poursuivre.

Pour les auteurs, développement et environnement doivent absolument être traités comme un seul et même problème : « Nous avons la conviction que la prise de conscience des limites matérielles de l'environnement mondial et des conséquences tragiques d'une exploitation irraisonnée des ressources terrestres est indispensable à l'émergence de nouveaux modes de pensée qui conduiront à une révision fondamentale à la fois du comportement des hommes et, par la suite, de la structure de la société dans son ensemble ».

À Stockholm en 1972 se tient la première conférence de l'ONU sur l'Homme et son milieu. Cette conférence, proche du rapport Meadows, prône le maintien à un niveau constant des populations. La conférence de Stockholm voit la naissance du Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE). Ce premier sommet donne naissance à une déclaration de

26 principes, qui popularise une vision catastrophiste de l'état de l'environnement planétaire. Les slogans officiels de la conférence sont « Une seule Terre ; un seul peuple » : un premier pas vers la notion de village mondial.

L'une des questions centrales de cette réunion est la confrontation entre développement et environnement. Pour concilier les points de vue, le secrétaire général de la conférence, propose d'employer le terme d'écodéveloppement.<sup>31</sup>

En 1987, la remise du rapport Brundtland, intitulé *Notre avenir à tous*. Qui Définit le concept de développement durable. C'est la première fois que le terme développement durable est officiellement utilisé par une institution internationale.

1992, le sommet de la planète terre à Rio de Janeiro, 182 pays reconnaissent officiellement la nécessité des changements en approuvant les 27 principes énoncés dans la Déclaration de Rio sur l'environnement et le développement et en adoptant le plan mondial d'action sur le développement durable : Agenda 21. L'Agenda 21 est composé de quarante chapitres et fixe les lignes de progrès que l'humanité devrait adopter au 21ème siècle pour maintenir son développement économique et social dans un environnement viable.

le développement durable figure dans l'intitulé du Sommet mondial du développement durable, en 2002, à Johannesburg. Depuis, le développement durable se décline en protocoles (Kyoto...), conventions (Montréal...), chartes ou règlements européens, le développement durable est donc particulièrement large, programmatique dans sa définition, technique dans ses multiples mises en œuvre.

En 1993, Le rapport "Villes durables européennes" a été élaboré par le groupe d'experts sur l'environnement urbain de la Commission européenne, Cette initiative visait principalement à encourager une réflexion approfondie sur la durabilité dans les établissements urbains européens, à susciter un vaste échange de connaissances, à répandre les bonnes pratiques en matière de durabilité pour cela , ils ont ratifié une charte Européenne des villes durable : **la charte d'Aalborg** ou ils affirment leur rôle historique et leur responsabilités dans les problèmes environnementaux. Prenant conscience que la consommation des ressources menace la nature, ils affirment, comme proche des citoyens et des problèmes, leur vocation à être des communautés durables : « Les villes ont donc un rôle essentiel à jouer pour faire évoluer les habitudes de vie, de production et de consommation, et les structures environnementales. »<sup>32</sup>

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

Pour caractériser la durabilité du développement, il convient de prendre en compte ses multiples dimensions, notamment sociale. Les dimensions relatives aux modes de vie, aux aspects sociaux et à la participation des habitants aux processus de décision.

Avoir un logement dans le cadre du développement durable, c'est d'abord vérifier qu'il est produit dans des conditions respectueuses de l'environnement, En matière de construction, on peut appliquer des principes, en choisissant des matériaux respectueux de

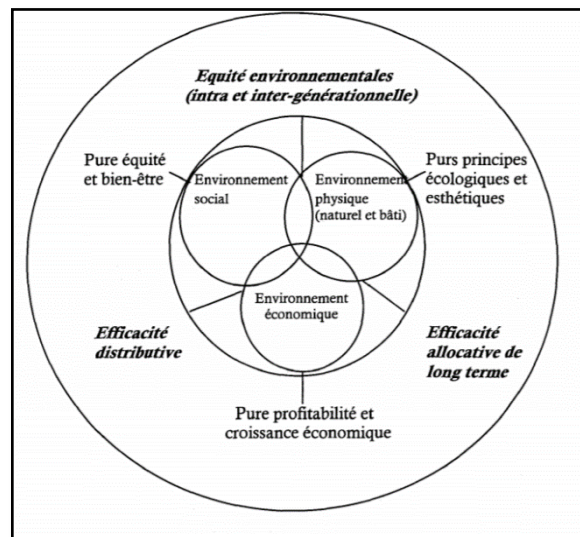
---

<sup>31</sup> Anne Jégou, 2007/3 (Les origines du développement durable, Dans L'Information géographique Vol. 71, pages 19 à 28.

<sup>32</sup> Rapport villes durables européennes, groupe d'experts sur l'environnement urbain commission européenne direction générale xi environnement, mars 1996.

l'environnement, en privilégiant l'isolation pour consommer moins, en orientant la maison pour qu'elle profite de l'ensoleillement naturel.

Il est nécessaire de faire participer les habitants dans le processus d'améliorer leur cadre de vie, Le fait de concevoir soi-même son logement permet de se montrer innovant en matière de modularité, d'adaptation à l'évolution de la taille de la famille et des modes de vie au sein de chaque logement mais aussi entre différents logements. Ce type d'habitat permet d'aborder les questions relatives aux usages dès l'amont du projet, d'anticiper sur l'adaptation des comportements et permet un projet à être mieux pensé et approuvé par les parties prenantes



**Figure 3 :** De nouveaux objectifs pour le développement durable

**Source :** Roberto Camagni, 1996,  
L'Europe en villes : globalisation, cohésion et développement durable

## 6.8 Conclusion :

Le développement durable a connu un succès mondial à travers la confluence, à la fin des années 1980, entre plusieurs contextes et agendas. Cette conjoncture s'est fragilisée depuis. Durant la période de conjoncture favorable, une confiance a été accordée des objectifs structurants : une recherche de conciliation entre décisions économiques et environnementales respecter l'environnement et ne pas bouleverser notre façon de vivre tout en assurant les besoins des générations futures, En parallèle, nous avons considéré un autre point de vue face à cette croissance infinie : la décroissance. Le but ne serait alors plus de croître économiquement mais de revenir à un mode de vie plus proche de la nature. Cette solution, certes réalisable, nécessite un changement peut être trop grand de notre façon de « penser le monde »

le développement durable est conciliable avec notre mode de vie et avec la croissance économique et industrielle. Il semble même la meilleure solution lorsqu'il s'agit de croître économiquement tout en respectant notre planète.

Il réussit, grâce à l'innovation technique et à l'investissement personnel, à permettre au monde de continuer dans son optique de croissance, sans avoir à stopper complètement sa consommation de masse. Mais il convient néanmoins de relativiser. Sur le court terme.

## 7. ÉCO-QUARTIER :

### 7.1 Définition de l'écoquartier :

Un écoquartier est un quartier conçu (ou renouveler) avec une démarche environnementale, laquelle porte notamment sur le paysage ou « la végétalisation des quartiers » et la qualité environnementale des bâtiments, Cette démarche environnementale à l'échelle d'un quartier étant encore relativement nouvelle, elle est considérée comme exemplaire et permet de revaloriser l'image de quartiers de logement sociaux en difficulté ou de quartier pollués ou avec des nuisances importantes.<sup>33</sup>

L'écoquartier doit être durable, que ce soit d'un point de vue urbain ou architectural, depuis sa conception jusqu'à son exploitation. Il tente donc de répondre aux trois importants points qui font, d'un quartier un éco-quartier : l'aspect social, économique et l'écologique.

1. **L'aspect social :** C'est le principe de bonne gouvernance, de mixité socio-économique, culturelle et générationnelle, et d'un accès facile aux activités sportives et culturelles.
  - Politique de mixité et intégration sociale : la mixité intergénérationnelle, culturelle et Socio-économique est encouragée par divers moyens. Entre autres, des tailles d'appartement variées, des appartements dédiés à certaines communautés (avec une pièce vers la Mecque par exemple) ou pour certaines personnes (personnes à mobilité réduite, personnes âgées) ou ayant une limite maximale de revenus des locataires.
  - Participation des citoyens à la vie du quartier et mise en place d'une gouvernance : l'information et la formation des différents acteurs pour que les principes et les nouveautés du quartier soient compris, acceptés et intégrés dans les pratiques et les gestes quotidiens de tous les habitants. La plupart des quartiers ont mis en place des structures de promotions du développement durable à destination des habitants : agence de communication, achat collectif d'ampoules basses consommation, site internet, prospectus, conférences, animation... Les quartiers mettent au point des processus innovants et audacieux.
2. **L'aspect économique :** Il se traduit par la mise en place de services et de commerces multifonctionnels.
  - Création d'équipement, de commerces, d'infrastructures, accessibles à tous.
  - Ville vivante et diversifiée par la création d'emplois et l'impulsion de nouvelles dynamiques économiques et commerciales.
3. **L'aspect écologique :** Il tient compte des problématiques de mobilité, d'économie d'énergie, de consommation d'eau, de traitement des déchets, d'utilisation de matériaux de construction non polluants, de la gestion et de la dépollution des sols.
  - Gestion de l'eau : traitement écologique des eaux usées, épuration, protection des nappes phréatiques, récupération de l'eau de pluie pour une réutilisation dans le quartier
  - Traitement des déchets : collecte, tri, recyclage, compostage, traitement...
  - Consommation énergétique : bilan neutre, voire positif (production et consommation d'énergie doivent se compenser), énergies renouvelables...
  - Matériaux : utilisations de matériaux locaux pour la construction, éco-conception, écoconstruction, éco-matériaux, respect des critères HQE
  - Déplacements : transports en commun, réduction des distances, transports doux alternatifs à la voiture. Pour réduire les distances, on peut établir dans le quartier un

---

<sup>33</sup> Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin, 2009-2011 « L'URBANISME DURABLE » Le Moniteur 2e édition, PARIS. P17

zonage multifonctionnel : logement, entreprises, services, commerces (au rez-de-chaussée des immeubles), salles de spectacle, espaces verts...

- Intégration de la prévention des risques et la lutte contre les nuisances pour un cadre de vie amélioré.
- Protection des paysages et approche des espaces naturels comme valeur ajoutée à l'urbanité du quartier.
- Objectif de biodiversité.

lorsqu'on s'engage dans un projet d'écoquartier, on doit s'attacher à définir une démarche projet, Trois obligations structurent cette démarche :

- **répondre aux enjeux majeurs de la planète** : effet de serre, épuisement des ressources naturelles, préservation de la biodiversité.
- **répondre aux enjeux locaux de la commune ou de l'agglomération**: en termes d'emploi et d'activités, de mixités, d'équité sociale; en participant au besoin d'attractivité des villes (mobilité, culture, etc.); et en répondant aux attentes des habitants et des usagers et en améliorant leur qualité de vie (réduction des nuisances, qualité globale environnementale mais aussi architecturale, d'usage des bâtiments et des espaces publics, synergie territoriale, synergie thématique, etc.).
- **contribuer à la durabilité de la commune ou de l'agglomération** : stratégie d'amélioration continue, reproductibilité ou transférabilité.<sup>34</sup>

## 7.2 L'historique de l'écoquartier :

À l'origine, les écoquartiers sont en effet des démarches spatialement limitées portées par une initiative citoyenne à coloration parfois scientifique visant à la réduction des impacts écologiques et à l'amélioration des conditions de vie. Aujourd'hui, l'esprit de la démarche est devenu un mode de pensée qui irrigue les orientations de la ville à venir.

il existe quelques repères historiques et de grands textes fondateurs des engagements nationaux, qui posent les principes de base de la ville durable dans laquelle s'inscrivent les écoquartiers, les référentiels opérationnels sont mentionnés ci-dessus :

- **Le rapport Brundtland « Notre avenir à tous » (1987)** : rapport publié par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement des Nations Unies, qui a permis le lancement d'un mouvement mondial en faveur du développement durable selon les trois acceptions : équité sociale, efficacité économique et qualité du cadre de vie.
- **La Charte d'Aalborg (17 mai 1994 - Danemark)** : signée par les participants à la conférence européenne sur les villes durables, cette charte affirme l'importance de la ville comme échelle d'action pertinente : la ville en tant que mode d'organisation de la vie en société, perdue en Europe depuis des siècles, et constitue l'autorité locale compétente la plus proche des citoyens.
- **Les accords de Bristol, conclusion d'une rencontre ministérielle informelle sur les quartiers durables en Europe (6 et 7 décembre 2005 – Royaume-Uni)** : accords pris par les ministres européens en charge de l'urbanisme pour définir les grands principes

---

<sup>34</sup> Catherine charlot-valdieu, Philippe Outrequin, « concevoir et évaluer un projet d'écoquartier », édition Le Moniteur ,2012

d'une « sustainable community », que l'on peut traduire par quartier durable, et réaffirmer l'intérêt de les expérimenter et d'échanger, afin de créer des lieux de vie de qualité.

- **La charte d'Aalborg + 10 (juin 2004)** : second sommet des Nations Unies sur le développement durable qui s'est tenu à Aalborg et donna lieu à une nouvelle Charte des villes et territoires durables.
- **La Charte de Leipzig sur la ville durable européenne (24 mai 2007 – Allemagne)** : signée par les 27 ministres des Etats membres de l'Union européenne compétents pour le développement urbain, qui se sont pour la première fois mis d'accord sur des stratégies et des principes communs en faveur du développement urbain durable.
- **Le cadre de référence européen pour la ville durable (Référence Framework for European Sustainable Cities) (adoption par les ministres des Etats membres de l'Union européenne compétents pour le développement urbain le 25 novembre 2008 -2011 en cours)** : mise en œuvre opérationnelle et concrète de la Charte de Leipzig.<sup>35</sup>

### 7.3 Les principes des écoquartiers :<sup>36</sup>

<p><b>Localisation et mobilité durable</b></p>	<p><b>-Consolider les zones urbaines existantes et orienter l'expansion urbaine dans les secteurs pouvant accueillir le développement de façon économique et dans le respect de l'environnement</b></p> <p><b>-Organiser le quartier en fonction de son accessibilité au transport en commun et de l'intégration des sentiers piétonniers et cyclables</b></p>
<p><b>Qualité de vie</b></p>	<p><b>-Créer lieux de sociabilité accessibles à tous, favorisant les échanges intergénérationnels</b></p> <p><b>-Déterminer une densité ambitieuse et cohérente avec le milieu existant</b></p> <p><b>-Réduire les pollutions et les nuisances (sonores, olfactives, lumineuses, etc.)</b></p> <p><b>-Travail sur la lisibilité et la qualité des séparations entre espaces publics, collectifs</b></p>
<p><b>Mixité et diversité des fonctions urbaines et de l'habitat</b></p>	<p><b>-Contribuer à faciliter la diversité sociale et générationnelle des habitants du quartier par la variété des typologies d'habitat et de services</b></p> <p><b>-Diversifier les formes, les ambiances architecturales</b></p> <p><b>- Interaction des différentes fonctions et usages afin de créer des quartiers complets et autonomes</b></p> <p><b>- Actions en faveur de l'implantation d'équipements, de services publics et d'activités culturelles et de loisirs au sein ou à proximité du quartier</b></p>

<sup>35</sup> Benoît Boutaud 2009, Quartier durable or écoquartier ?

<sup>36</sup> Guide de référence. Des façons de faire innovantes et durables pour aménager, l'espace métropolitain, Plania, 10 pages.



<b>Espaces verts, milieux naturels et biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel</li> <li>-Développer les espaces de nature sur le site du projet, en quantité et en qualité, en instaurant une trame verte et bleue</li> <li>- Instaurer si possible des jardins collectifs et des espaces consacrés aux activités agricoles de qualité</li> </ul>
<b>Espaces verts, milieux naturels et biodiversité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Gérer localement les eaux pluviales et les eaux de ruissellement</li> <li>- Choisir une végétation cohérente avec les ressources en eau et les besoins de drainage du site</li> <li>- Conserver et améliorer la qualité des eaux de surface (cours d'eaux, bassins)</li> </ul>
<b>Efficacité énergétique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Étudier le terrain, son orientation, ses dénivelés, la disposition des autres bâtiments et de la végétation afin d'adapter le projet aux contraintes géographiques</li> <li>- Recourir aux énergies renouvelables et aux énergies propres</li> <li>-Sélectionner des matériaux de construction performants et respectueux de l'environnement</li> </ul>
<b>Gestion intégrée des déchets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Réduire les déchets à la source</li> <li>- Limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation</li> <li>-Adapter les logements au tri des déchets</li> </ul>

**Tableau 2 : Les principes de l'écoquartier**

**Source :** Guide de référence. Des façons de faire innovantes et durables pour aménager, l'espace métropolitain, Plania, 10 pages.

Éco-quartier apparaît finalement avant tout comme une porte d'entrée sur l'urbanisme nouveau pour le grand public et un terme fédérateur. Il est aujourd'hui sur des objectifs environnementaux, sociaux et économique est largement partagée, l'éco-quartier était plutôt une association des unités suivantes : écologique et quartier. C'est-à-dire clairement un quartier écologiquement performant. Depuis quelques années, éco-quartier a néanmoins tendance à ne former qu'une seule unité regroupant non seulement des considérations environnementales mais élargies aux piliers sociaux et économiques. Il peut continuer d'évoquer théoriquement et de manière générale un certain nombre de concepts et d'idées maîtresses.

## **8. L'ilot ouvert :**

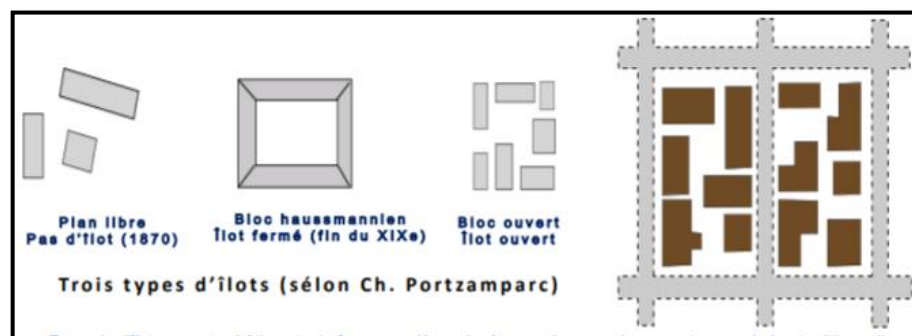
### **8.1 Les trois âges de la ville :**

À la suite du succès de ces opérations, formant une sorte d'hybride urbain au centre de deux conceptions différentes de la ville, Portzamparc décide de formaliser des méthodes d'urbanisation. Il distingue alors trois âges urbains, qui sont caractérisés chacun par un type d'ilot :

**L'âge I :** est celui de la ville traditionnelle. Les rues sont fermées et des bâtiments mitoyens sont alignés le long de celles-ci. Au milieu du 19<sup>ème</sup> siècle, Haussmann révolutionne l'architecture en débutant les grandes transformations de Paris. Celles-ci doivent permettre d'aérer la ville, de l'adapter aux nouvelles circulations qui s'amplifient. De larges avenues sont percées, longées par des arbres et des façades similaires tout le long de la rue. Le bloc Haussmannien est caractérisé par une façade continue sur la rue et une cour intérieure fermée.

**L'âge II :** avec le mouvement moderne, à la suite de la seconde guerre mondiale. Il n'y a pas de réflexion dans la disposition des bâtiments. De nombreuses tours et barres sont construites, autonomes, sans disposition particulière, sans relation avec le site ou la ville dans lesquels ils se trouvent. Le mouvement hygiéniste, apparaissant alors que les préoccupations liées à l'hygiène se systématisent, appartient à cet âge. En effet, ce mouvement se caractérise par une réflexion sur l'hygiène collective dans la gestion du milieu urbain, en introduisant par exemple une loi sanitaire (1902) ou en rendant l'assainissement plus systématique, ainsi que la circulation de l'air et de la lumière.

**L'âge III :** de la ville. Il estime qu'un refus de l'âge II a lieu à la suite de son échec urbain, mais sans régression vers l'âge I. Ainsi on retournerait vers une structure urbaine plus traditionnelle, plus dense, mais en prenant en compte les acquis de l'âge II : notamment la lumière, les réseaux de circulation et les espaces. De plus, Il semble qu'il y ait une évolution du logement, avec une expression de plus en plus individuelle. Après les immeubles bâtis en séries, tous identiques, Christian de Portzamparc souhaite laisser place à l'asymétrie. Face à des fonctions de la ville en mouvement permanent et à l'hétérogénéité du tissu urbain, les formes non figées sont recherchées. Dans cet âge, les urbanistes recyclent, transforment et restituent les ensembles anciens dans le processus d'urbanisation. Les villes sont flexibles et cohérentes. Pour autant, on ne cherche pas une homogénéisation, il convient justement de cultiver certaines différences entre les quartiers. Dans cette ville de reconversion, un outil est développé par Christian de Portzamparc : l'îlot ouvert.



**Figure 4 :** Les trois types d'îlot selon Portzamparc

Source : [www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/](http://www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/)

## 8.2 Le concept de l'îlot ouvert :

L'îlot ouvert est un rassemblement de bâtiments autonomes et non identiques, autour d'une rue traditionnelle. Les hauteurs des bâtiments sont limitées, mais non généralisées. Il en est de même pour les façades, alignées, mais sans continuité d'une construction à une autre. La

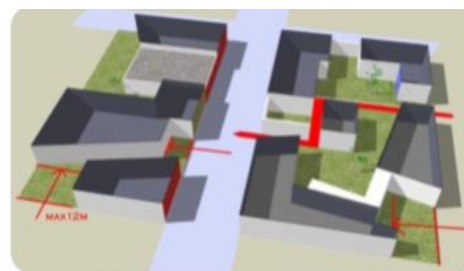
mitoyenneté est évitée afin de créer des bâtiments aux expositions multiples et de privilégier la création d'échappées visuelles au sein de l'îlot.

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

Il ne souhaite pas revenir à la forme de la rue, mais il ne valide pas le mouvement moderne. Son îlot ouvert est un 'entre deux'. Il retient de l'Hausmannienne, la hiérarchisation entre espaces publics, semi-publics et privés. Il regrette la perte de la rue multifonctionnelle d'autrefois, remplacée par l'architecture de tours et de barres des années 50. Il retient donc la rue de l'âge I, et des immeubles de l'âge II. En plus de la diversité des usages, il cherche à favoriser une diversité des constructions. Il n'est pas convaincu par l'urbain diffus, et souhaite à sauver la ville. Il conçoit l'urbanisme comme une œuvre d'art, et s'intéresse plus à la forme et au style de la ville qu'à la ville en elle-même. Il ne supporte pas les îlots fermés et veut ouvrir la ville.

➤ **les principes de son îlot ouvert :**

- Un alignement des façades sur les rues
- Des hauteurs de bâti aléatoire, mais définies par des lois sur les dimensions
- Des retraits permettant des ouvertures directes sur le réseau viaire : 'les fenêtres urbaines'
- Des cours intérieurs ouvertes, même si closes par un grillage ou un portail



**Figure 5 :** Illustrations sur les principes de l'îlot ouvert

Source : [www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-](http://www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-)

## 9. Logement social collectif :

### 9.1 La deuxième génération de logement social :

Après l'apparition de logements sociaux comme un facteur d'équilibre essentiel pour la cellule familiale et donc pour la société c'est aussi un facteur de sécurité et de stabilité une nécessité et mode d'urgence pour loger les habitants, la deuxième génération de logement social collectif qui est un nouveau concept de construire est représentée dans la galerie contemporaine du musée de la cité.

Ce nouveau type d'habitat social est apparu « le logement social 2 » consiste à mettre en application le droit pour tous à un logement décent et sain, tout en s'attachant à améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments. plus adéquate aux pratiques quotidiennes de l'homme contemporain, ces logements doivent être cohérents avec leurs environnements immédiats, pour but de la fabrique de l'urbanisme et créer ou recréer de l'urbanité

logement sociaux 2 ont des points de conception elle présente les enjeux et les différentes formes de repenses et démontre les critères qui sont décrits en :

- **Espaces communs :**

- L'insonorisation.
- La sécurité extérieure dans l'immeuble.
- Des interventions sur le cadre bâti : terrasses, escaliers extérieurs, locaux poubelles, locaux à vélos et entrées traversantes.
- La luminosité des appartements, le confort intérieur (isolation, étanchéité).
- Des volets roulants à tous les étages et pas seulement au rez-de-chaussée.
- La création d'espaces de rangement et la remise aux normes de l'électricité.
- La présence d'un concierge.
- L'installation des boîtes aux lettres à l'emplacement idoine.
- La pose de rampe d'escalier de qualité, restituant l'agrément à cette partie de l'immeuble.
- L'aménagement de terrasses accessibles lorsque cela est possible.
- Prévoir un aménagement extérieur de qualité, avec un mobilier urbain adapté et des espaces verts tenant compte dans leur composition des spécificités climatiques locales et générales

- **Intérieurs des logements :**

- Le hall d'entrée de l'immeuble doit être conçu comme un espace d'accueil convenablement.
- Protection de l'intimité d logements au RDC
- Lieu de transition, qualité et relation de la cuisine avec le séjour
- Moduler les partitions entre pièces humides et intégration des lieux pour sécher le linge
- Qualité des filtres entre intérieur et extérieur et existence de prolongement extérieurs
- Moduler la lumière et utilisation de la couleur sans contraindre l'utilisateur
- Performance acoustiques et thermiques.

- **Conception générale :**

- jouer avec les terrasses, les toitures et les décrochements. Le jeu de pleins et de vides, d'avances et de reculs, les ouvertures des fenêtres, les séchoirs.
- Bon ratio surface habitable avec conception adapté de la structure.

- **Critère de conception :**

- **Pertinences de définitions programmatiques :**

Objectif urbain : les formes urbaines, la mixité fonctionnelle du quartier et l'équipement du quartier

Objectifs sociaux : la mixité et l'équilibre social du quartier

L'implantation : l'accessibilité et la qualité des services



### 3. Présentation et analyse de la ville :

#### 1.1 Introduction :

*Connaitre une ville n'est pas simple, surtout quand elle est vaste et que chaque époque est venue déposer, sans trop de précautions, sa marque sur celle des générations précédentes.*

37

Afin de mieux comprendre la croissance de Tipasa appelé jadis « Tipasinis », nous sommes appelés à étudier les différentes étapes de son développement. C'est une phase importante du projet qui nous permet de légitimer notre intervention.

#### 1.2 Présentation de la ville de Tipaza :

##### 1.2.1 Situation géographique :

###### • Echelle nationale :

Tipaza est située sur les rives de la mer méditerranée a 70km a l'ouest d'Alger et a 28 km. a l'est de Cherchell.<sup>38</sup>

###### • Echelle territoriale :

Tipasa se situe à l'ouest de la capitale, Le territoire de la wilaya de Tipasa Couvre une superficie de 1707 Km<sup>2</sup>.

Elle est limitée géographiquement par :

- la mer méditerranéenne au Nord
- la wilaya de Blida au Sud
- la wilaya d'Alger à l'Est
- la wilaya de Chlef à l'Ouest
- la wilaya de Ain Defla au sud-ouest

###### • Echelle communale :

La Commune de Tipasa érigée chef-lieu de wilaya

En 1985, se situe dans les couffins Ouest du Sahel

D'Alger. Elle se trouve à 80 km d'Alger et couvre

Une superficie d'environ 7000 Ha.

Elle est limitée :

- Au Nord par la mer méditerranée.
- A l'Est par la Commune de Aïn Ta gourait



Figure 6 : carte de situation de l'Algérie

Source :

[https://fr.qwe.wiki/wiki/Tipaza\\_Province](https://fr.qwe.wiki/wiki/Tipaza_Province)



Figure 7 : carte des limites territoriale de Tipasa Source :

<http://decoupageadministratifalgerie.blogspot.com>



Figure 8 : Carte de découpage administratif de Tipasa

<sup>37</sup> PANERAI, P / DEMERGON, M / DEPAULE, J-C 1999. L'analyse urbaine. Edition parenthèses.

### 1.3 Accessibilité :

#### 1.3.1 À l'échelle nationale :

Tipasa est principalement desservie par

- La RN 11 assurant la liaison Alger-Tipasa ainsi qu'à l'ensemble des villes côtières. Le CW 106 relie Tipasa à Sidi Rached et se raccorde à la RN.67
- Le CW 109 représente l'axe principal longeant la corniche Du Chenoua pour rejoindre plus loin la RN 11.

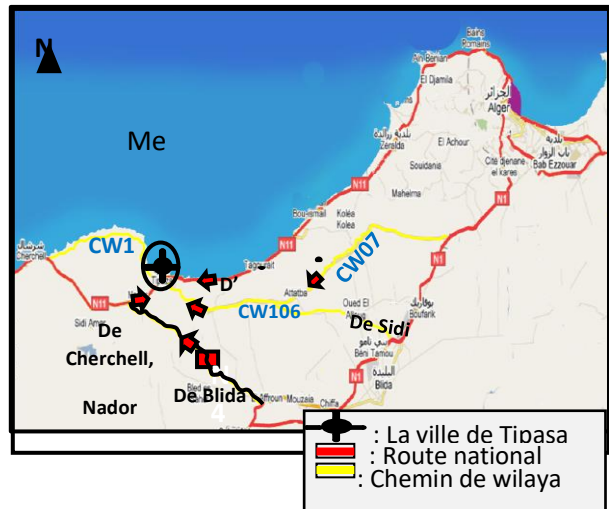


Figure 9 : Carte de l'accessibilité de Tipasa.

Source : google map + traitement d'auteur.

#### 1.3.2 A l'échelle régionale :

- Le chemin de wilaya numéro 109(C.W.109) reliant la R.N.11 à la corniche de Chenoua.
- Le chemin de wilaya 106(CW106) reliant la ville de Tipasa à la commune de Sidi-Rached ainsi que les chemins vicinaux

### 1.4 Analyse physique et naturelle du site :

#### 1.4.1 Relief :

Au Nord Est, la Mitidja se trouve limitée au niveau de Tipasa par le bourrelet constitué par le Sahel (altitude moyenne 230 m) au Nord du sahel un cordon littoral présente un rétrécissement et une élévation graduelle.<sup>1</sup>

#### 1.4.2 Topographie

**Pentes de 0 – 05% :** elle occupe la vallée D'Oued Nador et l'ancien Lac Halloula Au Sud-Est et bande étroite le long du littoral.

**Pentes de 05 – 15% :** Ces dernières directement Liées aux abords immédiats des premiers Contreforts du bourrelet Sahélien

**Pentes de 15 – 20% :** elles forment la transition Entre les pentes supérieures à 20 % et celle des

**Pentes de 10 – 15 % :** occupent les contreforts du Sahel

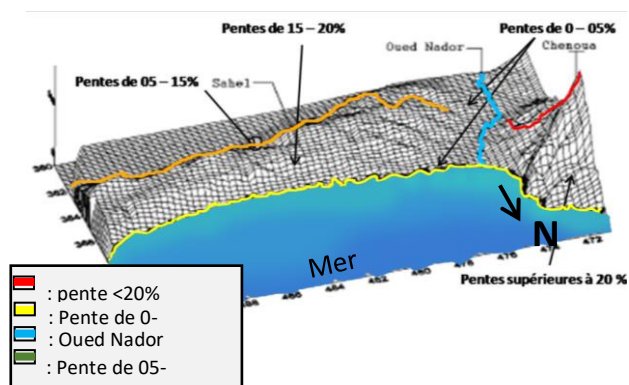


Figure 10 : Relief de la ville de Tipasa (vue Nord – est)

Source : PDAU + Traitement d'auteur

**Pentes supérieures à 20 % :** Elles présentent le flanc supérieur des collines vers le Nord – Est du site et elle englobe le massif de Chenoua, et une longue bande au Nord-Est du site.

## 1.5 Analyse diachronique de la ville de Tipasa :

### 1.5.1 L'évaluation historique de la structure de la ville de Tipasa :

#### a. L'époque préhistorique : (au milieu du 3eme millénaire av. JC) :

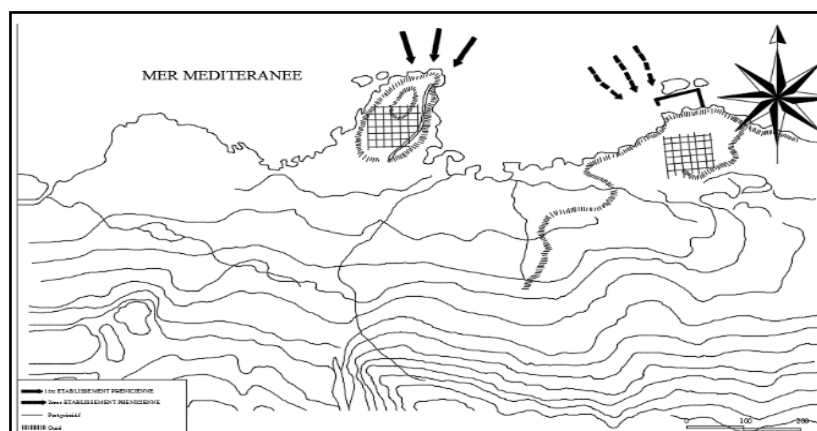
Les hommes se sont abrités dans les grottes du littoral, à l'Est comme à l'Ouest de Tipasa, à proximité des rivages. Un peu plus tard du 4e au 3e siècle avant J-C, ils commençaient à s'intéresser aux terres fertiles.

#### b. L'époque phénicienne 5 – 6 siècles AV JC :

La création de Tipasa, remonte vers le 5e 6e siècle avant J.C, par les phéniciens. Le nom de « Tipasa » signifiait pour eux « lieu de passage » donc Tipasa fut un comptoir commercial.

Phase de découverte : observation et choix du site : Grâce à sa situation stratégique (de défense militaire) et à la fertilité des terres et présence de sources d'eau.

- **Phase de pré installation :** caractérisée par la Construction du port primitif au niveau des deux îlots.
- **Phase d'installation :** établissement d'un petit comptoir d'échange.
- **Phase d'occupation :** caractérisée par un comptoir plus pratique et plus important, attesté par la présence des nécropoles Est et Ouest



**Figure 11 :** Carte représentative de l'installation phénicienne entre V e et VIIe siècle à Tipaza. **Source :** Traitement de l'auteur.

#### c. L'époque maures 146 avant J.C :

Après la chute de Carthage, la ville de Tipasa se serait retrouvée dans les territoires des rois maures

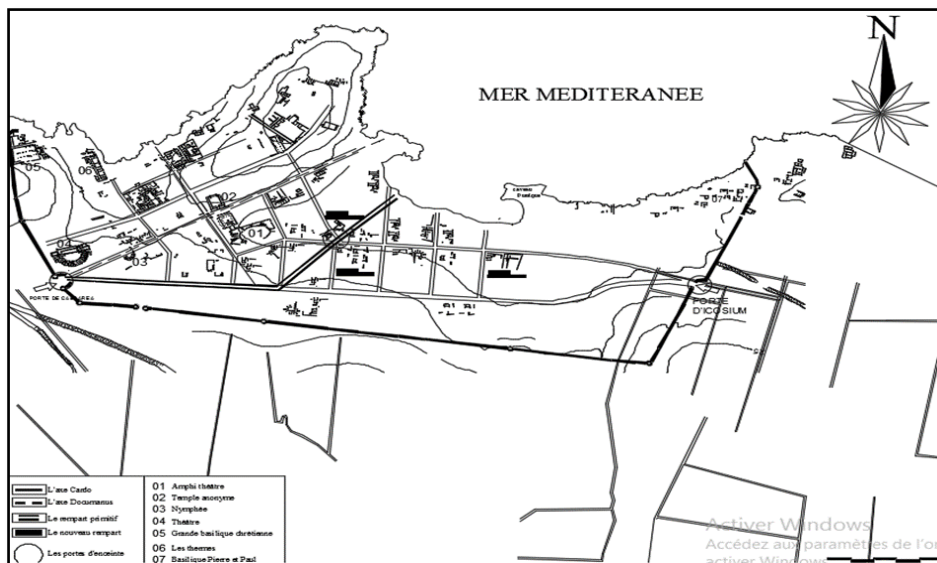
Le choix d'établissement avait porté cette fois définitivement sur le promontoire du Forum.

#### d. L'époque romaine (40 avant JC- 450 Apres JC) :

Les romains ont détruit tout ce qui était Carthaginois en effaçant ainsi les traces de toutes les périodes précédentes.



Juste après son annexion, les Romains ont réussi à établir une paix relativement durable avec les autochtones ; donc la ville n'était pas dotée de remparts.



**Figure 12 :** Carte présentative de la période romaine à Tipaza.

Source : Traitement de l'auteur

• **Premier noyau (40avant JC-150après JC) :**

La ville romaine primitive s'est installée en 46 après JC, la ville est alors confirmée au niveau du promontoire centrale, les romains se sont établis sur le comptoir phénicien, sont tracés à épouser celui de la ville préexistante. Son enceinte était caractérisée par deux axes principaux, le CARDO MAXIMUS et le DECUMANUS MAXIMUS.

Elle est dotée d'une enceinte avec des édifices d'intérêts communs édilitaires et de spectacles, qui sont : L'enceinte ; Le forum ; La basilique judiciaire ; Le capitole ; Le curie

• **Deuxième noyau (150aprèsJC 450après JC) :**

Entre 145- 150 après J.C, Tipasa fût élevée au rang de colonie « Aelia Tipasinis » et se voit dotée d'une autre enceinte de 2200 m de longueur.

L'accroissement de population a engendré une croissance de la ville dans 03directions (sud, est, ouest) en dépassant la clôture primitive, et la construction d'un nouveau rempart doté de 03 portes (est, ouest et sud)

La construction de quelques édifices publics : Nymphée ; L'aqueduc ; Les thermes ; Le théâtre

• **L'avènement du christianisme :**

- Transformation des édifices Idolâtres (les temples) en édifice religieux, aussi la constriction des autres édifices
- -La grande basilique de l'évêque Alexandre.
- -La basilique Pierre et Pau.

**e. Epoque vandale (430 après J.C) et Byzantine (533 après J.C) :**

Les tribus Vandales occupèrent la ville de Tipasa et détruisirent le rempart pour faire de celle-ci une ville ouverte.

Quant à l'époque Byzantine, elle n'a laissé que peu de traces. Le port de Tipasa n'a pu connaître qu'une occupation temporaire, certaines basiliques (Sainte Salsa et St Pierre et Paul) ont fait l'objet de remaniements pouvant être attribués aux Byzantins.

#### **f. Epoque musulmane :**

Rustumides, les Fatimides, les Zirides puis les Abdalwadides, dont la contribution au développement urbanistique de Tipasa est inexistante sur le terrain, ce qui amena trois hypothèses possibles :

- Utilisation des vestiges de la cité romaine trouvés d'une façon sporadique.
- Rajout de structures minimales aux structures romaines qui avaient disparu avec le temps.

La cité de Tipasa ne fut pas occupée par les musulmans, mais son territoire fut simplement géré par le pouvoir des dynasties qui se sont succédé en Afrique du Nord

#### **g. Epoque coloniale :**

Ce n'est qu'à l'arrivée des français que Tipasa est sortie de l'oubli, sachant que cette période a été marquée par la mise en place de colonies de peuplement depuis le côté algérien jusqu'aux portes du désert « Tipasa » a tout de suite attiré l'attention du capitaine Demalgalave qui voyait en son site les conditions requises pour l'établissement d'un quai de débarquement et un excellent débouché maritime pour la plaine de la Mitidja et la haute vallée du Chlef.

##### **• Peu après 1853 :**

Stéphane Gsell fait la découverte du rempart romain et un bon nombre de vestiges importants, cette découverte coïncident avec le mouvement de récupération des monuments historiques à complètement bouleversé le projet de Demalgalave, qui était un véritable schéma de récupération de la ville romaine à cause des idées conservatrices s'opposant à toute construction dans le périmètre de la ville antique dans toute sa puissance a été abandonnée, et on opta finalement à l'édification d'un petit village agricole.

##### **• En 1854 :**

Demonchy décida de rétablir la cité de TIPAZA comme ville avec un théâtre, caserne, boulevard, ...

- Le plan établi présente une superficie de 9,8 ha, divisée en cinq îlots.

Demonchy avait la charge de construire 18 maisons, une grande demeure jamais édifiée, le lotissement a pris le grand axe central Nord – Sud comme axe de symétrie qui divise les quatre îlots rectangulaires de dimension (106 x 78) m<sup>2</sup>, dont chacun dispose de 8 parcelles de surface égale 1100 m<sup>2</sup>, une grande place centrale avec une grande parcelle destinée à la construction d'un palais jamais édifié.

##### **• En 1861 :**

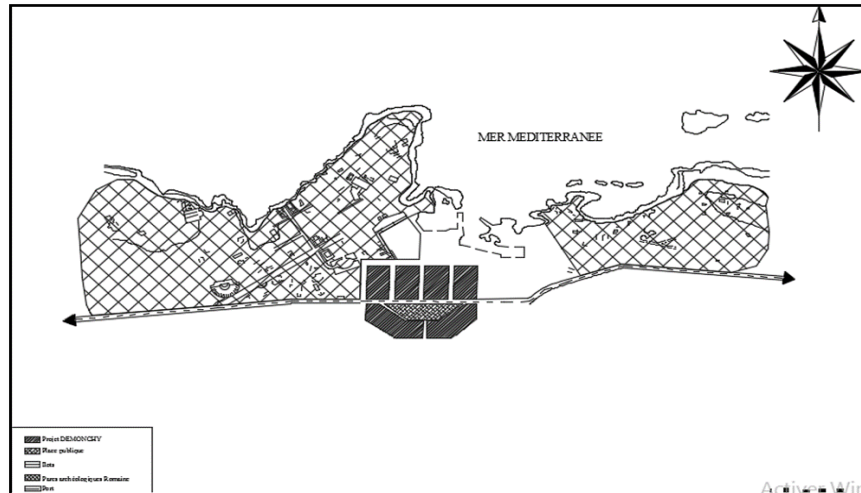
Une croissance urbaine vers le Nord – Ouest par la construction de l'îlot industriel (chaix-trumeaux) et quelques bâtiments bordants.

##### **• Le 27 Mars 1886 :**

TIPAZA devient une commune, cette mutation se caractérise par de nouvelles constructions et des édifices publics tels que la Mairie, l'église....

• **En 1925 :**

La réalisation de la rue cave coopérative et la rue (BNA) dans l'axe Nord – Sud, le centre atteint une surface de 17 ha.



**Figure 13 :** Carte présentative de la période coloniale entre 1861 -1925 à Tipaza.

**Source :** Traitement de l'auteur

• **En 1933 :**

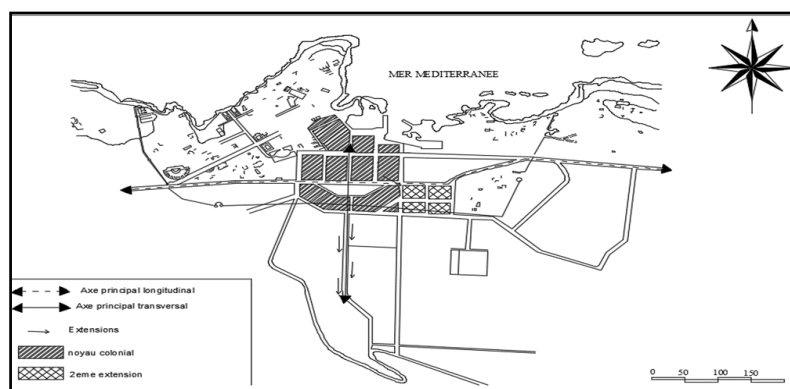
Il y a eu la réalisation d'une construction nouvelle « Mairie ».

• **En 1936 :**

Il y a eu un aménagement des locaux scolaires.

• **En 1948 :**

L'aménagement d'un nouvel îlot du noyau qui marque une 2eme extension urbaine vers l'Est, et même une continuité de l'axe Nord–Sud, qui assure une nouvelle extension vers le Sud.



**Figure 13 :** Carte présentative de la période coloniale de 1948 à Tipaza.

**Source :** Traitement de l'auteur

• De 1953 à 1959 :

On trouve que la morphologie de la ville permet de fixer le port au Nord et les terres agricoles au Sud, même à l'Est et à l'Ouest sans oublier les deux parcs archéologiques.

• De 1959 à 1962 :

La construction d'une cité de regroupement Oued Mer Zoug dans la partie Sud.

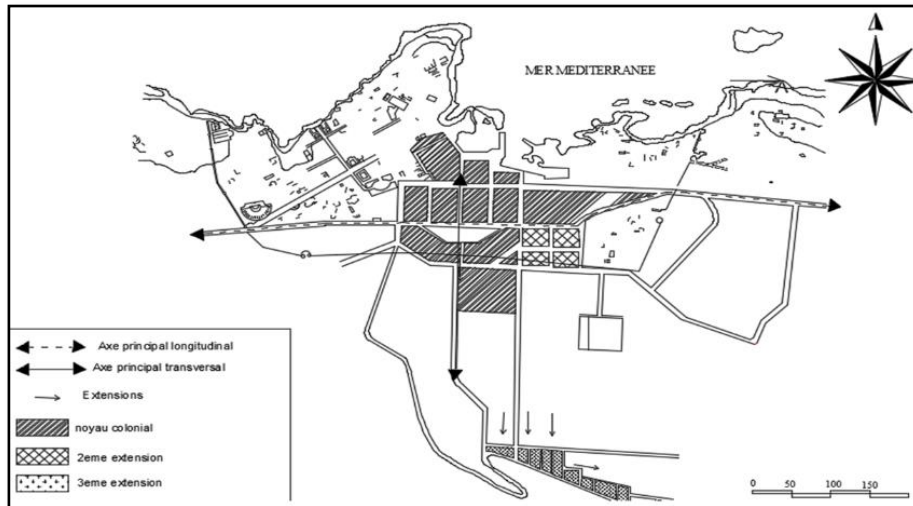


Figure 14 : Carte présentée de la période coloniale de 1959 - 1962 à Tipaza.

Source : Traitement de l'auteur

1.6 Fragment d'étude :

1.6.1 Choix du fragment :

a. Présentation du fragment :

Le fragment est caractérisé par un emplacement Est stratégique, il est à proximité du parc archéologique dans une zone considéré comme un point d'articulation entre les extensions post colonial et le centre historique.

Il se positionne aussi sur l'un des principaux axes de la ville, considéré sur le plan économique comme une artère fortement commerciale, alors qu'historiquement, c'est un axe principal de l'époque coloniale qui mène Cherchell et Alger et dirigé l'évolution de la ville et qui garde son importance jusqu'aujourd'hui.

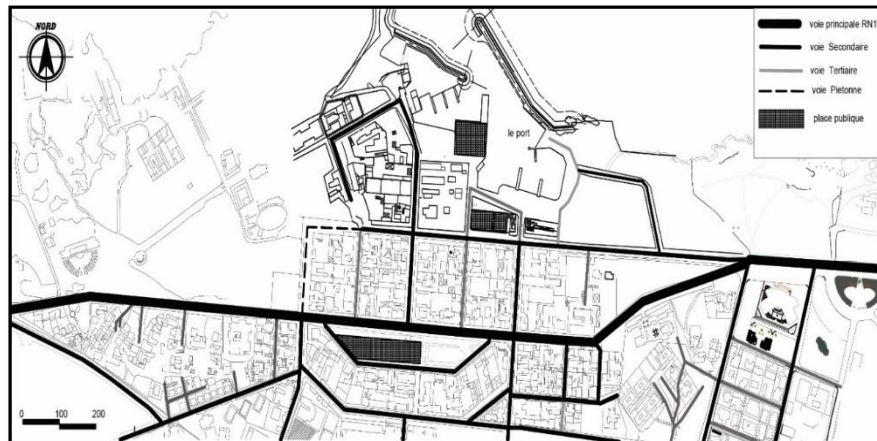


Figure 15 : Situation du site d'intervention. Source Image de google earth + traitement d'auteur

## 1.7 Analyse diachronique du fragment :

### 1.7.1 Système viaire et espace public :

« L'espace public comprend l'ensemble des voies : rues et ruelles, Boulevards et avenues, parvis et places, promenades et esplanades, quais et ponts mais aussi rivières et canaux, berges et plages. Cet ensemble s'organise en réseau afin de permettre la distribution et la circulation ». <sup>39</sup>



**Figure 16 :** Carte du système viaire et espace public.

**Source :** Google earth + Traitement de l'auteur

#### a. Les rues :

Selon le dictionnaire Larousse « *Voie de circulation routière aménagée à l'intérieur d'une agglomération, habituellement bordée de maisons, d'immeubles, de propriétés closes, Ensemble des habitants, des commerçants, des maisons qui bordent une telle voie de circulation* ». <sup>40</sup>

Les caractéristiques d'une rue principale :

- Les relations entre quartier et relie le nouveau quartier au centre ancien
- Vocation à accueillir des commerces et des équipements
- Aires de stationnement a courte dure
- La desserte par les transports en commun
- Chaussée de 9-10m avec stationnement latéral et trottoir confortables.
- Immeubles mixtes commerce bureau, logement, activités
- Présence d'édifices publics

➤ **Exemple :** La Route national 11 (route 1 novembre)

Historique :

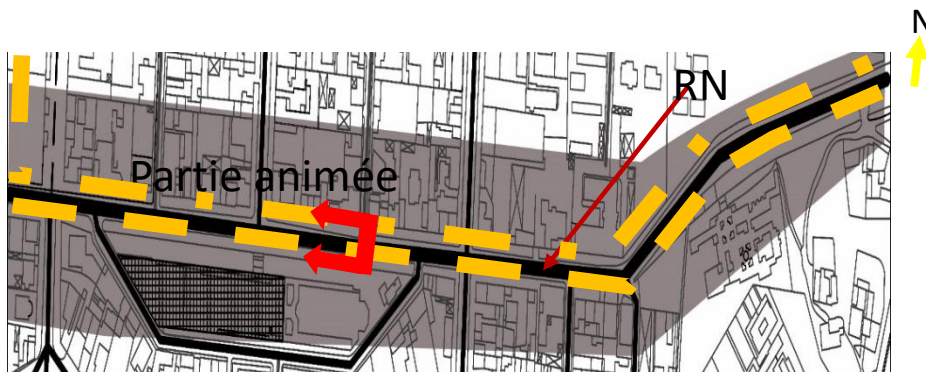
C'est un axe antique qui date de l'époque phénicienne, il servait de liaison entre IOL et ICOSIUM (Cherchell et Alger) et Donne à la ville un caractère de transit rassemblant un flux important surtout en période estivale.

- Il divise la ville en deux pôles :

<sup>39</sup> Philippe panerai –analyse urbaine page73

<sup>40</sup> David Mangin. Philippe panerai-projet urbain page 63

- le pôle touristique-culturel : le port, les parcs archéologiques
- le pôle administratif et résidentiel
- 

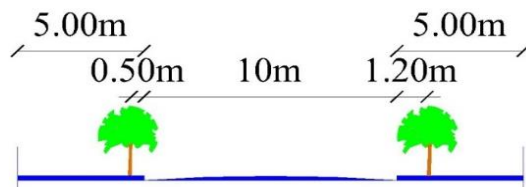


**Figure 17 :** Carte de la toute nationale 11.  
**Source :** Google earth + Traitement de l'auteur

- C'est une Route à caractère purement Commercial



**Figure 20 :** La paroi nord de la route national 11  
**Source :** Google image



**Figure 21 :** Coupe schématique de la RN 11  
**Source :** traitement de l'auteur

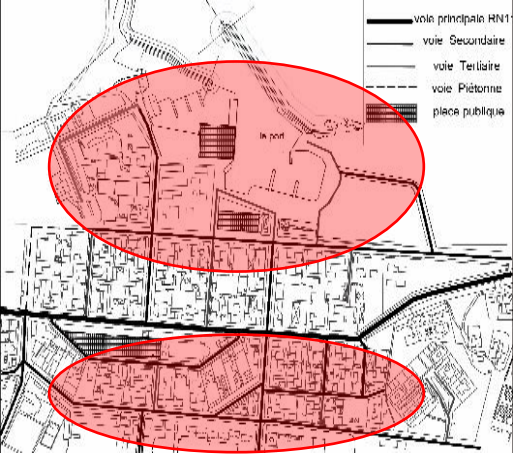




**Figure 18 :** La route nationale 11.  
**Source :** Google earth



**Figure 19 :** La route nationale 11 à caractère commercial  
**Source :** Google earth

- **Problématiques du réseau viaire**

Route principale selon les normes	La route national 11
<p>Relie le nouveau quartier au centre ancien.</p>	<p>Elle divise le tissu colonial en deux parties (partie front de mer et partie ville). Qui provoque une rupture entre la ville et la mer.</p> 
<p>Offrir des possibilités de stationnement de courte durée (courses, brèves, livraison,) La desserte par les transports en commun</p>	<p>Problème de stationnement Problème de circulation et d'encombrement</p> 

<p>Vocation à accueillir des commerces et des équipements, Immeubles mixtes commerce bureau, logement, activités</p> <p>Présence d'édifices publics Il divise la ville en deux pôles :</p> <p>le pôle touristique-culturel : le port, les parcs archéologiques</p> <p>le pôle administratif et résidentiel</p>	<p>Absence de dynamique commerciale</p> <p>On trouve souvent des boutiques et des restaurants et non pas des équipements sportifs ou du culte (petit commerce)</p> <p>Gabarit entre R+3 et R+2</p> 
--	---

**Tableau 3** : Les problématiques du réseau viaire à Tipaza. **Source** : Fait par l'auteur

### b. L'espace public :

« La place est une forme urbaine totale non réductible à l'un de ses éléments, c'est un espace public vide souvent ferme entouré d'édifices qui forme son enveloppe, la place a des fonctions d'abord fondées sur l'échange politique (agora), commercial (marché) ou ludique, elle structure, embellit et aère le tissu urbain, mais c'est surtout la forme urbaine la plus symbolique, Elle incarne l'espace public et donc son contrôle »

- **Façades et enveloppe** : les caractères des façades urbaines : Les activités les édifices
- **Ouverture ou fermeture** : c'est par rapport à la visibilité par les voies d'accès à la place
- **Les plantations** : Les places sont plantées surtout depuis XIX siècle, les alignements d'arbres permettent de régulariser ou d'atténuer le caractère chaotique de certaines façades urbaines et certaines opérations d'urbanisme (parkings) impliquant l'abattage des arbres ont fait perdre à certaines places leur harmonie.
- **Le Traitement de sol** : Il a un rôle essentiel dans la perception de la place par la nature des matériaux (granite, calcaire, marbre), leur forme, leur couleur
- **Le centre** : Il peut être vide ou occupé par un signe (statue, fontaine, bassin, colonne)
- **Le Mobilier urbain et l'aménagement** : Bancs, lampadaires ...etc.





**Figure 22 :** la place des martyres Source : Google earth + traitement de l'auteur

- **la place des martyres :**

- **Façades enveloppe :**

Les activités les édifices de grande importance (église, maison des sœurs...etc.) à l'époque coloniale, et une mosquée sont implantées autour de la place.

- **Le centre :** Est un signe, fontaines qui caractérise la place.

- **Plantations et espaces verts :** Alignement d'arbres autour de la place.

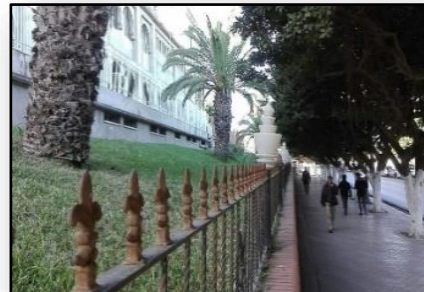
- **Ouverture ou fermeture :** La place est bien visible par les voies d'accès à la placette notamment la Rn 11

- **Traitement du sol :** Utilisation de matériaux de pavage nouveaux

- 



**Figure 23 :** Traitement du sol sur la place des martyres Source : photo prise par l'auteur



**Figure 24 :** la place des martyres Source : photo prise par l'auteur

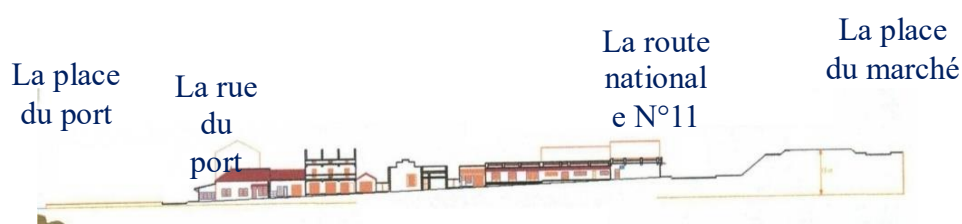


**Figure 25 :** les espaces verts sur la place des martyres Source : photo prise par l'auteur



**Figure 26 :** la place des martyres Source : photo prise par l'auteur

➤ **Coupe sur la place martyres :**



**Figure 27** : coupe sur la place martyres  
Source : google image + traitement de l'auteur

• **Les problématiques de l'espace publics :**

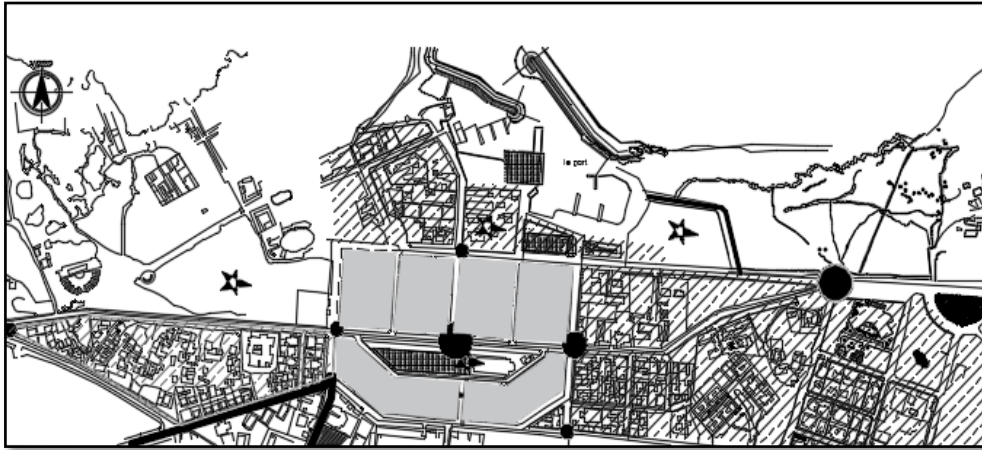
Eléments d'aménagements	Problématiques
<b>Façades et enveloppe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une dégradation du bâti colonial et l'absence de Rénovation</li> <li>• La dénudation de la peinture</li> <li>• Un côté de la place des martyres est devenu un Parking</li> <li>• Manque d'animation au niveau de la place du port particulièrement d'espace de Consommation et de jeux (terrasse de cafétéria Restaurant et espace de jeux pour enfant .... Etc.</li> </ul>
<b>Traitement de sol</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dégradation de pavage</li> <li>• Utilisation des matériaux de revêtement Hétérogène.</li> </ul>
<b>Mobilier urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence et manque des bancs.</li> <li>• Manque d'autres éléments mobiliers</li> <li>• la 2eme placette du port peu animée et non fonctionnel en raison de son aménagement non adéquat.</li> </ul>
<b>Espaces verts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manque d'espaces verts (Quelques arbres implantés anarchiquement).</li> <li>• Des poches vertes non protégés.</li> <li>• Les plantes non taillées.</li> </ul>

**Tableau 4** : Les problématiques de l'espace publics à Tipaza. Source : Fait par l'auteur

### c. Le paysage urbain :

« Cette analyse se limite à l'effet des objets physiques, et perceptibles »<sup>41</sup>

L'objectif est de retrouver le rôle de la forme physique d'une ville pour renforcer sa signification dans l'urbanisme de mieux décrire comment les images de la ville se construisent.



**Figure 28 : carte des éléments du paysage urbain**  
Source : Google earth + traitement d'auteur.

#### • Les éléments du paysage urbain :

##### ➤ Les limites :

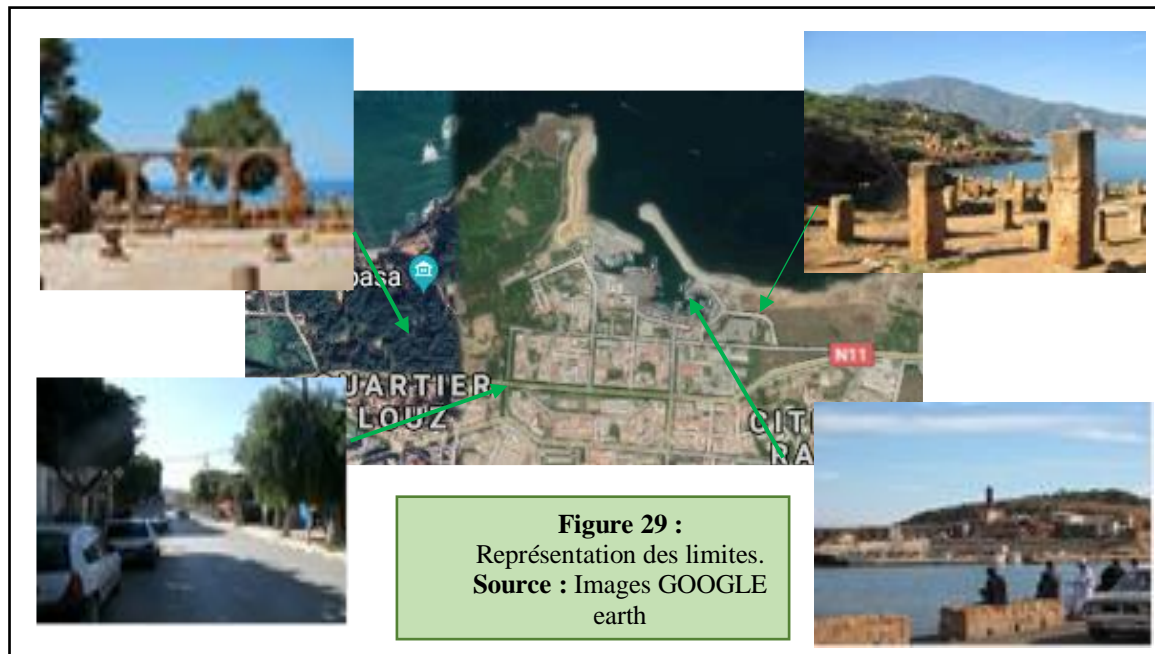
« Ce sont les bordures caractérisées des secteurs, marquant visuellement leur achèvement »

Elles peuvent être des éléments naturels ou anthropiques, qui forment de véritables ruptures à l'intérieur de la ville

« Les limites les plus claires sont celles qui sont fortement perceptibles et qui représentent une forme continue ».

- Le fragment est limité :
- Au nord par la mer méditerranéenne
- Est et ouest par les parcs archéologiques
- Sud par la rue des écoles

<sup>41</sup> Kevin Lynch « image de la cite »



**Figure 29 :**  
Représentation des limites.  
**Source :** Images GOOGLE earth

➤ **Les secteurs :**

« C’est une partie du territoire urbain identifié globalement. Il peut correspondre à une zone homogène du point de vue morphologique ou à une zone hétérogène ».

Le noyau historique est devisé en deux secteurs selon leurs morphologies :

**Secteur colonial :**

- tracé régulier.
- Identifier par une organisation symétrique des voies
- Des habitations individuels du rez de chaussé ou à étage

**Secteur post colonial :**

- tracé irrégulier
- L’absence d’une logique d’implantation
- Absence d’ilots

➤ **Les parcours :**

« Les cheminements » dans lesquels l’observateur se déplace habituellement, sont des éléments linéaires du paysage urbain permettant l’organisation du mouvement, qui se structurent en réseaux et couvrent l’ensemble de l’espace urbain.



**Figure 30 :** le noyau historique à Tipaza  
**Source :** GOOGLE earth



**Figure 31 :** Image d’une habitation individuelle dans le secteur colonial à Tipaza  
**Source :** GOOGLE earth

- **La structure de la ville :**

**L'axe principales :**

RN11 : c'est la voie principale et structurante de la ville. Elle joue un rôle de liaison avec Alger.

**L'axe de croissance NORD SUD :**

Issu du premier tracé colonial de 1854, il constitue les limites du noyau colonial, Et qui relie le port au centre historique

**L'axe principales :** RN11 : c'est la voie principale et structurante de la ville. Elle joue un rôle de liaison avec Alger.

**L'axe de croissance NORD SUD :** Issu du premier tracé colonial de 1854, il constitue les limites du noyau colonial, Et qui relie le port au centre historique.

**La rue piétonne :** Elle est le prolongement de l'axe culturel et aussi un axe de promenade Touristique.

**L'axe des écoles :** Il relie la partie Est de la ville avec l'Ouest, et qui relie les différentes entités de la ville avec le fragment.

➤ **Les nœuds :**

Ce sont les points stratégiques d'une ville dans le paysage urbain, pénétrable par un observateur, elles peuvent être des points de convergence ou rencontre de plusieurs parcours, de rupture ou point singuliers du tissu.

Elles peuvent être des points de concentration de certaines fonctions ou certain caractère physique

- **Les nœuds principaux :**

**Le nœud de jonction :** A l'entrée de la ville est l'intersection des deux axes Principaux.

ils permettent l'accès à la ville ainsi que l'orientation vers plusieurs directions en dehors de la ville.

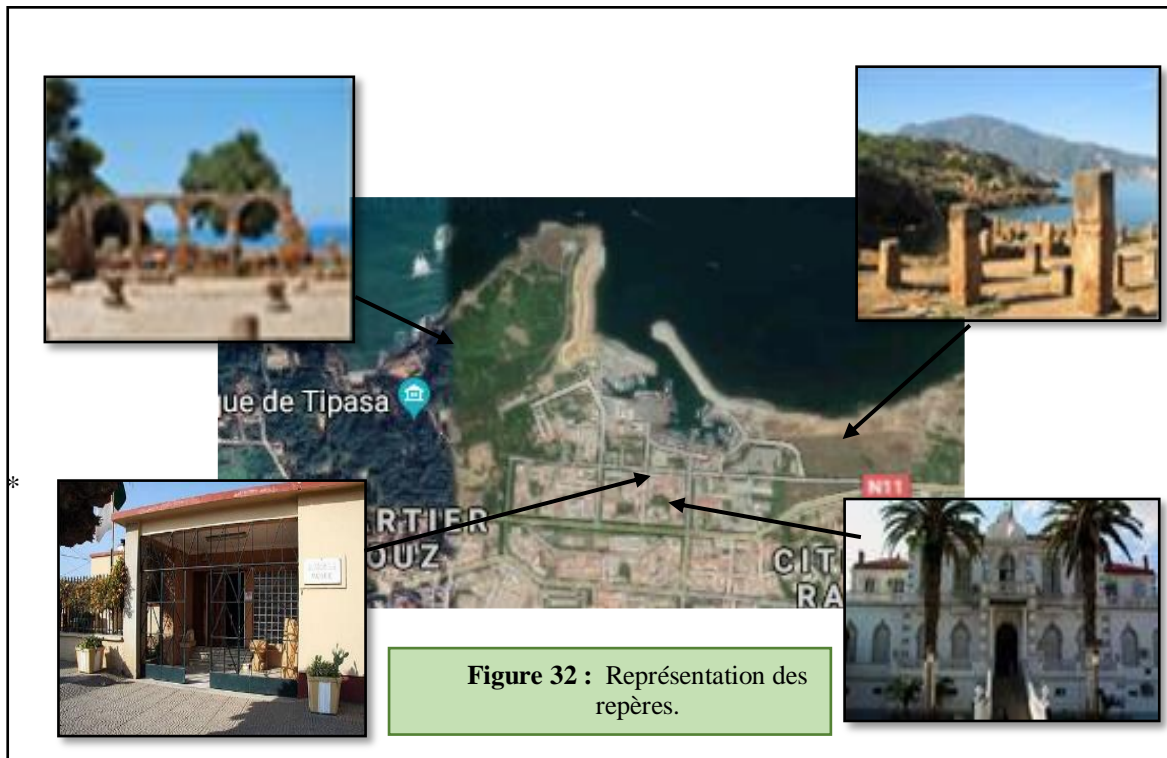
**Le nœud de concentration :** La place des martyrs l'espace de regroupement des habitants

**Les nœuds mineurs :** A l'intérieur de la ville, ils marquent l'intersection des axes de circulation Dans la ville

➤ **Les repères :**

Ce sont des éléments ponctuels construits considérer comme élément extérieure pour l'observateur : bâtiments exceptionnels, monuments ou partie de monuments, doués d'une forme particulière qui facilite leur identification. Même une place publique ou un carrefour peuvent être un repère.

La ville de Tipasa représente 5 éléments de repères par rapport aux habitants et qui sont : La mosquée, la place des martyrs, l'APC, le musée, et les parcs archéologique.



### ➤ Le découpage foncier :

L'analyse du parcellaire dans les études de morphologie urbaine est capitale, car elle permet de saisir la complexité des structures de la ville, notamment celles des centres historiques.

« Le parcellaire donne une trame, mais une trame différente à l'espace, il lui donne une direction et une orientation, il permet l'appropriation des espaces il garantit une mesure donc une échelle à l'espace »<sup>42</sup>. Donc les éléments d'analyse du parcellaire de la ville sont les suivants : **Orientation – dimension – forme.**

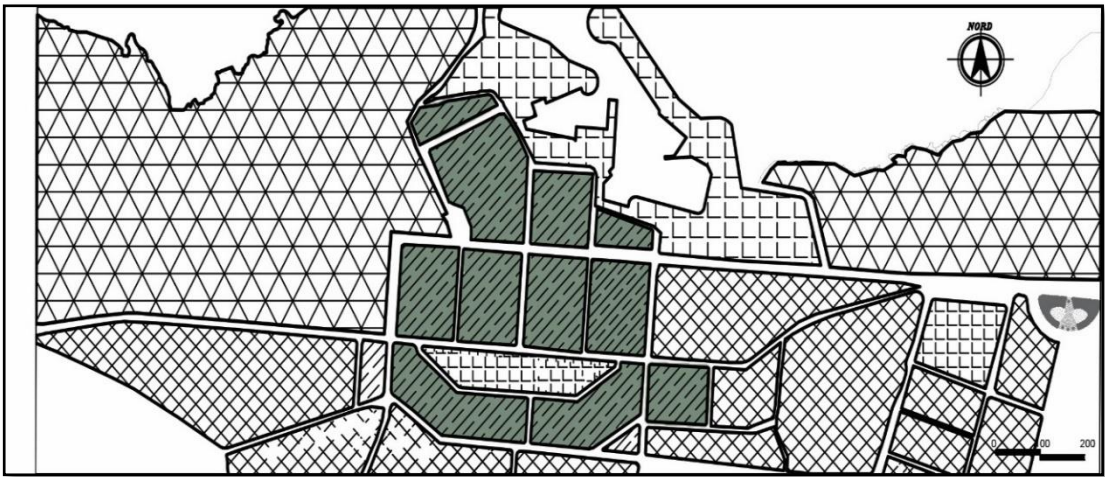
- Notre fragment présente deux systèmes de la trame de parcellaire urbain :

#### Au niveau de centre historique (ou l'intra-muros) :

Le tissu du centre de notre fragment est un tissu colonial Français. Le noyau colonial de la ville de Tipasa récupère le tracé de la ville Romaine, par la reprise du tracé romain « Cardo-Decumanus » en lui changeant juste sa direction suivant l'axe Nord-Sud « Le modèle urbain colonial est un modèle idéologique et technique d'une très grande rigueur et d'une très grande vigueur, il prolonge ses racines dans la préhistoire de l'urbanisme et ses préceptes ont pris une teinte d'universalité »<sup>43</sup>. Ce tissu de village de colonisation est basé sur une organisation de trame orthogonale, qui apparaissait comme méthode de composition et de symétrie, avec des parcellaires de type résidentielles et une place au centre du tissu, autour duquel sont répartis les équipements publics.

<sup>42</sup> Philippe Panerai-Analyse Urbaine.

<sup>43</sup> par Gustave Massiah et Jean François Tribillion, 1988. « ville en développement »



**Figure 33** : carte du découpage foncier.

**Source** : Google earth + Traitement d'auteur

## Chapitre 3 : Approche conceptuelle

### 1. Analyse des exemples :

#### 1.1 Analyse des exemples d'îlots : L'îlot ouvert

##### 1.1.1 Le quartier Massena-Nord (Christian de Portzamparc) :

Le quartier Masséna-Grands Moulins présente un concept urbain novateur, celui de « l'îlot ouvert », ce principe intègre la mixité des programmes souhaités, c'est-à-dire des logements, des universités, des bureaux et des commerces.

#### • Fiche technique :

<b>Situation</b>	Paris 13 Emme arrondissement
<b>Date</b>	2010
<b>Surface logements</b>	67 500 m <sup>2</sup>
<b>Surface équipements</b>	5300 m <sup>2</sup>
<b>Surface bureaux</b>	116 000 m <sup>2</sup>
<b>Surface commerce en rez-de-chaussée</b>	28 500 m <sup>2</sup>
<b>Surface Parc et jardins publics</b>	11.2 Ha
<b>Surface de l'université de paris 7</b>	105 000 m <sup>2</sup>

**Tableau 5 :** Fiche technique du quartier Massena.

**Source :** [christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/](http://christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/)

#### • Présentation du projet :

un projet dans la continuité de l'existant. Les rues du quartier forment une perpendiculaire à la Seine qui suit le tissu existant. Grâce à cette trame, cela forme des îlots. Cette trame permet de créer une porosité dans l'implantation du bâti.

L'implantation du bâti peut se faire selon une multitude de combinaisons. Le scénario de ce quartier était clair pour l'architecte coordinateur, il souhaitait un jardin central communiquant le plus possible avec le quartier.

Portzamparc a aussi décidé de réduire la largeur de la voirie.



**Figure 34 :** Vue sur le quartier Masséna

**Source :** [christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/](http://christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/)



Il a ensuite confié la réalisation d'un îlot à un architecte. Finalement, il arrivera que jusqu'à 4 architectes travaillent sur un même îlot. Pour chaque parcelle confiée à un architecte, des limites de hauteur a été définies et de plus

chaque parcelle confiée à un architecte, des limites de hauteur a été définies et de plus, l'architecte sait qu'il doit suivre les principes de l'îlot ouvert, ce projet fait cohabiter une concentration d'activités universitaires avec d'importants programmes de logements, de bureaux et de commerces.

- **Les points clés de la théorie de l'îlot ouvert dans le quartier Massena-Nord :**

- Chaque bâtiment est autonome, c'est-à-dire, il a ses Quatre faces libres.
- aucun bâtiment n'est mitoyen.
- chaque bâtiment a une hauteur différente.
- une multitude de matériau est utilisé dans la construction des bâtiments. En effet, on retrouve du métal, du béton brut, du verre, etc.
- l'alignement des bâtiments sur la voirie, Portzamparc a réduit les largeurs de voiries ainsi il souhaitait favoriser l'alignement du bâti sur la voirie pour créer des espaces intérieurs
- des jardins dans chacun des îlots. Ces jardins sont des lieux de détente de passage. C'est un des points clés de la théorie de l'îlot ouvert, la circulation.
- Un des points clés de l'îlot ouvert est la lumière. Pour cela, on retrouve dans le quartier Masséna-nord des ouvertures visuelles au travers des îlots. Cela donne amène le regard à traverser l'îlot par curiosité, pour voir ce qui se passe de l'autre côté.
- Il y a aussi la circulation de la lumière. En effet, le fait que chaque bâtiment est ses 4 faces libres et que chaque bâtiment n'est pas la même hauteur, la lumière naturelle éclaire au moins 3 façades des bâtiments au cours d'une journée.



**Figure 35 :** aucun bâtiment n'est mitoyen

**Source :** [www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/](http://www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/)



**Figure 36 :** la circulation de la lumière

**Source :** [www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/](http://www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/)



**Figure 37** : le jardin central  
**Source** : [www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/](http://www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-massena/)



**Figure 38** : l'alignement des bâtiments  
**Source** : [www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-](http://www.christiandeportzamparc.com/fr/projects/quartier-)

### 1.2 d'exemple de logement :

#### Partage - 31 logements sociaux dont 7 ateliers d'artistes - 168 rue de Crimée (Paris 19ème) – Metek architecture :

Dans cet ensemble immobilier, conçu et réalisé par L'agence d'architecture Metek (Sarah Bitter avec Christophe Demantké), l'intention architecturale est avant tout sociale : réinventer une cour urbaine partagée par tous les habitants tout en individualisant Chaque pas de porte. Créer des circulations qui favorisent les rencontres entre voisins, qui relie. - des bâtiments d'origines et de natures différentes. un immeuble Faubourien et une ancienne halle industrielle (du 19e siècle) ainsi que trois bâtiments nouvellement érigés. Ces derniers revêtus de

cuivre gold reprennent la pose traditionnelle du zinc parisien tout en inscrivant l'opération dans la modernité.



**Figure 39** : Vue sur le projet partage.  
**Source** : Google image

- **Principe d'aménagement :**

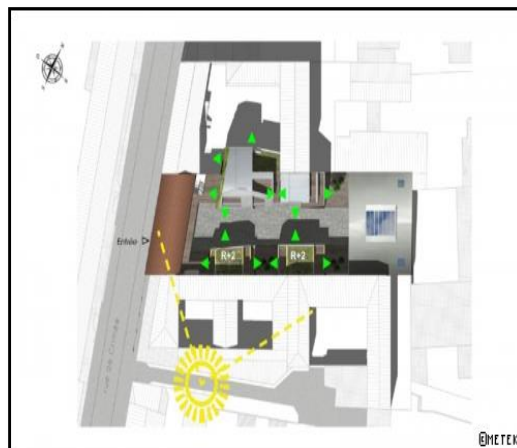
Le projet comprend la rénovation complète de l'immeuble faubourien le long de la rue et la réhabilitation d'une ancienne imprimerie en fond de parcelle. Entre ces parties anciennes, plusieurs constructions nouvelles donnent à L'ensemble son style et son éclat. Au centre de la composition, un immeuble à R+4 présente une volumétrie dont les profils sont soulignés par une enveloppe qui couvre les toitures et Les murs de façade, faite de feuilles de cuivre et d'aluminium.

L'immeuble neuf est constitué de deux volumes joints par un Escalier extérieur et des paliers en balcons sur la cour.

Le premier volume est disposé en équerre de manière à ouvrir son pignon nord vers la cour de la Parcelle voisine.

Son revêtement est percé de grandes échancrures dégageant les balcons et terrasses. Donnant sur la cour principale, La façade ouest communique avec le bâtiment sur rue par des plates- formes et un escalier commun.

Les circulations sont toutes placées en extérieur et regardent vers la cour, Ménageant à la fois des continuités horizontales et des accès privés.



**Figure 40 :** Plan de masse du projet partage.

**Source :** Google image

Le second volume qui, comme le premier, présente une géométrie à pans coupés, voit ses balcons fixés en saillie au-devant de la façade, il est comme emboîté à son extrémité dans un socle secondaire supportant une terrasse ouverte à l'est de la toiture. La toiture à trois orientations souligne la variété des profils des Immeubles voisins. la vêtue dorée souligne l'originalité du projet, Ses articulations multiples en plan et en coupe expriment le souci de se placer sans solution de continuité à l'intérieur d'un ensemble urbain Plus vaste. Face à cet immeuble double, deux pavillons à R+2, accolés au mur mitoyenneté offrant plusieurs appartements en duplex, ouvrent sur déterrasses aux deux extrémités opposées, à l'est et à l'ouest les deux pavillons multiplient les typologies d'appartement qui ont tous 3 orientations différentes, un balcon et une terrasse



**Figure 41** : Vue sur le second volume du projet partage.



**Figure 42** : Vue sur la cour du projet partage.

## 2eme exemple de logement : INOXIA – logements, commerces et activités -ZAC Pré-Gauchet (Nantes France) :

- **Fiche technique :**

<b>Situation</b>	Nantes, France quartier Malakoff - Pré Gauchet avenue de Berlin
<b>Date de construction</b>	20105
<b>Fonction</b>	Logements, Commerces et activités
<b>Niveaux</b>	R+ 11
<b>Hauteur totale</b>	35 m
<b>Surface de plancher</b>	5381 m <sup>2</sup>
<b>Surface de terrain</b>	2238 m <sup>2</sup>

**Tableau 6:** Fiche technique du projet INOXIA.

- **Présentation du projet :**

Situé au cœur du nouvel écoquartier de la gare de Nantes ce projet issu des travaux conceptuels de l'agence, prend la mesure d'un site pour appuyer l'idée que la densité peut être un modèle durable pour la ville.

Le projet fait ressortir trois volumes définis de manière cohérente en fonction de l'environnement, des caractéristiques d'ensoleillement et de l'étude urbaine réalisée sur le site.

Sur l'îlot deux architectures distinctes et complémentaires s'entremêlent pour créer une spatialité étonnante et généreuse. Un cœur d'îlot largement planté, constitue un cadre autour duquel les bâtiments s'ouvrent comme des plateaux en décalage les uns par rapport aux autres.



**Figure 42** : INOXIA logements, commerces et activités -ZAC Pré-Gauchet (Nantes France)

**Source :** Google image

Les essences végétales ont été choisies pour que leurs associations produisent des contrastes marqués dans les silhouettes et les textures de feuillage

- **Volumétrie :**

Chaque volume semble comme flotter sur la végétation qui l'entoure. Les jeux de terrasses et balcons orientables confèrent une idée d'espaces extérieurs en gradin et offrent des vues sur l'ensemble de la Métropole Nantaise.

au total, il peut accueillir 70 appartements répartis sur 5 776 mètres carrés de surface de plancher et est décrit par les architectes comme une tentative de « **soutenir l'idée que la densité peut être un modèle durable pour la ville** ».

La conception des bâtiments est très rationnelle, notamment grâce à la répétition de plans d'étages courants, limitant les contraintes et déperditions et maximisant les décalages de balcons afin de répondre à une volonté d'espace qualitatif tout en offrant plus de légèreté visuelle aux bâtiments.

Le bâtiment principal réunit deux architectures en dégagant des terrasses et une luminosité supplémentaire face à l'entrée principale. Les bandeaux inox de l'émergence se poursuivent en R+3 jusqu'au gymnase Malakoff pour retrouver plus haut dans un second volume l'écriture du bâtiment isolé faite de sortes de boîtes ajourées en bardage comme posées un même socle pour atteindre le R+7.



**Figure 43 :** Le bâtiment principal du projet INOXIA.



**Figure 44 :** le second bâtiment du projet INOXIA.



**Figure 45 :** Façade du bâtiment principal de INOXIA.



**Figure 46 :** Traitement de façade au niveau du bâtiment principal de INOXIA.

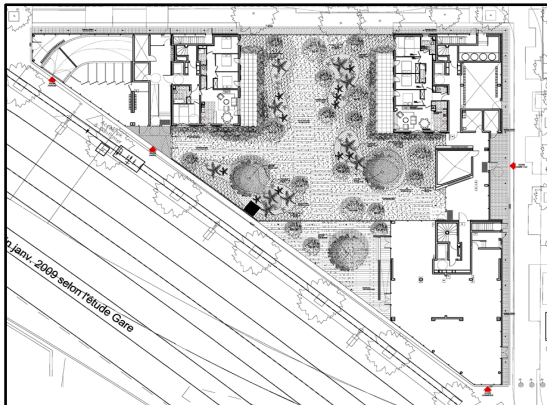
- **Les plans des logements :**

- Plan du RDC :

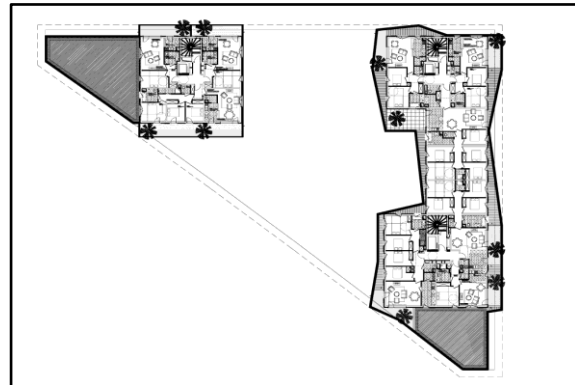
Le cœur végétal avec un traitement paysager, gère au mieux le avec l'extérieur et affirme la transparence sur le hall extérieur commun au bâtiment principal.

3. Plan d'étages :

Les ouvertures percent le volume de manière aléatoire en réponse aux balcons et occasionnent des cadrages variés, à la fois verticaux et horizontaux, ajoutant au confort intérieur des logements qui se démarquent ainsi les uns des autres



**Figure 47 :** Plan du RDC du projet INOXIA.



**Figure 48 :** Plan D'étages du projet INOXIA.

### 1.3 Analyse d'exemple du socle :

Le centre commercial entre complètement dans la ville avec un rôle diversifié. Être Un temple de la consommation ne suffit plus, il doit être créateur de valeur, lieu de vie et d'échanges avec la ville.

#### Centre commercial MUSE :

Muse est un centre commercial de Metz de 37 000 m<sup>2</sup> doté d'une résidence et de bureaux situé à proximité du Centre Pompidou-Metz.

- **Fiche technique :**

<b>Mission</b>	Architecture-coordination (bloc B3-C3), architecture (centre commercial et immeubles First et Sérénissime), architecture d'intérieur et architecture paysagiste
<b>Localisation</b>	Quartier de l'Amphithéâtre, Metz, France.
<b>Surface totale du projet</b>	80 000 m <sup>2</sup>
<b>Centre commercial et parkings</b>	46.000 m <sup>2</sup>
<b>Bureaux</b>	5.200 m <sup>2</sup>

<b>Maître d'ouvrage</b>	Apsys / Claude Rizzon Promotion
<b>Maître d'œuvre</b>	Jean-Paul Viguiier et Associés

**Tableau 7** : Fiche technique du centre commercial.

- **Présentation du projet :**

Les travaux démarrent ce 1er octobre pour une ouverture prévisionnelle à l'automne 2017, Soit 11 ans après le grand concours lancé par Metz Métropole en 2006. Dont l'objectif était la création d'un projet alliant un espace commercial et un ensemble de bureaux et logements, autour du Centre Pompidou-Metz alors en construction. Muse est annoncé comme la « pièce angulaire du nouveau Quartier de l'Amphithéâtre, inscrit dans la stratégie de développement urbain volontariste engagée par Metz Métropole. »



**Figure 49** : Centre commercial MUSE.

- **La conception du projet :**

Ouvert sur l'extérieur, l'ensemble est conçu comme une rue intérieure qui traversera l'ensemble de l'îlot et animera le cœur de ce nouveau quartier. Le principe est de créer un quartier commerçant tourné vers la ville et ouvert sur l'espace public. Côté rue des Messageries, une alternance de boutiques et de restaurants sur les places, crée une nouvelle artère commerçante vivante, au cœur du Quartier de l'Amphithéâtre. Une large place est accordée à la lumière via des puits et des verrières ouverts sur les deux niveaux du mail.



**Figure 50** : Façade principale de MUSE.



**Figure 51** : Vue sur MUSE et les logements

- **Programme :**

L'espace commercial proposera un mix de 113 enseignes « *aux trois-quarts inédites à Metz, en Food, design, mode, commerces du quotidien* » promet Apsys.

<b>78 boutiques</b>	6 500 m <sup>2</sup>
<b>un hypermarché</b>	5 700 m <sup>2</sup>
<b>10 restaurants et 3 kiosques</b>	5 000 m <sup>2</sup>
<b>parking souterrain</b>	1 235 places
<b>compte 115 commerces et services</b>	10 000 m <sup>2</sup>

**Tableau 8 : Programme du centre commercial MUSE.**

Les deux niveaux de Muse s'organisent autour d'une rue centrale éclairée zénithalement par plusieurs verrières, qui est bordée de boutiques et ponctuée par trois places intérieures et deux extérieures. Le bâtiment de 400 m de long a été édifié en ossature à poteaux et planchers béton.

Le socle à double hauteur comporte surtout des vitrines de magasins surmontées d'un mur de gabions en pierre doté de fentes végétalisées. La dalle en béton de couverture du centre reçoit un jardin suspendu, sur lequel donnent cinq plots de logements.



**Figure 52 : L'éclairage intérieure de MUSE.**



**Figure 53 : L'ambiance intérieure de MUSE.**

## 2. Analyse conceptuelle :

### 2.1 Proposition d'intervention : à l'échelle urbaine

#### 2.1.1 Introduction :

Notre recherche sur le renouvellement urbain doit obéir à une volonté de prendre en compte tous les enjeux du développement durable qui intègre les dimensions sociale, culturelle, économique et écologique, le but dans notre projet est de valoriser l'entrée Est de la ville de Tipasa, et la rendre animée et attractive vue sa position stratégique à proximité du site archéologique et du centre historique de la ville en respectant les objectifs suivants :

- **L'habitabilité** comprend l'accès équitable aux espaces verts, aux services et équipements de base, à la mobilité et au processus participatifs, la participation et la ville compacte étant les moyens d'atteindre l'habitabilité.



- **La durabilité** intègre dans l'action les facteurs relatifs à l'emploi, au logement abordable, au crime et à la pauvreté.

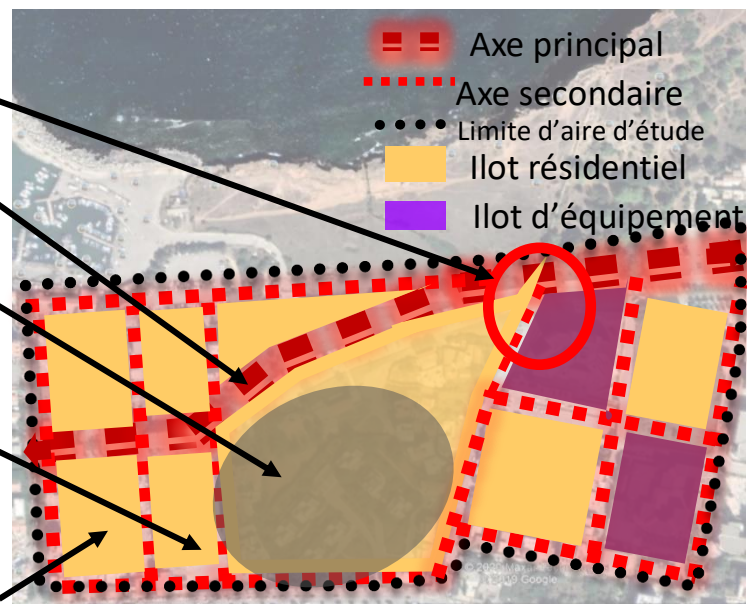
- **la résilience** demande d'incorporer la gestion adaptative comme modèle d'apprentissage et de rétroaction.

### 2.1.2 Le schéma de principe existant :

Notre quartier se trouve à proximité du centre colonial présente tous les signes d'un quartier enclavé, donc nous avons proposé des actions urbaines, de construire des accroches fortes avec les quartiers voisins, surtout de relier les quartiers entre eux par des liaisons physiques, la voirie mais aussi les grandes structures naturelles peuvent y aider : parc... etc. Aux échelles plus fines, cela relève du travail de détail, de raccord d'un îlot à l'autre, de continuité et de diversité d'ambiances pour pouvoir cheminer le plus simplement et naturellement possible, toute en prenant en considération les besoins et les attentes des habitants pour arriver à l'aménagement final du quartier. Le terrain d'une surface (5,7 hectares) divisé par la route nationale 11 et donne sur le parc archéologique Est.

#### • Les actions urbaines :

Valorisation de l'entrée de la ville
Animer et redynamiser la Rn11
Réhabilitations des logements collectifs
Restructuration partielle de l'aire d'études, remaillage du quartier accompagné d'un redécoupage foncier, d'une trame structurante
Rénovation de l'habitat individuel en HID

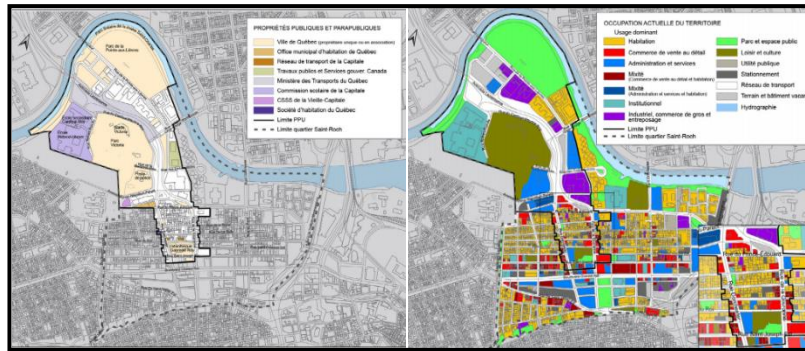


#### La valorisation de l'entrée du quartier :

« Introduction des éléments physique ou naturelle peuvent mettre en valeur l'édifice ou un quartier à travers des textures, couleurs ou formes ».

Exemple de l'entrée de la ville de Québec démontre une intervention d'entrée d'une ville historique, Le projet a pour objectif créé une diversité fonctionnelle, transformation du paysage urbain, réorganisation d'une trame urbaine pour mobilité durable.

**Son programme :** réaménagement des espace publics, transformation de l'autoroute sud et mettre en œuvre l'éco quartier selon les principes de durabilité.



**Figure 54 :** La ville de Québec avant et après la valorisation de l'entrée.

➤ **L'animation urbaine :**

« L'animation cependant semble toujours être une façon d'intervenir auprès d'une population plus ou moins précises pour aider à son développement. Elle est souvent liée à ce qu'on appelle par abréviation « les équipements », Elle devra favoriser les rencontres, la communication et permettre l'émergence et la formulation des besoins ».

➤ **La restructuration :**

La restructuration d'un quartier désigne en général la mutation de sa structure urbaine (tissu urbain : parcelles, voies, bâtiments, infrastructures ...)



**Figure 55 :** le quartier « La muette » avant la restructuration.



**Figure 56 :** le quartier « La muette » après la restructuration.

➤ **La réhabilitations :**

La réhabilitation consiste à réaménager un logement en préservant l'aspect extérieur et en améliorant surtout le confort intérieur.

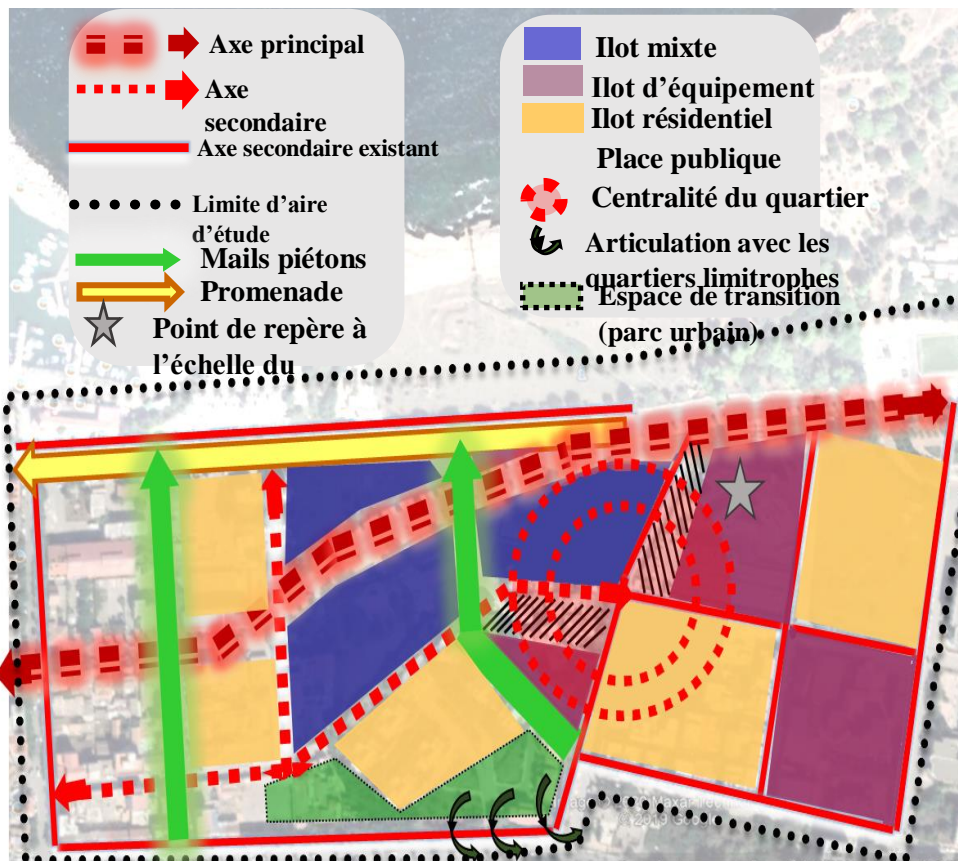
Les architectes ont réhabilité la Tout Bois le Prêtre paris17 logement social par l'Extensions des jardins d'hivers, accès de plain-pied aux logements, des interventions ont été réalisées : amélioration des accès, des abords, et des parties communes, diversification de la taille des logements, aménagements intérieurs, systèmes de ventilation, équipements sanitaires.



Figure 57 : le logement avant et après la réhabilitation.

### 3. Le schéma de principe :

Le quartier, se trouve entre le noyau historique et les nouvelles extensions, donc notre vision a été portée sur la création d'une relation entre ses derniers par des liaisons afin d'assurer l'équilibre entre le centre et la périphérie et le reste de la ville.



#### 3.1 Les principes d'aménagement :

- Une centralité à l'échelle du quartier :

Afin de relier notre aire d'intervention et les nouvelles extensions à l'Est, et la partie sud de la ville on favorise la création d'une centralité et convivialité, d'une part par les 2 places l'échelle du quartier, sur la quel se développe la partie d'activités/ commerces, et d'autre part

par la porte virtuelle (parc urbain) qui fait l'articulation entre le quartier et la partie sud de ville.

- **Animation et redynamisation de l'axe principal (RN11) :**

La diversification des fonctions, et le développement des îlots créés avec typologies de bâtiments différents des grands collectifs, des intermédiaires, et habitat individuel, de commerce de bureaux sur l'axe (RN11), les espaces publics créent avec des usages très diversifiés, participent à l'animation de la route Nationale.

- **Aménagement et opérations de connections :**

À grande échelle, il s'agit surtout de relier les quartiers entre eux et construire des accroches fortes et des liens avec les quartiers voisins (parc urbain par exemple) Au premier geste il faut repenser à la continuité du territoire capable d'accueillir la ville mixte –pratique et de mettre en valeur le système habiter-circuler.

- **Structurer le quartier tous en l'accrochant à la ville :**

un quartier peut constituer une enclave dans la ville et pénaliser le fonctionnement des quartiers voisins comme sa propre évolution.

- La réussite du projet repose donc sur les capacités du quartier à retrouver des continuités avec le réseau viaire existant, notre travail se base en premier lieu sur le prolongement de la trame urbaine structurante et à améliorer l'accès aux pôles attractifs de la ville. D'Offrir aux moindres liaisons avec la ville un maximum de lisibilité et anticiper la possibilité de connexions ultérieures s'inscrivent dans cet objectif.

- insérer le quartier dans une trame existante et dessiner un maillage fonctionnel assurant la continuité des déplacements ressortent comme des préalables essentiels à la définition d'un plan-masse. La trame viaire définit la structure de la ville et l'organisation pérenne du quartier.

- ouvrir des percées sur les repères de la ville (parc archéologique) ou les grandes structures du paysage sont autant de moyens pour le projet de prendre appui sur son environnement et de s'en enrichir par Les mailles centrales qui permet la desserte piétonnes et cyclistes et sert a un lieu de convivialité , ces mails constitue une liaison entre la place publique et le parc urbain , et offre des échappées visuelles vers la mer ,cette dernière donne sur la promenade au Nord qui facilite la correspondance entre les différents séquences du front de mer (commerces...etc.)

- Presque toutes les rues sont accompagnées par des pistes cyclables.

- **Ajuster la trame viaire, c'est trouver un équilibre entre la densité de voirie, la taille et le fonctionnement des îlots :**

Trame viaire et maille parcellaire vont de pair. l'objectif est de dépenser moins en voiries, de limiter la circulation automobile en cœur de quartier, de réduire les surfaces imperméabilisées. Pour autant, la circulation des piétons et des vélos suppose des îlots suffisamment découpés pour ne pas avoir à faire de grands détours, Définir une trame parcellaire suffisamment fine c'est également créer des îlots capables d'évoluer dans le temps, notamment par un accès physique et un branchement aux réseaux au plus court.

- reparcelliser et proposer un redécoupage foncier, les pieds d'immeubles sont aménagés contribuant ainsi à la vie des rez de chaussée, le statut public ou privé de l'espace a été également clarifié et explicité à travers des traitements de nature différente.
- on trouve sur le grand axe (RN 11) des îlots mixtes, des équipements pour profiter du flux, Au cœur du quartier on trouve les îlots résidentiels HID (habitat individuelle dense) qui nécessite le calme et l'intimité et la sécurité.

- **La mixité urbaine :**

La mixité aujourd'hui à l'échelle de l'agglomération prend une signification, en termes d'équilibre (habitat / emploi) et d'accessibilité. C'est l'organisation de l'espace qui permet un rééquilibrage des fonctions dans la ville et ce sont les sites stratégiques qui peuvent suivant leur conception, garantir l'interpénétration (activité / habitat / services) élément primordial à l'instauration de toute mixité urbaine.

*« La mixité est souhaitable parce qu'elle correspond à un modèle de ville et de société qui reste le nôtre, malgré ses évolutions et ses difficultés. Veut-on des villes où l'emporte la logique de zonage et les ségrégations qu'elle entraîne ou bien veut-on des quartiers équilibrés qui mêlent différentes fonctions et toute la diversité humaine, sociologique et culturelle, de notre pays ? Poser ces questions c'est déjà presque y répondre. Mais dès lors que l'on veut tenir le cap de la mixité, encore faut-il savoir comment le faire, notamment en matière d'habitat qui constitue un point particulièrement sensible »*

- ❖ **Les principes applicables sont entre autres :**

- **La mixité sociale (Renforcer le lien social) :**

La présence d'une variété de logements répondant aux besoins de citoyens appartenant à diverses catégories de revenu fait partie intégrante d'une approche de développement durable.<sup>44</sup>

*« La cohésion sociale est une condition indispensable aux développements des quartiers. Les problèmes d'exclusion viennent souvent de cette absence de lien social. Wilson estime qu'un quartier, dans lequel l'organisation sociale est forte, offrira une meilleure qualité de vie. Il met l'accent sur le fait que les quartiers qui souffrent de pauvreté et d'exclusion sont également ceux où le capital social manque ou disparu ».*

la mixité sociale consiste à aménager un quartier comme un futurien de vie et de rencontres, d'échanges entre habitants de niveaux de vie différente en mettant en œuvre des conditions de vie d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération une vie sociale partagée.

- **L'application dans notre quartier :**

- La création de relations d'échanges et de respect entre les individus ainsi que la participation à la vie de la « cité » pour assurer la pérennité ou la durabilité des quartiers.
  - « De parvenir à un développement équilibré et durable, notamment par le renforcement de la cohésion économique et sociale ».

---

<sup>44</sup> Fischler, Raphaël. Vers un nouvel urbanisme pour de nouveaux quartiers : Revue des nouveaux courants nord-américains en urbanisme et aménagement et de leurs possibilités d'application à Montréal. 2003

- La cohésion sociale est une condition indispensable aux développements des quartiers.
- Accueillir de nouveaux équipements, des services et des activités, des espaces de convivialité qui donne une offre variée et améliore la qualité de vie et qui viennent enrichir l'offre socio-culturelle.

- **Diversité fonctionnelle :**

La diversité fonctionnelle s'entend alors d'une « répartition équilibrée des différentes fonctions urbaines à l'intérieur d'une agglomération en tenant compte des facteurs sociaux et économiques (habitat social, habitat privé, activités économiques, commerces, équipements...)

- **L'application dans notre quartier :**

afin de satisfaire localement les besoins et de favoriser l'attractivité du quartier pour les habitants, par :

- La présence d'activité économique dans le quartier.
- La présence et la diversité de commerces et de proximité.
- La présence, la diversité et la qualité des équipements et services sur le quartier.

- **Les déplacements :**

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

- **L'application dans notre quartier :**

- **Réduire la place de la voiture** La réduction de la circulation automobile dans les quartiers est un élément clé de la qualité de vie, et de la reconquête de l'espace urbain pour tous. Il est donc indispensable de rendre les transports :

collectifs attractifs et de promouvoir d'autres modes de déplacement doux La voiture

Dans les règlements d'urbanisme, notamment pour les constructions neuves, en réduisant le nombre de places de stationnement par logement. en mettant en place une politique de stationnement dissuasive (tarifs et nombre de places disponibles).

- **Rendre les transports en commun plus attractifs :**

la requalification des rues entières, avec souvent pour conséquence

La rénovation de l'habitat et l'accroissement de l'espace public réservé aux piétons.

réduire les voies dédiées à la voiture

- **Assurer la sécurité de la circulation :**

Les approches locales de lutte contre l'insécurité routière doivent être intégrées dans les projets d'aménagements et que dans le même temps l'action sur les comportements doit conduire à définir de nouvelles stratégies des publics cibles.

- **Développer le déplacement doux et non polluant :**

**Les déplacements vélo :** les mesures à prendre en faveur du vélo doivent s'inscrire très En amont des projets d'urbanisme, Les études d'implantation de pistes cyclables doivent devenir systématiques dans tous les projets d'aménagement.

imposer des locaux à vélos sécurisés et protégés des intempéries dans toutes les constructions nouvelles.

- **Gérer durablement les stationnements :**

Le stationnement lié au travail, le stationnement en centre-ville, le stationnement des résidents.

• **Diversité résidentielle :**

L'ouverture et la solidarité passent tout d'abord par le logement, besoin fondamental de chaque habitant. Les villes doivent pouvoir offrir la possibilité à tous de se loger dans de bonnes conditions quels que soit l'origine, le parcours résidentiel ou le niveau de revenu. Pour répondre aux demandes de tous les types de populations (âge, taille de famille, revenue ...) la présence d'une typologie variée de bâtiments résidentiels (HID, Habitat collectif ...) est un principe fondamental.

**L'application dans notre quartier :**

- A travers la réhabilitation des logements collectifs existants, l'habitat individuel dense (HID),
- La diversité des logements selon le statut de son occupant et (logements contemporains selon la vision de Monique ELEB, et logement sociaux 2.)

• **Eco mobilité :**

Entre mobilité et environnement, les interactions sont fortes. Dans un sens, les caractéristiques du milieu peuvent contraindre fortement la mobilité. Dans l'autre, les pollutions atmosphériques, sonores et esthétiques fondent un des paradoxes majeurs de la mobilité. L'enjeu environnemental n'est pas de diminuer la demande de mobilité car ceci serait un contre-sens économique et social, mais de trouver des solutions afin que cette mobilité ait une empreinte réduite, ce qui passe par une diminution des émissions de carbone fossile et de polluants. donc l'éco mobilité ou la mobilité durable est une solution à ces problèmes *« une mobilité qui ne met pas en danger la santé publique et les écosystèmes, respecte les besoins de transport tout en étant compatible ... »*.

• **Biodiversité :**

L'accroissement de la surface urbaine n'est qu'un des facteurs d'une évolution contraignante pour la nature et la biodiversité. Mais le phénomène est tel que la disparition des espèces est devenue un problème inquiétant. Sans réaction, il est impossible de conserver à l'homme l'environnement indispensable à son bien-être.

• **L'aménagement de l'espace public :**

il est nécessaire, de construire la lisibilité des lieux, d'analyser leur identité spécifique, d'intégrer la dimension technique dans leur dimension esthétique. La production d'espace public doit envisager l'histoire et le vécu du lieu, lui donner un sens, en prenant en compte les comportements et les rôles des différents acteurs et en associant les dimensions techniques et culturelles.

## L'application dans notre projet :

Le parc urbain De Notre quartier a une superficie de 8000m<sup>2</sup>, avec bassin de récupération des eaux pluviales, devisé en 2 partie, la partie basse regroupe un espace de jeux pour les enfants , sport et espaces de détente, et une partie haute calme accessible par un escalier et une rampe pour les PMR et comporte des sièges « assis/debout » pour faciliter l'attente des personnes âgées ou handicapées.



**Figure 58 :** vue sur le parc urbain. **Source :** Auteur.

Selon un Guide de conception des espaces publics communautaires de bordeaux, on a pu identifier les principes d'aménagements globales de voiries pour concevoir l'espace public urbain :

- **Les espaces « piétonniers »**

Emprise destinée à la circulation des piétons (enfants à vélos et PMR autorisées), physiquement délimitée par rapport aux autres espaces.

- Exemples : trottoirs, voie piétonne, allées. l'emploi de matériaux facilitant la marche et le roulement, notamment pour les déplacements des personnes à mobilité réduite. Par exemple, les revêtements de type sable, gravier, gravillons terre battue, herbe, doivent être évités car impraticables. Ils sont sensibles aux intempéries et à l'érosion, et rendent difficile la marche et le déplacement d'un fauteuil roulant.
- Préconisation minimale de passage libre : 1,50 m

- **Matériaux : Pavés béton beige**

Confortable si joints réalisés à niveau des pavés  
Nuisances **sonores** satisfaisant **Nettoyable**, **Mise en œuvre** : Pénalisante, **Coût global Investissement** : faible, excepté si présence de granulats naturels en parement de surface ou dans la masse. **Entretien** faible, excepté si présence de granulats naturels en parement de surface ou dans la masse. **Recyclabilité indirecte** : Oui.

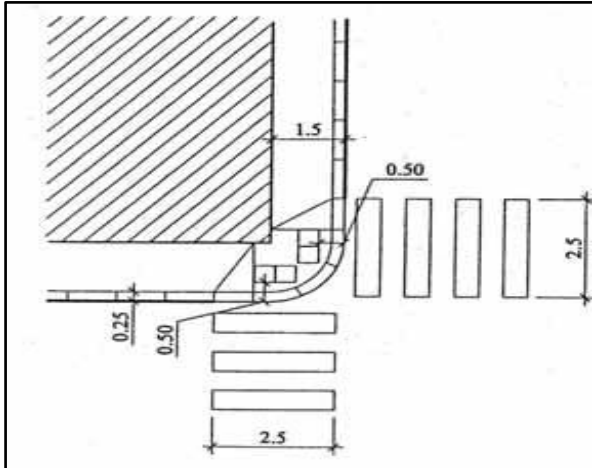


**Figure 59 :** pavés béton beige

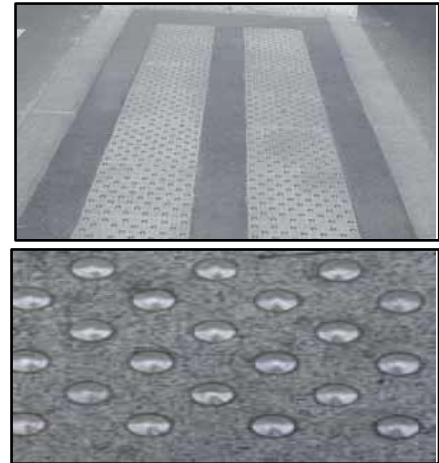


- **La mise en sécurité des traversées piétonnes :**

Différents dispositifs de sécurité sont nécessaires en tant qu'outils de repérage et d'éveil à la vigilance pour les personnes aveugles ou malvoyantes, ou distraites. **Les dalles d'éveil à la vigilance (dalles podotactiles)** permettent d'attirer l'attention sur la présence d'une traversée de chaussée. Cet équipement d'avertissement doit être décelable par la canne blanche et sensible au pied. Il doit être placé perpendiculairement à l'axe de la traversée et est constitué d'un revêtement de sol différencié au droit des bateaux.



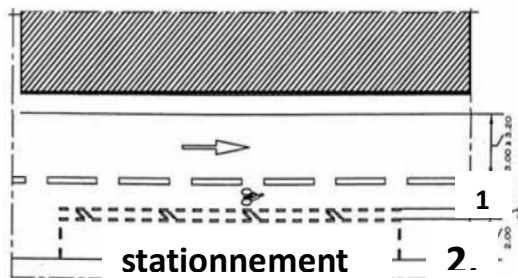
**Figure 59 :** schéma montre l'emplacement de la dalle podotactile



**Figure 60 :** les dalles podotactiles

- **Les espaces « deux-roues »**

- Bande cyclable sur chaussée
- largeurs de piste : 1,10 à 1,50m unidirectionnel 2,20 à 2,50 m bidirectionnel



**Figure 61 :** schéma montre les largeurs de piste



**Figure 62 :** la bande cyclable

- Matériaux : Béton bitumineux gris :

**Revêtement imperméable :** privilégier le maintien Des écoulements naturels hors agglomération.

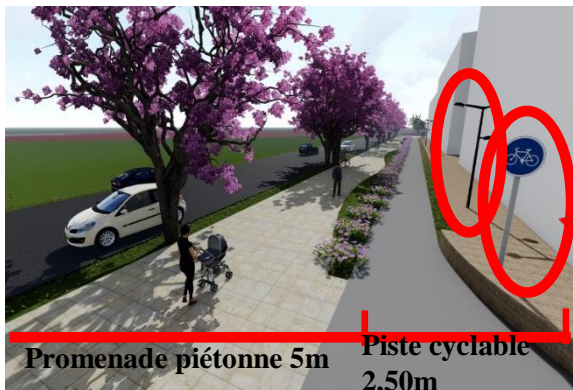
**Sécurité :** Bonne, **Entretien :** faible, **Durée de vie :** oui

**Recyclage des matériaux :** oui

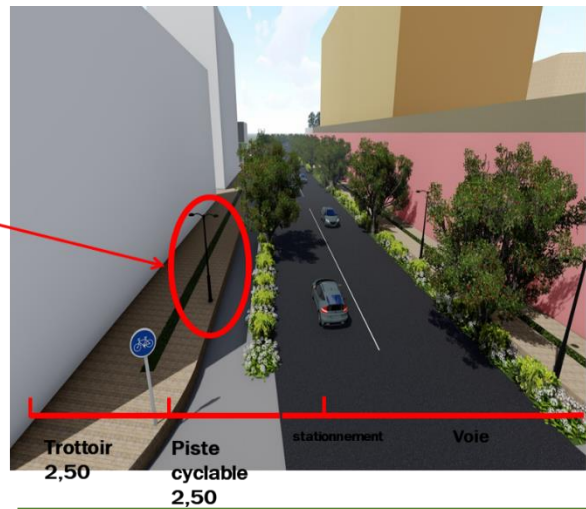
- **La question de sécurité :**

prévention de la malveillance ou de la délinquance est parfois nécessaire. Le renforcement du mobilier urbain, la condamnation des dessertes par coursives, l'interdiction des façades

en redents ou des haies trop hautes, la condamnation de certains accès (caves par exemple), la suppression des angles morts sur les espaces publics, la suppression des ombres portées par les arbres en éloignant les luminaires, la disposition des clôtures et les horaires de fermeture, etc., constituent de nombreux dispositifs de sécurisation des quartiers



**Figure 63 :** Cas d'étude : Promenade piétonne à côté de la rue du port



**Figure 64 :** Cas d'étude : chaussée de la RN 11

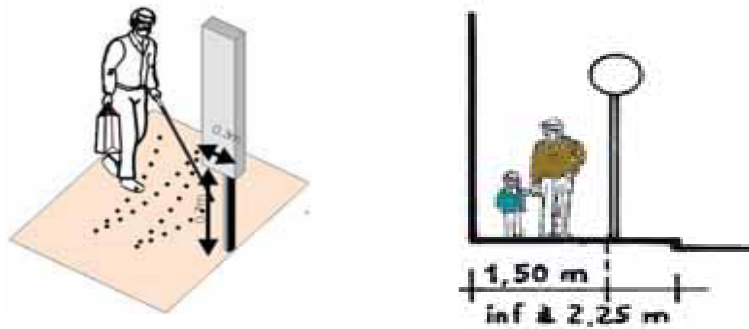
• **Le mobilier urbain :**

la qualité visuelle du mobilier urbain est importante. En effet, celui-ci a plusieurs buts : la signalétique et le repérage des lieux et des espaces ; le sentiment d'appartenance à la ville et aux quartiers ; la qualité de vie, pour les personnes âgées et à mobilité réduite notamment. Leur nombre, ainsi que leur emplacement (au soleil ou non, à l'abri du vent, du bruit, etc.) influent fortement sur la qualité de vie, la convivialité ou les liens intergénérationnels dans un quartier, mais aussi sur la fluidité des déplacements. Le choix du mobilier urbain (matériaux, durée de vie ou robustesse, etc.) doit également intégrer des préoccupations environnementales et de développement durable, ce dernier a un impact sur la sécurité des personnes.

La conception et l'aménagement de l'espace public doivent respecter les principes d'accessibilité pour des personnes ayant recours à des aides à la mobilité :

- la saillie du mobilier ne doit pas dépasser 0,30 m, les trous et fentes dans le sol doivent avoir un diamètre ou une largeur maximum de 2 cm (les fentes doivent être placées perpendiculairement ou en oblique par rapport au sens de progression).

Pour les personnes malvoyantes afin de détecter les obstacles et identifier les lignes de conduite. Les lignes de guidage potentielles sont : l'alignement des façades, la bordure des trottoirs, le mobilier urbain de protection des trottoirs, dès lors qu'ils obéissent à un rythme homogène sur des séquences pertinentes.



**Figure 65 :** Une emprise de 1,50 m sera obligatoirement préservée pour les piétons.

**- Energie :**

L'îlot de chaleur urbain : Cela est directement dû à l'urbanisation car la chaleur urbaine provient du bâti et du sol eux-mêmes qui restituent l'énergie emmagasinée dans la journée, les rues étroites qui empêchent la circulation d'air, chauffage, climatisation, industries, circulation automobile, les chaleurs anthropiques, c'est à dire la chaleur rejetée par les activités humaines...etc. sont autant de facteurs qui font augmenter les températures et la pollution. Il faut donc veiller à casser l'îlot de chaleur, principalement grâce à des plantations ou les toits verts absorbent une quantité notable de poussières qui nuit à la santé des personnes les plus fragiles.

**L'application dans notre projet :**

- la construction d'un immeuble tertiaire à très faible consommation d'énergie finale
- une isolation par l'extérieur complétée par des fenêtres équipées de stores extérieurs et de volets intérieurs, une centrale photovoltaïque et une ventilation mécanique double flux avec pompe à chaleur. Les murs en béton de 16 cm d'épaisseur sont isolés par 20 cm de laine de verre. Ce manteau isolant est revêtu d'une membrane d'Alucobond tendu sur des gabarits en aluminium.
- Les fenêtres, dont la surface correspond à 22 % de celle des planchers, sont équipées d'un store extérieur et d'un volet intérieur basculant entre plafond et fenêtre (à l'instar d'une porte de garage). En se fermant la nuit, ce volet permet d'obtenir la même résistance thermique qu'une paroi pleine pendant la demi-journée la plus froide. Ce volet thermique réduit de 15 % la consommation d'énergie. Un système de fibres optiques optimise l'éclairage naturel au centre du bâtiment. La surface des faux plafonds est minimisée de façon à mettre en contact direct la masse des planchers avec l'air ambiant. Les planchers peuvent ainsi stocker les frigories apportées par-là sur ventilation nocturne. Au-dessus de la terrasse un plateau de 425 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques génère 47 500 kW/h/an.



**Figure 66 :** les volets thermiques.



**Figure 67 :** panneaux photovoltaïques

- **Espaces tampons (transition) un amortisseur climatique :**

l'espace tampon encaisse les chocs thermiques de courte durée, Il joue le rôle d'un amortisseur destiné à réduire les écarts de température entre l'extérieur et l'intérieur. L'efficacité des espaces tampons vitrés culmine au printemps. En hiver ou en été, sur la longue durée, l'espace tampon perd sa capacité d'amortissement et son rôle de régulateur,



**Figure 68 :** l'espace tampon du campus de Nottingham.

- **La ventilation naturelle assistée :**

Le confort d'été dépend de deux dispositions principales, la protection contre les apports solaires excessifs et le rafraîchissement des ambiances intérieures. Pour rafraîchir un espace intérieur, il existe quatre solutions : soit faire appel à la climatisation, soit tirer parti de la ventilation naturelle nocturne, soit puiser l'air frais dans un puits provençal ou le rafraîchir par un système d'évaporation. La première est énergivore, les trois autres pas. des panneaux en imposte ou verticaux inclus dans les cloisons et les façades doivent pouvoir s'ouvrir la nuit, au petit matin, lorsque la température est la plus basse. Elle est souvent de 8 à 12 °C inférieure à la température moyenne de la journée. La seule exception concerne le bord de mer, là où la masse thermique de la mer aplanit les écarts de température. Partout ailleurs, la ventilation transversale nocturne, renforcée ou non par ventilateur, vide les espaces intérieurs de la chaleur accumulée durant la journée.

En été l'air neuf doit être le plus frais possible. Aussi est-il préférable de le capter à l'ombre de la façade nord. Une fois entré à l'intérieur, il doit être rafraîchi encore lors de son passage le long d'éléments constructifs (planchers, plafonds ossature, cloisons à forte inertie) dont la température a été abaissée grâce à la sur ventilation nocturne.



**Figure 69** l'espace tampon de Nottingham.

- **Les nuisances sonores :**

La qualité acoustique de l'espace urbain est très importante, le son, le bruit dans la ville à un rôle essentiel. Dans l'espace urbain, la mixité des fonctions et la densité d'occupation des sols posent de nombreux problèmes de voisinage qui affectent le cadre et la qualité de vie de certains quartiers. Les nuisances sonores diurnes et nocturnes liées à la circulation automobile ou, ponctuellement, à la fréquentation des espaces font partie des sources de gêne les plus fréquemment ressenties par les résidents.

## L'application dans le projet :

### - Agir sur le choix des matériaux :

Les éléments constitutifs du milieu urbain (revêtements de sol, mobiliers urbains, etc.) possèdent des qualités acoustiques plus ou moins réfléchissantes ou absorbantes selon les matériaux utilisés.

Le passage d'un véhicule sur une surface est à l'origine de ce que l'on appelle le « bruit de roulement » qui devient prédominant sur le bruit moteur dès que la vitesse augmente.

Le revêtement routier joue un rôle essentiel sur le bruit de roulement.

✓ L'action sur la qualité du revêtement routier est une composante importante pour abaisser l'émission de décibels : Les gains que l'on peut attendre sur le plan acoustique d'un remplacement de revêtement classique par un revêtement acoustique sont de l'ordre de 3 à 6 dB et peuvent aller jusqu'à 9 dB selon les performances acoustiques.

### - La mobilité durable et le transport en commun :

✓ Le transport collectif permet de réduire l'émission sonore par une diminution du nombre de véhicules particuliers en circulation.

### - Jouer sur l'alignement et la continuité du bâti le long des voies :

✓ En favorisant l'implantation du bâti à l'alignement de la rue, contribue à la création de zones de calme à l'arrière des constructions.

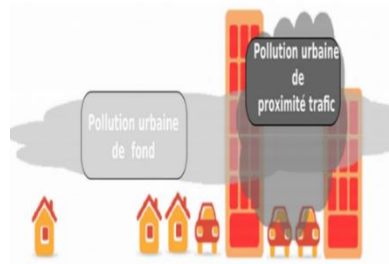
✓ Cette configuration limite la propagation du bruit routier. La contiguïté des constructions peut donner lieu à la formation d'îlots possédant, en leurs centres, une cour ou jardin isolé des bruits extérieurs.



Figure 70 : l'espace tampon du campus de Nottingham.

### • La qualité de l'air :

La qualité de l'air extérieur et/ ou intérieur est un enjeu majeur en matière de santé publique. La majeure partie des impacts sur la santé vont résulter d'une exposition chronique. Les effets à court terme peuvent se traduire par des irritations oculaires, des inflammations des voies respiratoires, des crises d'asthme. Les effets à long terme peuvent se traduire par des cancers, des pathologies respiratoires et cardiovasculaires pouvant conduire au décès.



**Figure 71** : l'espace tampon du campus de

### L'application dans le projet :

Dans le cadre d'une opération d'aménagement urbain durable, les principaux enjeux seront de limiter l'impact du projet sur la qualité de l'air et de limiter voire réduire, l'exposition des populations à la pollution atmosphérique.

Notre démarche de quartier durable encourage à mettre en place les actions suivantes en faveur de l'amélioration de qualité de l'air :

### Il est possible de réduire les émissions à la source :

Dans le secteur des transports, en favorisant les déplacements par modes actifs, l'implantation des transports en commun, ainsi les modes de déplacements doux (marche, vélo ...).

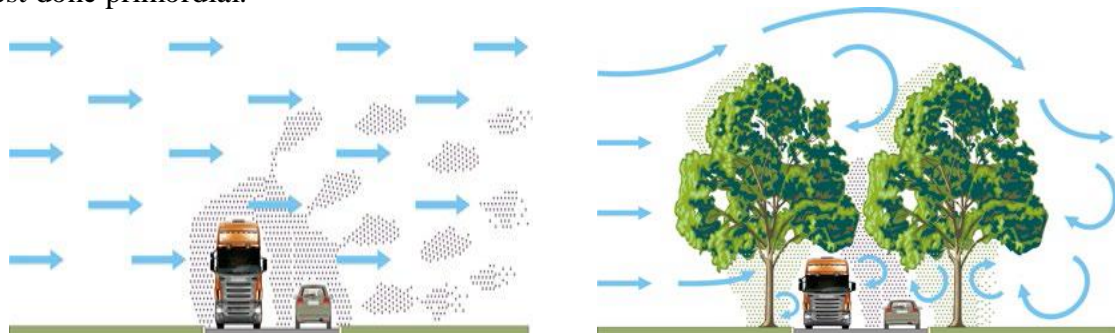
Le secteur résidentiel, en proposant d'isoler thermiquement les bâtiments, ou de remplacer/rénover les systèmes de chauffage anciens ou les unités de production dans le cas d'un projet de rénovation urbaine.

### Il est possible de réduire l'exposition des populations :

En éloignant les espaces publics fréquentés par des enfants (parc) des sources d'émission de polluants (exemple : route circulée).

En limitant les transferts d'air pollué entre l'extérieur et l'intérieur en positionnant les prises d'air du côté le moins exposé du bâtiment, en installant une ventilation mécanique contrôlée à double flux, etc.

Une attention toute particulière doit être apportée à la question de la végétation, de son implantation et des espèces utilisées. la capacité des feuilles des arbres à capter les polluants (absorption des polluants gazeux), dans certains contextes. Toutefois, une certaine densité végétale peut provoquer un effet de barrière qui piège les polluants au niveau des usagers et peut être à l'origine d'une augmentation des concentrations locales en polluants. Le contexte est donc primordial.



**Figure 72** : Modélisation de l'impact de rangées d'arbres sur la dispersion des polluants : route avec ou sans rangées d'arbres.

- **La gestion de l'eau :**

L'eau joue un rôle crucial dans le développement de l'humanité. Depuis des temps immémoriaux, les peuples se sont installés près des points d'eau, qui ont toujours été une source de vie et de bien-être, Aujourd'hui, en raison de la croissance démographique rapide, du développement économique et d'autres défis qui affectent les ressources naturelles, l'eau est devenue un bien précieux.

En tant que ressource essentielle au développement durable, la question de l'eau a été incluse pour intégrer une gestion développer en ville durable.

**Les eaux pluviales urbaines : Une ressource à valoriser**

Les techniques traditionnelles de gestion des eaux pluviales urbaines consistent à évacuer l'eau de la ville par de gros tuyaux. Cette solution coûte très cher, augmente les risques d'inondation et pollue les milieux aquatiques. Il est bien préférable d'infiltrer les eaux de pluie qui tombent sur la ville au plus près de leur point de chute. Cette solution permet de recharger les nappes, de conserver la ressource, de favoriser la végétation et de climatiser la ville.

**L'application dans le projet :**

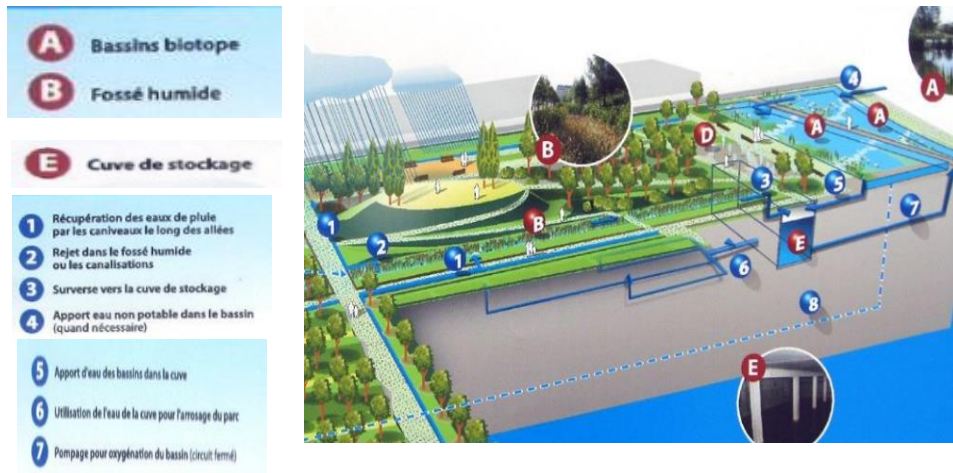
Dans notre cadre, nous avons mettre en œuvre les potentialités et les techniques de réintroduire le cycle de l'eau suivants :

- Les bassins de rétention : (qui contiennent de l'eau en permanence)

Il est destiné entre autres à recevoir les eaux pluviales de l'opération et qui consiste à aménager le parc urbain. Son aménagement intègre la gestion des eaux pluviales des toitures des immeubles d'habitation voisins et des espaces de cœur d'îlot non circulés. Ces eaux, sont acheminées jusqu'au parc par un réseau de canalisations. Une fois infiltrée, l'eau rejoint la cuve pour l'arrosage du parc. Sur l'un des côtés du parc il y a un long fossé humide. Ce bassin accueille des plantes qui vivent dans l'eau ou sans eau en fonction des saisons



**Figure 73 :** Bassin servant de récupération des eaux de pluie, d'agrément paysager, et de stockage d'eau d'arrosage



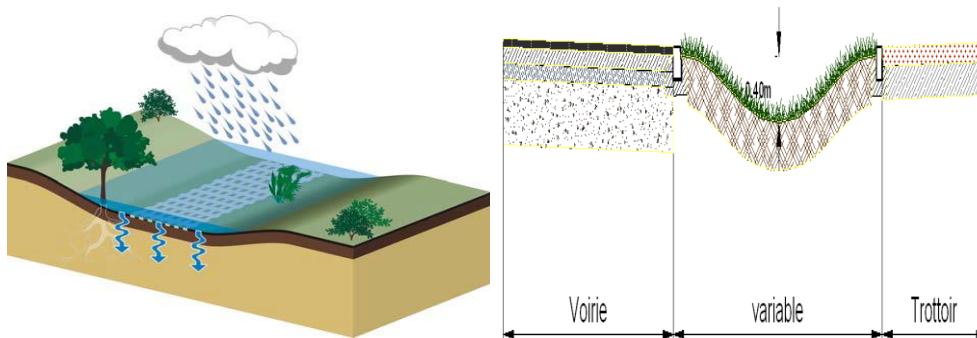
**Figure 74 :** Bassin servant de récupération des eaux de pluie, d'agrément paysager, et de stockage d'eau d'arrosage

- **Les noues :**

Les noues sont des fossés larges et peu profonds. Ils collectent les eaux de pluies soit par des canalisations, soit après ruissellement sur les surfaces adjacentes. Après stockage, l'eau est évacuée par infiltration dans le sol ou vers un exutoire : réseau de collecte, bassin de rétention ou rivière.



**Figure 75 :** Exemple de réalisation de voirie avec noues plantées attenantes



**Figure 76 :** schéma montre une noue engazonnée infiltrant renforcée dans son fond.



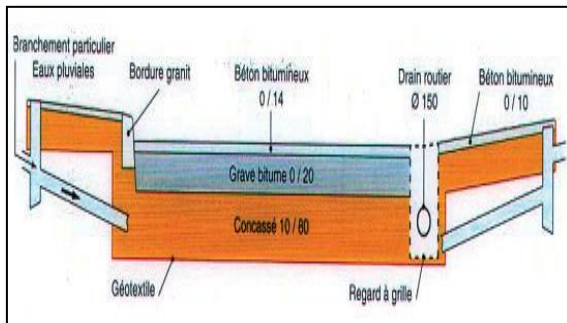
- Les structures réservoirs :

Une structure réservoir est un ouvrage souterrain destiné à recueillir, stocker et restituer les eaux de pluie tombant sur les espaces publics ainsi que sur les toitures et autres surfaces revêtues des parcelles riveraines.

Elle est composée essentiellement d'une ou plusieurs couches poreuses en matériaux granulaires ou alvéolaires et comporte des ouvrages de diffusion et d'évacuation de l'eau (assurant également les entrées et sorties d'air nécessaires lors des remplissages et vidages).



**Figure 77 :** Parking avec enrobés poreux a structure réservoir – parking Saint Philibert, Lomme



**Figure 78 :** coupe des chaussée et trottoirs- rue de la Classerie a Reze (Loire Atlantique) :



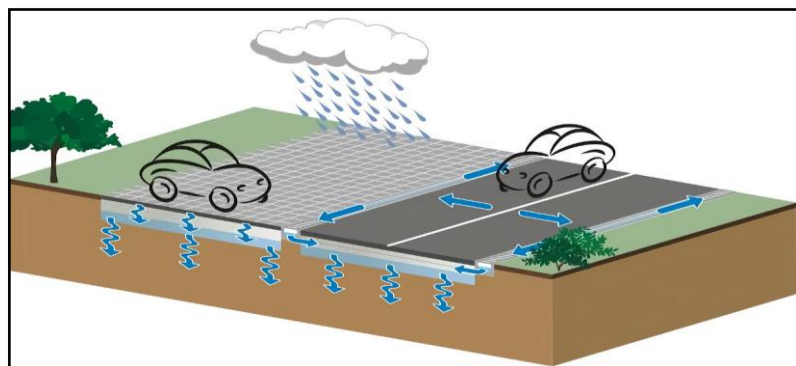
**Figure 79 :** Chaussée avec enrobés imperméables a structure réservoir

Dans notre projet, les réservoirs peuvent être installées sous les éléments suivants :

- Chemins de jardin.
- Trottoirs, pistes cyclables.
- Chaussées, voies carrossables.
- Aires de stationnement, entrée de garage (entrée charretière)

La destination finale :

- Soit le sous-sol par infiltration
- Soit le réseau d'assainissement ou une cour d'eau par restitution

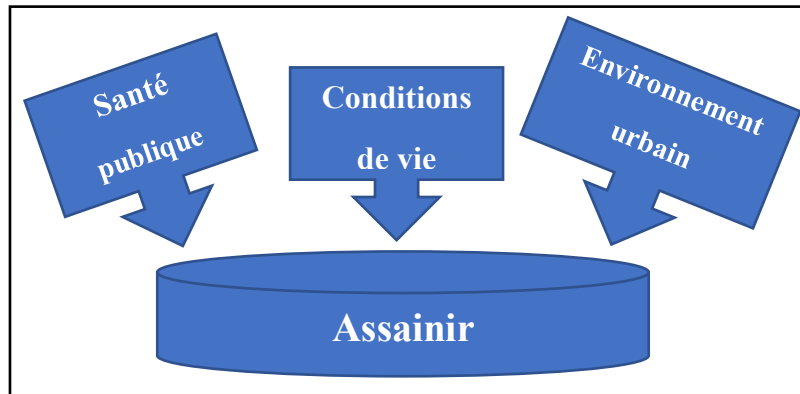


**Figure 80 :** Structures réservoirs infiltrantes : à gauche, parking poreux ; à droite, chaussée réservoir à injections d'eau latérales.

- **L'assainissement (la gestion des eaux usées) :**

« l'assainissement peut-être défini comme l'ensemble des techniques destinées à collecter les eaux, à les évacuer et à les traiter jusqu'à un niveau acceptable par le milieu récepteur »

L'assainissement est une démarche visant à améliorer la situation sanitaire globale de l'environnement dans ses différentes composantes. Il comprend la collecte, le traitement et l'évacuation des déchets liquides, des déchets solides et des excréments.



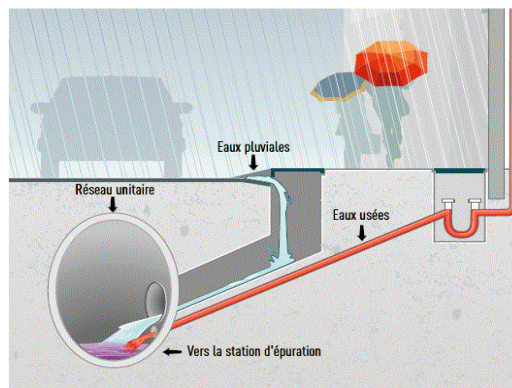
**Figure 81 :** Assainir un quartier, une problématique au cœur des trois domaines.

- Les différents types (synthèmes) des réseaux d'assainissement :

**Le réseau unitaire :**

C'est l'héritier du « tout-à-l'égout », c'est-à-dire que tout et n'importe quoi peut être rejeté dans le réseau d'assainissement.

Ce système évacue dans les mêmes canalisations les eaux usées domestiques et les eaux pluviales.

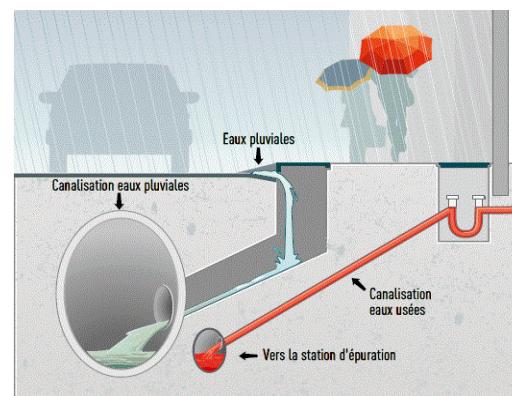


**Figure 81 :** Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales

**Le réseau unitaire :**

C'est l'héritier du « tout-à-l'égout », c'est-à-dire que tout et n'importe quoi peut être rejeté dans le réseau d'assainissement.

Ce système évacue dans les mêmes canalisations les eaux usées domestiques et les eaux pluviales.



**Figure 82 :** Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales

- **Les matériaux :**

Le concept des matériaux écologiques imprègne donc tous les professionnels qui doivent orienter le choix des matériaux de construction, d'une part en tenant compte d'une relative faible émission de CO2 appréciée sur toute la vie du matériau, d'autre part en veillant à l'économie des ressources naturelles

S'il existe plusieurs manières pour désigner ces produits, matériau écologique, bio source, naturel ou sain, tous ces termes indiquent et reflètent leurs qualités pour la construction d'une maison saine.

Les critères techniques exigés des matériaux de construction sont :

- ✓ Les performances techniques et fonctionnelles.
- ✓ La tenue dans le temps (durabilité).
- ✓ La sécurité (Absence d'émissions de COV lors de sa durée de vie).
- ✓ La facilité d'entretien.
- ✓ La résistance au feu.
- ✓ La résistance à la chaleur.
- ✓ La résistance à l'humidité.
- ✓ Les qualités architecturales.
- ✓ Les critères environnementaux tout au long de leur cycle de vie (production puis élimination ou recyclage).
- ✓ La diminution de l'empreinte écologique de la rénovation.
- ✓ La qualité de vie dans l'habitat notamment liée à l'épi génétique.

- Le bois :

Le développement du matériau bois s'inscrit aujourd'hui dans une optique de stratégie de croissance durable et responsable de l'environnement.

Le bois est de plus en plus utilisé dans la construction par son originalité formelle, qualité technique et légèreté souvent associé avec le métal ou le béton pour optimiser sa performance et lui donne une image contemporaine.

Les avantages du bois : lutter contre l'effet de serre, recyclable, absorptions de CO2, génère peu de pollution, réduit le bruit dans les chantiers.

- Matériaux alluvionnaires :

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

### **L'application dans le projet :**

L'utilisation de matériaux qui sont utilisés localement et qui caractérisent le paysage bâti, et d'éliminer autant que possible les matériaux qui ne sont pas durables, nocifs à la santé et à l'environnement.

Dans le parc des matériaux compatibles, écologiques et durables sont envisagés.

**Les déchets ménagers :** Les déchets ménagers regroupent, les déchets collectés et traités par les collectivités locales ou par les services privés, ils englobent tous les déchets produits par les ménages et assimilés (certaines collectivités et certains commerçants), se sont donc les déchets que tout particulier produit dans sa vie quotidienne, ils regroupent les ordures ménagères (non recyclables ou pas encore recyclées), les déchets recyclables secs (journaux, papiers, cartons, magazines, verre, aluminium, plastique ...etc.) et les recyclables dits humides, organiques ou fermentescibles (déchets alimentaires, herbes, bois).

La collecte sélective : la gestion de déchets passe par les réductions de la source et implique des techniques modernes afin de réduire leurs quantités dans les décharges et essayer de leur donner une seconde vie.

Des solutions hygiéniques existent aujourd'hui :

### La collecte souterraine par aspiration :

Ce système d'origine suédoise certaines villes adoptent ce nouveau système qui collecte les ordures qui permet de réduire le nombre de passages de camions poubelles et par conséquent les émissions de CO<sup>2</sup>. En utilisant la technologie sous vide voyageant dans tuyaux spéciaux installés sous terres grâce à l'aspiration de puissants ventilateurs, les déchets sont aussi évacués à une vitesse de 70km/h qui maintient les parois propres et rend le système quasiment autonettoyant, ce système est particulièrement adapté pour l'habitat vertical et les zones densément peuplées.

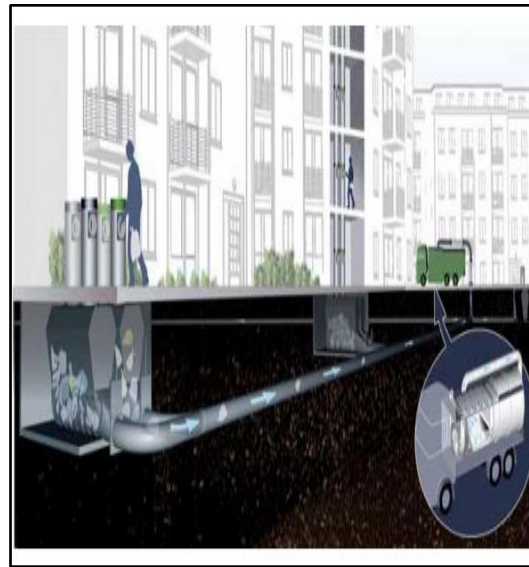


Figure 83 : La collecte souterraine par

### Un système mobile :

existe pour les zones moins denses les déchets sont stockés temporairement dans des conteneurs enterrés ou non avant d'être aspirés par un camion, lequel se branche ensuite sur une bouche d'aspiration. Pour les déchets triés, il suffit d'avoir des bennes différentes et d'aspirer les déchets. Ils sont également plus esthétiques que les conteneurs poubelles en surface : ils sortent d'au maximum 1,10 mètre du sol et leur design moderne en bois ou en aluminium s'intègre parfaitement à leur environnement et ils disposent d'un couvercle adapté et le sol garde les déchets au frais.



Figure 84 : conteneurs enterrés

## L'application dans le projet :

- En cas de difficulté à maintenir un quartier propre notamment à proximité d'un centre commercial ou d'établissement de restauration rapide, une charte de propreté peut être élaborée et signée par la collectivité locale.
- Adapter les logements au tri des déchets
- Bien trier les déchets : un enjeu pour le recyclage Le volume de déchets recyclés dépend de la qualité du tri sélectif, qui nécessite une parfaite connaissance des matériaux recyclables ou non. Pour cela, les mairies doivent apporter des programmes de sensibilisation et formation claire à ses Administrés afin de chacun s'engage en faveur du tri.



Figure 85 : conteneurs enterrés

## Conclusion :

Consommer moins d'espaces naturels, réduire les déplacements, encourager les transports collectifs, économiser l'énergie, préserver la ressource en eau, maintenir la biodiversité, produire des bâtiments sobres en énergie, mêler en un seul lieu toutes les classes sociales et concevoir un quartier où les fonctions travail, habitat et loisirs cohabitent harmonieusement sont désormais des objectifs de l'aménagement de notre quartier durable en vue d'offrir une meilleure qualité de vie, tout en lui appliquant les cibles du développement durable.

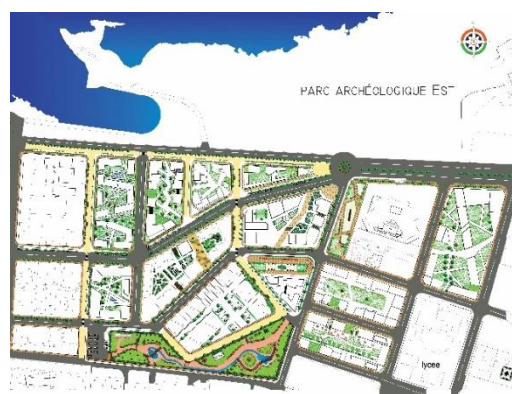
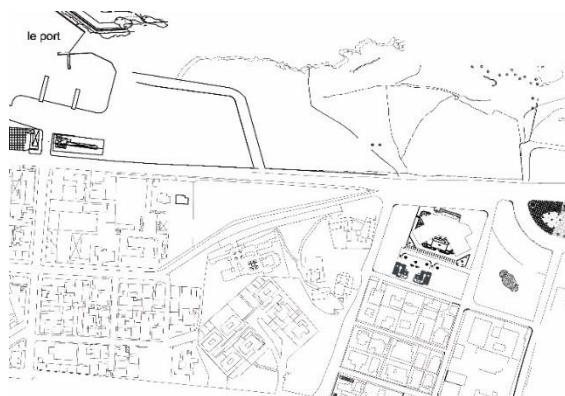


Figure 90 : Plan d'aménagement de notre projet.

## 4. La programmation urbaine selon Jacques L'écuréuil :

"Nous définirons l'urbanisme en général comme la détermination, à l'avance, des caractéristiques d'une future urbanisation à terme et au cours de son évolution, dans son "contenu" et dans son "contenant", de façon que ce dernier réponde aux nécessités du "contenu" et soit harmonieux dans sa forme."<sup>45</sup>

Le "contenu" comprend d'une part ; les citadins et leurs différentes activités, et d'autre part; les bâtiments et les espaces où se déroulent ces activités. Le "contenant" présente les lieux urbains où s'effectue le contenu.

<sup>45</sup> La programmation urbaine, Jacques L'écuréuil. P 21

- **Les phases de l'étude de la conception urbaine :**

Les études de la programmation urbaine doivent être menées dès le départ du processus de la conception urbaine et précéder celles relatives à l'organisation spatiale des lieux urbains.

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

La programmation urbaine a pour objet les deux premières étapes de cette démarche. S'agissant des composantes immatérielles : La population, les activités, les besoins induits en services collectifs, privés et publics et le transport (circulation, stationnement), elle définit, outre leurs caractéristiques, les interrelations fonctionnelles existant entre elles. S'agissant des "lieux urbains", elle définit aussi leurs caractéristiques, nature et principaux éléments du dimensionnement et les interrelations spatiales entre leurs localisations liées aux interrelations fonctionnelles.<sup>46</sup>

- **Classification des activités et lieux urbains :**

- 1) Les deux approches de la classification des activités :**

- Recensement des besoins de l'individu et de la société.
- Distinction des activités publiques et privées.

- 2) Classification des activités :**

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

- 3) Classification des Lieux urbains :**

- Les logements ou les habitations.
- Les entreprises privées et publiques.
- Les administrations publiques.
- Les équipements collectifs privés.
- Les équipements collectifs publics.
- Les infrastructures de transport (circulation-stationnement).

Les espaces publics (sauf les voies mécaniques) et les espaces verts sont considérés comme des équipements collectifs où se déroule l'activité de loisir.

---

<sup>46</sup> La programmation urbaine, Jacques Lécureuil. P 22

## **5. La grille des équipements :**

La grille des équipements dans la ville moderne, les besoins sont quantifiés et recensés.

La programmation et la planification urbaine est perçue comme une normalisation de l'existence humaine en accord avec les quatre fonctions clés : habiter travailler, circuler, se recréer.

Cette manière d'aborder la ville et plus particulièrement l'acte urbain trouve son corollaire dans la standardisation des besoins quantifiables énoncés et préétablis dans la grille d'équipement.

la grille théorique des équipements, proposée par le CNERU, pour les raisons suivantes :

- Assurer la meilleure desserte possible de la population.
- maximiser les effets structurant des équipements par un groupement adéquat.

### **1- le contenu de la grille des équipements :**

Une grille théorique d'équipements est un schéma théorique de structurations ont été élaborés pour chacune des quatre catégories de ville.

Les grilles des équipements donnent pour chaque équipements la surface exprimée par habitants, ces rations ont été évalués à partir des normes recueillies auprès des secteurs lorsqu'elles étaient disponibles.

### **2- Catégorie des villes :**

Pour l'élaboration de cette grille, il nous fallut différencier les villes en plusieurs catégories plus ou moins homogènes, le critère de base est celui de l'importance de la population qui nous donne une taille de ville.

En fonction de la taille de la population, cinq catégories de villes ont été retenues dont la villes moyenne définit le type, ce qui nous donne les types de villes suivantes :

- ville de 12.000 habitants dont la grille s'applique de 5.000 à 25.000 habitants
- ville de 25.000 habitants dont la grille s'applique de 25.000 à 50.000 habitants
- ville de 100.000 habitants dont la grille s'applique de 50.000 à 150.000 habitants
- ville de 100.000 habitants dont la grille s'applique de 150.000 à 250.000 habitants<sup>47</sup>
- ville de 100.000 habitants dont la grille s'applique de 250.000 à 350.000 habitants

Dans notre cas, nous avons une population d'environ 44000 habitants appartient à la catégorie 2 des villes : ville de 25.000 habitants dont la grille s'applique de 25.000 à 50.000 habitants.

### **3- Comment utiliser la grille théorique des équipements :**

Les paramètres d'évaluation des besoins pour chaque équipement sont variables d'une ville à une autre ( y compris dans la même ville ) ils sont liées aux structures démographiques ( nous avons fait ici une hypothèse pour chaque ville ) aux structure d'activités par sexe, par âge, etc. ... au rôle et à la place de la ville dans l'armature urbaine qui n'est pas automatiquement en relation avec sa taille, il sera donc nécessaires de procéder à des bilans

---

<sup>47</sup> Grille théorique d'équipement

et adéquations nécessaires, par ailleurs les grilles théorique et les schémas théorique s'appliquent différemment selon le type de tissu à traiter :

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

#### **4- Méthodologie de l'étude des villes pour proposer des équipements :**

Sur le plan méthodologique, la démarche à consister en la mise en œuvre de deux principes : hiérarchie et cumul.

- Le premier principe est celui de la hiérarchie, il est expliqué aussi bien aux équipements classés selon leur nature et leur niveau de service qu'aux unités urbaines organisés selon leur taille et leur fonction, le but de ce principe est d'assurer dans la ville, à travers la mise en relation des niveaux de services des équipements de la taille des unité urbaines.
- Le deuxième principe est celui du cumul, il s'applique : au plan intra urbain par le cumul dans le centre de chaque unité urbaine de taille supérieure des équipements déjà programmés dans les unités de taille inférieure. Unités de voisinage, composée de plusieurs unités de base auxquels s'ajoutera dans une unité de base les équipements de voisinage, il en ira de même pour le quartier qui cumulera les équipements des unités de voisinage et verras apparaitre les équipements de quartier. etc....

##### **a- Le principe de hiérarchie :**

Il s'applique aux équipements, aux unités spatiales et aux villes.

Les équipements peuvent être subdivisés en deux grandes catégories selon le caractère du service.

- En équipement de base pour les équipements qui répondent à des besoins quotidiens, ou fréquents (équipements scolaires, sportifs, commerciaux, soins primaires ...)
- En équipements de haut niveau : pour les équipements répondants à des besoins rares, spécialisés, particuliers. Etc. ... (hôpitaux spécialisé, équipements juridiques, certains équipements administratifs etc. ...)

L'ensemble des équipements, selon leur nature, peuvent être classé sur une échelle de niveau de service, le niveau de service, et la capacité déterminant les seuils d'apparition des équipements exprimés en volume d'habitants ou de logements à desservir.

Plus ils se positionnent au bas de l'échelle plus ils répondront à des besoins fréquents, et plus seuils d'apparition seront bas.

A l'inverse, les équipements devant satisfaire des besoins moins fréquents ou spécialisés, auront d'apparition élevés correspondent aux conditions de rentabilité économique.

Les unités spatiales composant la ville à travers le mode de structuration peuvent être ordonnées suivant :

- Unités de base.
- Unités de voisinages.
- Groupement d'unités de voisinages



- Quartiers
- Groupement de quartiers.<sup>48</sup>

Le quartier compte 750 habitants / 150 logements. Selon la grille d'équipement, on a travaillé avec l'unité de base notre sur notre assiette d'intervention :

- Centre commercial.
- Hyper-marché (au pied d'immeuble).
- Bibliothèque.
- Centre de santé.
- Maison d'artisanat.
- Crèches intégrées dans les bâtiments.
- Salle de sport intégrée dans les bâtiments.
- Aire de détente ; Parking sous terrain.

## 6. Présentation de notre assiette :

### 6.1 Cas d'intervention (projet d'étude) : Présentation du cas d'étude :

Le fragment se situe dans la partie Est de la ville de Tipaza, il est à proximité du parc archéologique dans une zone considéré comme un point d'articulation entre les extensions post colonial et le centre historique.



Figure 91 : Situation du site d'étude. Source : image de Google Earth + Auteur.

## 7. Projet ponctuel :

### 7.1 Introduction :

Le projet est l'étape première d'une réalisation. C'est pour cela qu'il s'inscrit et figure dans des temps déterminés : sociaux, culturels, économiques. Il est présent à la rencontre d'une vision prospective et d'une adhésion sociale, il représente l'ensemble des actions à réaliser pour satisfaire un objectif défini, dans le cadre d'une mission précise, et pour la réalisation desquelles on a identifié non seulement un début, mais aussi une fin.

Notre objectif dans ce projet est d'assurer les 03 rapports :

- 1- Rapport à l'identité de la ville marqué par l'accueil, l'exposition, Découverte.

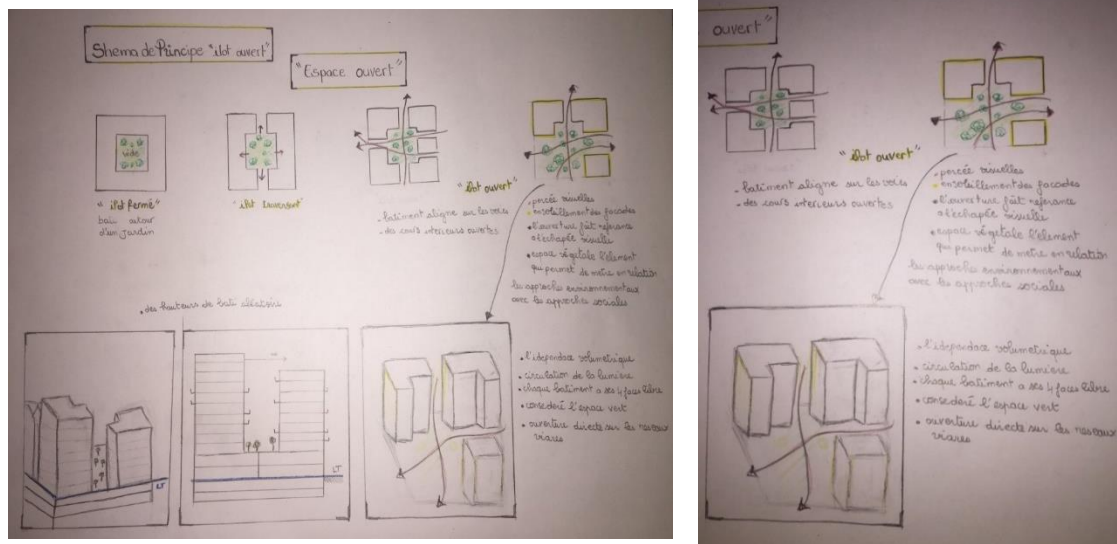
<sup>48</sup> Grille théorique d'équipement

- 2- Rapport à l'environnement marqué par une bonne intégration dans l'environnement il s'agit des phénomènes physiques d'ambiances, naturels, qui sont en interaction avec l'environnement construit (bâtiments, infrastructures, ...) et naturel (parcs, végétation, plans d'eau, ...)
- 3- combinaison urbaine innovante et courageuse qui parie sur la possibilité du vivre-ensemble et introduire d'autres façons de partager les espaces tout en préservant l'intimité de chaque logement.

## 7.2 Le schéma de principe :

Les principes et les concepts dans lequel va se baser notre projet :

- Travailler sur l'ilot ouvert de Christian de Portzamparc.
- Travailler sur le socle qui contient éventuellement dans sa base des parkings, et des services (bureaux) et espaces commerciaux.
- Travailler sur l'espace extérieur et le jardin suspendu.
- Passer à la conception de logements sociaux 2.
- **Les principes de l'aménagement de l'ilot :**
- **L'alignement :** correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public, une séparation permettant une translucidité entre l'intérieur de l'ilot et son extérieur, cela permet également de mettre fin aux décrochements non justifiés et de rendre à la rue son âme perdue, afin de satisfaire aux soucis esthétiques, urbains, de salubrité, de sécurité, tout en ménageant des ouvertures sur les cœurs d'îlots pour préserver des vues et ouvrir des passages.
- **Les hauteurs variées des immeubles :** La hauteur des immeubles est limitée sans être identique d'un bâtiment à l'autre, dans notre cas les gabarits sont entre R+8 et R+12, permettant une mixité des programmes et des matériaux, et qui permet un ensoleillement maximal.
- **Le système d'enclos :** permettant une lecture claire des rues. Séparation public/privé, en particulier séparé les entrées des habitations de celles du commerce ou des services.
- **La densité :** La densité n'est pas forcément un pis-aller. elle devient un atout pour la ville en proposant une nouvelle qualité de vie à ses habitants.
- **La mixité fonctionnelle :** Plutôt que de créer des zones d'activités séparées, ce qui augmente les distances à parcourir pour aller d'une fonction à une autre et encourage l'usage de la voiture, l'objectif de mixité fonctionnelle serait par exemple dans un quartier de rapprocher les différentes fonctions des habitants de façon que les fonctions utilisées le plus fréquemment soient accessibles à pied ou à vélo à partir de la plupart des habitations, on trouve dans notre cas d'étude une crèche, salle de sport, bureaux, commerces, logement d'habitation.
- **La mixité sociale :** consiste à aménager le quartier comme un futur lieu de vie et de rencontres, d'échanges entre habitants d'origine géographique, culturelle et de niveaux de vie différents en mettant en œuvre des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation.



**Figure 92 : Schéma de principe « îlot ouvert ». Source : Auteur.**

- Le jardin central (suspendu) :** notre objectif est de créer un lieu qui permet d'enrichir les pratiques et de « partager » l'espace, en constituant une transition entre l'espace public et l'espace privé de logements. Ce jardin de partage est privé ou semi-privé et rarement ouverts, serait un composant potentiel, qui offrirait la possibilité de relier l'espace dans un contexte spécifique, Ce principe de jardins suspendus adoucit l'effet de la densité, il crée un nouveau rapport au sol, apaisant, évitant l'effet désagréable du vide entre immeubles. Il offre aussi la possibilité d'un rapport de voisinage inédit.

**7.3 Le principe d'implantation :**

La composition générale s'articule sur un îlot ouvert, les immeubles sont plantés en bordure des voies publique respectant l'alignement de la rue et recherchant la transparence par les ouvertures sur le parc urbain sud et sud-ouest et la mer au nord, chaque logement a trois orientations invitant la pénétration du soleil et l'aération.

Composé de 3 bâtiments, sont reliés en rez de chaussée par un socle actif et évolutif, accueille, sur plus de 3880 m<sup>2</sup> et deux niveaux (rez-de-chaussée et 1er), des espaces de restauration, de commerces de proximité, des bureaux, une bibliothèque, un showroom Optical. organisé autour d'un patio central permettant la pénétration de la lumière, L'ensemble est conçu comme un paysage construit, cohérent et exemplaire de la ville à venir ; il s'organise autour d'un jardin intérieur, élément fédérateur du projet. Le jardin suspendu (à R+1) est accessible par trois escaliers monumentaux qui en font un espace collectif agréable, offrant la possibilité de relier l'espace dans un contexte spécifique, en continuité avec les caractéristiques décrite du socle, cette dernière offre aux habitants et usagers un parking au niveau du sous-sol de deux niveaux qui permet d'accueillir 83 place de stationnement quatre roues, 24 de stationnement de deux roues.

le projet répond à une démarche environnementale ambitieuse par des solutions innovantes permet de recrée les liens avec la ville à travers le socle actif largement ouvert, En effet on trouve à la fois au niveau des immeubles, une crèche, un espace en commun, des toitures accessibles végétalisés, des jardins d'hiver comme liaison entre extérieur et intérieur des logements. Un programme neuf, défini après une analyse sociale des aspirations des actuels et futurs habitants.

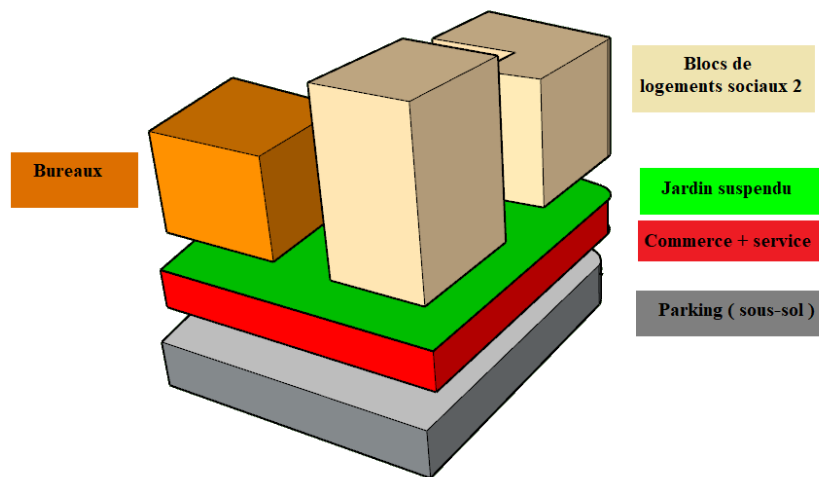


Figure 93 : Schéma de principe de notre projet.

Source : Auteur

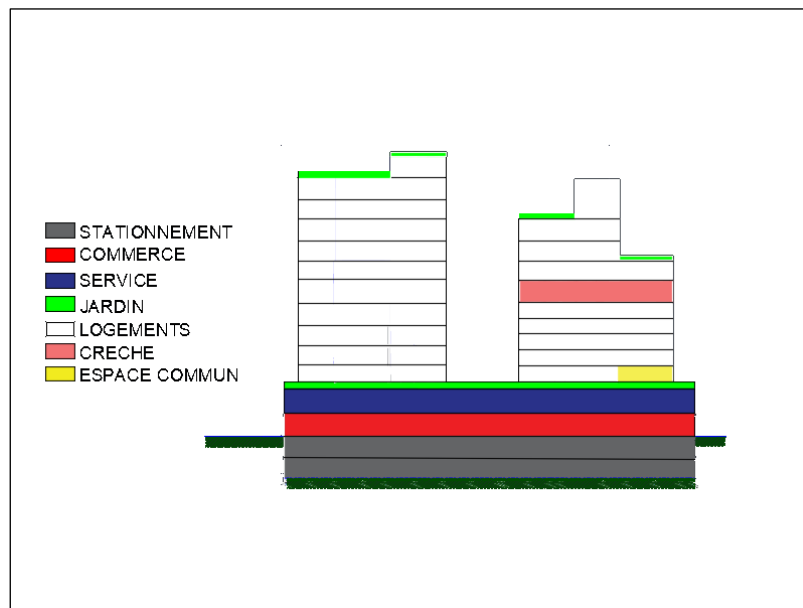


Figure 94 : Coupe schématique de notre projet.

Source : Auteur

- **Le socle :**
- **Programme :** commerce, bureaux, équipement
- **Parking** en deux sous-sols.
- **Le socle commercial : RDC**

Le socle à une surface de 3880 m<sup>2</sup> et de hauteur de 4.08 m, il contient deux accès principaux pour faciliter l'accès, le rdc est occupé par les halls d'entrée, des lieux d'activité, des commerces (grande surfaces, boutiques, cafeteria, hypermarché, showroom Optical, une

galerie d'exposition), ces parties sont vitrées en verre à traitement thermique renforcé et protégé par des stores.

La circulation verticale assuré par : 2 ascenseurs, 2escalier électriques, 2 escaliers, un escalier de secours.

- **Niveau 1 :**

Destiné aux bureaux, services, salle de sport, bibliothèque, et un restaurant, accéder par le sous-sol (ascenseur), et le RDC (escalier électrique).

la programmation du socle a été construite sur la base d'un triple objectif :

- accroître le pouvoir d'attraction du socle sur la région.
- s'inscrire en complémentarité avec le centre-ville,
- répondre aux besoins de proximité des habitants et usagers du quartier

• **Logements sociaux 2 :**

L'accès aux 2 bâtiments se fait par un large hall vitré, accessible par une volée de marches et des ascenseurs, depuis le rez-de-chaussée et les deux sous-sols.

- **Organisation à l'intérieur des blocs :**

Les logements sont des logements sociaux 2 dotés de trois entrées, une à partir de la rue une à partir du sous-sol et une à partir du jardin suspendu, L'organisation spatiale du logement s'adapte au mode de vie local. La conception des logements répond au double objectif de la fonctionnalité et au bien-être des occupants selon les exigences et les spécificités régionales et culturelles de Tipasa. Au niveau conceptuel, ils sont caractérisés par une variété typologique dont on trouve des simplex et duplex, Chaque logement donne sur au minimum deux façades pour maximiser les vues, la conception est l'émanation d'une véritable recherche alliant l'originalité, l'innovation et le respect des éléments du site d'insertion.

• **Organisation et répartition des espaces :**

**Sejour :** Il est disposé à l'entrée, de façon qu'un visiteur éventuel puisse y accéder directement, sans passer par des espaces réservés à la vie intime du ménage, Sa surface moyenne varie de 19m<sup>2</sup> à 27m<sup>2</sup> selon la taille du logement.

**Chambre :** Sa surface est comprise entre 11 à 15 m<sup>2</sup>. Le rapport de ces dimensions et la disposition des ouvertures doivent permettre un taux d'occupation maximum.

**Cuisine :** En plus de ses fonctions habituelles, elle permet la prise des repas ; sa surface est de l'ordre de 10m<sup>2</sup> à 12m<sup>2</sup>.

**Salle de bain :** Sa surface moyenne est de 4m<sup>2</sup>. Elle est équipée obligatoirement d'une baignoire de dimension standard. Un emplacement est réservé pour une machine à laver le linge dont les dimensions seraient entre 60x70 et 70x70. Cet emplacement peut être prévu en cas de besoin dans le séchoir.

**Toilettes :** Sa surface minimale est de 1 m<sup>2</sup>, conçue de manière à ne constituer aucune gêne quant à son fonctionnement, notamment à l'ouverture de la porte et à l'accès. Les salles d'eau sont conçues de manière à recevoir un éclairage et une ventilation naturelle.

**Dégagement** La surface des dégagements (circulations intérieures, hall et couloirs) ne dépasse pas les 12% de la surface habitable du logement. Ils assurent le rôle de distribution et participent au maximum à l'animation intérieure de logement par sa disposition et sa forme.

**Rangements** Les surfaces en plan des rangements à prévoir (non compris les rangements de la cuisine) varient de 1 à 2m<sup>2</sup>.

**Loggia** prolonge la cuisine ; sa largeur est de 1.40m au minimum. Tout en permettant un ensoleillement suffisant ; Cet espace peut être éventuellement exploité en tant qu'espace fonctionnel annexe de la cuisine.

### 7.3.1 Les outils opératoires :

- **Introduction :**

Le logement désigne à la fois une unité fonctionnelle où l'organisation de l'espace répond aux normes culturelles de la société et l'époque, mais la dimension, la forme, l'organisation interne, le niveau d'équipement du logement est également lié à la structure au niveau économique et social. C'est aussi la façon donnée à chacun de vivre l'espace de ses nuits, et de ses jours, tout en côtoyant l'autre de manière variée.

- **Diversifier le paysage :**

Réaliser un bâtiment doté d'une architecture et d'un aménagement fonctionnels et agréables.

La conception prend en considération le respect de l'enveloppe environnementale, pour la réalisation d'un bâtiment exemplaire, convivial et durable, avec la volonté d'offrir des conditions d'usage optimales de confort.

- **La variété des matériaux constructifs :**

Adopter une structure en béton, brique. Le choix de la qualité des matériaux et des techniques de construction a été établi à partir de leur durabilité, leur facilité d'entretien et leurs faibles impacts sur l'environnement au cours de leurs cycles de vie.

- **La transparence :**

propriété physique rendue possible par l'apparition du vitrage de grand format, représente l'un des traits distinctifs de l'architecture moderne. Le regard peut ainsi, avec un bon éclairage, balayer en continuité les espaces intérieur et extérieur et découvrir la structure interne dans sa vérité. La transparence a pour objectifs :



**Figure 95 :** La résidence de logements sociaux Les Galets, à Bègles. **Source :** objectifaquitaine.latribune.fr



**Figure 95 :** logement social à bordeaux.

- créer une relation entre l'intérieur et l'extérieur
- favoriser le contact de l'homme avec son environnement.

La transparence donnera aux habitants de l'espace cette sensation de liberté et de communion, avec la nature qu'on reproduira par une végétation importante et des plans d'eau, afin d'apporter l'idée d'inspiration.

- **L'espace en plus :**

Création des espaces verts privatifs (jardins d'hivers, terrasses, balcons) comme un élément intermédiaire entre l'intérieur et l'extérieur, ils offrent au logement plus d'espace, de volume et donner plus de liberté aux habitants afin qu'il ne sente pas cloisonner.

- **Jardin d'hivers :**

Le plus grand avantage de ce type d'installation est pouvoir créer une extension à le logement, Une lumière naturelle et chaleureuse qui permet de se sentir en plein air le tout dans une ambiance cosy, et tendance. Le jardin d'hiver reste verdoyant tout au long de l'année et notamment en hiver. Un environnement intérieur qui abrite un projet d'aménagement paysager. En d'autres termes, des plantes, des pierres et d'autres éléments décoratifs qui font référence à la nature y sont placés.

- **Terrasse :**

Des installations qui permettent de profiter de l'extérieur tout en restant bien à l'abri, La terrasse offre des possibilités en terme architectural et esthétique : c'est ce qui fait la différence, le petit plus. Elle peut être aménagée en fonction des envies et besoins des occupant et peut devenir une véritable pièce à vivre supplémentaire



**Figure 96 :** 98 logements sociaux ZAC Clichy-Batignolles



**Figure 97 :** logements Paris 13 "Alguesens Treehouse"



**Figure 98 :** logements Paris 13 "Alguesens Trémousse" **Source :** valeurs-patrimoniales.com/

### **Balcon et loggia :**

le balcon vient remplacer un espace en plein air et répond au désir de chaque individu d'avoir un espace d'agrément. C'est un espace de transition qui favorise le rapport visuel avec l'extérieur, une surface supplémentaire qui vient agrandir l'espace intérieur ou constituer carrément une nouvelle pièce aérée et baignée de lumière solaire.

La loggia, est un espace qui jouît des mêmes caractéristiques du balcon mais ayant une forme qui lui fait contraste ; elle suit la ligne extérieure du bâtiment. C'est un espace aéré, prolongeant le logement



**Figure 99 :** 27 logements sociaux récemment sortis de terre dans la Zac Fauvelles de Courbevoie (Hauts de Seine).

Les balcons et loggias sont des composantes importantes de l'architecture de la façade d'un immeuble.

**Brise soleil en bois :** au niveau des loggias et terrasse il apporte une protection solaire de grande quantité, Ce système permet de faire des économies d'énergie et selon l'orientation des lames, le brise soleil peut laisser passer jusqu'à 90% de la lumière extérieure.

### **La diversité des types et surfaces des logement :**

La diversité typologique des unités d'habitation, pour prendre des formes variées, afin de répondre aux modes de vie des futurs occupants.

### **L'animation de la façade :**

#### **L'emboîtement :**

Ce principe donne une harmonie au niveau des façades du projet, elle se caractérise par la présence des balcons et des dressings en superposition.

#### **Le jeu d'hauteur :**

Ce concept permet une meilleure pénétration de la lumière à l'intérieur du logement



**Figure 100 :** OMA Stockholm.



**Figure 101:** 42 logements sociaux locatifs à Grenoble



## 7.4 BLOC A :

### 7.4.1 Schéma de principe :

Un bloc des logements sociaux 2, produit par l'îlot ouvert implanté à l'angle **est** de l'îlot d'un gabarit de R+ 10 dont sa forme est en « **L** » suivant la forme du site, occupe les étages supérieurs à partir du 3<sup>ème</sup> niveau. Le volume a une entrée privative dont la disposition assure un bon ensoleillement des logements, Caractérisée par une organisation spatiale et fonctionnelle très intéressante. le bâtiment orienté d'une façon étudiée pour créer le confort des unités d'habitation. l'organisation des différents logements qui profitent tous, de deux orientations, voire trois pour les plus spacieux. Les habitants disposent d'un appartement lumineux et fonctionnel, avec la possibilité de parcourir leur logement par l'extérieur, toutes les pièces de vie étant équipées de portes-fenêtres. Ils peuvent ainsi profiter pleinement d'un mode de vie alliant le dedans au dehors, Le bâtiment se livre à son environnement comme un empilement de balcon vitrés, à la manière de grandes fenêtres sur la ville. Ce jeu de transparence crée une façade dynamique dans laquelle se reflète le ciel suivant le point de vue adopté, La mise en place des terrasses accessible, donne l'impression d'une découpe verticale dans le volume en assurant l'unité du tout, cette dernière représente le point de vie du projet, permet de créer une relation forte entre l'homme et la nature, L'intégration de la crèche, et d'un espace commun dans un bâtiment résidentiel a pour but de renforcer la mixité sociale et fonctionnelle.

le projet vise à redynamiser le quartier, tout en intégrant une dimension environnementale et paysagère forte. la diversité des plantes utilisé une parfaite mixité du bâti avec l'élément vert le rapport formel qui correspond avec la verticalité d'une part et la diversité fonctionnelle d'une d'autre part, l'utilisation des énergies renouvelables au niveau de toiture pour diminuer les dépenses énergétiques. la couverture verte favorisera la régulation climatique. résoudre les problèmes du confort acoustique, de ventilation et d'aération.

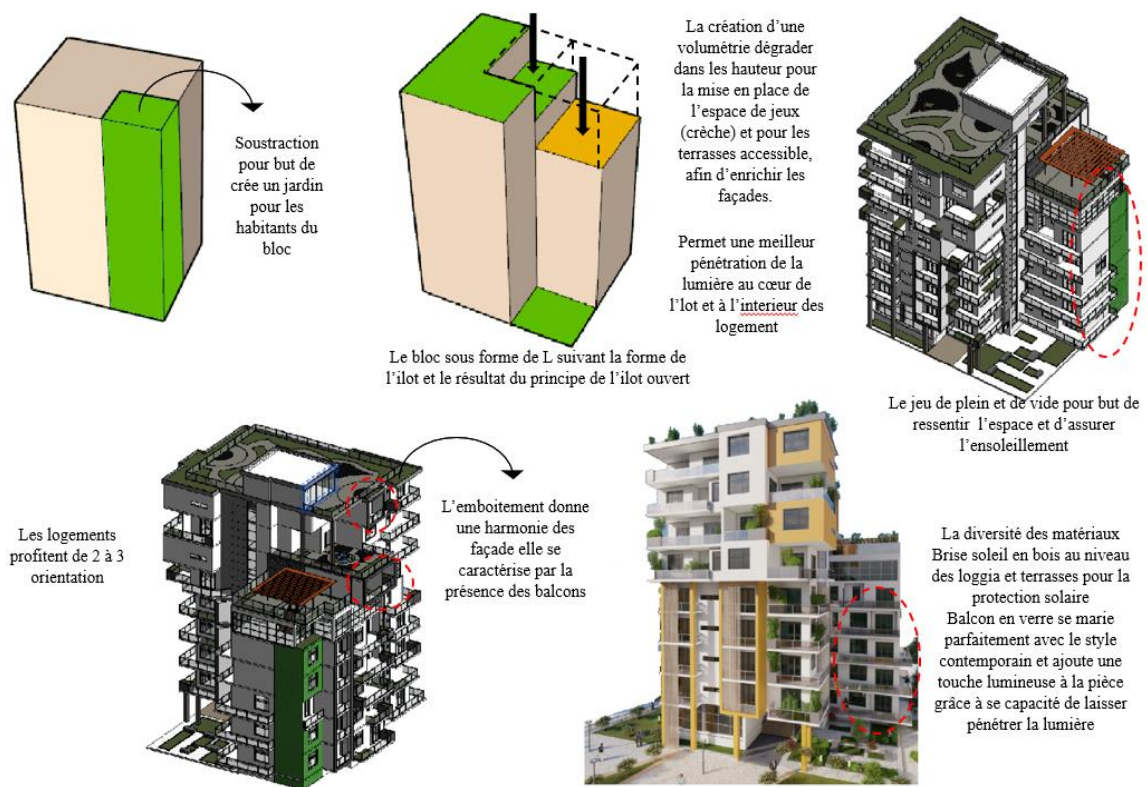


Figure 102 : La genèse de la forme. Source : Auteur

## 7.4.2 Description conceptuelle :

### • Organisation à l'intérieur du bloc A :

L'immeuble des logements sociaux 2 se compose de 25 logements, il est accessible par une entrée principale sur le jardin suspendu, une par le sous-sol et une autre depuis la rue extérieure de l'îlot de afin de faciliter l'accessibilité des personnes handicapées. L'organisation se base sur une disposition des logements autour d'un hall d'entrée doté d'un escalier et un ascenseur afin de faciliter la circulation verticale et horizontale. On peut accéder à l'ascenseur à partir du RDC et le sous-sol.

L'originalité et la qualité de ce bâtiment tiennent bien sûr sur la diversité typologique des logements, ces derniers ne sont pas identiques ni en nombre de pièce ni en surface, selon l'organisation spatiale, nous avons des simplex F2, F3, F4, F5 et des duplexe.

Dernier statut de l'organisation du bloc, le plus important, celui de la crèche et « d'espace commun » ou « partagé », ont pour but de renforcer la mixité sociale et fonctionnelle. L'espace « commun » est situé précisément à l'entrée de l'immeuble, au rez de chaussée, afin d'être en contact avec la rue. Cet espace de 60 m<sup>2</sup> environ est aménagé suivant le souhait des habitants, il est destiné aux rencontres et aux échanges, Ainsi, l'espace encourage le développement des qualités sociales La visibilité de cette plateforme depuis la rue, est fondamentale. Il s'agit d'assurer une continuité de vie entre l'unité de voisinage et l'espace public pour éviter l'effet d'« entre soi ».

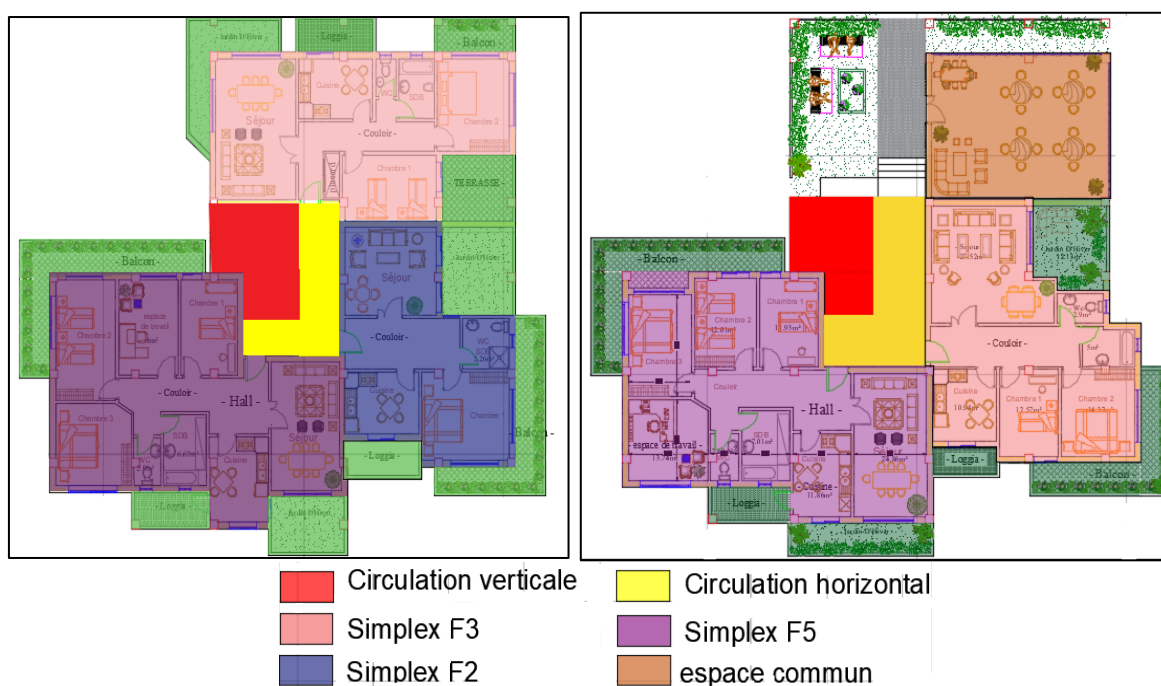


Figure 103 : La typologie des logements. Source : Auteur

### • Une terrasse verte collective pour les habitants :

Les terrasses collectives d'habitants favorisent le lien social, participent à l'animation des quartiers, contribuent à la continuité écologique, à la préservation de la biodiversité en ville et à l'amélioration du cadre de vie.

### • Organisation à l'intérieur du logement :

Tous les logements sont à multi-orientations, une attention particulière a été portée au dessin de chaque plan afin qu'ils puissent bénéficier d'une partie jour et nuit bien distincte, tout en offrant de grands séjours à double orientation ouvert à la lumière. A l'intérieur les pièces de jour offrent des ouvertures sur la vue exceptionnelle du site sur la mer et le parc urbain (terrasse, jardin d'hiver, balcons).

Les logements sont organisés de manière à accueillir des personnes à mobilité réduite, à l'intérieur de l'appartement, deux sections sont délimitées : celle publique, comportant les pièces de vie (séjour, cuisine, jardin d'hiver), et celle privée, avec les chambres et salle de bain. Donnant l'importance à l'intimité.

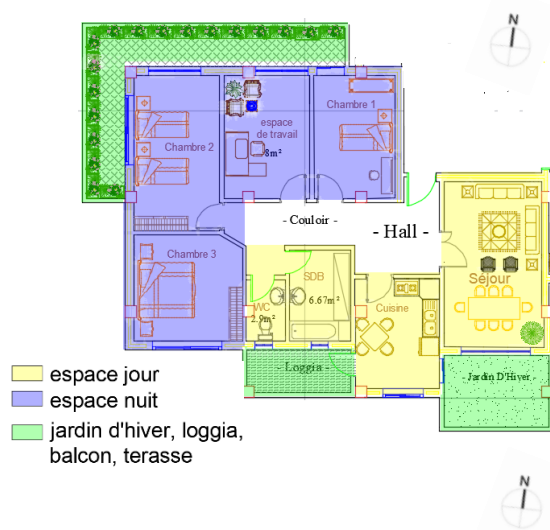
• **Description par type :**

**Logement en simplex : F2, F3, F4, F5**

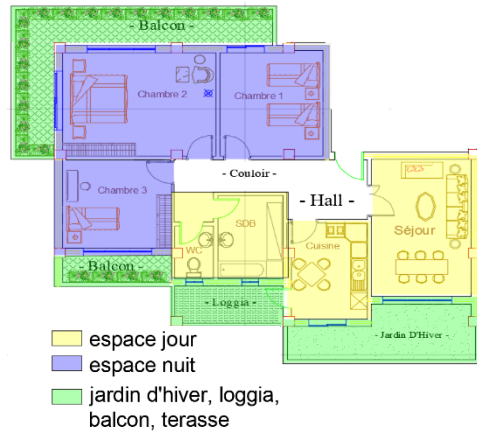
L'entrée des logements donne sur un couloir qui joue le rôle classique de zone de circulation, puisqu'il distribue toutes les pièces, mais possède aussi un rôle de délimitation, puisqu'il matérialise distinctement la séparation entre les espaces jour et nuit. Côté jour, on retrouve un séjour (composé d'un salon et salle à manger), Celui-ci dispose sur le jardin d'hiver, L'espace de vie commune accueille également une cuisine, Afin de rendre l'espace plus modulable et fonctionnel, Du côté des espaces d'intimité, on retrouve une disposition des chambres et des salles d'eau. les chambres sont toutes équipées de placards intégrés pour optimiser les rangements, les chambres orientées au nord, elles présentent l'avantage de donner directement sur le jardin suspendu. À l'inverse, les chambres situées au sud donnent sur la voie publique, et le parc urbain.

**Exemple F5 :**

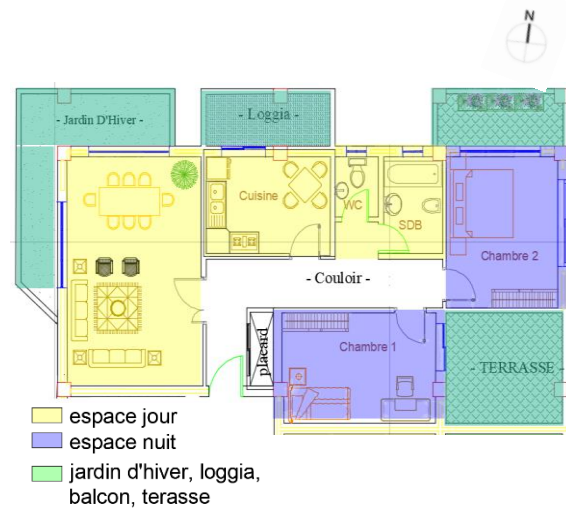
Espace	Surface m <sup>2</sup>
Séjour	20.71 m <sup>2</sup>
Cuisine	11.09 m <sup>2</sup>
Salle d'eau (SDB, WC)	9.39 m <sup>2</sup>
Chambre 1	11.87 m <sup>2</sup>
Chambre 2	14.09 m <sup>2</sup>
Chambre 3	13.89 m <sup>2</sup>
Espace de travail	11.84 m <sup>2</sup>
Circulation	19 < 20%
Surface totale	111.9 m <sup>2</sup>



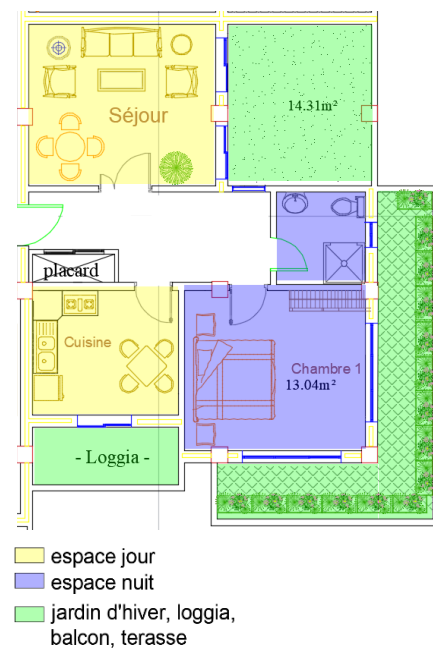
Espace	Surface m <sup>2</sup>
Séjour	25.32 m <sup>2</sup>
Cuisine	10.76 m <sup>2</sup>
Salle d'eau (SDB, WC)	9.09 m <sup>2</sup>
Chambre 1	13.74 m <sup>2</sup>
Chambre 2	13.48 m <sup>2</sup>
Chambre 3	15.63 m <sup>2</sup>
Circulation	19 <20%
Surface totale	90.09m <sup>2</sup>



Espace	Surface m <sup>2</sup>
Séjour	20.49 m <sup>2</sup>
Cuisine	10.89 m <sup>2</sup>
Salle d'eau (SDB, WC)	7.80 m <sup>2</sup>
Chambre 1	13.76 m <sup>2</sup>
Chambre 2	14.73 m <sup>2</sup>
Circulation	19 <20%
Surface totale	85.67 m <sup>2</sup>



Espace	Surface m <sup>2</sup>
Séjour	17.47 m <sup>2</sup>
Cuisine	11.08 m <sup>2</sup>
Salle d'eau (SDB, WC)	6m <sup>2</sup>
Chambre 1	15.08 m <sup>2</sup>
Surface totale	69.63m <sup>2</sup>



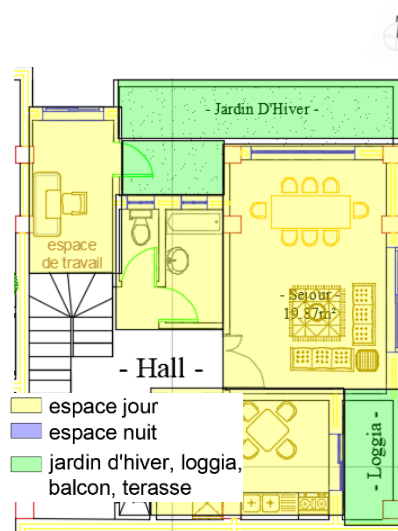
## Logements duplex

Le logement duplex répartit les chambres au niveau supérieur et les lieux de vie au rez-de-chaussée. L'étage inférieur est composé d'un séjour avec un jardin d'hiver, d'une cuisine ouverte sur une loggia, d'un espace de travail avec balcon, d'une salle de bain et d'un WC.

L'étage supérieur est composé de chambres avec soit des terrasses, ou des balcons.

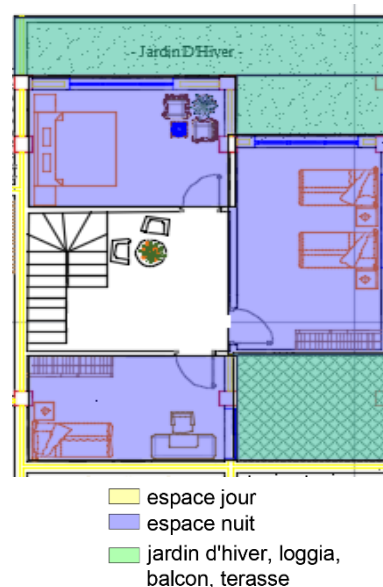
### Etage inférieur :

Espace	Surface m <sup>2</sup>
Séjour	19.67m <sup>2</sup>
Cuisine	10.14m <sup>2</sup>
Salle d'eau (SDB, WC)	7.10m <sup>2</sup>
Espace de travail	8.15m <sup>2</sup>
Circulation	10.50
Surface totale	55.56m <sup>2</sup>



### Etage supérieur :

Espace	Surface m <sup>2</sup>
Chambre 1	13.66m <sup>2</sup>
Chambre 2	15.44m <sup>2</sup>
Chambre 3	13.67m <sup>2</sup>
Circulation	9.39m <sup>2</sup>
Surface totale	52.16m <sup>2</sup>



### 7.4.3 Qualité du logement :

le logement social 2 s'inscrit dans une démarche de développement durable, tant par ses modes de construction que par les matériaux utilisés, sa consommation énergétique ou le type d'énergie choisi.

La qualité du cadre de vie c'est bien sûr celle du logement, sa dimension, ses équipements, son évolution et son adaptabilité, mais c'est aussi son environnement social et urbain et ses services de proximité.

L'enjeu pour le logement social 2 c'est d'organiser autour des besoins de la personne, quelle que soit son origine sociale et à tous les âges de la vie, avec les matériaux et les modes de

production adéquats, une esthétique et une qualité humaine qui donne à la ville sa dimension humaine. La qualité, dans ses dimensions techniques et esthétiques, fait l'attractivité ou non d'un logement et conditionne donc la réussite de la cohabitation de quatre ou cinq générations.

La qualité du logement a certainement un coût. Investir dans l'isolation thermique et les énergies renouvelables c'est à la fois épargner des énergies fossiles en voie d'épuisement et diminuer les dépenses énergétiques à venir. Prévoir des logements accessibles, plus spacieux et mieux insonorisés c'est aussi assurer un meilleur climat. Le besoin de sécurité qui s'exprimerait par la recherche d'un environnement social proche de sa culture et de son niveau économique pourrait aller à l'encontre de la diversité fonctionnelle.

#### 7.4.4 Enveloppe :

Le bâtiment de gabarit R+10 s'appuie sur un socle vitré en verre renforcé et protégé par des stores. L'accès se fait par un hall vitré à partir de la rue, les deux sous-sols, et le jardin suspendu, assurant une grande luminosité à l'intérieur. Le hall d'entrée depuis le jardin d'hiver est doté d'un escalier et un ascenseur, une rampe faciliter l'accessibilité des personnes handicapées. volume très simple, qui acquièrent leur caractère par la diversité des percements de l'enveloppe : la diversité programmatique (de l'appartement F2 au F5 et duplex, d'un espace en commun d'une crèche et un jardin suspendu), le RDC est deviser en deux partie espace commun et logements, Le 6ème étage s'organise d'une façon identique avec le 1er niveau de logement ( une partie services, et une partie logements ) ou on trouve une crèche dont son programme est : La réception, bureaux du directeur, infirmerie, cuisine, réfectoire, salle de jeux salle de dessin, salle de lecture, un dortoir, et une terrasse comme un espace de jeux.

L'enveloppe extérieure de l'immeuble composée de jardins d'hiver, de loggias, de balcons et de terrasses, disposés de manière aléatoire Cette conception permet de décloisonner les espaces et de créer une continuité avec l'extérieur. L'effacement entre dedans et dehors est renforcé par des baies coulissantes offrant des façades transparentes. Chaque menuiserie s'ouvre sur une orientation, une lumière, un point de vue sur le paysage de la ville.

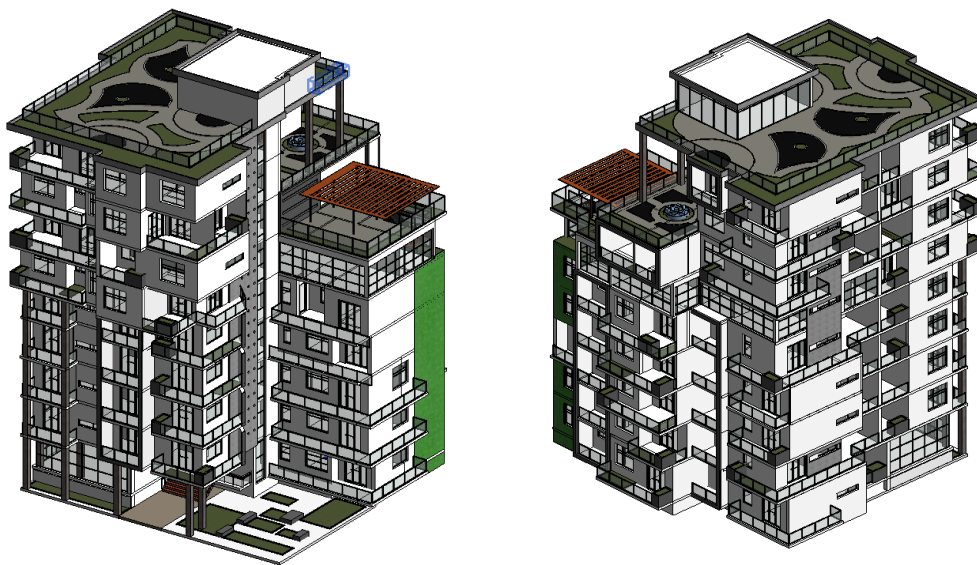


Figure 104 : enveloppe du projet. Source : Auteur

## 7.5 BLOC B :

### 7.5.1 Schéma de principe :

Le volume s'intègre dans la géométrie de l'îlot avec une entrée privative dont la disposition assure un bon ensoleillement des logements. Ceci est possible grâce à de larges baies vitrées, des balcons englobant chaque logement et des jardins d'hiver assurant une extension de l'intérieur vers l'extérieur des logements, La mise en place d'un jardin suspendu au niveau des étages a permis d'obtenir une diversité dans l'unité d'ensemble et de créer les conditions d'une composition nouvelle dans laquelle les parties différentes. La végétation tient donc une place essentielle dans le projet car elle embellit le lieu, détend, améliore l'air, lutte contre la pollution et favorise la biodiversité

La volumétrie de l'immeuble est sculptée par l'adjonction aléatoire de balcons suspendus, avec de larges baies vitrées, il s'agit de réaliser un bâtiment signal tout en assurant l'alignement sur route

Le concept de notre projet est de créer un espace confortable à l'intérieur assurant l'intimité, en même temps communiquant avec l'extérieur. Une diversité au niveau du nombre de logements, ces derniers ne sont pas identiques, ni en surface ni aux nombres de pièces. Cette diversité est compatible

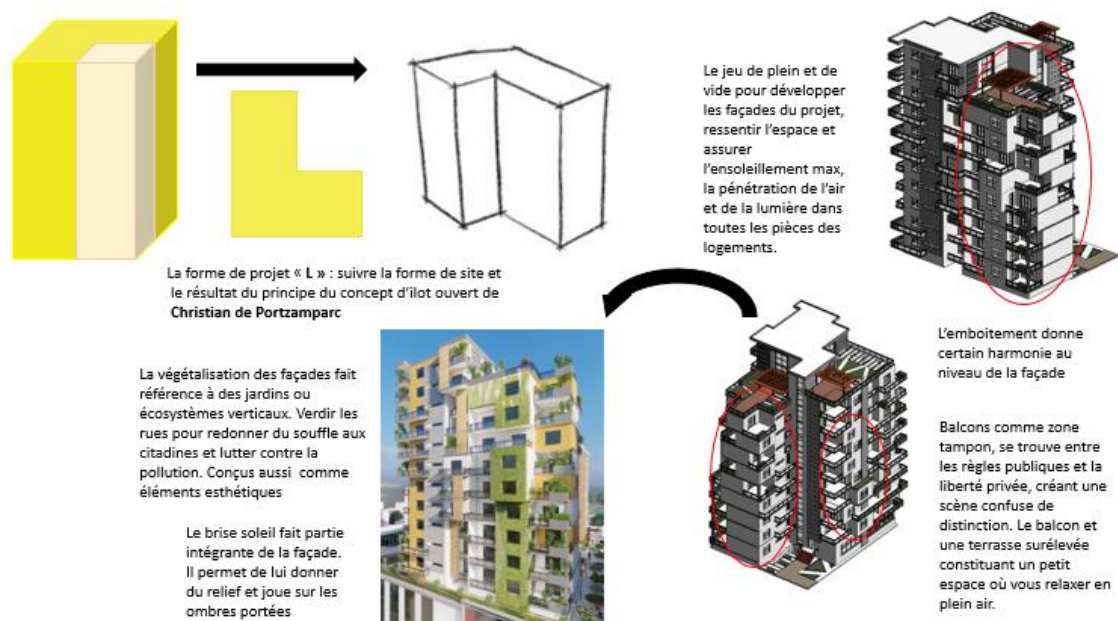


Figure 102 : La genèse de la forme. Source : Auteur

### 7.5.2 Organisation à l'intérieur du bloc b :

L'immeuble des logements sociaux se compose de 27 logements ; les logements des différentes étages ne sont pas identiques ni en surfaces ni au nombre de pièces, ils sont distribués selon l'orientation et la forme du bloc tout en assurant une diversité typologique pour accueillir différentes catégories des ménages, il a une entrée privative qui se fait depuis des rues extérieures d'îlot,

pour faciliter l'accessibilité. Chaque hall d'entrée est doté d'un escalier et ascenseur. On peut accéder à l'ascenseur à partir du RDC. On a proposé des jardins suspendus, réservé pour les habitants et leurs enfants. Nous avons deux types de logement selon deux modes de conception :

- Des simplexes.
- Des duplexes

Selon cette organisation spatiale (nombre de pièces), nous avons des F2, F3, F4, F5 en approchant le souhait de l'habitat d'avoir un habitat individuel.

Étage	Type de logement
RDC	F4 – F3
1 <sup>er</sup> étage	F4 – F3 – F2
2 <sup>eme</sup> étage	F4 – F3 – F3
3 <sup>eme</sup> étage	F5 – F3 – F3
4 <sup>eme</sup> étage	F3- F3 – F3
5 <sup>eme</sup> étage	F5 (duplexe) – F3 – F2
6 <sup>eme</sup> étage	F3 – F2
7 <sup>eme</sup> étage	F5 (duplexe) – F4 – F3
8 <sup>eme</sup> étage	F3 – F2
9 <sup>eme</sup> étage	F3 – F3 – jardin haut
10 <sup>eme</sup> étage	F3 – jardin haut



Simplexe F3 Simplexe F4 Simplexe F3 circulation circulation

**Figure 103 :** La typologie des logements.  
Source : Auteur

### 7.5.3 L'enveloppe :

Les façades sur rue sont le lieu privilégié d'expression du langage architectural. Aux façades largement ajourées où chaque logement dispose de larges balcons d'une terrasse ou d'une loggia. Ces différentes surfaces extérieures contribuent à la qualité de vie des habitants apportés aux appartements plus de surface habitable, avec une vue sur des horizons lointains, sur les bâtiments environnants, pour profiter de l'environnement privilégié, en harmonie avec les bâtiments existants tout en étant dans un registre contemporain. Les murs sont habillés avec goût, grâce à des mélanges de textures et différents matériaux



**Figure 104 :** enveloppe du projet. Source : Auteur



#### 7.5.4 Qualité de logement et son Organisation intérieur :

« La maison est notre coin du monde. Elle est un refuge qui nous assure une première valeur de l'être : l'immobilité. » G. Bachelard.

L'amélioration de l'habitat est sans doute l'une des finalités sociales qui a la plus large portée, dans la mesure où elle touche de façon majeure à la qualité de vie de chacun d'entre nous.

Le logement est le premier lieu où chacun peut exister, se ressourcer et se retrouver. Il dévoile un peu de la personnalité de son habitant « à l'image d'une peau qui respire, sépare et échange »<sup>49</sup> qui doit permettre à chaque ménage de vivre selon son mode de vie.

Une grande attention est donnée à l'intimité « le logement se définit à partir de l'intimité qu'il rend possible »

L'attention est notamment portée sur l'entrée, on évite d'avoir seulement les marches. C'est mieux faire aussi des ascenseurs et des espaces plus grands pour une meilleure mise en œuvre de la norme accessibilité.

Les logements suivent les normes d'un logement social régénéré pour une vision contemporaine prenant en considération le confort d'une personne à mobilité réduite par la prise en compte du rayon de rotation (de la chaise roulante).

Nous avons créé deux types de logement « simplexe » et « duplexe ». Les logements déclinent de grands espaces intérieurs, Chaque logement est composé :

- D'un séjour ;
- D'une chambre à 04 chambres ;
- D'une cuisine ;
- D'une salle de bain ;
- D'un WC ;
- D'un espace de dégagement ;
- Volumes de rangement ;
- D'une /loggia/ balcon /terrasse

Chaque logement est largement ouvert sur son environnement, 100% des logements bénéficient d'une /loggia/ balcon /terrasse d'une surface généreuse et positionné de façon à recueillir le meilleur ensoleillement, maximiser le potentiel des sources de lumières naturelles. Lumineux et rayonnant, un intérieur éclairé principalement à la lumière naturelle est source de confort visuel et de bien-être. Et aussi profiter une meilleure vue sur les jardins sur tout le fragment.

Les espaces fonctionnels du logement sont totalement indépendants et ont une communication directe avec le hall de distribution. Le Séjour est disposé à l'entrée, pour permettre un accès visiteur direct, sans passer par des espaces réservés à la vie intime du ménage. Les WC et les SDB sont souvent ventilées naturellement, donc aucunes gaines techniques.

---

<sup>49</sup> Longet René et al, 2007

Les dégagements assurent le rôle de distribution et participent au maximum à l'animation intérieure de logement, par leur disposition et leur forme.

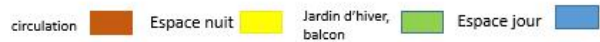
**Exemple simplexe F3 :**

Espace	Surface m2
Séjour + s.a.m	25m <sup>2</sup>
cuisine	14m <sup>2</sup>
chambre1	18,36m <sup>2</sup>
chambre2	12,60m <sup>2</sup>
SDB	7m <sup>2</sup>
WC	2,23m <sup>2</sup>
Surface totale	85m <sup>2</sup>



**Exemple simplexe F4 :**

Espace	surfacem <sup>2</sup>
Séjour + S.A.M	24,29m <sup>2</sup>
Cuisine	14m <sup>2</sup>
chambre1	13,94m <sup>2</sup>
chambre2	12,60m <sup>2</sup>
chambre3	15m <sup>2</sup>
S.D.B	7m <sup>2</sup>
W.C	2,25m <sup>2</sup>
circulation	19~20%
Surface totale	106m <sup>2</sup>



Les appartements duplex sont construits en haut de l'immeuble, un duplex répond au besoin d'occuper un logement individuel à l'intérieur d'un immeuble collectif. L'acquéreur d'un duplex désire avant tout se sentir comme dans une maison, bien chez lui, indépendant. le duplex délimite mieux les espaces dans le logement. Le premier niveau inclut le séjour, la salle à manger et la cuisine, une cage d'escalier qui mène à la partie supérieure du logement à structure légère dans le hall d'entrée. Tandis que le second est réservé aux chambres avec des balcons et des placards et à la salle de bain.

Nous avons essayé de briser le stéréotype du logement social et sortir de la standardité en essayant de créer un nouveau vison de celui-ci tout le chemin de l'intérieur à l'extérieur.

**Exemple duplexe F5 :**

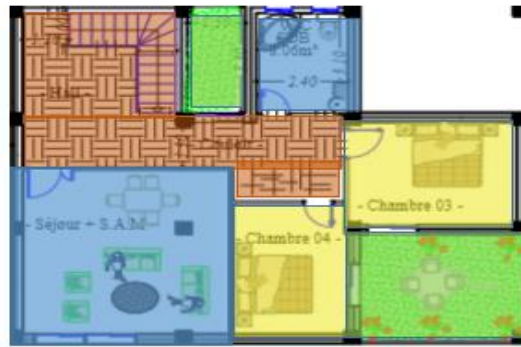
**Etage inferieure**





espace	Surface m <sup>2</sup>
cuisine	14,30m <sup>2</sup>
chambre1	18m <sup>2</sup>
chambre2	17m <sup>2</sup>
SDB + WC	8m <sup>2</sup>



## Etage supérieure

espace	Surface m <sup>2</sup>
Séjour + S.A.M	27m <sup>2</sup>
chambre3	12,82m <sup>2</sup>
chambre4	11m <sup>2</sup>
SDB + WC	8m <sup>2</sup>



circulation  Espace nuit  Jardin d'hiver, balcon  Espace jour 

### Conclusion :

Notre projet privilégie le thème du développement durable, notamment dans la recherche d'une relation harmonieuse du bâti avec son environnement :

- Optimisation de l'éclairage naturel et des vues
- Traitement des espaces verts : terrasses végétalisées apportant des effets régulateurs sur le microclimat, créant un confort d'utilisation des terrasses.
- Utilisation de matériaux durables à base de matières premières renouvelables ou de matières recyclées (verre, bois).

# **CONCLUS ION**

## 8. Conclusion générale :

Le Développement durable et le Renouveau urbain sont des réponses aux problèmes sociaux, économiques, urbanistiques et environnementaux dans le contexte de nos villes. 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.

En suivant ce fil conducteur et voulant approfondir des connaissances à ce propos depuis une autre perspective, et en restant dans le volet urbain qui est en réalité un facteur puissant pour la détermination du bien-être de l'être humain, notre recherche a été consacrée sur l'îlot ouvert. C'est au cours des années 1990 qu'émerge la théorie de la troisième ville (Portzamparc, 1995), cette proposition s'inscrit avant tout dans le débat qui anime alors praticiens, élus et chercheurs autour de la notion de projet urbain. L'originalité du postulat de Portzamparc tient au rôle que jouent les principes typomorphologiques dans le dessin du projet et, plus particulièrement, l'importance de l'îlot comme « unité de conception pertinente de la ville contemporaine », et c'est bien en tant que concepteur et non en tant qu'historien que l'architecte-urbaniste mobilise l'évolution des tracés urbains pour mieux asseoir son parti pris et ainsi démontrer l'irréductible persistance de l'îlot. Suivant son point de vue, il est possible de comprimer des siècles d'histoire urbaine sous une même temporalité : l'âge I. S'étirant du Moyen Âge jusqu'à la période haussmannienne, celui-ci se caractérise morphologiquement par une trame régulière et continue, celle de la ville traditionnelle et consolidée, essentiellement constituée d'îlots fermés et d'immeubles disposés à l'alignement de la rue. Inversement, quelques décennies, l'âge II (ou le temps de l'urbanisme moderne), suffiront à établir selon lui une rupture suffisamment profonde dans la structure urbaine (dissolution de la rue au profit de l'open planning) et l'évolution des typologies architecturales (disjonction spatiale des éléments construits) pour justifier le nécessaire passage à l'âge III. À la fois synthèse et dépassement des deux premiers âges, ce pas de temps théorique constitue pour Portzamparc l'occasion de mettre en œuvre sa proposition désormais paradigmatique d'« îlot ouvert » - où se mêlent jardins privatifs et bâtiments discontinus, alternant entre retraits et alignements ponctuels à la rue.

L'îlot ouvert, était donc le centre de notre recherche, il constitue une alternative d'aménagement, que pour Christian de Portzamparc, « est une forme nouvelle de groupement, d'assemblage, pour procéder au desserrement de l'agglomération, au rapprochement des bâtiments tout en sauvegardant leur autonomie, qui veut concilier leur singularité et leur appartenance à une communauté, à un ensemble »

Ensuite, nous avons abordé dans le volet architectural. Le logement social 2.

Après l'apparition de logements sociaux comme un facteur d'équilibre essentiel pour la cellule familiale et donc pour la société c'est aussi un facteur de sécurité et de stabilité une nécessité et mode d'urgence pour loger les habitants, la deuxième génération de logement social collectif qui est un nouveau concept de construire qui touche le développement durable dans ses trois dimensions : économique, sociale, environnementale, mais implique également une dimension transversale de la durabilité, celle de la citoyenneté.

C'est pourquoi le logement social 2 est présenté comme vecteur d'inclusion sociale, de renouvellement urbain, il est aussi créateur d'efficacité énergétique et porteur de solidarité. C'est pourquoi nous nous y intéressons de près, il est perçu comme solution moderne aux problèmes de logements dédiés aux catégories de la classe faible, il consiste à mettre en application le droit pour tous à un logement décent et sain, tout en s'attachant à améliorer la performance énergétique et environnementale des bâtiments plus adéquate aux pratiques de l'homme contemporain.

Les logements sociaux 2 ont des points de conception elle présente les enjeux et les différentes formes de repenses et démontre les critères qui sont décrits en :

- **Espaces communs** : La sécurité extérieure dans l'immeuble, Des interventions sur le cadre bâti : terrasses, escaliers extérieurs, locaux poubelles, locaux à vélos et entrées traversantes, La luminosité des appartements, le confort intérieur (isolation, étanchéité).
- **Éco-construction** : Relation harmonieuse bâtiment-voisinage, Choix des procédés et des produits de construction
- **Intérieurs des logements** : Le hall d'entrée de l'immeuble doit être conçu comme un espace d'accueil convenablement, Protection de l'intimité d logements au RDC

Notre principal objectif était de se focaliser sur un projet de renouvellement urbain dont l'ambition est de le porter vers une qualité de développement durable. C'est sur l'opération de renouvellement et de développement urbain d'un quartier dans la ville de Tipaza que notre regard se porte à construire notre réflexion autour de l'application des objectifs de la démarche d'écoquartiers appliqué à une Zone délaissée, Ce projet intègre deux concepts permettant d'appliquer de nouvelles méthodes de gestion de projet et de tendre vers un nouveau mode de vie pour répondre aux enjeux urbains contemporains, en suivant des îlots d'habitations de la notion de Portzamparc.

#### **Recommandations et perspectives de recherche :**

- Fournir une nouvelle lecture de la qualité architecturale, urbaine et environnementale appliqué au sein de la ville de Tipaza.
- L'amélioration de la résilience de la ville de Tipaza, du vivre ensemble et la contribution à l'attractivité résidentielle du territoire.
- La création d'initiatives sociales et culturelles dans la ville.
- La dimension d'usage dans le logement social collectif.

**RÉFÉREN  
CES  
BIBLIOG  
RAPHIQU**

## Références bibliographiques :

### Les ouvrages :

- B. Boubli, J-P. Flaman, 1994, Le logement, Paris, Presses Universitaires de France.
- BENMATTI ,1982 « l’habitat, dans le tiers monde , cas de l’Algerie »
- Benoît Boutaud 2009, Quartier durable or écoquartier ?
- BONETTI M., 1994, Habiter : le bricolage imaginaire de l’espace, Marseille, Hommes & Perspectives, coll. Reconnaissances.
- Bruno depresle, pierre joutard, damien Bertrand, didier vanoni, 2008 « renouveler la ville » les nouveaux défis des professionnels de l’aménagement. Edition Lemoniteur.
- Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin, 2009-2011 « L'URBANISME DURABLE » Le Moniteur 2e édition, PARIS.
- Catherine Charlot-Valdieu et Philippe Outrequin,2009-2011 « L'URBANISME DURABLE » Le Moniteur 2e édition, PARIS.
- Catherine charlot-valdieu, Philippe Outrequin, « concevoir et évaluer un projet d’écoquartier », édition Le Moniteur ,2012
- Claude chaline, 1999, « La régénération urbaine ».
- D. Pinson, les principes fondateurs de la politique de la ville, stratégique de Turin ,03/2000,
- David Mangin. Philipe panerai-projet urbain
- Dictionnaire français L’internaute.
- Dictionnaire français La littéraire.
- Dictionnaire français Larousse.
- dictionnaire le petit robert ,2003.
- DR. MOUDJARI Messaoud, DR. DAHMANI Krimo, 2014 « Projet urbain efficience d’un paradigme conceptuel de l’habitat durable ». ED, OPU.
- Fischler, Raphaël. Vers un nouvel urbanisme pour de nouveaux quartiers : Revue des nouveaux courants nord-américains en urbanisme et aménagement et de leurs possibilités d’application à Montréal. 2003
- Galila el Kadi, La régénération du centre-ville du Caire : le pari de la durabilité.
- Guide de l'urbanisme et de l'habitat durable" formes de l'habitat".
- Gustave Massiah et Jean François Tribillion « ville en développement » 1988.
- Jacques Lécureuil. La programmation urbaine,
- Jaques lucan, Où va la ville aujourd’hui ? forme urbaines et mixités.
- Jean-Paul Dollé, 2002, Métropolitique, Paris, Editions de la villette.
- J-M Stébé, Le logement social en France
- Kevin lynch « image de la cite »
- Les Grands Equipements Au Service De La régénération Urbaine : l’exemple De La Métropole Nantes–Saint-Nazaire, Aude Chassieriau.
- Lukas diblasio brochard, juin 2011 le développement durable : enjeux de définition et de mesurabilité.



- Michèle Tranda-Pittion se sentir chez soi en ville, quels leviers pour favoriser le développement de l'identité et du vivre ensemble ? union des villes suisses, 28/08/2014.
- Nadège Leroux, Qu'est-ce qu'habiter ? Les enjeux de l'habiter pour la réinsertion, pages 14.
- Philippe Panerai-Analyse Urbaine .
- R. LEROUX ,1963, Ecologie Humaine - Sciences de l'habitat, édition Eyrolles
- Réussir le renouvellement urbain, Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, Novembre 2001
- ROBERTS P. et SYKES H. (Ed.), 2000, Urban Regeneration. A handbook, London.
- Strange, T., & Bayley, 2008 A Sustainable development : Linking Economy, society, environnement., p.141
- Vues sur la ville, Observatoire universitaire de la Ville et du Développement durable,2004.
- Zahia Maghnous-Dris, Oct. 2008, Le projet urbain : du dessein au dessin. Penser la ville – approches comparatives, Khenchela, Algérie.

#### **Les thèses :**

- Construire avec les bétons, Edition du moniteur, Paris 2000
- Université de Batna, Cours politique de l'habitat, Master 2, Habitat, 2014/2015
- Ileana HAPENCIUC BLUM, 2007, Thèse doctorat « Régénération urbaine et renouvellement des pratiques d'urbanisation en Roumanie », Lyon. France.
- Patrizia Ingallina, 2008, Le projet urbain, une notion floue projet d'aménagement et de développement durable, syndicat mixte d'études et de programmation de l'agglomération lyonnaise, approuvé le décembre 2010.

#### **Webographie :**

- PDF: Commission mondiale sur l'environnement et le développement, Notre avenir à tous, Éditions du Fleuve, 1989, p.51
- PDF : cest-quoi-le-developpement-durable
- PDF : Rapport villes durables européennes, groupe d'experts sur l'environnement urbain commission européenne direction générale xi environnement, mars 1996.
- PDF :Guide de référence. Des façons de faire innovantes et durables pour aménager, l'espace métropolitain, Plania
- « régénération urbaine, moteur de développement durable » cery-ponto-ise 2006 in acte du séminaire international « renouvellement »

## Table des figures

<b>Figure 1 : Evolution des politiques de régénération urbaine.</b>
<b>Figure 2 : Représentation traditionnelle du concept de développement durable</b>
<b>Figure 2 : Les piliers d'une stratégie de développement durable.</b>
<b>Figure 3 : De nouveaux objectifs pour le développement durable</b>
<b>Figure 4 : Les trois types d'ilot selon Portzamparc</b>
<b>Figure 5 : Illustrations sur les principes de l'ilot ouvert</b>
<b>Figure 6 : carte de situation de l'Algérie</b>
<b>Figure 7 : carte des limites territoriale de</b>
<b>Figure 8 : Carte de découpage administratif de Tipasa</b>
<b>Figure 9 : Carte de l'accessibilité de Tipasa.</b>
<b>Figure 10 : Relief de la ville de Tipasa (vue Nord – est)</b>
<b>Figure 11 : Carte présentative de l'installation phénicienne entre V e et VIIe siècle à Tipaza</b>
<b>Figure 12 : Carte présentative de la période romaine à Tipaza.</b>
<b>Figure 13 : Carte présentative de la période coloniale entre 1861 -1925 à Tipaza.</b>
<b>Figure 13 : Carte présentative de la période coloniale de 1948 à Tipaza.</b>
<b>Figure 14 : Carte présentative de la période coloniale de 1959 - 1962 à Tipaza</b>
<b>Figure 15 : Situation du site d'intervention</b>
<b>Figure 16 : Carte du système viaire et espace public.</b>
<b>Figure 17 : Carte de la toute nationale</b>
<b>Figure 18 : La route nationale 11</b>
<b>Figure 19 : La route nationale 11 à caractère</b>
<b>Figure 20 : La paroi nord de la route national 11</b>
<b>Figure 21 : Coupe schématique de la RN 11</b>
<b>Figure 22 : la place des martyres</b>
<b>Figure 23 : Traitement du sol sur</b>
<b>Figure 24 : la place des martyres</b>
<b>Figure 25 : les espaces verts sur la place des martyres</b>
<b>Figure 26 : la place des martyres</b>
<b>Figure 27 : coupe sur la place martyres</b>
<b>Figure 28 : carte des éléments du paysage urbain</b>

<b>Figure 29 : Représentation des limites.</b>
<b>Figure 30 : le noyau historique à Tipaza</b>
<b>Figure 31 : Image d'une habitation individuelle dans le secteur colonial à Tipaza</b>
<b>Figure 32 : Représentation des repères.</b>
<b>Figure 33 : carte du découpage foncier.</b>
<b>Figure 35 : aucun bâtiment n'est mitoyen</b>
<b>Figure 36 : la circulation de la lumière</b>
<b>Figure 37 : le jardin central</b>
<b>Figure 38 : l'alignement des bâtiments</b>
<b>Figure 39 : Vue sur le projet partage</b>
<b>Figure 40 : Plan de masse du projet partage.</b>
<b>Figure 41 : Vue sur le second volume du projet partage.</b>
<b>Figure 42 : Vue sur la cour du projet partage.</b>
<b>Figure 42 : INOXIA logements, commerces et activités -ZAC Pré-Gauchet (Nantes France)</b>
<b>Figure 43 : Le bâtiment principal du projet INOXIA.</b>
<b>Figure 44 : le second bâtiment du projet INOXIA.</b>
<b>Figure 45 : Façade du bâtiment principal de INOXIA.</b>
<b>Figure 46 : Traitement de façade au niveau du bâtiment principal de INOXIA.</b>
<b>Figure 47 : Plan du RDC du projet INOXIA</b>
<b>Figure 48 : Plan D'étages du projet INOXIA</b>
<b>Figure 49 : Centre commercial MUSE.</b>
<b>pFigure 50 : Façade principale de MUSE.</b>
<b>Figure 51 : Vue sur MUSE et les logements</b>
<b>Figure 52 : L'éclairage intérieure de MUSE.</b>
<b>Figure 53 : L'ambiance intérieure de MUSE.</b>
<b>Figure 54 : La ville de Québec avant et après la valorisation de l'entrée.</b>
<b>Figure 55 : le quartier « La muette » avant la restructuration.</b>
<b>Figure 56 : le quartier « La muette » après la restructuration</b>
<b>Figure 57 : le logement avant et après la réhabilitation</b>
<b>Figure 58 : vue sur le parc urbain.</b>
<b>Figure 59 : pavés béton beige</b>
<b>Figure 60 : les dalles podotactiles</b>
<b>Figure 61 : schéma montre les largeurs de piste</b>

<b>Figure 62 : la bande cyclable</b>
<b>Figure 63 : Cas d'étude : Promenade piétonne à côté de la rue du port</b>
<b>Figure 64 : Cas d'étude : chaussée de la RN 11</b>
<b>Figure 65 : Une emprise de 1,50 m sera obligatoirement préservée pour les piétons.</b>
<b>Figure 66 : les volets thermiques.</b>
<b>Figure 67 : panneaux photovoltaïques</b>
<b>Figure 68 : l'espace tampon du campus de Nottingham</b>
<b>Figure 69 l'espace tampon de Nottingham</b>
<b>Figure 70 : l'espace tampon du campus de Nottingham.</b>
<b>Figure 71 : l'espace tampon du campus de</b>
<b>Figure 72 : Modélisation de l'impact de rangées d'arbres sur la dispersion des polluants : route avec ou sans rangées d'arbres.</b>
<b>Figure 73 : Bassin servant de récupération des eaux de pluie, d'agrément paysager, et de stockage d'eau d'arrosage</b>
<b>Figure 74 : Bassin servant de récupération des eaux de pluie, d'agrément paysager, et de stockage d'eau d'arrosage</b>
<b>Figure 75 : Exemple de réalisation de voirie avec noues plantées attenantes</b>
<b>Figure 76 : schéma montre une noue engazonnée infiltrant renforcée dans son fond.</b>
<b>Figure 77 : Parking avec enrobes poreux a structure réservoir – parking Saint Philibert, Lomme</b>
<b>Figure 78 : coupe des chaussée et trottoirs- rue de la Classerie a Reze (Loire Atlantique</b>
<b>Figure 79 : Chaussée avec enrobes imperméables a structure réservoir</b>
<b>Figure 80 : Structures réservoirs infiltrantes : à gauche, parking poreux ; à droite, chaussée réservoir à injections d'eau latérales.</b>
<b>Figure 81 : Assainir un quartier, une problématique au cœur des trois domaines.</b>
<b>Figure 82 : Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales</b>
<b>Figure 83 : La collecte souterraine par</b>
<b>Figure 84 : conteneurs enterrée</b>
<b>Figure 85 : conteneurs enterrés</b>
<b>Figure 86 : conteneurs enterrés</b>
<b>Figure 90 : Plan d'aménagement de notre projet.</b>
<b>Figure 91 : Situation du site d'étude</b>
<b>Figure 92 : Schéma de principe « ilot ouvert ».</b>
<b>Figure 93 : Schéma de principe de notre projet.</b>
<b>Figure 94 : Coupe schématique de notre projet.</b>

<b>Figure 95 : La résidence de logements sociaux Les Galets, à Bègles</b>
<b>Figure 96 : 98 logements sociaux ZAC Clichy-Batignolles</b>
<b>Figure 97 : logements Paris 13 "Alguesens Treehouse"</b>
<b>Figure 98 : logements Paris 13 "Algueuses</b>
<b>Figure 99 : 27 logements sociaux récemment sortis de terre dans la Zac Fauvelles de Courbevoie (Hauts de Seine).</b>
<b>Figure 100 : OMA Stockholm</b>
<b>Figure 101 : 42 logements sociaux locatifs à Grenoble</b>
<b>Figure 102 : La genèse de la forme.</b>
<b>Figure 103 : La typologie des logements</b>

## **Table des schémas**

<b>Schéma 1 : Les moyens de financement des logements collectifs</b>
<b>Schéma 2 : Projet ordinaire sans enjeux économique et sociaux marqués.</b>
<b>Schéma 3 : Les champs du domaine d'intervention</b>

## **Table des Tableaux**

<b>Tableau 1 : Définition de la régénération urbaine.</b>
<b>Tableau 2 : Les principes de l'écoquartier</b>
<b>Tableau 3 : Les problématiques du réseau viaire à Tipaza</b>
<b>Tableau 4 : Les problématiques de l'espace publics à Tipaza.</b>
<b>Tableau 5 : Fiche technique du quartier Massena.</b>
<b>Tableau 6 : Fiche technique du projet INOXIA.</b>
<b>Tableau 7 : Fiche technique du centre commercial.</b>
<b>Tableau 8 : Programme du centre commercial MUSE.</b>