



République Algérienne Démocratique et Populaire  
Ministère de l'Enseignement Supérieur  
et de la Recherche Scientifique



Université Larbi Tébessi - Tébessa  
Faculté des Sciences et de la Technologie  
Département d'Architecture

Mémoire de fin d'études pour l'obtention du  
diplôme de master Académique

*Domaine : Architecture, Urbanisme et Métiers de la ville*

*Filière : Architecture*

**Option : Architecture, ville et environnement**

Thème:

**La durabilité et le renouvellement urbain  
entre enjeux et défis cas d'étude cite 1576  
logements TEBESSA**

Elaboré par :

- 01- GOUASMIA Nadji
- 02- BENDJAROUDHIB Asma

Encadré par : BIMIMOUN Walid

Soutenu devant le jury composé de :

- 01- Dr.GRIB Aissa
- 02- BRAHIMI Sami

Président  
Examineur

Année universitaire: 2018/2019

## REMERCIEMENTS

*Je remercie dieu le tout puissant pour m'avoir donné toute cette force et ce courage, Pour faire aboutir ce travail.*

*Nous souhaitons exprimer nos sincères remerciements à toutes les personnes qui de près ou de loin ont contribué à la réalisation de ce mémoire de fin d'étude d'architecture et particulièrement à :*

*Notre encadreur Mr. BIBIMOUNE WALID pour leur aide et leur assistance Permanente ainsi que leurs fructueux conseils, Sans lesquels nous n'aurions pu réaliser Ce travail. Que dieu le garde.*

*Nous voudrions surtout ne pas omettre d'adresser également nos sincères remerciements à l'ensemble de nos professeurs qui nous ont accompagnés durant tout notre cursus universitaire.*

*Nous remercions les membres du jury pour l'intérêt et le temps qu'ils ont consacré à juger ce mémoire.*

**Dédicace :**

*Grâce au bon dieu*

*Je dédie ce travail*

*A mes très chers parents, les premières personnes qui ont cru en moi, qui m'ont encouragée et soutenue le long de mon chemin. Merci pour vos sacrifices, dévouement, et surtout votre aide et conseils précieux*

*A mon très cher père pour son aide inestimable et son soutien*

*Durant mon parcours ;*

*A ma chère mère pour sa patience, sa tendresse, et son soutien moral. Merci maman sans toi je ne serais jamais arrivée au bout du chemin*

*A mes très adorables sœurs : Maroua et Khouloud, mes amies, mes complices, qui m'entourent avec beaucoup de protection, d'affection et d'amour*

*A mes très chers frères : Mohamed Islem, et Abd-el Raouf,*

*A Tous les membres de ma famille, petits et grands*

*BENDJEROUVIDIB ASMA*

## SOMMAIRE :

Introduction générale : .....	1
Problématique : .....	2
Les hypothèses : .....	5
Les objectifs de recherche : .....	5
La structure de recherche : .....	5
Méthodologie de travail : .....	5
<b>PARTIE I : PARTIE THEORIQUE</b>	
<b>CHAPITRE I : LA VILLE ET L'ANALYSE URBAINE</b>	
Introduction : .....	8
1-Approche conceptuelle liée à la ville : 1- Qu'est-ce que la ville Ou l'urbain ? .....	8
2-la ville et l'analyse urbaine .....	12
3-De la synthèse et de l'intervention en urbanisme : .....	21
Conclusion : .....	23
<b>CHAPITRE II:LE RENOUVELLEMENT URBAIN,UNE NOUVLLE ALTERNATIVE</b>	
Introduction : .....	24
1-Les interventions « classiques » : définitions, enjeux et limites : .....	24
2-Le renouvellement urbain : .....	31
3-le renouvellement urbain et sa contribution au développement durable : .....	36
4- Le dialogue entre le renouvellement urbain et le développement durable : .....	40
5-La démarche HQE <sup>2</sup> R pour l'intégration du développement durable dans les projets de Renouvellement Urbain : .....	40
Conclusion : .....	43
<b>CHAPITRE III :LA DEMARCHE DU PROJET URBAIN A TRAVERS QUELQUES EXPERIANCES ETRANGERS</b>	
Introduction : .....	44
1-Exemples De Requalification Et De Réhabilitation Des Grands Ensembles En France : .....	44
2-Exemple de la requalification du quartier de Décines (Lyon).....	47

3-Le quartier durable de BOURTZWILLER :.....	50
4-Synthèse générale : .....	56
CONCLUSION : .....	58
PARTIE II : PARTIE ANALYTIQUE	
CHAPITRE IV:ANALYSE DU CAS D'ETUDE CITE 1576lgt TEBESSA	
INTRODUCTION : .....	59
I-1-Définition des zones d'habitats urbains nouvelles (ZHUN):.....	59
I-2-Politique des ZHUN en Algérie objectifs et contexte général : .....	60
II-1 : PRESENTATION GENERALE DE LA WILAYA :.....	61
III-2 : PRESENTATION DE LA ZONE D'INTERVENTION CITE 1576lgt : .....	65
2-1 : Situation.....	65
3 Analyse urbaine morphologique : .....	65
4 Analyse Typologique : .....	71
5- Analyse d'enquête : .....	80
6-Analyse enquête vers les habitants : .....	84
Synthèse : .....	88
CHAPITRE V: ETUDE CRITIQUE DE L'INTERVENTION D'AMELIORATIOIN URBAINE DANS LA ZONE D'ETUDE CITE 1576lgt TEBESSA	
Introduction : .....	91
Diagnostic préliminaire : .....	91
1-Espace Vert Et Plantation :.....	92
2-Voiries : .....	96
3-L'éclairage public :.....	97
Synthèse : .....	100
Conclusion : .....	101
CHAPITREVI:RECOMMANDATION GENERALE	
Introduction : .....	102

1-2-la dimension économique et gestionnaire :.....	104
1-3-La dimension fonctionnelle : .....	104
1-4-La dimension urbanistique :.....	105
2-Spécificités Pour renouveler la cité 1576 lgt : .....	106
2-1-Preserver Et Valoriser L'héritage Et Conserver Les Ressources : .....	106
2-2-Améliorer La Qualité De L'environnement Local : .....	107
2-5-Renforcer Le Lien Social : .....	108
2-6- Architecture et construction : .....	108
2-5-6. Mobilité et transport : .....	112
Conclusion : .....	114
CONCLUSION GENERALE.....	115

## LISTES DES PHOTOS :

Photo n° 01 : monotonie des façades .....	3
Photo n° 02 : la prolifération anarchique des citernes d'eau .....	3
Photo n° 03 : les écritures sur les murs .....	3
Photo n° 04 : accumulation des déchets .....	3
Photo n° 05 : clôture légère de l'espace intermédiaire attenant au logement du RDC .....	4
Photo n° 06 : clôture légère de l'espace intermédiaire attenant au logement du RDC .....	4
Photo n° 07 : clôture légère de l'espace intermédiaire attenant au logement du RDC .....	4
Photo n° 08: Quai de Rohan, avant le remodelage .....	46
Photo n° 09: Le grand ensemble après sa revalorisation.....	46
Photo n° 10 : Espaces extérieurs de la cité Décines. Ce dernier redessine finement de nouvelles places, jardins et aires de jeux.....	47
Source : Mémoire du diplôme de Magister. L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles. ....	47
Photo n° 11: l'aménagement d'aires et de prairies ainsi que l'implantation d'arbres a permis de renouer le dialogue avec les habitants. ....	48
Photo n° 12: Voie primaire « bon état » .....	69
Photo n° 13 : Voie secondaire « moyen état » , .....	69
Photo n° 14: Avaloirs dégradé, tritaires en « état dégradé » .....	69
Photo n° 15: Voie tertiaire « état dégradé » .....	69
Photo n° 16 :Effet de renvoi.....	71
Photo n° 17 Effet de fermeture et de déflexion. ....	72
Photo n° 18 : effet de bornage latérale et de profil. ....	72
Photo n° 19: Model d'un bloc d'habitat collectif repartie en différente zone de la cité 1576lt. ....	73
Photo n° 20: La prolifération anarchique d'antennes paraboliques et les climatiseurs sur les façades 1576lt.....	73
Photo n° 21 : la prolifération anarchique des citernes d'eau. ....	74

Photo n° 22 : la prolifération anarchique des citernes d'eau. ....	74
Photo n° 23 : Type d'entrée, .....	74
Photo n° 24: Type d'entrée. ....	74
Photo n° 25: clôture légère de l'espace intermédiaire attendant au logement du RDC. ....	75
Photo n°26 : clôture légère de l'espace intermédiaire attendant au logement du RDC. ....	75
Photo n°27 : clôture légère de l'espace intermédiaire attendant au logement du RDC. ....	75
Photo n° 28 : Changement des entrées .....	75
Photo n° 29 : Changement de la fonction des logements.....	76
Photo n° 30 : Changement de la fonction des logements.....	76
Photo n° 31: mauvaise gestion des déchets. ....	76
Photo n°32: mauvaise gestion des déchets.....	76
Photo n° 33 : Absence totale de mobilier urbaine.....	77
Photo n° 34 : Absence totale de mobilier urbaine.....	77
Photo n° 35 : Absence totale de mobilier urbaine,.....	78
Photo n°36 : Espace verts dégradée .....	78
Photo n°37 : Espace verts dégradée .....	78
Photo n° 38 : Etat des jardins et aires de jeux .....	79
Photo n° 39 : espace entre deux blocs mal définis transformée en air de jeux .....	80
Photo n° 40: l'implantation des plantes .....	95
Photo n° 41 : l'implantation des plantes .....	95
Photo n° 42: l'implantation des plantes .....	95
Photo n° 43: l'implantation des plantes .....	95



## LISTE DES FIGURES :

Fig. n°01: Les niveaux d'analyse de la forme urbaine d'après Albert - .....	15
Fig. 2: Les variables de la lecture topologique.....	16
Fig.3: Les variables de la lecture topologique.....	18
Fig.4: Les variables de la lecture topologique.....	19
Fig.5: Les variables de la lecture topologique.....	20
Fig. 6 : Rénovation Urbaine portant sur la rénovation du quartier des Carreaux en France .	27
Fig. 7 : rénovation urbaine bâtiments sophie-anfray .....	27
Fig.08: Restructuration urbaine en centre-ville, et Restauration et Restructuration d'un immeuble en bois du XIXe.PortSaïd. Egypt.....	29
Fig.09: Restructuration urbaine en centre-ville, et Restauration et Restructuration d'un immeuble en bois du XIXe.PortSaïd. Egypt.....	29
Fig. 10 : Principe d'action du développement durable .....	37
Fig. 11: Les 3 grandes piliers du D.D.....	38
Fig. 12 : Quatre Phases D'un Projet De Renouvellement Urbain....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Fig.13 : objectif d'une politique urbaine durable.....	57
Fig. 14: la wilaya de TEBESSA.....	61
Fig. 12 : commune limitrophe de Tebessa .....	63
Fig.15: Position de la cité 1576 lgt par rapport à la ville de Tébessa.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Fig. 16 : Relation voie parcellaire .....	66
Fig. 17 : Relation voie parcellaire .....	67
Fig.18: Typologie des voiries .....	68
Fig.19: les éléments bâtis accolés .....	70
Fig 20 : Relations directionnelles entre les axes et les éléments bâtis .....	70
Fig. 21 : Discontinuité des espaces libres .....	71
Fig.22 : Effet de renvoi.....	71

Fig. 23 : Effet de fermeture et de déflexion .....	72
Fig. 24 : Effet de bornage latérale et de profil.....	72
Fig. 25: situation des jardin.....	79
Fig.26 : Plan de distribution des poteaux d'éclairage public.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>

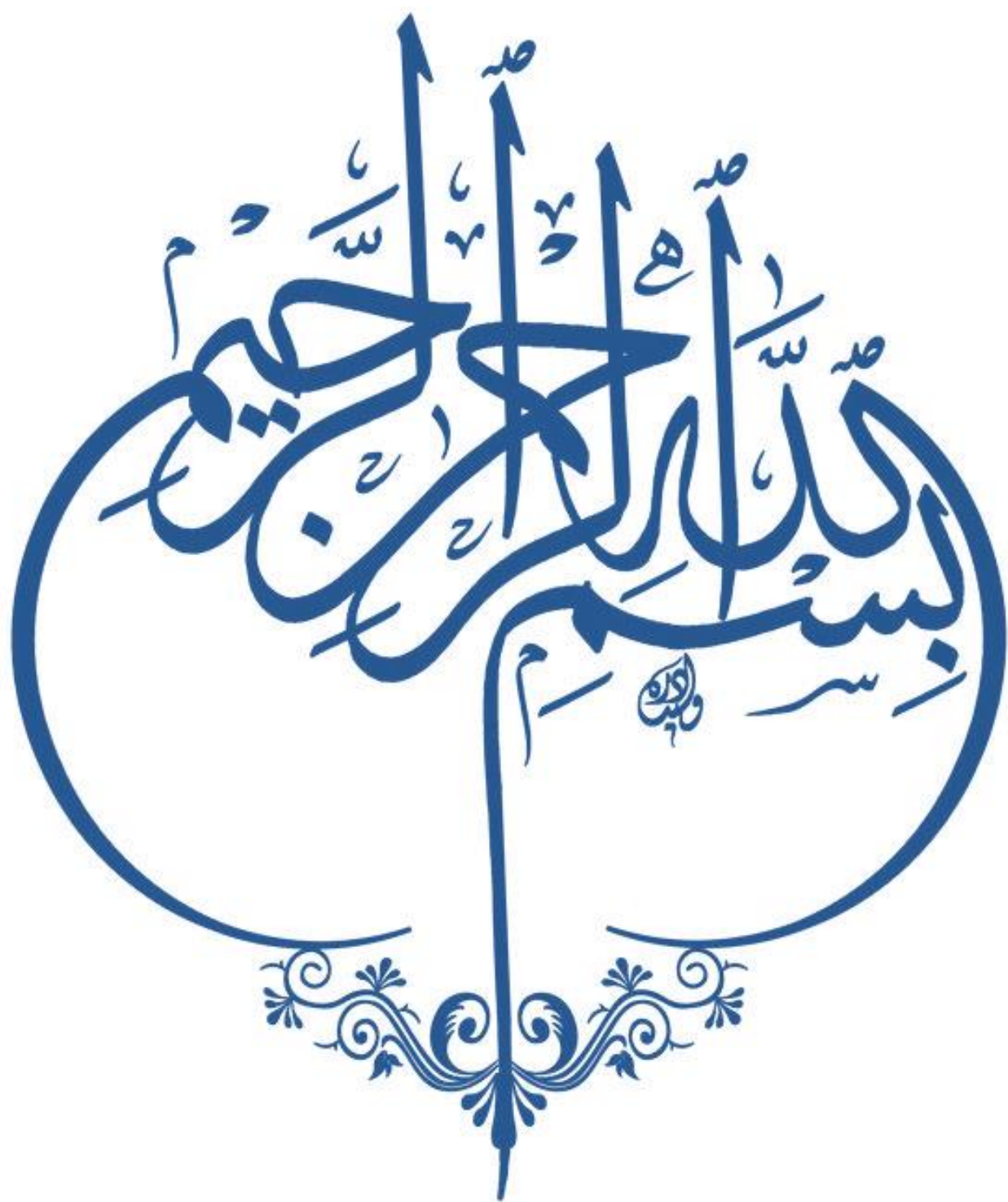
## **LISTE DES TABLEAUX :**

Tableau n° 01 : Résultat d'analyse de l'enquête concernant la qualité de vie sur la cité 1576lgt.....	<b>84</b>
Tableau n° 02 : Les espèces verts .....	<b>92</b>
Tableau n° 03 : évaluation des interventions sur les voiries .....	<b>96</b>
Tableau n°04: Travaux d'éclairage public .....	<b>98</b>
Tableau n°05 : évaluation générale de l'opération.....	<b>100</b>

## **LISTE DES GRAPHE :**

Graphe n° 01: accessibilité du quartier .....	80
Graphe n° 02 : la circulation. ....	81
Graphe n° 03 : Qualité de vie.....	81
Graphe n° 04 : Le transport au niveau du quartier. ....	81
Graphe n° 08 : La débarrassions des déchets ménagers.....	82
Graphe n° 09 : La débarrassions des déchets ménagers.....	83
Graphe n° 12 : utilisation du chauffage .....	83
Graphe n° 11 : utilisation du climatisation.....	83
Graphe n° 10 : utilisation du chauffage .....	83
Graphe n° 13 : origine géographique des personnes enquêtes .....	84
Graphe n° 14 : pourcentage de l'ancienneté .....	85
Graphe n° 15 : Pourcentage de tranche d'âge par sexe .....	85
Graphe n° 16 : Catégorie socio professionnelle, source auteur.....	85
Graphe n° 17 : Niveau de formation .....	86
Graphe n° 18 : niveau de formation .....	86

Graphe n° 19 : lieu de travail. ....	86
Graphe n° 20 : pratique des activités de loisirs, culturelle et/ou sportive .....	86
Graphe n° 21 : pratique des activités de loisirs, culturelle et/ou sportive. ....	86
Graphe n° 22 : Les causes de manque de participation dans les associations.....	87
Graphe n° 23 : Les endroits de rencontre.....	87
Graphe n° 24: satisfaction des habitants en matière de propreté .....	87
Graphe n° 25: opinions des habitants concernant la distance par rapport au centre-ville.....	87
Graphe n° 26 : l'existence des comités de quartier .....	87





آیتہ الکرسی سے سورۃ البقرہ آیت ۲۵۵





INTRODUCTION  
GENERALE

### **Introduction générale :**

L'urbanisme considère la ville comme un objet de réflexion de description de décomposition, d'analyse, puis d'intervention et de composition, c'est l'art d'organisation des villes a été caractérisée à la reconstruction pays et les rattrapages des besoins essentiels de la population

À noter que le terme d'urbanisation est à distinguer de celui d'urbanisme, qui désigne la façon dont les villes et espaces péri-urbains sont construits, transformés, aménagés et organisés ... La production contemporaine réside dans la création sur une vaste échelle de cités d'habitat collectif.

Après un demi-siècle passé depuis l'indépendance de l'Algérie en 1962, les villes algériennes affichent une image fortement contrastée : les taux de croissance urbaine les plus élevés avec des déficits économiques, sociaux et politiques les plus prononcés , Pour mieux saisir la crise du logement en Algérie, il serait nécessaire de revenir en arrière et de comprendre d'abord les conditions politiques, sociales et économiques dans lesquelles elles ont évolué, principalement au cours de la période postindépendance , le processus d'urbanisation a été problématique face à la crise de logement qui n'a cessé de s'aggraver. Dans les années 1970 pour la procédure des ZHUN, une procédure équivalente à celle des grands ensembles pour parer aux besoins urgents de la population En logements aggravés par un exode rural massif et une démographie rapidement développée Et en l'absence d'une planification urbaine.

Parmi tous les programmes de développement, en lançant une politique de production de masse des logements, par la création des Zones d'Habitation Urbaine Nouvelles (ZHUN) a été une tentative pour résoudre et pallier la crise du logement en Algérie et moderniser la société, Se présentant sous forme de milliers de logements collectifs standard, ces zones constituent, le plus souvent, soit des agrégats à la périphérie des villes, soit des enclaves sans lien organique ou fonctionnel avec leur contexte. Leur dénomination, sous le rapport du volume, ou sur celui du constructeur, est là pour comprendre comment elles sont vécues. Elles semblaient, de prime abord n'avoir fait l'objet d'aucune analyse profonde des besoins réels de la population et de leur évolution dans le temps.

La particularité des difficultés que posent les grands ensembles d'habitats collectifs dans la ville de Tebessa comme toutes les villes Algériennes réside dans le fait que la conception architecturale et l'aménagement urbain qui a visé une occidentalisation de l'habitat introduite de façon brutale. Ceci avec une typification et une spécificité du modèle culturel sans prise en



considération des modes de vie des habitants et défiant parfois même le site et son environnement. Il s'agit de loger des

Populations de manière standard, sans fournir un cadre de vie de qualité, on conçoit une cellule de logement type, on la généralise sur le site pour la reprendre sur d'autres sites. Il s'agit d'un modèle reproductible à souhait. Cela s'apparente à une standardisation des études.

Dans ce cadre et dans l'absence des opérations concrètes dans ce domaine, Le présent travail se propose d'apporter un éclairage sur le renouvellement urbain, à travers les quartiers des grands ensembles ZHUN (Zones d'Habitat Urbain Nouvelles). Nous allons aborder une réflexion sur ce sujet, par les nouvelles démarches stratégiques de requalification urbaine adoptés partout dans le monde. Notre vision se concrétise essentiellement par la réorganisation de la cité 1576 lgt de Tebessa durablement c'est-à-dire de redéfinir une nouvelle identité urbaine et architecturale de cette partie importante faisant partie de la ville.

### **Problématique :**

Notre pays connaît une dégradation architecturale et urbaine en matière d'habitation collective, ce qui influe sur la qualité du paysage et par conséquent sur l'image qui présente une pollution visuelle de l'image urbaine et aussi détruit l'identité de nos villes.

La conception architecturale du « grands ensembles » répond à une politique de production spatiale conçus selon le modèle occidental importé qui ne répond pas aux besoins, et basé sur des considération politiques avant d'être sociales ou urbaines, favorise le phénomène de la transformation qui infus négativement sur l'image des villes.

En ce problème nous constatons des points négatifs au niveau de notre quartier « La cité 1576 lgt » suivants :

Ces espaces extérieurs sont caractérisés par une pauvreté urbanistique, l'aspect architectural à travers le cadre bâti est le résultat de la production en série de bâtiments, de la standardisation du essentiellement à la préfabrication pour faire face à la crise de logement.

## INTRODUCTION GENERALE

Une impression de monotonie due à la répétitivité des bâtiments et à l'utilisation d'un nombre limité de typologie rigide, les éléments de personnalisations sont inexistant, ce sont des surfaces plane ponctuées par des fenêtres simples et des balcons sont des surfaces plane ponctuées par des fenêtres simples et des balcons.

La prolifération anarchique des citernes d'eau échoue les façades.

Des écritures sur les murs peut être dû au niveau intellectuel et l'inconsciences des habitants.

La prolifération anarchique et l'accumulation des déchets



Photo n° 01 : monotonie des façades  
source auteur 03/ 2019



Photo n° 02 : la prolifération anarchique des citernes d'eau  
source auteur 03/2019



Photo n° 03 : les écritures sur les murs  
source auteur 03/ 2019



Photo n° 04 : accumulation des déchets  
source auteur 03/ 2019

## INTRODUCTION GENERALE

- Manque des aires de stationnements (taxis, bus) et les abris de bus.
- Le mauvais état des voiries.
- Manque au niveau de mobiliers urbains
- L'origine des énergies de l'éclairage public est totalement de consommation (manque des énergies renouvelables)
- Il y a un dysfonctionnement du cadre bâti qui renseigne sur les besoins et le désir exprimé par les habitants. il y a des rajouts divers, du micro rénovation par exemple et surtout au niveau du RDC ( les gens construisent leur propre entrées).



Photon n°05 ,06,07 : clôture légère de l'espace intermédiaire attendant au logement du RDC

Source auteur 03/ 2019

La cité 1576 lgt, on observe que les locataires du rez-de-chaussée occupent l'espace publics d'une façon illégale et inesthétique pour la cité, par l'ajoute d'une clôture légère grillagée (en fil de fer) maintenue par des piquets, construction des murs en fer et en maçonnerie.

La plupart de ce type d'appropriation pour aménager des petits jardins à l'usage d'un locataire privée et aussi pour l'utilisation comme des garages affectés au stationnement des véhicules.

Devant tout ces constats négatifs des questions qui se sont posées :

- ✓ Comment peut-on renouveler le quartier pour assurer une qualité de vie convenable pour les habitants et par quelle démarche peut-on intervenir sur cette dégradation ?
- ✓ Et quelle sont les facteurs et les causes responsable de cette dégradation du quartier ?

### Les hypothèses :

Notre étude privilégie des hypothèses suivantes :

- ✓ Le renouvellement urbain c'est l'intervention la plus opérationnelle pour résoudre les problèmes actuels et s'inscrit dans le développement futur du quartier
- ✓ La concertation et la consultation des citoyens dans le processus de renouvellement urbain assure la durabilité de l'intervention.

### Les objectifs de recherche :

Cette recherche se trace les objectifs suivants :

- ✓ L'évaluation de la satisfaction des utilisateurs dans leur quartier.
- ✓ Améliorer la qualité du quartier en se basant sur la perception des utilisateurs.
- ✓ Créer une relation directe entre le renouvellement urbain et le développement durable.

### La structure de recherche :

Pour élaborer cette recherche, on a opté pour la démarche suivante :

**Introduction générale :** Elle comporte la présentation d'éléments de la problématique, l'hypothèse et l'objectif de recherche ainsi que la démarche suivie « structure de mémoire ».

Le mémoire est divisé en six chapitres distribués comme suit :

#### **I) Recherche Théorique :**

Il s'agit de la construction d'une base théorique fondée sur notre thème de recherche. La revue théorique comprend 03 trois chapitres :

- ✓ **Dans Le premier chapitre :** il constituera un support théorique de cette recherche, Il s'attache en premier lieu à donner des définitions et des éclaircissements sur la ville ; et on essaiera d'élucider l'approche typo morphologique, et la dernière partie sera réservée à la synthèse et de l'intervention en urbanisme.
- ✓ **Le deuxième chapitre :** donner des caractéristiques générales sur les interventions urbaines classiques et « le renouvellement urbain », Et en traitant la notion de « développement durable », la démarche (HQE<sup>2</sup>R<sup>2</sup>).
- ✓ **Le Troisième chapitre :** Pistes étrangères d'application des interventions urbaine durable à travers quelques expériences étrangères.

### II) Partie analytique :

- ✓ **Le quatrième chapitre** : analyse du cas d'étude cite 1576 lgt Tebessa.
- ✓ **Et dans le quatrième chapitre** : étude critique de l'intervention d'amélioration urbain dans la zone d'étude « cite 1576 lgt » .
- ✓ **Le sixième chapitre** : les recommandations architecturales générales.

Enfin, notre étude est clôturée par une conclusion générale : expose les conclusions et les synthèses tirées de travail

### Méthodologie de travail :

Afin d'atteindre notre but d'améliorer le cadre de vie « cité 1576 lgt » dans un contexte de développement durable. Le travail est réparti en plusieurs phases de recherche :

D'abord nous allons entamer cette étude par :

Premièrement Je commence par **la recherche théorique** : Cette dernière est nécessaire pour la compréhension des concepts utilisés, tels que : les interventions urbaine, Renouveau Urbain, Développement Durable ... Mais au-delà d'une simple définition, nous essaierons d'analyser et de situer chaque concept par rapport au contexte de son apparition, tout en mettant l'accent sur son historique et son évolution actuelle.

En suite **la partie analytique** : dans cette partie notre travail a commencé par la présentation du contexte urbain d'air d'étude suivie par une analyse thématique et pluridisciplinaire ,analyse typomorphologique, analyse fonctionnelle et analyse paysagère du tissu urbain, ainsi que le tracé viaire, son parcellaire et ses typologies architecturales et constructives en basant sur des données statistiques et des schémas, des données quantitatives et qualitatives afin de tirer les points forts à revaloriser et les points faibles à éliminer et de chercher a trouvé des réflexions sur l'intervention étudié. Les constats nous servirons aussi bien dans la description des cités que dans la construction du questionnaire que nous allons utiliser dans la deuxième étape. Puis, pour rentrer dans les détails, un questionnaire qui porte sur la satisfaction des besoins des habitants dans la cité de 1576 lgt.

Le questionnaire comporte 50 questions. 30 % sont dichotomiques (par OUI ou NON) suivies de commentaires pour argumenter le pourquoi du OUI ou du NON, d'autres sont questions à choix multiples avec une seule réponse permise, ou plusieurs réponses permises afin de recueillir le maximum d'informations et l'autres questions sont ouvertes pour laisser à

l'individu la liberté complète de s'exprimer comme il veut et de formuler à sa guise son opinion en réponse à la question posée.

Le questionnaire a été testé au préalable sur quelques habitants de façon à s'assurer de la bonne compréhension des questions et des consignes de remplissage.

L'échantillonnage permettra d'obtenir des informations généralisables à l'ensemble de la population, et aussi de limiter le coût et la durée de l'étude sans compromettre la qualité des résultats.

En suite en va étudier évaluer et critiquer de l'intervention d'amélioration urbain dans la zone d'étude « cite 1576 lgt » et inspecter ce qui est réalisé et non par rapport aux normes et surtout les cahiers de charges et les accords entres les différents acteurs participants.

L'étude de tous ces points nous permet d'établir nos objectifs et d'apporter des recommandations, et proposer des solutions.

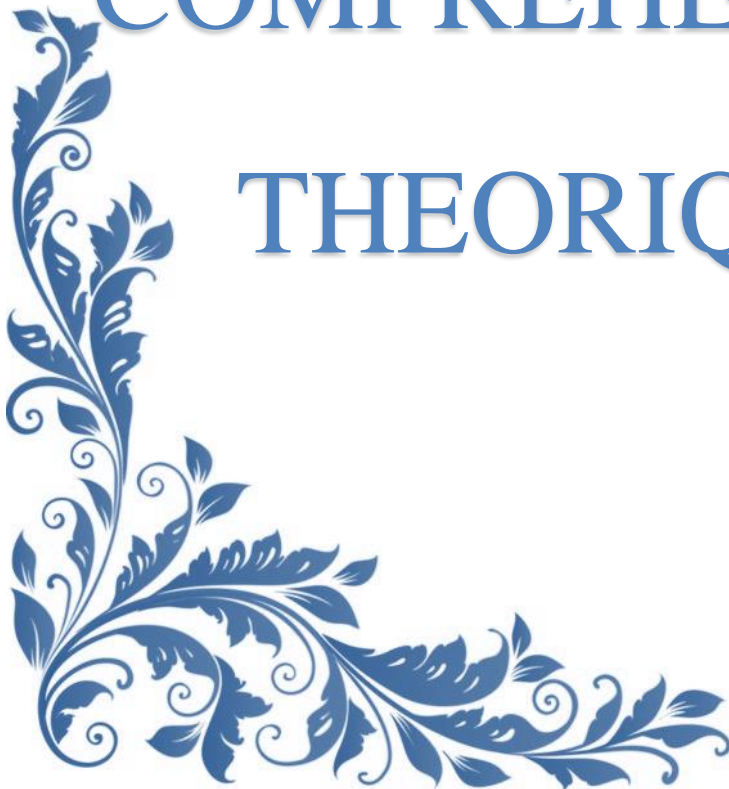


PREMIERE

PARTIE :

COMPREHENSION

THEORIQUE





CHAPITRE I : LA  
VILLE ET  
L'ANALYSE  
URBAINE





### **Introduction :**

Tout le monde a une image de la ville, la ville est un objet de préoccupation pour plusieurs champs disciplinaire et un objet d'étude pour plusieurs spécialistes autre que l'architecte, démographes, historiens, économiste, sociologues, pour ne citer que ceux-là.

C'est donc dans cette optique que ce chapitre est rédigé, il constituera un support théorique de cette recherche, la synthèse d'une lecture de plusieurs ouvrages. Il s'attache en premier lieu à donner des définitions et des éclaircissements sur la ville ; en deuxième partie il abordera la ville et l'analyse urbaine et on essayera d'élucider l'approche typo morphologique, à travers la présentation de nos étapes, et principes d'analyse, ainsi que les outils, et les critères de lecture que nous allons utiliser dans ce modeste travail, et la dernière partie sera réservée à la synthèse et de l'intervention en urbanisme.

### **I-Approche conceptuelle liée à la ville :**

#### **1- Qu'est-ce que la ville Ou l'urbain ? <sup>1</sup>**

La ville est un objet de préoccupation pour plusieurs champs disciplinaire et un objet d'étude pour plusieurs spécialistes autre que l'architecte, démographes, historiens, économiste, sociologues, pour ne citer que ceux-là. La ville c'est un phénomène unique dans ses divers aspects ; local, régional, national ou international.

La ville rassemble en un espace plus ou moins vaste, mais cependant relativement resserré des groupes d'individus qui y vivent et y produisent. Elle peut être dynamique et prospère ou languissante et dégradée

La notion de ville paraît à chacun de nous parfaitement claire, nous avons tous une image de la ville (les rues éclairées, les grands immeubles, les embouteillages...) mais chaque ville a une taille, un rang, un rôle, une place dans l'armature urbaine, des spécificités, une courbe d'évolution positive ou négative, en un mot c'est l'urbain.

#### **1-1-Définition de la ville :**

La ville « Selon Larousse : c'est une agglomération, le Robert : une réunion...des  
Constructions.

La ville naît des besoins d'interaction des gens et des avantages que celle-ci procure

---

<sup>1</sup> - SAIDOUNI.M, «Élément d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation », pp7-14

La ville naît donc fondamentalement de fonctions centrales d'échanges, de confrontations ou de rencontres collectives »<sup>1</sup>.

La ville est une entité socio physique supérieure, créée pour répondre aux besoins de la collectivité humaine en matière d'organisation et de gestion sociale, institutionnelle, économique, sécuritaire, culturelle, en assurant les fonctions politiques, économiques, militaires, sécuritaires et culturelles.

C'est un groupement de population et d'activités économiques concentrés sur un espace restreint, pouvant être assimilée à une entreprise complexe produisant de la richesse. Elle s'inscrit en outre, dans un réseau urbain hiérarchisé où s'entretiennent des relations économiques, culturelles et sociales <sup>2</sup>

Une ville peut être définie de plusieurs façons selon l'objectif visé. Chaque discipline scientifique propose une vision propre à elle : Pour un sociologue, une ville peut être le lieu d'une culture, d'un mode de vie et d'un système de valeurs sociales distinctes par rapport aux régions rurales. Pour un politologue, la ville peut être un ensemble de rapports politiques, propose. <sup>3</sup>

La ville peut également être vue comme un élément à l'intérieur d'un système : « La ville est un nœud dans un réseau hiérarchisé de relations, elle se définit alors par sa position relative dans une hiérarchie complexe de fonctions productives, sociales et territoriales s'exerçant non plus à l'échelon géographique local mais à l'échelon du réseau, régional ou national ». <sup>4</sup>

### **1-2-Mécanismes régulateurs de la ville :<sup>5</sup>**

Les acteurs de la ville sont multiples comme dans les intérêts qui les régissent et les méthodes qu'ils utilisent. Toutes actions sur la ville s'appuient sur des éléments régulateurs, pour garantir leurs réalisations et leurs succès. Les compétences en matière d'urbanisme sont partagées entre l'état, les municipalités, et les associations de citoyens. Autrement dit entre l'Etat et le non Etat.

---

<sup>1</sup> Dictionnaire la rousse.

<sup>2</sup> CNES, « *Rapport sur la ville algérienne, le devenir urbain du pays* », 1998, in [www.cnes.dz](http://www.cnes.dz).

<sup>3</sup> - KEDJAR MALIA, « approche économique et spatiale du système de ville en Algérie atouts et limite » Mémoire magister, université de Biskra, 2014.p10

<sup>4</sup> D. Pumain, L. Sanders, T. Saint-Julien : « Villes et auto-organisation », economica, paris, 1989. P10

<sup>5</sup> - MILOUS Ibtissem, la ville et le développement durable « Identification et définition des indicateurs de la durabilité d'une ville, cas de Constantine » Mémoire magistère Université Des Frères Mentouri- Constantine ,2016.p34

### **1-2-1- l'Etat :**

Il exerce une influence au niveau le plus élevé, les règles d'ensemble s'expriment par des lois s'appliquant dans tous les domaines de la gestion ; les autorités étatiques fixent des cadres de protection de la nature, du patrimoine, imposent des règles générales de sécurité, donc l'état est le seul garant de la légalité au sein de la ville (pouvoir central).

### **1-2-2- Les municipalités :**

Les conseils municipaux sont élus de manière en principe démocratique afin de prendre en charge la gestion de la ville (pouvoir local).

### **1-2-3- Les associations de citoyens :**

Elles représentent un contre-pouvoir, elles naissent du fait que certains élus ne représentent pas tous les citoyens et que les minorités doivent pouvoir s'exprimer. Ainsi se forment des groupes de pression constitués de simples citoyens, dont le but est généralement précis ; la protection de l'environnement, des monuments, assurer la sécurité des personnes et des biens et dont l'existence est éphémère. Si le but de l'association est atteint elle se dissout. Ces groupes fonctionnent par interpellation directe des pouvoirs en place; dans beaucoup de pays, ils ont voix consultative dans les délibérations d'urbanisme et ont droit à la communication des dossiers s'ils sont régulièrement déclarés, mais leur rôle est surtout important lors des consultations du public.

### **1-2-4- Les consultations du public :**

Elles existent sous des formes diverses à l'occasion des grandes opérations d'urbanisme; ce sont les enquêtes publiques en France, les audiences publiques au Québec, ces consultations sont d'efficacité variable, elles peuvent infléchir les projets mais les empêchant rarement, cette forme de démocratie directe pèse moins que les instances établies.

### **1-3- La ville et l'architecte :<sup>1</sup>**

Pour l'architecte la ville peut être considérée comme lieu où s'inscrit l'architecture. La première impose à la seconde des contraintes aussi diverses que la forme de la parcelle, sa valeur, sa situation et son orientation, le voisinage l'histoire du lieu les styles architecturaux et urbains, les modes de vie, la structure sociale, le cadre économique les bruits la pollution atmosphérique, le climat, la lumière, la nature du sol et du sous-sol. En contrepartie l'architecture apporte à la ville son cadre autrement dit sa troisième dimension et façonne l'espace public déterminant dans l'image de la ville.

---

<sup>1</sup> SAIDOUNI.M, « Elément d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation ».pp13-14

L'architecte, l'urbain designer et l'urbaniste orientent leur conception en fonction des contraintes de la parcelle. L'organisation spatiale de la ville ; les formes urbaines et architecturales qu'ils contribuent à produire dépendent de la division du sol. En effet parmi toutes les contraintes urbaines, la plus importante foncière, de la situation du terrain.

### **1-4- Défis des grandes villes :**

Les grandes villes connaissent des densités de population très importantes. Cela les oblige à concevoir des réseaux extrêmement performants (approvisionnement en eau et en électricité, assainissement, transports), Il faut aussi organiser l'évacuation des ordures, le nettoyage des rues et lutter d'une façon générale contre les pollutions. Enfin, c'est souvent dans les plus grandes villes que les inégalités sont les plus fortes : chômage, problèmes de logement, etc.

#### **1-4-1-Combattre la pauvreté et les inégalités :**

La pauvreté et les inégalités sont plus fort dans les pays en développement, la pauvreté touche la moitié des citoyens, environ la moitié n'ont pas accès à un logement décent et ne reçoit aucun soin de santé, ils sont, par ailleurs, très vulnérables en cas de chômage, de hausse des prix de la nourriture ou des loyers.

#### **1-4- 2-Loger tous les citoyens :**

le manque de logement dans les grandes villes de tous les pays ce phénomène touche aussi les pays développés où de plus en plus de citoyens pauvres se retrouvent sans logement; selon l'Unesco et l'OMS (l'Organisation mondiale de la santé), il y aurait dans le monde un milliard de mal logés et 100 millions de sans-abri !

Toutes ces personnes sont très vulnérables car elles sont moins protégées: leur espérance de vie est souvent plus faible et leur santé est plus fragile, en cas d'épidémies, de conditions climatiques extrêmes (vague de chaleur ou de froid) ou de catastrophes naturelles (tremblement de terre, séisme, etc.)

#### **1-4- 3-Lutter contre les pollutions :**

Les grandes villes modernes sont très polluées, la vie quotidienne des habitants et surtout la circulation automobile sont à l'origine d'une importante pollution atmosphérique. La pollution a des conséquences sur l'environnement, mais aussi sur la santé, notamment celle des jeunes enfants et des personnes âgées, provoquant l'apparition et/ou l'aggravation de nombreuses maladies du système respiratoire (asthme, allergies, tuberculose, etc.),toutes les villes sont donc amenées à mettre en place des mesures visant d'une part à aider leurs habitants à se protéger et d'autre part à lutter contre les sources de pollution.

### **1-4- 4-Éliminer les déchets :**

Plus une ville se développe, plus elle produit des déchets, dont il faut organiser la collecte et le recyclage. En effet, l'accumulation des déchets facilite la propagation des maladies. C'est pourquoi les municipalités essaient de promouvoir le tri des ordures ménagères, afin d'en faciliter la récupération.

### **1-4- 5-Lutter contre la violence urbaine :**

La violence urbaine n'est pas un phénomène uniformément réparti dans les villes: elle touche plus certains quartiers que d'autres, généralement des quartiers déjà marqués par la pauvreté ou l'exclusion. Progressivement, La pauvreté et l'exclusion augmentent alors encore, entraînant à leur tour plus de violence.

## **2-la ville et l'analyse urbaine :**

L'analyse urbaine peut être définies comme l'étude des structures de la ville toujours été liée à la planification urbaine avec l'ambition de faire de l'analyse et de l'intervention urbanistique des pratique scientifique, l'analyse urbaine traditionnelle telle que développée par la planification urbaine, a limité le champ de l'analyse urbaine en s'occupant essentiellement, des données économiques, sociales et démographique, concerne l'échelle d'une partie de la ville , d'une agglomération c'est-à-dire l'échelle courante des plans d'urbanisme .

Analyse urbaine doit commencer par identifier les limites de l'espace a analyser, ensuite l'aire d'étude est divisée en quartiers en secteurs, en zones ou en entités selon la terminologie choisie et reflète une conception particulière de l'urbanisme et de la ville, une fois l'air d'étude et les entités homogènes identifiées ; l'analyse proprement dite peut commencer, nous avons voulu distinguer trois types de données a recueillir par entité :

- Des données physiques naturelles : c'est le site et leur composante, du climat (l'orientation des bâtiments), de la topographie (pour l'orientation de la rue et la structure urbaine) de la nature du sol et de la nature du sous-sol (qui permette de situer les constructions selon leur importance et leur usage).
- Les données non physiques quantifiables : c'est les données dites « socio-économiques » elles concernent : la démographie, l'économie et l'occupation du logement.
- Enfin les données spatiales et physiques, elles englobent le foncier, la spatialisation des activités et enfin les caractéristiques de la forme urbaine.

### **2-1-La typo morphologie, méthodologie, et approche d'analyse :<sup>1</sup>**

C'est une approche historico spatial défini par Caniggia comme : « *méthode scientifique structurée, sur la recherche dans les milieux bâtis du point de vue de la formation, et de la transformation sur plusieurs niveaux liés par le facteur du temps* ». « *La typo morphologie est la combinaison de la morphologie urbaine, et de la typologie architecturale* » Description de la ville par les types des édifices, et des vides urbains. (Daniel pinson).

#### **2-1-1-Le rapport typologie, et morphologie :**

J.P FREY écrit dans le cadre d'un consensus général entre architectes que le type est défini comme une classe d'édifices, dont les variations formelles sont insignifiantes, ou secondaires. Il s'agit pour nous dans ce cas d'une typologie morphologique ; ce qui signifie que nous opérons une classification des édifices par rapport au seul critère de forme, et non à celui de l'usage, ou de la fonction à titre d'exemple.

#### **2-1-1-1-La typologie architecturale :**

Les notions de « typologie », et de « type » forment des outils majeurs forts controversés d'ailleurs de l'analyse urbaine, «la typologie architecturale » s'est élargie pour aborder les formes urbaines qui constituent la ville, ou le territoire, et a l'attention rationaliste pour la cellule d'habitat comme matrice de l'espace physico-spatial, et social, donnant ainsi naissance à la « *typologie urbaine* »s'est fossilisée aujourd'hui autour des approches structurelles, et linguistiques des formes construites en général .

#### **2-1-1-2-La morphologie urbaine :**

Le concept de morphologie urbaine peut être défini comme l'étude de la forme urbaine. C'est d'ailleurs cette définition, qui apparaît dans le dictionnaire de l'urbanisme, et de l'aménagement. La morphologie urbaine est : « *L'étude de la description, et la classification des causes, qui contribuent à la formation, et à la modification de la structure physique de la ville* »<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - NAIDJA AMINA mémoire magistère « la croissance urbaine, et son influence sur la continuité, et la discontinuité, typo morphologique cas des tissus urbains de la ville de Biskra » 2014.pages 99.

<sup>2</sup> - NAIDJA AMINA mémoire magistère « la croissance urbaine, et son influence sur la continuité, et la discontinuité, typo morphologique cas des tissus urbains de la ville de Biskra » 2014.pages 100.

La typologie, serait donc une branche de la morphologie urbaine ; elle se situerait à un niveau plus élevé de détails, que l'analyse des tissus urbains en général, et permet premier aspect des relation établies entre les types bâtis, et la forme urbaine, entre ces deux niveaux soit le moyen de comprendre la structure de la ville.

### 2-1-2- Les objectifs de la typo morphologie :

Les objectifs de la typo morphologie peuvent être résumés, Selon Lévy, comme suit : la typo morphologie a comme objectif de « *définir un nouvel urbanisme alternatif, de fonder un autre projet urbain, à partir d'une compréhension de la nature du tissu urbain* ». La typo morphologie sert donc de nouvel outil de gestion des transformations du patrimoine bâti.

Enfin, nous pouvons aussi parler d'un objectif plus général énoncé dans le dictionnaire de l'urbanisme, et de l'aménagement qui est de réunir architecture, et urbanisme dans une discipline unique, permettant de ce fait à l'architecture de retrouver sa dimension analytique, et à l'urbanisme de s'intéresser davantage à la dimension physique, et spatiale de la ville. (Racine, Ibidem).

### 2-2-La méthode d'analyse selon Albert Lévy :

Albert Levy assimile la typo morphologie à un moyen de saisir les traits différents entre les formes urbaines concrètes, et historiques à travers un comparatisme, dans le but de regrouper les plus communes d'elles en quelques grandes classes, ou grands types urbains.

Dans la méthode d'Albert Lévy, la typo morphologie est conjuguée avec deux autres niveaux d'analyse ; socio-fonctionnel, et environnemental, afin d'aborder la complexité de la forme urbaine. (Voir Fig.I-1)

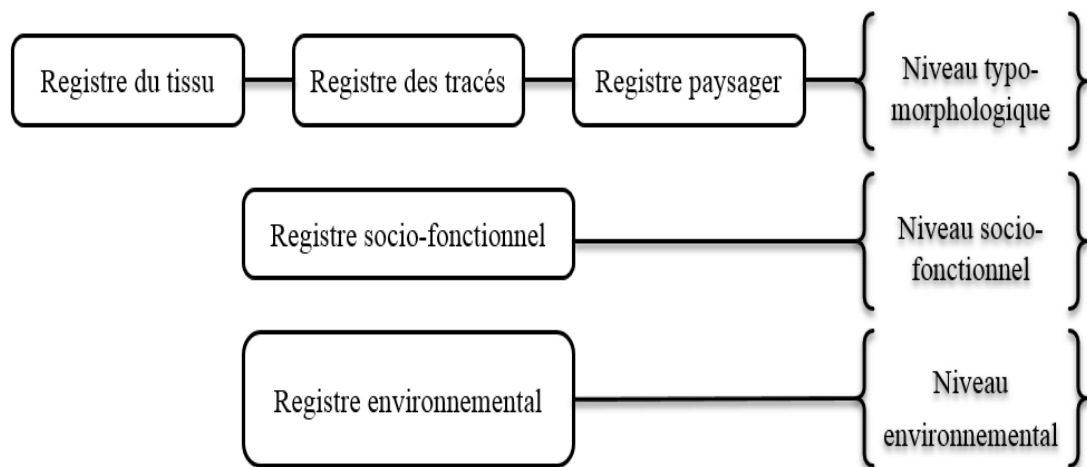


Fig. n°01: Les niveaux d'analyse de la forme urbaine d'après Albert Lévy

Source : Albert Lévy -2004-

### 2-2-1-Les critères d'analyse d'après Albert Lévy (les registres de la forme urbaine):

#### -1- Le niveau typo morphologique :

##### a-Registre du tissu :

L'étude s'attache aux interrelations entre les composantes parcellaires, viaire, espace libre, espace bâti, ceux-ci en rapport avec le site, la relation formelle entre typologie des bâtiments, et formes urbaines auraient été perdus avec la ville moderne.

##### b- Registre des traces :

Il s'agit d'une approche géométrique de plan de la ville (organiques, géométriques, orthogonal, radioconcentrique ...). Ce registre renvoie à la notion de composition urbaine.

##### c- Registre paysager :

Il s'agit de l'espace urbain visuel, tridimensionnel, et de sa matérialité plastique (texture, couleur, matériaux, style, volume, gabarit du bâti, et des espaces publics).

#### -2- Le niveau socio-fonctionnel :

L'espace urbain est étudié dans son occupation, par les divers groupes sociaux, démographiques, ethniques, les types de famille, ou dans la distribution des activités, et des fonctions dans la ville.

#### -3- Le niveau environnemental :

L'espace urbain est appréhendé dans sa dimension écologique, avec ses variations selon le type de tissu, l'orientation, le site .... Et de plus en plus en lien avec la mobilité (la forme urbaine compacte face à la forme étalée), et les ambiances (confort bien-être). Il se rattache à la notion de paysage naturel.

La difficulté réside dans l'articulation des trois niveaux de définition, il est par exemple important de lier la typo morphologie, et le niveau socio fonctionnel, car la même morphologie peut très bien fonctionner avec un groupe social donné, et être perçu de façon négative par un autre groupe.

### 2-2-2-Principe et outils de lecture :

Les « structures » qui organisent la forme urbaine sont essentiellement les suivantes<sup>21</sup> :

-Les infrastructures : Le site, La trame viaire, La trame parcellaire, Les superstructures Le bâti, Les espaces libres.



Il y a donc autonomie relative entre infrastructures, et superstructures. Aussi il est possible, au niveau de l'analyse, de les distinguer pour mieux comprendre leurs articulations. Tel est le principe de l'analyse morphologique (lecture des formes) : décomposer en éléments pour les étudier en eux-mêmes, dans leur cohérence propre, puis recomposer pour étudier leurs relations spécifiques.

**2-3- Les éléments constitutifs du tissu urbain selon les critères de lecture :**

**2-3-1- Le système viaire :(Voir Fig. 2)**

**a) -Lecture topologique :**

Dans ce critère, nous constatons deux indicateurs tels que :

1- Liaison des voies avec les trames : cet indicateur, contient huit variables (Linéaire, arborescent, rayonnant, quadrillé, en échelle, en boucle, fausse résille, Inclusion d'un système arborescent dans une trame en boucle).

2-Positions relatives des trames du réseau viaire :

Il ya deux variables dans cet indicateur tels que : trames juxtaposées, trames superposés.

**b) -Lecture géométrique :**

Dans ce critère, nous distinguons trois indicateurs

1- Relations directionnelles entre une trame, et un axe :

les variables de cet indicateur sont (« 1a »obéissance, « 1b » désobéissance)

2- Relations directionnelles entre trame :

Nous distinguons deux variables de cet indicateur

(2a trame obéissante ; 2b trames désobéissantes)

3- Relations de figures entre trames : On note deux variables de cet indicateur (3a semblables ; 3b dissemblable).

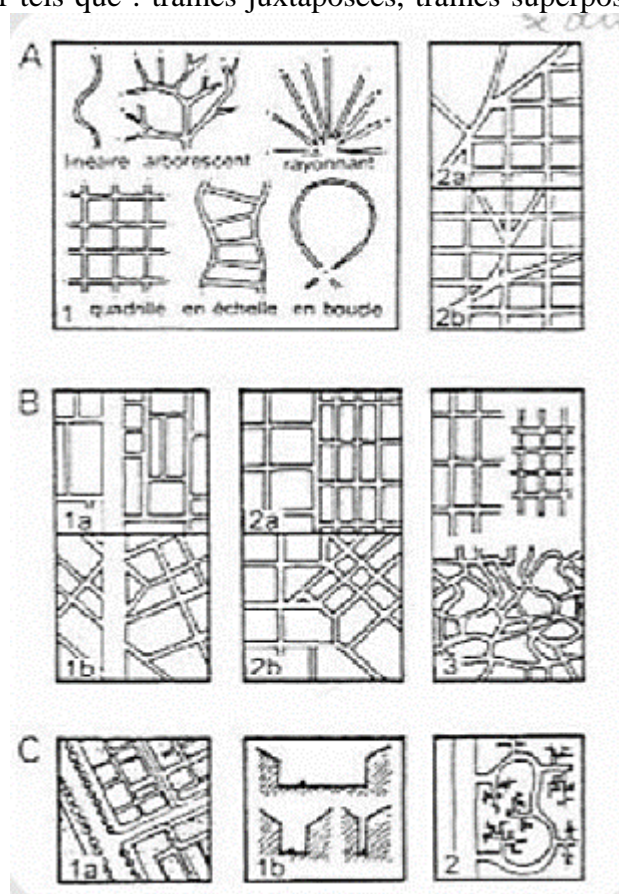


Fig. 2 : Les variables de la lecture topologique, géométrique, et dimensionnels du système Viaire

### c)-Lecture dimensionnelle :

On note ici, un seul indicateur

1-Dimensions relatives des largeurs de voies : Hiérarchisé, Non hiérarchisé.

### 2-3-3- Le système parcellaire : (Voir Fig.3)

#### A) - Lecture topologique :

Dans ce critère nous distinguons trois indicateurs

1- Positions relatives des parcelles :

cet indicateur contient deux variables (Accolement; inclusion) (1a)

2- L'espace entre les parcelles :( 2a continuité ; discontinuité)

3- Positions relatives des trames parcellaires : (proximité ; inclusion) (3a)

#### B)- Lecture géométrique :

Nous distinguons ici, trois indicateurs :

Relations directionnelles entre les parcelles :(Obéissance, désobéissance) (1B)

2-Figures : (régulière ; irrégulière) (2 ; 3) B

3- Relations directionnelles entre les trames parcellaires :( Obéissance ; désobéissance) (3)

#### 1- C)- Lecture dimensionnelle :

On note ici, deux indicateurs

1- Proportion moyenne des parcelles composant le parcellaire : ((1a) Trapu proche au carré, (1b) Trapu déformé, (1c) Rectangulaire allongée, (1d) en lanière

2- La dimension des parcelles à l'intérieur du système parcellaire : cet indicateur contient deux variables (Constante, et inconstante) (2).

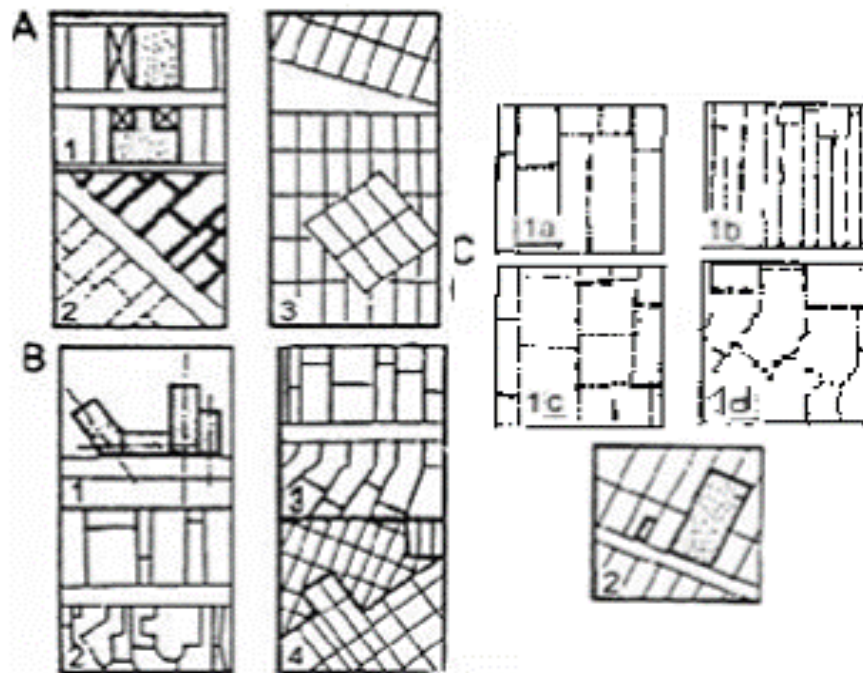


Fig.3 : Les variables de la lecture topologique, géométrique, et dimensionnels du système parcellaire.  
Source : Pierre Pinon et Dupré Henry en 1991

### 2-3-4- Le système des espaces libres : (Voir Fig.4)

#### A- Lecture topologique :

Nous distinguons ici, trois indicateurs :

Position relative de places publiques : Dans cet indicateur, nous distinguons deux variables tels que :

(1a) Contigüe ; (1b) Non contigüe.

Liaison entre les places : On note ici deux variables : (2a) Ne communiquent pas ; (2b) Communication.

3-Liaison des espaces libres entre eux : nous distinguons deux variables ici : (3a) discontinuité ; (3b) continuité.

#### B-Lecture géométrique :

Nous distinguons ici, deux indicateurs :

Relations directionnelles entre les axes : On note ici deux variables : (1a) Désobéissance ; (1b) Obéissance.

2-Relations de figure : Nous distinguons ici, quatre variables tels que : (2a) Identité ; (2b) Similarité ; (2c) Différence ; (2d) Complémentarité.

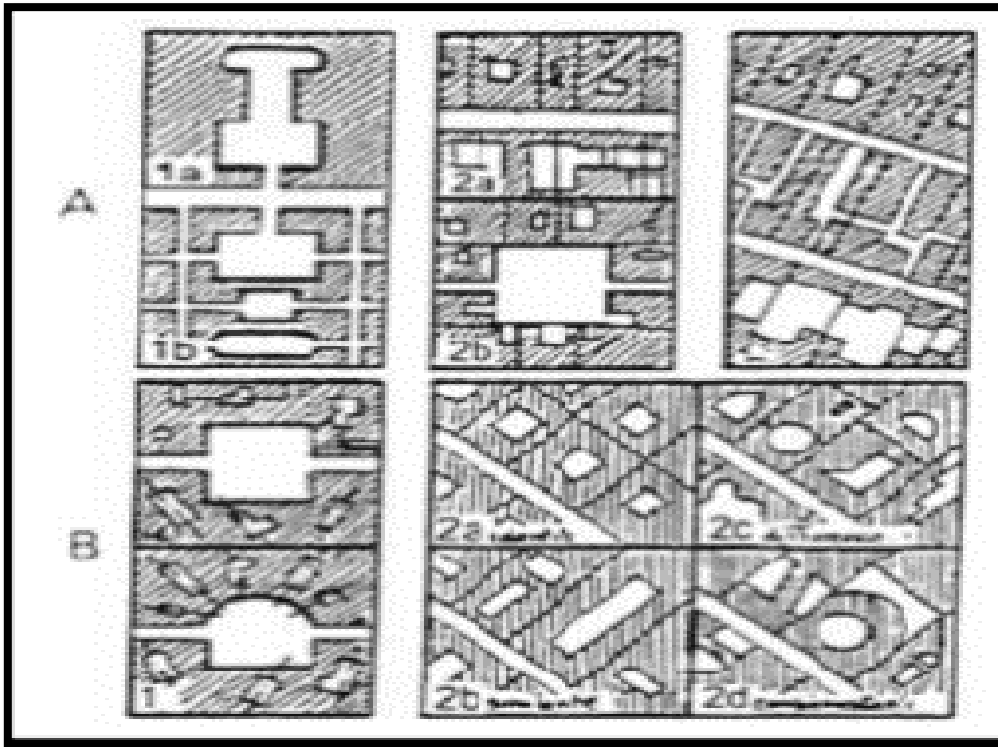


Fig.4: Les variables de la lecture topologique, et géométrique, du système espace libres  
Source : Pierre Pinon et Dupré Henry en 1991

### 2-3-5- Le système bâti : (Voir Fig.5)

#### A-Lecture topologique :

Nous distinguons ici trois indicateurs tels que :

1- Positions relatives des éléments bâtis :

et indicateur contient cinq variables (éloignement, proximité, accollement, chevauchement, inclusion).

2- Position des bâtiments singuliers par rapport à la trame bâtie : On note ici deux variables :(2a) Position régulière ; (2b) Position singulière.

3-Système de liaison de la trame bâtie : Cet indicateur contient trois variables : (3a) Trame discontinue ; (3b) Trame continue dans une direction ; (3c) Trame continue dans deux directions.

#### B- Lecture géométrique :

On note ici deux indicateurs

1- Figures des éléments bâtis : (1a) régulière ; (1b) Irrégulière.

2- Relations de figures entre les éléments bâtis :(2a) similaire ; (2b) Différence.

**C- Lecture dimensionnelle :**

On détermine ici un seul indicateur

1- Relations dimensionnelles entre les éléments bâtis : On note ici, deux variables : (1a) Constance ; (1b) variation des dimensions a l'intérieur d'une même trame bâtie.

**D- Lecture des matériaux et techniques constructives :**

Nous avons ajouté ce critère de lecture afin de pouvoir constater les transformations en trois dimensions.

1- La nature du matériau de construction : (1a) Locaux ; (1b) industrialisés.

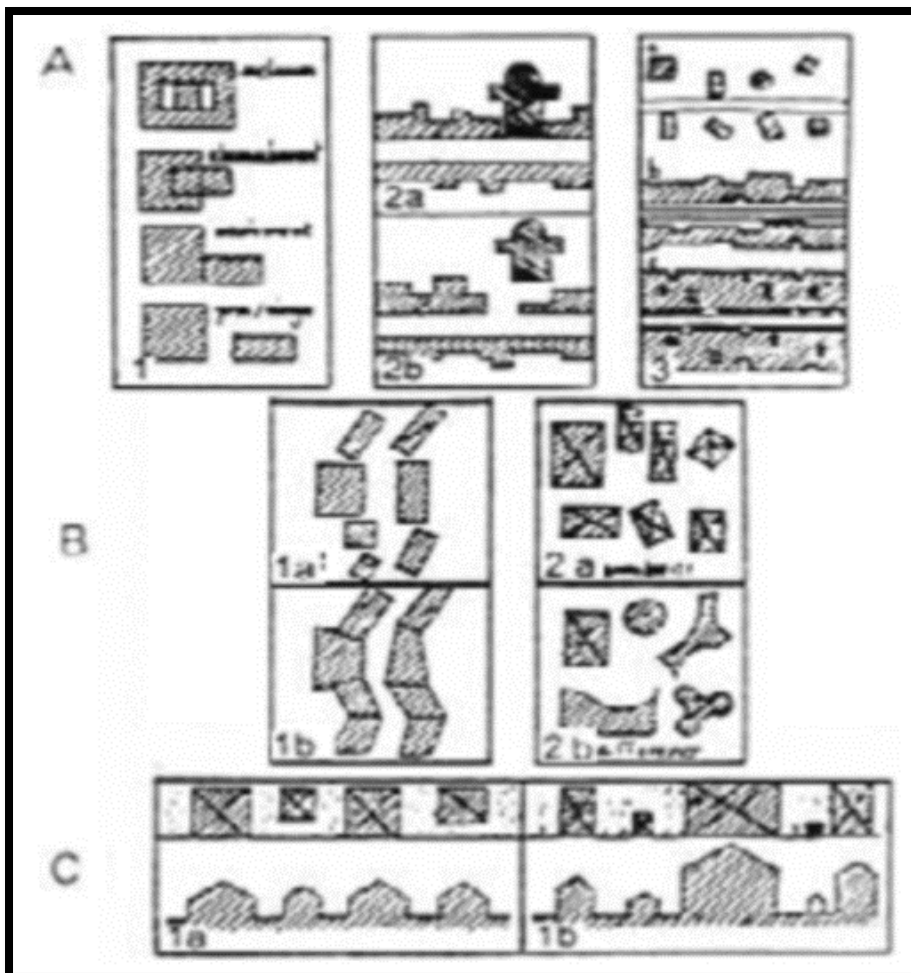


Fig.5: Les variables de la lecture topologique, géométrique, et dimensionnelle du rapport entre le site et système des espaces libres.  
Source : Pierre Pinon et Dupré Henry en 1991

### 3-De la synthèse et de l'intervention en urbanisme :<sup>1</sup>

#### 3-1- La synthèse préliminaire ou de l'opportunité a priori de l'intervention urbaine :

Sur la base des données de l'analyse, elle consiste à dégager les espaces nécessitant une intervention et les espaces ne la nécessitant pas, mais aussi les espaces pouvant accueillir des aménagements (profonds ou superficiels) et les aires ne pouvant les accueillir, Les facteurs déterminants dans cette identification : la propriété du sol, la densité d'occupation du sol (il est beaucoup plus difficile d'intervenir dans un tissu dense et fortement structuré que dans un tissu lâche.) , la résistance du cadre bâti .

#### 3-2-La synthèse approfondie et la caractérisation des entités :

A ce niveau, en dégage les principales caractéristiques des différentes entités et par conséquent leur aptitudes à l'aménagement, en somme les potentialités d'évolution du tissu pour accueillir des activités et des programmes, mais aussi des transformations morphologiques.

Cette phase ultime du travail de synthèse a pour objectif un quasi-classement des entités étudiées sur la base des critères suivants :

##### 3-2-1-La situation de l'entité :

-**la fonction dominante** (habitat, industrie, commerce ...) et sa situation dans l'entité ou dans la ville.

-**l'utilisation de l'emprise urbanisée** : c'est-à-dire voire si la surface urbanisée de chacune des entités est correctement densifiée et utilisée, fortement moyennement ou faiblement.

-**le niveau de structuration urbaine de l'entité** : c'est-à-dire l'existence ou non d'un système voies clairement ordonné, on parlera à cet effet d'entité bien structurée, moyennement structurée ou faiblement structurée.

-**l'accessibilité de l'entité et sa viabilité** : bonne, moyenne ou faible dans ce cadre, il s'agit de voir si le secteur étudié est traversé par un ou des axes importants qui l'articulent correctement au reste de l'ensemble urbain.

-**l'état du cadre bâti** : à ce sujet, quatre éventualités se présentent :

- Un cadre bâti dégradé ou en voie de dégradation.
- Un cadre bâti conserve.
- Un cadre bâti nouveau (constructions récentes).

---

<sup>1</sup> SAIDOUNLM, « *Elément d'introduction à l'urbanisme , histoire ,méthodologie , réglementation* », pp121-126

- Un cadre bâti transformé ou en transformation.
- L'importance de l'infrastructure et des réseaux.
- Le niveau d'équipement.

### **3-3-Essai de typologie des entités urbaines considérées en vue de l'aménagement :**

Avant de définir les types d'intervention, qui sont la finalité de toute procédures d'aménagement, essayons d'établir une typologie des différents cas de figure qui peut être confronté dans la pratique, ces différents cas de figure peuvent se combiner les uns avec les autres dans une même ville.

#### **3-3-1 -l'entité a forte identité morphologique :**

C'est le cas des entité centrales à forte densité et a organisation complexe des activités (commerces, services, logements, édifices, public...)

Présente une structuré urbaine particulièrement ordonnée et des espaces publics composés et contribuant à la mise en valeur d'architectures respectant un minimum de règles communes (places, placettes, rues piétonnières ...).

La typologie architecturale y est généralement facilement identifiable.

#### **3-3-2-l'entité a forte identité culturelle et/ou architecturale :**

**Identité culturelle :** c'est le cas des entités présentant un cadre bâti ayant une valeur historique et symbolique, c'est le cas des tissus anciens, des ensemble monumentaux, des villes d'art, l'action urbanistique dans ce cas est souvent soumise a des règles très strictes.

**Identité architecturale :** les formes architecturales dans l'entité sont d'une spécificité remarquable par rapport au langage architecturale dominant et témoignent d'une phase particulière de la production architecturale.

L'action urbanistique se doit de conserver cette identité en outre elle doit s'en inspirer dans les nouveaux aménagements.

#### **3-3-3-l'entité rigide :**

C'est le cas des entités présentant une grande rigidité fonctionnelle par une rigidité morphologique et règlementaire.

Ce traduit par une mono-fonctionnalité (zones d'habitat administrées par des établissements spécifique, emprises militaire, ferroviaire, complexe sportifs, zones d'expositions administrées par des pouvoirs sectorielles)

Dans ce cas la possibilité d'une modification d'une espace urbain existant est peu probable et difficile qui ont leur logique propre et que la production et transformation des espaces urbain sont soumises a des règles strictes.

### **3-3-4-l'entité en formation**

Dans ce cas, l'espace construit est nouveau et présente des caractéristiques morphologique et fonctionnelles.

L'action urbanistique est possible et souhaitable dans le sens de la valorisation de l'existant de sa densification et de son intégration dans l'environnement urbain.

### **3-3-5-l'entité non urbanisée ou déclassée :**

Les entités non urbanisées sont le secteur non densifié a l'intérieur du tissu urbain ou à sa périphérie a causé généralement de nécessités fonctionnelles.

C'est le cas par exemple des emprises ferroviaires ou militaires à l'intérieur de la ville.

### **Conclusion :**

D'après ce qui a été présenté, on peut dire que la ville, lieu de concentration des hommes, de l'administration, produit du développement historique et reflet d'une organisation sociale complexe est un système qui ne cesse de s'accroître, d'évoluer, d'agir et de subir .elle a connu tout au long de l'histoire des changements et évolutions de plus en plus important en fonction des conditions économiques et sociales ,en peut dire que toute situation urbaine spécifique influe sur le développement socioéconomique, et chaque phase de la croissance socioéconomique correspond à une situation urbaine et environnementale.

C'est dans cette logique de réflexion successive que ce chapitre a été rédigé, qui a traité à la fois trois notions qui sont en parfaite relation avec la question urbaine ; celui de la ville, la ville et l'analyse urbaine, et celle de la typo morphologie.





CHAPITRE II :

LE

RENOUVELLEMENT

URBAIN, UNE

NOUVELLE

ALTERNATIVE



## **Introduction :**

L'objectif de ce chapitre est de donner des caractéristiques générales sur les interventions urbaines classiques et « le renouvellement urbain », d'en poser une ou des définitions claires et simples, pour démontrer la diversité des approches et la validité du concept. Et en traitant la notion de « développement durable », afin de maîtriser le développement urbain et son influence sur les structures parallèles, notamment les structures environnementales au sens large du concept, de plus nous allons présenter et évaluer les démarches liées à cette problématique telle que : La démarche HQE2R pour l'intégration du développement durable dans les projets de Renouvellement Urbain pour mieux comprendre leurs objectifs et utilités par rapport à l'opération du renouvellement urbain durable.

## **1-Les interventions « classiques » : définitions, enjeux et limites :<sup>1</sup>**

Le ralentissement de la croissance urbaine, dans les pays industrialisés de longue date, les a fait conduire à l'obligation de considérer le cadre bâti comme une situation de fait, dans laquelle des tissus des urbain préexistant doivent être traités. Pour répondre à ces exigences, il est mené différentes interventions, qui au courant de l'histoire ont évolué. D'ailleurs, celles-ci continuent toujours à évoluer du fait de la performance des mutations urbaines et l'émergence de nouvelles exigences.

### **1-1-Opération d'Intervention retenue :**

- On a besoin de faire des opérations de réalisation et/ou de mise à niveau des réseaux de viabilité, l'aménagement extérieure, et y compris le :
- Traitement des espaces communs extérieurs (Mise en valeur de l'esprit de copropriété).
- Travaux de traitement de surface des sols.
- Plantation d'arbres et de la verdure.
- Pose de mobiliers urbains.
- Réalisation des espaces verts.
- Construction de clôture.
- Amélioration de l'état des voiries.
- Restructuration partielle de la morphologie urbaine.
- Réalisation des réseaux de viabilisation (Eaux pluviales).

---

<sup>1</sup> - KHROUB Mme KRID Nassima, « renouvellement urbain d'un centre vetuste cas du centre originel d'el khroub » mémoire magister, université Mentouri Constantine ,2012.p 17

### 1-2-Les délais d'intervention :

Les interventions sur une ville ne sont pas toutes au même niveau de priorité. Il existe :

- Des intervention urgentes ou prioritaires, c'est souvent le cas d'actions ponctuelles (équipements, infrastructure ...)
- Des interventions à court terme (moins de 5 ans)
- Des interventions à moyen terme (de 5 à 10 ans)
- -des interventions à long terme (de 10 à 25 ans, voire plus)

Toute intervention est précédée par l'établissement d'un plan d'urbanisme. Dans le contexte algérien il s'agit généralement d'un plan d'occupation des sols (P.O.S) à l'échelle d'une entité urbaine et d'un plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U) à l'échelle de la ville ou de l'Agglomération.

### 1-3-Type d'intervention :

L'urbanisme effectue des choix d'intervention plus ou moins radicaux, selon les contraintes observées lors de l'analyse et de la synthèse et le classement de de l'entité considérée dans la typologie des entités urbaines.

#### 1-3-1-La réorganisation urbaine : <sup>1</sup>

##### **Définition :**

C'est une opération Pour améliorer les conditions de fonctionnement du point de vue, hygiène, sécurité, et accessibilité, elle a pour objectif l'amélioration de la réalité urbaine par des actions superficielles, non radicales, à court ou à moyen terme qui traitent le problème de dysfonctionnement et de la forte dynamique socioéconomique.

**Impact et objectifs :** L'aménagement urbain qui traite (fonction+ forme+ structure) + l'amélioration du cadre de vie pour les citoyens.

**Les cas cibles** - Le quartier qui pose des problèmes d'accessibilité en termes de modes de transports et infrastructures et formes d'organisation.

- Lotissements individuels (c'est possible modifier le cahier des charge) .
- Quartiers illicites par fois.

---

1 - ADJEMI HANENE.ET SAADI SAIDA, « renouvellement urbain des ZHUN cas de la ville -Oum el Bouaghi » Mémoire master 2, Université Larbi Tébessi Tébessa,2016.p 06

**Consistance de travaux :**

- ✓ VRD
- ✓ Elargissement des voies
- ✓ Espaces verts
- ✓ Éclairage public
- ✓ Mobilier urbain
- ✓ Création des espaces verts et libres.

**Exemple :**

-l'aménagement d'espaces résiduels insérés dans le cadre bâti existant (création d'une aire de jeux, etc.)

-la récupération de locaux abandonnés afin de les affecter à un usage collectif.

-la réorganisation de la circulation (réorganisation LTC, piétonniers, stationnement).

**1-3-2-La rénovation urbaine :**

**Définition :**

Intervention qui implique la démolition des structures morphologique et typologiques existantes dans une zone urbaine dégradée et leur remplacement par un nouveau modèle urbain, avec de nouveaux bâtiments attribuant une nouvelle structure fonctionnelle à cette zone. (Mekioui, 2003)<sup>1</sup>

« Est une opération physique qui, sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et la reconstruction, sur le même site, d'immeuble de même nature ». (Joradp n°14,2011).<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> BOUDJADJA RAFIK, « la dimension environnementale dans le projet de régénération urbaine du quartier de Bardo à Constantine » Mémoire du diplôme de Magister, école polytechnique d'Architecture et d'urbanisme ,2011.p35

<sup>2</sup> L'Article N°3 revient en détail sur la définition attribué à la rénovation urbaine.

## CHAPITRE II : LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UNE NOUVELLE ALTERNATIVE



Fig. 6 : Rénovation Urbaine portant sur la rénovation du quartier des Carreaux en France

Source : Ville de Villiers-le-Bel

**Impact et objectifs :** L'aménagement urbain pour l'espace le plus densifié et le plus fortement occupé + l'amélioration du cadre de vie pour les citoyens.

**Les cas cibles :** - les tissus anciens

- les tissus qui posent le problème de la dégradation du cadre bâti.

- les centres villes (vieilles villes – sans patrimoine urbain ou architectural)

**Contenu de travaux :** - Démolitions des immeubles.

- reconstruction des bâtisses neuves.

- Les travaux de viabilités.

- Les travaux d'amélioration.

**Exemples :**

L'élimination de rajouts, d'aménagement ou d'une partie du cadre bâti ne correspondant pas aux normes ou d'un espace public place et leur remplacement par un cadre bâti ou des aménagement adapté.

-le réaménagement intérieur d'un secteur urbain ou de bâtiment afin qu'ils correspondent aux critères d'habitabilité.



Fig. 7 : rénovation urbaine bâtiments sophie-anfray

Source : <http://sophie-anfray.fr>

### **1-3-3-La réhabilitation urbaine :**

#### **Définition :**

La réhabilitation urbaine, est une stratégie de gestion urbaine qui recherche à requalifier la ville existante par des interventions multiples destinées à valoriser les potentialités sociales, économiques et fonctionnelles afin d'améliorer la qualité de la vie des populations résidentes, et d'améliorer le confort général de la construction.

#### **Impact et objectifs :**

L'aménagement urbain pour l'espace (restituer l'aspect initial du quartier).

L'amélioration des conditions de fonctionnement + l'amélioration du cadre de vie pour les citoyens.

#### **Les cas cibles :**

- Les espaces qui posent des contraintes à l'aménagement.
- Les tissus historiques et anciens à très fortes valeurs symboliques.
- Les structures rigides à être préservées.

#### **Contenu de travaux :**

- Aménagement superficiel.
- Travaux de mise à niveau et mise en valeur.

#### **Exemple :**

- la politique des grands ensembles et des banlieues.
- la régularisation des ensembles précaires ou illicites qu'on ne peut éradiquer du fait de leur consolidation.

### **1-3-4- La restructuration urbaine :**

#### **Définition :**

Est une opération qui consiste en une intervention sur les voiries et réseaux divers et en une implantation de nouveaux équipements. (Djemai-Boussouf, 2002)<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> BOUDJADJA RAFIK, « la dimension environnementale dans le projet de régénération urbaine du quartier de Bardo à Constantine » Mémoire du diplôme de Magister, école polytechnique d'Architecture et d'urbanisme ,2011.p35

## CHAPITRE II : LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UNE NOUVELLE ALTERNATIVE

Elle peut comporter une destruction partielle d'îlots et une modification des caractéristiques du quartier par des transferts d'activités de toute nature et la désaffectation des bâtiments en vue d'une autre utilisation.

Elle s'applique à des entités qui présentent une déstructuration et un manque d'homogénéité évidents au niveau du tracé du cadre bâti<sup>1</sup>

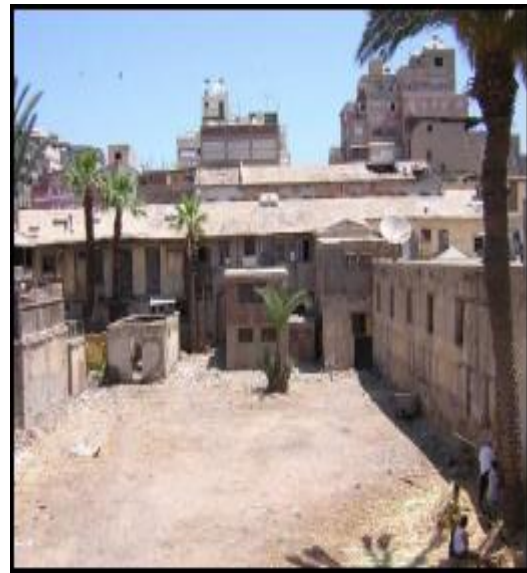


Fig. 08 et 09: Restructuration urbaine en centre-ville, et Restauration et Restructuration d'un immeuble en bois du XIXe. Port Saïd. Egypt,

Source : <http://sophie-anfray.fr/mon-wordpress/wp-content/uploads>

- **Impact et objectifs :**

- ✓ Mutation radicale du rôle, Fonction, structure
- ✓ Restructuration des îlots, et résorption de l'habitat précaire RHP+
- ✓ L'amélioration du cadre de vie pour les citoyens

**Les cas cibles :**

- ✓ Les tissus illicites.
- ✓ Les extensions informelles.
- ✓ L'habitat précaire.

<sup>1</sup> - SAIDOUNI.M, « Elément d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation », pp129

**Contenu de travaux :**

- ✓ VRD.
- ✓ Démolition.
- ✓ Aménagement extérieur.
- ✓ Structuration commerciale.
- ✓ Créations des activités.

**1-3-5-La restauration immobilière :**

**Définition :<sup>1</sup>**

Le premier niveau de la préservation est la restauration, définie comme suit par le Petit Larousse : *opération ponctuelle qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur des immeubles à conserver*. Il faut considérer la restauration comme dans l'article 09 de la charte de Venise (1964) « Une opération qui doit garder un caractère exceptionnel. Elle a pour but de conserver et de révéler les valeurs esthétiques et historiques du monument et se fonde sur le respect de la substance ancienne et de documents authentiques. Elle s'arrête là où commence l'hypothèse sur le plan des reconstitutions conjecturales, tout travail de complément reconnu indispensable pour raisons esthétiques et techniques relève de la composition architecturale et portera la marque de notre temps. La restauration sera toujours précédée et accompagnée d'une étude archéologique et historique du monument »

**Impact et objectifs :**

- ✓ L'aménagement urbain pour la mise en valeur des patrimoines
- ✓ L'amélioration du cadre de vie pour les citoyens.

**Les cas cibles :**

- ✓ Les tissus à caractère patrimonial (architectural, urbain).

**Contenu de travaux :**

- ✓ Traitement par des matériaux de constructions (spécifique / spéciale).
- ✓ Aménagement extérieur.

**Exemple :** Tous monuments ou secteurs protégés par la collectivité publique ou susceptibles de l'être en vertu de la législation existante en matière de classement et de préservé.

---

<sup>1</sup> Les nouveaux enjeux du ru master 2GU/DUD région loiseau 2006 p22



## 2-Le renouvellement urbain :

Le renouvellement urbain est apparu dans les années 90, c'est une notion plus large qui désigne une action de reconstruction de la ville sur la ville à l'échelle d'une commune ou d'une agglomération.

Le projet de renouvellement urbain intervient sur trois axes : la requalification des espaces collectifs et publics, la redistribution optimale des équipements publics et commerciaux, la reconstitution d'un nouveau quartier suite à des actions de démolition ainsi que la revitalisation des polarités commerciales. Le renouvellement urbain désigne aussi parfois le phénomène plus limité de requalification de quartiers existants sans avoir recours pour autant à la démolition. On parle alors de réhabilitation.

### 2-1-Définitions et origines de la notion :<sup>1</sup>

Le renouvellement urbain est un concept apparu dans les années quatre-vingt-dix en Europe, la notion apparaît en effet en France des années 60 comme une traduction du terme anglo-saxon urban renewal qui correspond à une politique américaine des années 50 visant à lutter contre le déclin et la paupérisation des centres –villes.

Ce « nouveau urbain », comme le propose alors la traduction, correspond à une période caractéristique de l'ensemble des villes d'Europe dont le tissu ancien devient totalement inadapté aux exigences de la vie économique contemporaine.

En France, c'est la grande époque des opérations d'amélioration et de requalification du bâti avec les politiques, parfois brutales de rénovation et de réhabilitation urbaines.

**En 1962** : une loi instaure les secteurs sauvegardés, politique protectionniste qui vise à préserver les centres anciens présentant « un caractère historique ou esthétique de nature à en justifier la conservation ».

**En 1971** : le rapport de la commission des villes réclame une « politique du tissu urbain existant » et prouve que la question de la reconquête des terrains en déshérence est toujours d'actualité.

---

<sup>1</sup> - ADJEMI HANENE.ET SAADI SAIDA, « renouvellement urbain des ZHUN cas de la ville -Oum el Bouaghi » Mémoire master 2, Université Larbi Tébessi Tébessa,2016.p 03

**En 1980 :** Le colloque européen montre quant à lui que cette préoccupation se retrouve dans l'ensemble des pays communautaires, alors qu'émerge la régénération Urbana en Espagne et l'urbain régénération en Grande-Bretagne.

**Dans les années 80 :** les politiques se font plus douces car on veut éviter la destruction systémique des centres anciens à laquelle a généralement conduit la rénovation. C'est l'instauration des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, mesures incitatives, et la reprise des initiatives de protection avec la mise en place des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Si des politiques visant à refaire la ville sur la ville sont donc en œuvre depuis

**Les années 50 en France,** la notion de renouvellement urbain n'est pas formalisée pour autant et reste relativement peu connue et usitée en dehors du milieu professionnel des spécialistes de l'aménagement.

**Dans Les Années 90 :** les territoires en friches se multiplient et se diversifient ce sont plus uniquement les centres anciens qui sont délaissés mais tout un panel d'autres sites : friches industrielles, ferroviaires mais aussi grands ensembles dégradés.

Le renouvellement urbain apparaît sur le devant de la scène et ce, comme le note Olivier Piron, par une succession de mesures prises à l'échelle locale et nationale :

**En 1991 :** Au niveau local, l'élaboration du schéma directeur de l'agglomération lilloise donne lieu, dès 1991 à un débat « portant sur la mise en œuvre de la ville renouvelée ». c'est la première occurrence de l'expression qu'on trouve dans un document officiel.

Au niveau national, un groupe de travail présidé par propose une politique de la ville « tournée vers le futur » et prône des opérations de « reconstruction-démolition »

**En 1998 :** la création de la direction du renouvellement urbain au sein de la caisse de dépôts et consignations prouve que la notion est en train de devenir une priorité forte pour tous les acteurs de l'aménagement.

**En 2000 :** le vote de la loi SRU élève le renouvellement urbain au rang de politique publique à part entière.

### **2-2-Le concept de renouvellement urbain : essai de définition :**

Le renouvellement urbain : Ce concept consiste d'intervenir sur la ville existante et un mode des transformations dans le champ de l'urbanisme qui intègre plusieurs dimensions thématiques (le social, l'économique et l'urbain) ,traite des espaces « bati / non bati » touche une rupture dans l'aménagement, la gestion pour répondre aux nombreux problèmes de dégradation et de désaffectation avec l'utilisation des pratiques ou les modes opérés sous un certain nombre de concepts Parmi ceux : la reconstruction, la restauration, la rénovation, la restructuration, la réhabilitation, la régénération.

### **2-3-les objectifs du renouvellement urbain :**

Le renouvellement urbain a comme objectif d'améliorer la qualité de la vie et vise à évaluer l'image générale de la ville et ressortie les inégalités locales, il va favoriser la mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle et faciliter l'accessibilité à la ville pour tous et lutter contre l'étalement urbain.

Le renouvellement urbain englobe différentes formes d'intervention sur la ville :

- La restructuration des quartiers.
- La résorption de l'habitat insalubre dans les centres anciens.
- Le traitement des friches urbaines.

De nombreuse opérations d'aménagement conduisent à de véritables interventions de régénération de la ville à travers :

- La réorganisation spatiale.
- La mixité des programmes.
- La revitalisation du commerce et des activités économiques.
- La réalisation d'équipements structurants.

### **2-4- Typologie du renouvellement urbain :<sup>1</sup>**

La définition préliminaire du renouvellement urbain nous permettra :

- de faire une première typologie des cas de figure rencontrés.
- d'en sortir les premiers critères.

---

<sup>1</sup> - GHERZOULI LAZHAR, « renouvellement du centre ancien de la ville de Tebessa » mémoire magister, Université Mentouri-CONSTANTINE 2007.p26

- de donner une limite de la définition.
- enfin d'en déduire les spécificités de méthodes correspondantes.

Une première typologie peut être tentée en comparant les fonctions des différents secteurs concernées, et leur évolution entre l'état initial et le nouveau point d'équilibre recherché.

#### **2-4-1- En partant des espaces résidentiels :**

On peut déboucher essentiellement sur un tissu urbain dont le logement reste un élément de programme dominant avec plusieurs cas :

- résorptions d'îlots insalubres.
- opération sur des grands ensembles qui recréent un nouveau maillage viaire avec des fortes diversifications des architectures de l'habitat.
- opération de valorisation urbaine s'appuyant sur la conservation du patrimoine bâti
- évolution vers des tissus mixtes.
- changement carrément d'orientation.
- logements vers activités ; activités vers équipements.

#### **2-4-2 -En partant d'activités :**

On peut :

- rester dans le domaine des activités mais en modernisant l'objet d'un ensemble d'entrepôts vers un ensemble logistique, commerces, multimédias magasins généraux ;
- bifurquer vers des loisirs comme les parcs ;
- ou encore évoluer vers des tissus mixtes : c'est le cas le plus fréquent, ce qui Inclut toujours de fortes démolitions pour permettre la possibilité du logement, le phénomène de la réutilisation des bâtiments industriels vers l'habitat sous forme de loft étant culturellement fort, mais quantitativement marginal.

Et ce qui est vrai pour les terrains bâtis peut l'être pour les espaces de service, comme les parkings, la voirie ou certains espaces verts qui peuvent eux aussi rentrer dans ces processus de perte de valeur suivis d'une nécessité de réflexion sur d'autres éventuelles affectations.

### 2-4-3- En partant de tissus mixtes qu'il faut faire évoluer qualitativement :

C'est le cas le plus fréquent quand il s'agit d'un secteur d'une certaine ancienneté, c'est-à-dire antérieur aux grandes opérations fonctionnalistes du 20<sup>e</sup> siècle.

En règle générale, le souhait de conservation de cette diversité sociale et fonctionnelle est clairement affiché même si souvent des objectifs autres, implicites ou explicites, sont fixés pour telle ou telle catégorie de population.

### 2-5-les enjeux du renouvellement urbain :<sup>1</sup>

La problématique du renouvellement urbain est tout entière dans la conjonction de trois enjeux sur un même territoire urbain : la cohésion sociale et territoriale, le développement social et économique, le développement durable. Elle se retrouve dans les modes d'implication des acteurs dont la mobilisation doit s'opérer en utilisant prioritairement les outils disponibles : juridiques, d'aménagement, de gestion urbaine, et en intégrant les conséquences de toute action dans ces trois champs.

- Urbanistique : recomposer les tissus existants de manière à les revaloriser.
- Equité : permettre la mutation de secteurs en déclin.
- Social : lutter contre une ségrégation croissante des espaces urbains.
- Economique : revitaliser l'activité économique là où elle fait défaut.
- Environnemental : limiter le mitage de l'espace périphérique et réduire les distances.

### 2-6-Les contextes de renouvellement urbain :<sup>2</sup>

Le renouvellement urbain est, par essence, une politique territorialisée. Ainsi, au risque d'enfoncer des portes ouvertes, il me semble opportun de rappeler que le renouvellement urbain s'appuie sur une matière première : le foncier. Comme le rappelle **Jocelyne Dubois-Maury** « si cette mobilisation préalable du foncier dans le cas des extensions urbaines était relativement aisée, il en va tout autrement du renouvellement urbain qui s'effectue sur des territoires presque totalement urbanisés, dont le parcellaire est complexe et peut concerner une très grande diversité de détenteurs ». C'est l'une des premières caractéristiques du renouvellement urbain : l'hétérogénéité des espaces à traiter et des acteurs associés.

---

<sup>1</sup> - KHROUB Mme KRID Nassima, « renouvellement urbain d'un centre vetuste cas du centre originel d'el khroub » mémoire magister, université Mentouri Constantine ,2012.p 30

<sup>2</sup> Mémoire master 2 renouvellement urbain d'un tissu historique p11

Néanmoins, on peut effectuer une typologie des différents sites en déshérence auxquels s'attaque le renouvellement urbain :

Centres villes dévitalisés.

Quartiers anciens dégradés.

Friches d'activités délaissées (industrielles, ferroviaires, militaires...).

Grands ensembles vétustes.

Dès lors, il est évident que les situations et les problèmes à résoudre diffèrent selon chaque type de site. Chacun de ces espaces possède sa propre histoire et est le fruit d'une sédimentation longue. Il en découle que le renouvellement urbain est par essence politique à appliquer au cas par cas.

### **3-le renouvellement urbain et sa contribution au développement durable :**

Phénomènes simultanés, le "renouvellement urbain" et le "développement durable" l'apparaissent comme deux objectifs incontournables pour l'avenir des villes. Le développement durable n'est pas seulement l'intégration des dimensions économique, environnementale et sociale. Il implique surtout le regard du temps long et la préservation des ressources rares pour les générations à venir. Ainsi, il réintroduit le long terme de manière constructive. Il consiste aussi à appliquer de manière plus scrupuleuse le principe de précaution et à s'interroger sur les risques potentiels que peuvent causer les décisions à prendre.

#### **3-1-Aperçus sur le concept de développement durable :**

##### **3-1-1-Définition :**

« Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs », citation de Mme Gro Harlem Brundtland, Premier ministre norvégien 1987.

Cette définition du développement durable par le rapport « Brundtland » est devenue une référence internationale, la plus communément admise par l'ensemble des acteurs.

Le développement durable est en fait une recherche d'un équilibre et d'une conciliation entre le souci écologique, social, économique, domaines qui tendent à s'écarter les uns des autres. Le social doit être un objectif, l'économie un moyen et l'environnement une condition.

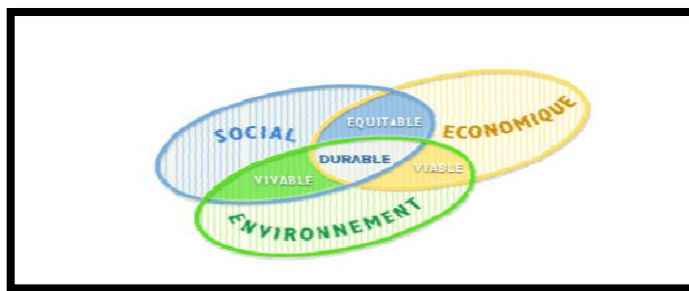


Fig. 10 : Principe d'action du développement durable,

Source : [www.agora.org](http://www.agora.org)

### 3-2-Les trois piliers du développement durable :<sup>1</sup>

Le développement durable s'articule autour de trois piliers égaux et interdépendants :

Environnemental, social et économique. Il s'agit de trouver, d'inventer, de créer des solutions nouvelles qui concilient efficacité économique, équité sociale, préservation de l'environnement.

#### 3-2-1-Le pilier environnemental :

L'objectif du pilier environnemental est double. S'il s'agit globalement de réduire la pression de toutes les activités humaines, et notamment économiques, sur l'environnement, l'urgence est d'abord climatique. D'autres objectifs sont à tenir :

- préserver toutes les ressources naturelles pour le long terme, et les réserver d'eau.
- préserver la diversité biologique, les océans, ou lutter contre la désertification.

#### 3-2-2-Le pilier social :

Le pilier social est au cœur de la définition du développement durable : la solidarité Intra générationnelle et inter générationnelle. Cette perspective doit conduire à

- penser autrement les relations sociales.
- Réfléchir à une organisation du travail qui favorise un meilleur équilibre entre le projet personnel et le projet collectif.

---

<sup>1</sup>Les trois piliers du développement durable fiche memo.pdf

### 3-2-3-Le pilier économique :

Favoriser une gestion optimale des ressources humaines, naturelles et financières afin de permettre la satisfaction des besoins des communautés humaines.

### 3-3-Les principes de base du développement durable : <sup>1</sup>

Le développement durable peut également se définir par une série de grands principes :

**3-3-1-La solidarité :** entre les pays, entre les peuples, entre les générations, et entre les membres d'une société : partager les ressources de la Terre avec nos voisins en laissant à nos enfants. Par exemple : économiser les matières premières pour que le plus grand nombre en profite.

**3-3-2-La 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 CO<sub>2</sub> pour freiner le changement climatique.

**3-3-3-La participation :** de chacun, quel que soit 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.

**3-3-4-La 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 beaucoup.

### 3-4-Les objectifs du développement durable : <sup>2</sup>

Les objectifs du développement durable s'inscrivent dans une stratégie qui doit non seulement les concilier, mais considère qu'il y a synergie entre ces objectifs. C'est la stratégie des 3 E : Équité, Environnement, Économique, auxquels il convient d'ajouter la gouvernance.

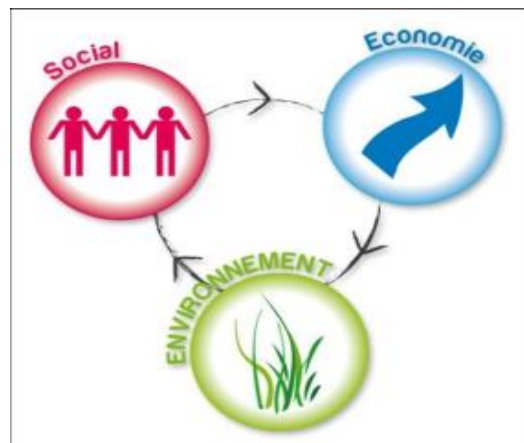


Fig. 11 : Les 3 grandes piliers du D.D,  
Source : www.allier.fr

<sup>1</sup><http://www.mtaterre.fr/le-developpement-durable/87/C-est-quoi-le-developpement-durable>

<sup>2</sup> - SNOUSSI MAROUENE, « étude critique pos 03 commune de Tebessa » Méthodologie, réglementation», Mémoire mastère 2, Université Larbi Tébessi Tébessa ,2016,p05



Ils ont été formulés de manière à s'appliquer aux territoires habités, et notamment aux territoires urbains.

C'est-à-dire parvenir simultanément à une équité sociale (considérations et droits égaux entre citoyens), une efficacité économique (droit à l'emploi. ...) préservation et amélioration de l'environnement (naturel et artificiel).

- Assurer la diversité de l'occupation des territoires.
- Faciliter l'intégration des populations.
- Valoriser le patrimoine.
- Economiser et valoriser les ressources.
- Assurer la santé publique.
- Organiser la gestion des territoires et favoriser la démocratie locale.
- Inciter à une croissance économique préservant l'environnement de façon socialement acceptable.

### **3-5-les enjeux de développement durable : <sup>1</sup>**

Suite à la conférence de Rio, la plupart des Etats se sont engagés à élaborer une stratégie nationale de développement durable. Sa mise en œuvre sera complexe car elle devra faire face aux enjeux du développement durable. Ces enjeux seront aussi ceux qui pèseront sur la réussite du sommet de Johannes bourg :

Il faut rééquilibrer les pouvoirs entre les priorités économiques et les impératifs sociaux et écologiques. Comment ? En intégrant des obligations de respect de l'environnement et des normes sociales dans le mécanisme des marchés financiers. Et en substituant aux spéculations boursières rapides des projets économiques viables et équitables à long terme. Remettre l'homme au cœur de l'économie est une priorité.

Il faut instaurer une nouvelle pratique des décisions gouvernementales. Les décisions politiques sont encore trop souvent calculées à court terme, pour répondre à des intérêts économiques particuliers sans tenir compte de l'impact à long terme pour l'ensemble de la population.

---

<sup>1</sup>[http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-enjeux-du\\_developpement,15068.html](http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-enjeux-du_developpement,15068.html)

L'Etat n'est pas le seul responsable du développement durable. Il faut une implication de tous les groupes socio-économiques. La réalisation effective des objectifs du développement durable, ne peut aboutir que si l'ensemble des acteurs de la société agit en commun : les entreprises privées, publiques, les associations, les ONG, les syndicats et les citoyens.

#### **4- Le dialogue entre le renouvellement urbain et le développement durable :**

La question du renouvellement urbain est, en fait, intimement liée à celle du **développement durable** et l'imbrication de ces notions implique des logiques d'aménagement à la fois convergentes et divergentes. En effet, ces deux concepts progressent dans le même sens principalement pour pallier les maux de l'étalement urbain, la portée du renouvellement est vaste, elle tend à repenser le développement de nos villes, et à définir des outils qui permettront de respecter un développement intégré et harmonieux, fidèle aux principes du développement durable. Donc, le renouvellement urbain doit répondre à des problèmes majeurs de la ville contemporaine, non pas seulement faire face à l'étalement urbain mais aussi à l'accroissement de la dégradation de certaines parties du territoire urbain (friches industrielles, grands ensembles et quartiers anciens). Ces lieux dégradés constituent des enjeux urbanistiques importants en raison du manque de terrains à urbaniser.

Le renouvellement urbain impulsé par la politique de la ville tente de favoriser un dynamisme nouveau dans des quartiers en perte de vitesse. De plus, le Développement durable est une approche stratégique qui tend à améliorer l'efficacité économique, l'équité sociale et la qualité environnementale de nos territoires. L'association de ces deux politiques sur un territoire dit sensible nous mène à développer un concept fédérateur qui est le renouvellement urbain durable. Nous avons souligné plus haut que le traitement social des quartiers sensibles ne suffit pas pour inscrire une réelle cohésion globale dans leur fonctionnement urbain. Il est indispensable d'améliorer la cohérence des modes d'action au service de véritables stratégies dans ce domaine. Le Renouvellement urbain durable conduit de fait à intégrer les projets de Développement durable dans des démarches de Renouvellement urbain des territoires.

#### **5-La démarche HQE<sup>2</sup>R pour l'intégration du développement durable dans les projets de Renouvellement Urbain :**

HQE<sup>2</sup>R Une démarche de développement durable dans un projet de Renouvellement urbain et d'aménagement doit s'interroger sur l'ensemble des besoins d'un quartier et de sa population en identifiant les problèmes économiques, sociaux et environnementaux. Son objectif est

d'amorcer à long terme une réflexion sur la vocation future du quartier pour qu'il ait une fonction dans la ville et de donner un sens à la vie d'un quartier.

Le projet HQE<sup>2</sup>R s'appuie en France pour l'acronyme nous sommes partis de ce qui était déjà connu, à savoir la démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) mais le projet abordait la **R**éhabilitation des bâtiments, d'où le premier R, et le Renouvellement des quartiers, d'où le deuxième R. Nous avons mis le E au carré parce que nous voulions mettre fortement l'accent sur l'Economie. La démarche HQE<sup>2</sup>R traite du quartier et est radicalement différente de la démarche HQE qui ne porte que sur les bâtiments et la construction. La HQE<sup>2</sup>R pour la construction de bâtiments en apportant des éléments complémentaires liés à l'aménagement d'une part et à la prise en compte d'objectifs et de principes de développement durable d'autre part. est une démarche focalisée sur l'amélioration de la qualité de construction et d'usage des bâtiments. Sans évaluation réelle du bâti. C'est là que s'inscrit cette démarche intégrée de Développement durable pour les projets de Renouvellement Urbain.

La démarche HQE<sup>2</sup>R est structurée autour de la décomposition d'un projet urbain en quatre phases. Il est proposé une méthode à chaque phase pour intégrer le Développement durable dans le projet. Elle comprend de nombreux outils opérationnels pour la transformation durable des quartiers tels que la méthode HQDIL pour élaborer un diagnostic partagé de développement durable d'un quartier, le modèle ENVI d'évaluation environnementale d'un projet urbain ou d'un territoire, le modèle INDI d'évaluation d'un projet de quartier ou d'un quartier au regard du Développement durable et l'échelle de participation HQE<sup>2</sup>R.

### **Les différentes phases du projet de quartier :**

Phase 1 : identification des problèmes (techniques, environnementaux, sociaux, ...) et création d'un recueil des besoins et décisions stratégiques et politiques. Cette décision est incontournable et indispensable.

Phase 2 : un état des lieux et un diagnostic, à partir des 21 cibles et du système intégré d'indicateurs de développement durable (ISDIS), est établi pour définir les enjeux et les priorités stratégiques pour le projet et les objectifs du développement durable. Il est proposé dans cette partie :

- une grille d'analyse de développement durable pour l'état des lieux et le diagnostic.

## CHAPITRE II : LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UNE NOUVELLE ALTERNATIVE

- des éléments ou champs d'analyse d'un quartier sont fournis : l'espace résidentiel, l'espace non résidentiel, l'espace non bâti et les infrastructures.

- une liste des objectifs, des cibles, des sous-cibles, des ISDIS.

Phase 3 : élaboration des scénarios potentiels et évaluation de ces scénarios par rapport aux critères de développement durable.

Phase 4 : mise en œuvre d'un plan d'action qui doit être cohérent avec les règlements et les documents d'urbanisme, notamment le PLU (plan local d'urbanisme). Puis élaboration des cahiers des charges pour les bâtiments et les éléments non bâtis. Ces documents prennent en considération tous les éléments d'usage, de technique, juridique, de gestion, etc.

## CHAPITRE II : LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UNE NOUVELLE ALTERNATIVE

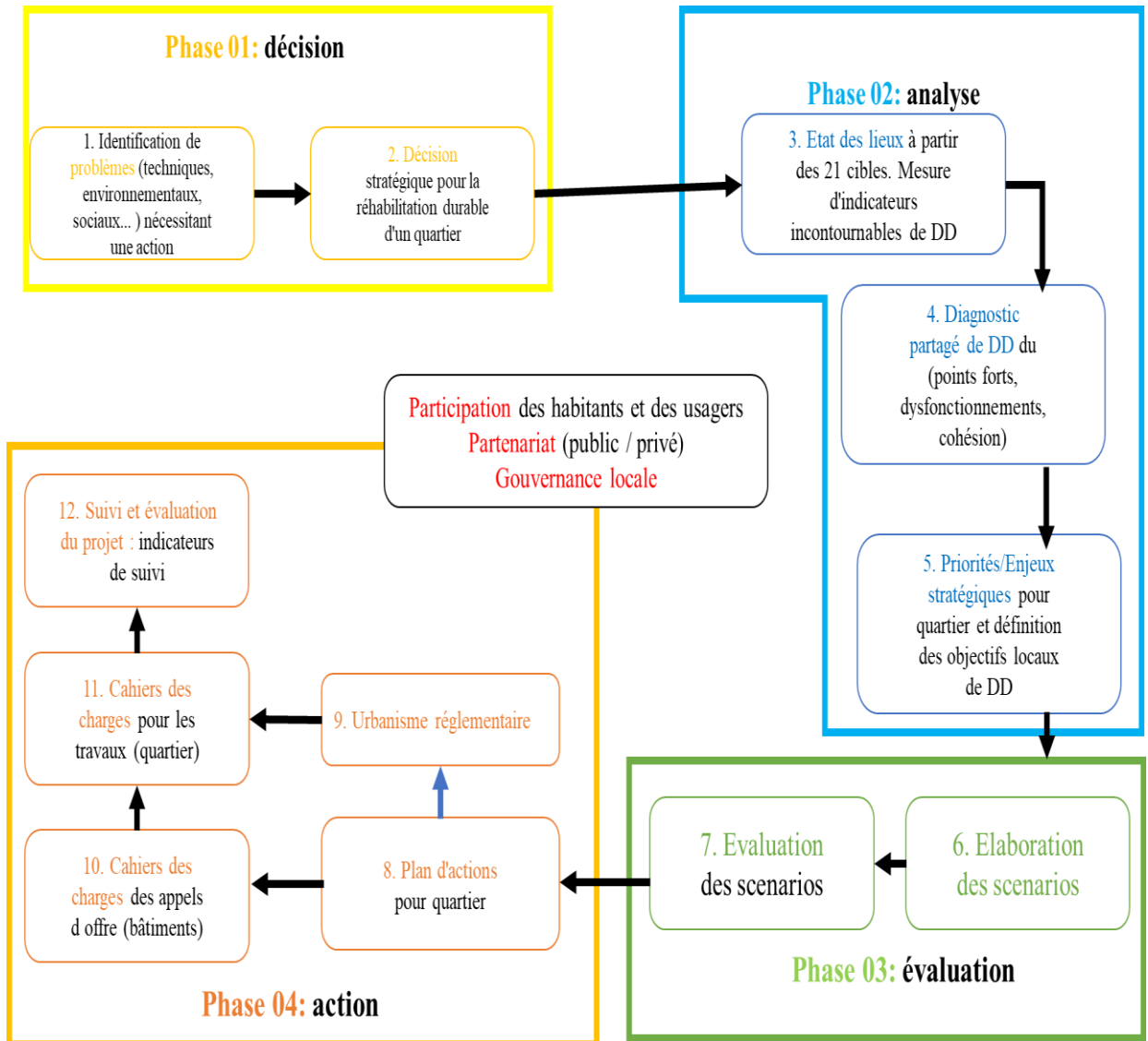


Fig. 12 : Quatre Phases D'un Projet De Renouvellement Urbain,

Source : projet HQE<sup>2</sup>R

**Conclusion :**

Le renouvellement urbain est une nécessité dans toutes les villes qui vise à recomposer les équilibres sociaux et à revaloriser des territoires touchés par la dégradation à travers une action menée à différentes échelles : quartier, ville, agglomération, commune. Ces interventions dans des tissus déjà construits, dans des secteurs de ville déjà habités, Il prend en compte le court terme et le long terme, afin d'améliorer durablement la qualité de vie urbaine.

Enfin on peut résumer ces différents aspects en disant que toute action de « renouvellement urbain » et « la notion de la durabilité » qui nous permis d'opter pour la démarche la plus efficace et fiable au phénomène de « Renouvellement urbain durable »

Pour une meilleure gestion et portant sur plus de valeur urbaine, qui permet de redonner vie à la ville, en redonnant une nouvelle image durable en valorisant les espaces publics et un meilleur cadre de vie aux habitants.



CHAPITRE III :

LA DEMARCHE DU  
“PROJET URBAIN” A  
TRAVERS QUELQUES  
EXPERIENCES  
ETRANGERES.



## **Introduction :**

Permet, au travers du regard porté sur les expériences étrangères, de mettre en lumière les différences et les similitudes par rapport aux pratiques françaises. Nous avons trouvé que nous devons consulter quelques exemples dans ce sens et faire un recourt aux différentes actions internationales. En effet, Les quartiers périphériques prennent une place importante dans cette nouvelle stratégie, et font objet de multiples opérations, de reconquête et de revalorisation durable de la vie urbaine, ayant comme point commun la démarche le renouvellement urbain et ses enjeux stratégiques, pour bien comprendre les éléments nécessaires et assurer une meilleure intervention et proposition des solution par la suite....

## **1-Exemples De Requalification Et De Réhabilitation Des Grands Ensembles En France :**

### **Exemple du grand ensemble du quai du Rohan (Lorient) en France, (un renouveau sans table rase).<sup>1</sup>**

La ville de Lorient bénéficie d'un parc de logements sociaux importants, concentrés sur le quai de Rohan, il présente une contrainte à la foi pour la ville car elles représentent un obstacle physique à l'ouverture vers la mer et il présente aujourd'hui plusieurs problèmes : manque d'intégration à l'agglomération, manque de confort intérieur, mauvaise qualité architecturale, absence d'isolation phonique, indigence des espaces extérieurs.

#### **1.2. Présentation du projet :**

Il s'agit du Projet Urbain de l'ensemble de la ville de Lorient adopté en 1996. il s'inscrit dans le cadre d'une stratégie du renouvellement urbain qui vise à renouveler la ville sur elle-même. Depuis quelques années la ville de Lorient s'est doté d'un programme de revitalisation ambitieux aussi bien urbain, qu'économique qui concerne essentiellement la restructuration de friches urbaines (Base sous-marine, friches industrielles) et la requalification de quartiers de logements sociaux, construits durant la période de l'après-guerre. Qui s'applique en grande partie sur le grand ensemble du quai de Rohan construit dans les années 60, et se compose de trois barres parallèles de 11 étages ; l'une de 160 mètres de long les deux autres de 80 mètres.

---

<sup>1</sup> - ZAHINASSIRA, « Les Retombees De L'amélioration Urbaine Sur Le Cadre De Vie Par La Réhabilitation Des Quartiers De La Plaine Ouest De La Ville D'Annaba (Nord-Est Algérien) » Mémoire magister, universite badji mokhtar Annaba ,2011.page 65



Implanté sur la façade maritime de la ville, le grand ensemble influe beaucoup sur l’image de la ville, et rend difficile la relation.

### 1.3. Objectifs et principes d’intervention du Projet Urbain :

D’abord Mener des opérations lourdes de requalification et de réhabilitation, avec des changements radicaux et durables dans la qualité de l’environnement urbain sans destruction totale et sans table rase.

- Le Projet Urbain du quai du Rohan, devait relever un double défi : *reconquérir l’identité maritime* du site et *valoriser le logement social*.

- Réintroduire et réinsérer le grand ensemble à l’ensemble de la ville.

-Revaloriser le quai de Rohan et retrouver le rapport à la mer, perdu par la construction de la cité.

- Recomposer une nouvelle relation ville-port tant autour du bassin que du port de commerce.

- La création d’un Projet Urbain social et pluriel, qui intègre l’ensemble des acteurs urbains, et spécialement les habitants.

- Et enfin, participer au renouveau économique de la ville, en développant une dynamique économique autour du site.

### 1.4. Les différents aspects d’interventions :

Ainsi les différentes opérations de reconquête se sont exercées simultanément sur différents aspects du site, à savoir : urbain, social et économique.

#### Aspect urbanistique

- Retrouver un accès à la mer en découpant et en taillant la grande barre. Cette opération a permis de prolonger une rue et d’ouvrir un panorama maritime.

- modifier la perception extérieure des barres, et reconquérir une qualité urbaine meilleure, en perçant des halls traversants, en écrétant la hauteur par paliers et en créant des excroissances (balcons, coursives, corniches,).

- recomposer les appartements pour les mettre aux normes.

- Diversifier les logements proposés, passant de 4 types de à 52, notamment.

✚ Aspect social et économique :

- La force du projet urbain architectural a créé une dynamique qui a développé un projet social et fédéré les énergies, impliquant tous les acteurs sociaux.
- Un intense travail d’accompagnement a permis de mobiliser les habitants, mais également susciter un engagement exceptionnel d’entreprises privées et nationales.
- A l’action sociale et économique s’est ajouté un dialogue personnalisé avec les habitants pour la transformation de leur cadre de vie, Par la création de bâtiments neufs qui compensent les logements détruits, et qui permettent d’implanter des équipements ainsi que des logements pour jeunes ou handicapés et qui constituent un système d’îlots ouverts.
- qualifier les espaces extérieurs et réintroduire la notion de lieu dans la cité.
- la création d’un dispositif exceptionnel pour le financement de cette opération hors normes, qui imbrique financements privés et publics.



Photo n° 08: Quai de Rohan, avant le remodelage

Photo n° 09: Le grand ensemble après sa revalorisation

Source : Zahi Nassira ,Mémoire magister.« Les Retombées De L’amélioration Urbaine Sur Le Cadre De Vie

- grâce au Projet Urbain entamé. Le grand ensemble du quai de Rohan a pu construire **une nouvelle identité urbanistique** et reconquérir une qualité urbaine meilleure, qui renforce **la fierté des habitants**, tout en renouant avec la mémoire de la ville.
- la mise en place du Projet Urbain, a réussi également à réintroduire le **lieu dans la ville**, en révélant les qualités du site, qui avaient été oubliées, la mer toute proche et le centre tout près, construisant de nouvelles relations ville-port, tout en renouant avec la mémoire de la ville.
- enfin la force architecturale du Projet, à crée **une dynamique économique**, et un développement d’un projet social ambitieux.

➤ La réussite du projet Urbain dans ce cas, est assimilée à *la satisfaction des habitants* du quartier et à la mise en place de réponses adéquates et spécifiques aux particularismes de la situation.

## 2-Exemple de la requalification du quartier de Décines (Lyon), (La recomposition de lieux d’urbanité)<sup>1</sup>

### 2.1 Présentation :

➤ La cité des Décines se situe à l’est de l’agglomération Lyonnaise, c’est un petit quartier HLM de 864 logements, l’un des quartiers ‘sensibles’ du grand Lyon. En effet la communauté urbaine du grand Lyon regroupe 55 communes, avec 23« quartiers sensibles ».

➤ Le Projet Urbain de la cité Décines est lancé en 1990, s’inscrivant dans la démarche d’une stratégie globale de requalification (à l’échelle de la région) et il est confié au paysagiste Gueric Péré.



Photo n° 10 : Espaces extérieurs de la cité Décines. Ce dernier redessine finement de nouvelles places, jardins et aires de jeux

Source : Mémoire du diplôme de Magister. L’utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles.

### 2.2 Problématique :

➤ A l’image des grands ensembles construits dans la périphérie des villes, la cité Décines est une cité qui souffrait de plusieurs problèmes : structurels, morphologiques et fonctionnels. Ainsi à son enclavement s’ajoutent d’autres problèmes concernant la qualité du bâti, l’aménagement et la définition des espaces extérieurs, le manque d’équipements d’accompagnement et le sentiment de délaissement ressenti par les habitants.

➤ Afin de pallier ces problèmes, un Projet Urbain est lancé en 1990. La commune profite de l’occasion offerte par un nouveau contournement de Lyon et la proximité d’un échangeur pour lancer ce Projet Urbain qui devait reconquérir une qualité de vie urbaine meilleure.

<sup>1</sup> Boucherit Sihem, Mémoire du diplôme de Magister. L’utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles. (*Un passage d’une gestion traditionnelle vers une Gestion stratégique*).2003page 211

### 2.3 Objectifs :

- requalification des espaces publics, avec la même recherche de qualité en périphérie que dans la ville centre.
- Revitalisation des commerces de proximité et de leurs abords.
- Développement économique des quartiers, et implantation d'équipements et services.
- Actions d'insertion et d'accompagnement.
- La mise en œuvre d'un partenariat complexe, qui mobilise l'ensemble des acteurs publics : élus, services de Communauté urbaine, services de l'Etat...

Cependant et au-delà des objectifs communs à l'ensemble des quartiers, chaque cité bénéficie de ses propres objectifs, émanant essentiellement des particularismes du site et de la spécificité des problèmes rencontrés. Le Projet Urbain du quartier Décenes, se réalise entre 1995 et 2001 englobant les points suivants :



Photo n° 11: l'aménagement d'aires et de prairies ainsi que l'implantation d'arbres a permis de renouer le dialogue avec les habitants.

Source : Mémoire du diplôme de Magister.  
L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles

- La cité souffre essentiellement de la nudité des espaces extérieurs, vides sans formes ni destinations précises, le Projet Urbain recherche, donc, et avant tout à *ordonner des espaces appropriables*, par un ensemble d'aménagement
  - Les actions entreprises sur la cité doivent répondre aux demandes de la population.
  - Les habitants doivent participer pleinement aux différentes étapes du Projet, dans une logique de concertation, de dialogue.
- Mettre en place une stratégie simple.

#### 2.4 Intervention, principe et processus :

Afin de concrétiser les objectifs du départ, le paysagiste, a recomposé les espaces extérieurs. la stratégie de requalification et de reconquête tourne autour de quelques lignes de force, et actions fortes :

- Un maillage de véritables espaces publics (esplanade transformée en place ; création de nouvelles placettes, squares et jardins ; suppression des impasses de parkings,...) et un réseau de jardins privatifs au pieds des immeubles.
- L’ouverture sur le quartier des équipements (par exemple, le collège, qui apporte l’animation de ses élèves).
- La création d’une façade urbaine de grande qualité architecturale, à l’entrée nord du quartier, en y déplaçant un petit centre commercial et en réaménagement l’avenue principale.
- La réhabilitation des immeubles de logements.
- La création d’équipements de proximité, tel un centre associatif construit à la place des anciens commerces.
- Ouvrir le dialogue entre les différents acteurs urbains, (maître d’ouvrage, chef de projet, équipe d’entretien, habitants, élus,), afin d’enrichir les propositions.
- Mettre en place des structures adaptées, pour garantir la concertation et la participation des habitants : réunions, réseaux d’habitants relais, permanences accueil dans les halls d’entrée des immeubles et dans les allées, affiches et journaux.

#### 2.5 Résultats et conclusion :

- Après interventions le quartier Décines, a pu reconquérir, une identité singulière, verte, tournant essentiellement autour du caractère paysager du site.
- Ayant participé au développement du Projet Urbain, qui a su intégrer leur désirs et souhaits. Les habitants de la cité *déclarent être satisfaits du résultat* (d’après une enquête effectuée en 1999).
- Enfin, la singularité et *la pertinence* du projet des Décines, résident dans *sa simplicité*. En effet les urbanistes et les architectes, se sont inspirés des caractéristiques du lieu, et ils ont développé une stratégie à son image. Cette dernière se base essentiellement sur l’écoute des habitants et sur l’attention particulière accordée à *la trame paysagère*, créant ainsi un ensemble de lieux à *échelle humaine* et *appropriables*, rompant avec le gigantisme, le caractère monotone et standards des grands ensembles.

### 3-Le quartier durable de BOURTZWILLER :<sup>1</sup>

Ce quartier a commencé par se construire. Le long de la rue Soultz au début du XXe siècle à la suite de l'installation des établissements Manurhin. de part et d'autre et à l'ouest de cette rue, un secteur résidentiel s'est développé. Il est aujourd'hui majoritairement par des retraités.

A l'est un ensemble de logements sociaux en immeuble R+4 a été construit de 1955 à 1973 au sein de quartier Brossolette les 420 sont habités par une population pauvre, nombreuse et jeune. En tout 13425 personnes, soit 12% de la population mulhousienne, vivant dans ce quartier. En France on a tendance à partir du général pour aller au particulier. À Bourtzwiller c'est l'inverse qui s'est produit : Jean-Paul Bléry, à l'époque directeur de Mulhouse-Habitat et Jean-Pierre Hoff, alors directeur du développement urbain de Mulhouse-Habitat, forts de l'expérience du renouvellement urbain- du quartier Wagner, ont lancé des études fines patrimoniales et sociologiques des 420 (équipe Urbitat habitat-Clapot Urbaniste devenue depuis Quartiers- Linder. Paysage-Callier sociologue-liermann qualité environnementale devenu Panoptique).

Intéressée par cette étude préalable, la Ville et son service d'urbanisme ont fait réaliser en 2004 une étude de renouvellement urbain portant sur les mutabilités de la moitié est de la partie de ville Bourtzwiller.

#### Le diagnostic urbain :

La partie de ville Bourtzwiller, ancienne commune autonome (avant 1947), est coupée de la ville ; un seul pont le relie au centre-ville dont il est séparé par la rivière et l'autoroute. L'aménagement de trois nouvelles stations de tram (chantier en cours) est prévu d'ici 2010 pour mieux désenclaver le quartier.

Une première phase de diagnostic a mis à jour les points faibles de Bourtzwiller qui sont : la relative pauvreté d'une partie de ses habitants : un tissu économique en difficulté, une fragmentation de la partie de ville en deux parties de la ville en deux parties relativement antagonistes (à l'est le secteur Brossolette dominé par l'habitat social, à l'ouest un tissu pavillonnaire); une insuffisance de commerces malgré le voisinage d'un hypermarché et d'un petit pôle commercial en lisière du quartier et des équipements nombreux mais incapables en l'état de structurer une centralité en partie est; un manque de mixité sociale, et des tensions

---

<sup>1</sup> - PIERRE LEFEVRE, MICHEL SABARD «les écoquartiers, l'avenir de la ville durable », ouvrage, page 184-190

communautaires notamment dans la communauté musulmane; enfin une image négative et une stigmatisation du quartier .

Les points forts sont : un tissu associatif actif et une tradition événementielle et culturelle forte, la présence d'espaces verts, une identité locale dans l'environnement de la mosquée et des 420, un attachement aux quartiers (les deux tiers des habitants du 420 ne veulent pas quitter le quartier). L'extension du tram (dont le chantier est en cours) passe dans le quartier Brossolette sans traverser les 420 quartier, et va donner une dynamique nouvelle. La relance économique nécessite la réintroduction d'activités et notamment de nouvelles filières professionnelles capables de se substituer aux activités en difficulté, Les mines du bassin

Potassique ont fermé en 2004.

#### **L'état du patrimoine :**

Sur un patrimoine de 5300 logements collectifs et de 1000 maisons individuelles, 340 logements sont inoccupés. 3400 logements sont des logements locatifs sociaux en petits immeubles, soit les deux tiers. Initiée par Mulhouse- Habitat, la démolition puis la reconstruction de l'ensemble des 420 logements sociaux qui stigmatisent le quartier, a été intégrée au dossier GPV et ANRU de la ville ,les actions de réhabilitation sur la partie ville de Bourzwiller énergiquement s'organisent autour de plusieurs thèmes: trois actions portent sur les aspects énergétique d'un habitat respectueux de son environnement ,trois autre la relance économique et les aspects sociaux du développement durable; une septième action porte sur l'implication des habitants et la sensibilisation des professionnels. Les sept thèmes traités dans la partie ville de Bourzwiller sont : la rénovation de l'habitat privé ; la rénovation d'un bâtiment public : l'école ; la déconstruction -reconstruction de 420 logements, un programme de réinsertion professionnelle des chômeurs ; un programme de sensibilisation des personnels du BTP : le développement d'activités artisanales dans le quartier ; un programme de sensibilisation information et implication des habitants.

#### **La cité des 420 :**

Depuis vingt ans, cette cité souffre de problèmes récurrents : les bâtiments vieillissent mal ; le coût des charges augmente chaque année. Après avoir conclu qu'une nouvelle réhabilitation serait inopérante, Mulhouse-Habitat et la ville de Mulhouse ont prévu la démolition totale des 420 logements et la reconstruction de 420 logements neufs en statuts et en typologie.

Ce programme a été ensuite intégré au dossier de la ville, les études ont montré que le site des 420 présentait une partie ouest a vocation exécutive d'habitat (210 logts + le foyer). Le foyer Aléos avait tout d'abord envisagé une réhabilitation lourde. Il n'est entré dans le jeu du renouvellement qu'à partir du moment où il a pu inscrire sa démolition-reconstruction dans projet urbain.

Dans sa partie est (210 logements) au contact de la voie rapide du Florival, il a été possible d'envisager d'autres programmes tels qu'un équipement public à l'échelle de l'agglomération. Une réflexion de la ville à ce sujet est en cours.

Le renouvellement urbain a donc été engagé en partie ouest des 420 avec la construction de 178 logements locatifs sociaux, d'une résidence sociale de 120 logements, d'une soixantaine locatifs libres ,30 logements en accession a la propriété .424 logements seront construits hors site. Le projet de renouvellement des 420 organise les nouveaux bâtiments autour de trois situations urbaines : habiter le faubourg grâce à une rue bordée d'opérations hétérogènes ; habiter le font de Doller avec une organisation en peigne, en rive de Doller ; habiter autour d'un jardin public de 8000 m2 où sont sauvegardés et développés des espaces de jeux très appréciés des habitants.

#### **L'énergie :**

Dans le cadre du plan Climat, les nouveaux logements nés devront pas consommer plus de 50 kWh/m2/an en chauffage. La certification demande est le Cerqual qui n'excède que de très peu la réglementation en vigueur.

Mulhouse-Habitat vise la certification THPE, dite Habitat et Environnement. Ces prescriptions datent de mai 2006 et évolueront, nous dit-on, au fur et à mesure que les nouvelles constructions se feront. Le Grenelle de l'environnement devrait accélérer cette évolution pour les dernières phases du renouvellement urbain. De 0,75 m2 à 1 m2 de capteur solaire thermique seront posés par tranches de 30 m de SHON. Afin de couvrir 50 % des besoins annuels en eau chaude sanitaire. La grande majorité des salles de bain disposeront de l'éclairage naturel et d'un emplacement prévu pour le lave-linge et le sèche-linge. Les appartements seront traversants à partir du T3.

Après étude, les puits canadiens ont été enlevés du cahier des charges. Leur apport thermique ne compensait pas la perte de surface dans les immeubles collectifs. La ventilation mécanique double flux a été préférée. Elle permet de récupérer les calories de l'air extrait. Les logements seront équipés de dispositifs économiseurs d'eau potable et de lampes à basse



consommation d'énergie, notamment dans les parties communes. La distribution d'un livret d'accueil incitera les futurs habitants à choisir des équipements à faible consommation d'énergie.

#### **Les matériaux :**

Il sera fait appel à trois systèmes constructifs ayant des qualités d'isolant tels brique que : la construction en béton cellulaire, la maçonnerie en siporex ou en brique thermique et l'ossature bois. L'usage du bois en façade est souhaité en vue thermique de personnaliser certains éléments des logements individuels (entrées, séjours, prolongements extérieurs...). L'usage du bois permettra de différencier les attiques dans les immeubles collectifs. Les menuiseries bois seront aux menuiseries en PVC. L'usage du bois est souhaité pour les charpentes les planchers intermédiaires des duplex mais il est déconseillé dans la structure des murs et des planchers séparatifs entre logements car la maîtrise de ces composants est encore trop délicate. Certes, il importe de profiter de ce type d'opération innovante pour faire progresser les savoir-faire, mais le projet pour suit suffisamment d'objectifs de qualité pour éviter d'ajouter à la complexité. La ville exige que les chantiers soient gérés proprement.

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

Les eaux pluviales devraient être collectées grâce à un réseau de noues d'infiltration et de stockage. Cette innovation réitérée dans la plupart des écoquartiers semble susciter des résistances de la part des services municipaux, ce qui est d'autant plus surprenant que de l'autre côté du Rhin, la ville voisine de Fribourg excelle dans l'art de faire circuler en plein centre-ville des rigoles à ciel ouvert qui contribuent à son attractivité estivale. Dans le parc central des 420, un parc de 8000 m<sup>2</sup> comportera une série de bassins secs qui ne seront mis en eau qu'à l'occasion d'orages exceptionnels. Ces bassins à pente douce serviront d'aire de jeux et de promenade le reste de l'année. Ils ne seront mis en eau que graduellement au fur et à mesure d'épisodes pluvieux de longue durée. Les bâtiments seront dotés de toitures terrasse non accessibles qui seront végétalisées de manière à contribuer à la rétention des eaux pluviales.

#### **La voiture individuelle**

Le stationnement automobile sera limité à une place par logement en locatif aidé, ce qui est actuellement inférieur au taux d'équipement des ménages. Une offre complémentaire de stationnement sera intégrée au domaine public, de façon à ce qu'au total, le nombre de places corresponde aux besoins actuels. L'arrivée du tramway permet de parier sur la stabilisation des

besoins et sur l'arrêt des besoins de motorisation des ménages. Les différentes opérations seront clôturées par des haies ou des portails, de façon à résidentialiser une bonne partie du stationnement. Dans chaque opération sera intégré un local de plainpied pour les vélos. Ce local est dimensionné sur la base de 1 m<sup>2</sup> par logement collectif ou intermédiaire de moins de trois pièces, et sur la base d'1,5 m<sup>2</sup> pour les T3 et plus. Dans l'habitat individuel les vélos seront entrés privatives.

#### **La voirie et les espaces publics**

La voirie publique desservira chaque parcelle de façon indépendante. Cependant certaines dispositions garantiront des possibilités de mutation dans le futur. Les trois aménageurs du site. Mulhouse-Habitat, Aléos, la Foncière, ont reçu de la Ville un cahier des charges prescrivant différents niveaux qualitatifs en matière de paysage urbain, de performances environnementales et architecturales. Les morphologies d'habitat préconisées sont très variées : collectif, individuels et intermédiaires. L'ensemble est divisé en opérations sur des tènements fonciers spécifiques et autonomes afin de constituer des unités résidentielles cohérentes. Une même opération peut combiner deux typologies. La distribution intérieure des logements est elle aussi très variée.

#### **La diversification architecturale :**

Mulhouse-Habitat qui, au titre de propriétaire du terrain des 420, cumule la mission d'aménageur et celle de constructeur (pour les 3/4 du programme) a lancé quatre concours d'architecture. Chaque commande portée sur une situation urbaine spécifique : les deux côtés de la nouvelle rue du faubourg : les deux extrémités de cette même rue ; deux terrains sur la berge du Doller. De plus, deux petites opérations situées en frange des 420 remplaceront des garages est un préfabriqué de l'OPAC et de la ville. Ces deux dernières opérations permettent de casser le caractère strict du périmètre du projet d'ensemble et d'ancrer l'opération de renouvellement dans le tissu urbain voisin. Au total. Mulhouse-Habitat fait appel à cinq architectes différents, dont deux exerçant hors de la région.

#### **La relance économique :**

Les établissements Manurhin spécialisés dans la machine-outil ont été rachetés par Matra. Les locaux sont aujourd'hui aux trois quarts inutilisés. La Ville prévoit de les reconvertir en La cité artisanale. Des maisons de ville ont déjà été construites sur un côté du terrain. Un projet de ferme solaire (un ensemble de panneaux solaires photovoltaïques posés sur les équipements

publics)est en cours d'étude. Les habitants pourront y être associés en achetant des parts du projet. Un programme de réhabilitation des équipements existants portera sur une supérette de 2700 m<sup>2</sup>, sur 2000 m<sup>2</sup> de tertiaires, sur 9 restaurants, sur 737 m<sup>2</sup> de bâtiments administratifs et sur 255 m<sup>2</sup> d'équipements culturels, enfin sur 150 commerces de proximité.

#### **Le secteur pavillonnaire :**

L'institut EIFER de Karlsruhe a signé une convention avec l'EDF et la CAMSA pour mener à bien la réhabilitation énergétique du secteur pavillonnaire de Bourtzwiller. Un questionnaire a été envoyé aux propriétaires des 1 000 maisons individuelles changer leur système de chauffage et améliorer l'isolation de leur habitation.

Avec la coopération de l'agence locale de l'énergie, des études ont été menées avec 35 candidats. Cinq chantiers sont en cours. Le principe de l'intervention consiste à choisir le mode de chauffage le plus judicieux permettant un retour sur investissement d'une dizaine d'années au grand maximum ; ce retour étant calculé sur la base des économies réalisables dans les consommations d'énergie, Cette première opération a permis de constater que la majorité des propriétaires était trop modeste pour engager des travaux importants.

La CAMSA étudie la mise en place, dès 2009, d'aides régionales et d'un accompagnement technique de l'ANAH pour réaliser les objectifs du plan climat qui prévoit une division par quatre des émissions de CO<sup>2</sup> à échéance de 2050. Par ailleurs l'Institut EIFFER a recours à deux outils : l'analyse de cycle de vie des bâtiments et celle des morceaux de ville. Ce travail prolonge de façon opérationnelle les travaux théoriques menés par Th. Kohler, dans les années quatre-vingt-dix, à Karlsruhe et à Lausanne. Aucun document ne nous a été communiqué à ce sujet.

#### **✚ Les 3400 logements sociaux restants**

La phase d'expérimentation une fois achevée, l'étude de la réhabilitation de l'ensemble du patrimoine social va prendre un tournant opérationnel sur le site des 420. Le reste de la réhabilitation se précisera le moment venu et s'étalera sur plusieurs décennies. La consommation d'énergie devra se situer entre 70 ns et 90 kWh/m<sup>2</sup>/an selon l'âge et la configuration des immeubles anciens. Trois bailleurs sociaux seront associés à la réhabilitation. Il sera fait appel également à des promoteurs privés. Là où cela sera possible des constructions viendront quelque peu densifier le quartier sans lui faire perdre son caractère spacieux.

 **La gouvernance :**

Le conseil de quartier a été associé à la réhabilitation. Une soixantaine de régulièrement rencontrés avec le comité de pilotage et se sont interrogés sur la façon de toucher les différents publics concernés. Le comité s'est interrogé sur ce que pouvaient être les motivations de chaque habitant en matière de développement durable. Le conseil de quartier représente l'ensemble des associations locales. Il a créé une commission du cadre de vie qui a mené une étude sur la mobilité et aujourd'hui une étude de la collecte des ordures ménagères. Selon les cas, ces études font l'objet d'un montage financier soit dans le cadre de la politique de la ville, soit avec la CAMSA et les partenaires concernés. Un journal de quartier informe les habitants de l'état d'avancement du projet. Chaque année est organisée une semaine du développement durable. Il s'agit de créer une dynamique sociale au moins autant qu'un projet architectural.

**4-Synthèse générale :**

**4.1. Le quartier durable :**

Sont caractéristique peut être résumé ainsi :

- ✓ Offrir aux résidents une haute qualité de vie sans sacrifier les avantages que procure le milieu urbain.
- ✓ Priorité au déplacements alternatifs à la voiture (vélos, tramway, bus...), réduire de 50% la consommation des énergies pour le transport.
- ✓ Gestion alternative des eaux pluviales de voirie.
- ✓ Biodiversité végétal (perméabilisation des sols a un minimum de 50%).
- ✓ Développer la biodiversité des espaces naturels.
- ✓ Matériaux à faible impact environnementale dans les espaces public.
- ✓ Gestion des déchets dans l'espace public « réduire le volume des déchets et accroître le recyclage. »
- ✓ Confort climatique extérieur.
- ✓ Confort acoustique extérieur.
- ✓ Eclairage énorme en énergie (20% d'Énergie renouvelable). Réduire la consommation d'énergie de 60% par rapport à la demande domestique moyenne.
- ✓ Ne pas utiliser d'énergies fossiles.
- ✓ Unité de production d'Énergie renouvelable.

4.2-organigramme et des processus explicatif des solutions de la durabilité :

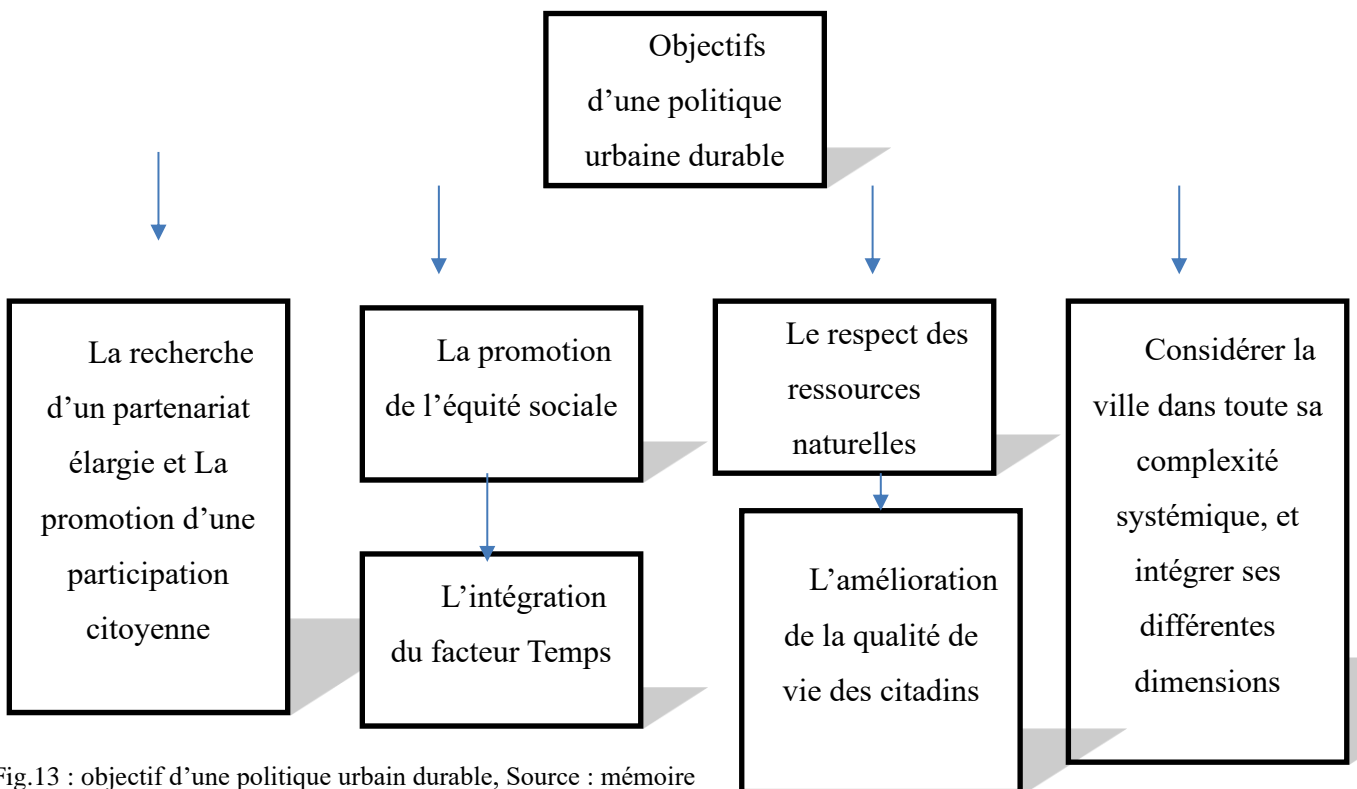
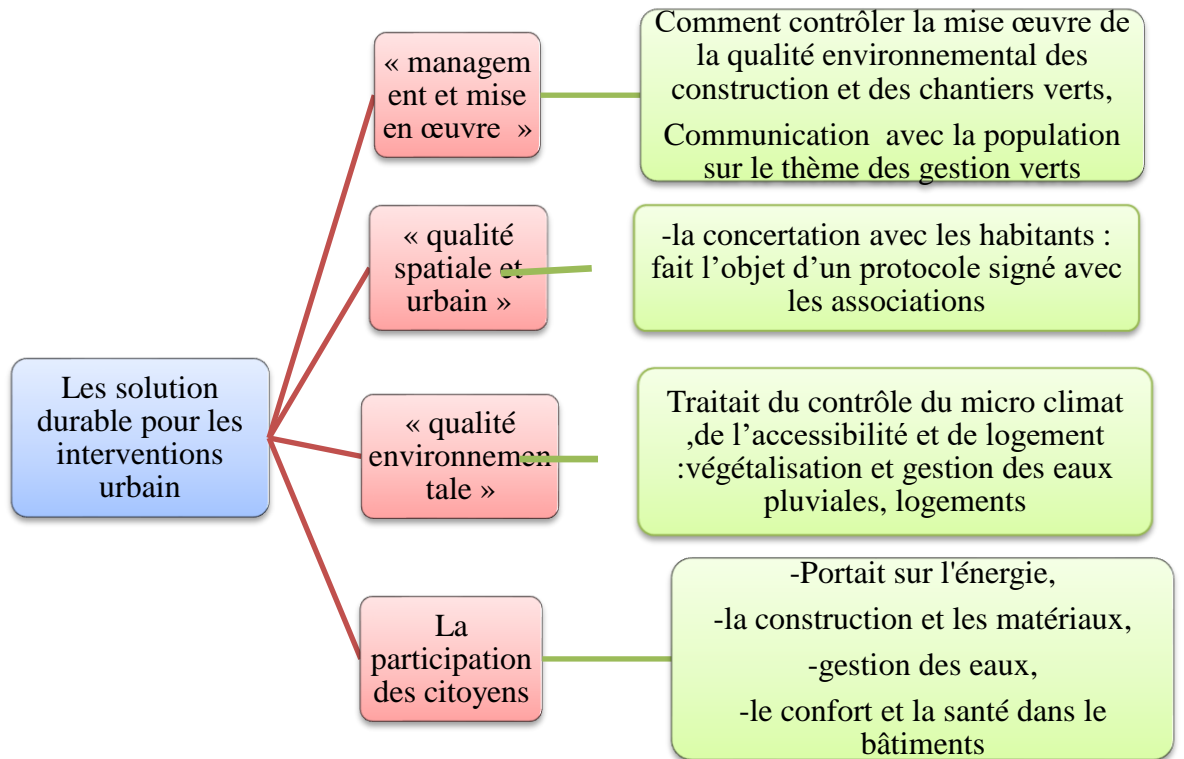


Fig.13 : objectif d'une politique urbaine durable, Source : mémoire de magistère « l'utilisation de projet urbain dans la requalification des grands ensembles »

**CONCLUSION :**

Les méthodes d’approche et les exemples cités dans ce chapitre sont assez caractéristiques. Ils nous semblent démonstratifs sur les manières de réfléchir de nouvelles méthodes de gestion, de planification et de réalisation.

Nous avons essayé de montrer dans ce chapitre toute l’importance qui a été accordé à la compréhension et l’application de nouvelles démarches qui s’appliquent à la ville dans l’ère du développement durable.

Tout cela sans doute, nous facilitera notre tâche de cerner les problèmes d’aménagement et de dégager ceux qui ne sont pas compatibles avec l’application des principes de la durabilité et le renouvellement urbain dans le cas de la cité 1576 logements notre exemple d’étude.



PARTIE 02 : PARTIE  
PRATIQUE





CHAPITRE IV :

ANALYSE DU CAS  
D'ETUDE CITE 1576

LGT TEBESSA





## **INTRODUCTION :**

La ville est un espace constitué par l'adjonction de formes urbaines variées, qui traduisent chacune la conception de la ville et de la vie en commun à une époque donnée.

Chaque grande idéologie politique a produit une forme urbaine originale. Cette forme intègre les fonctions urbaines qui lui sont associées : l'habitat, les activités économiques, culturelles, et de loisirs, ... etc. Le symbole de l'urbanisme de masse des années 1960, a été marquée par l'intensité des aménagements et des équipements, notamment la construction d'un grand nombre de logements sociaux sous la forme de « Grands Ensembles »

L'habitat proposé par le grand ensemble est souvent de mauvaise qualité et perçu comme signe d'échec social, d'isolement et de ségrégation. Les restructurations permettraient de désenclaver ces quartiers en les réinsérant dans une trame urbaine cohérente et de replacer leurs habitants dans une dynamique de valorisation sociale.

Ce chapitre portera un intérêt particulier à la politique des ZHUN en Algérie, et on va étudier les différents formes et compositions urbaine pour faire sortir l'état actuel de site de côté architectural et urbain essayant de mettre le point sur les atouts et les faiblesses de notre cas d'étude.

### **I-1-Définition des zones d'habitats urbains nouvelles (ZHUN) :**

Une formule qui se traduit par un modèle urbain nouveau importé, « Une procédure équivalente à celle des ZUP françaises. Fortement influencés par le mode de construction répandu dans les années 1950 dans les pays d'Europe ». Ces fondements ont été traduits et interprété en terme physique et spatial par le lancement et la réalisation en masse des ZUHN, elle vient comme une réponse à l'urgence en quantité et sans qualité.

Les ZUHN désignent un groupement organique de plusieurs immeubles collectifs, comprennent des milliers de logements formant ainsi les grands ensembles situés généralement à la périphérie. Consommant des vastes terrains pour l'extension de la ville, il s'agit d'un programme planifié, d'urgence et une solution volontariste de modernisation fondée sur la construction de logements collectifs visant à réduire et à donner des solutions globales à la crise de logements.

**I-2-Politique des ZHUN en Algérie objectifs et contexte général :<sup>1</sup>**

Depuis l'Indépendance l'Algérie est entrée dans une phase d'intense urbanisation. Le taux d'accroissement des villes a été très rapide car durant cette période, l'Algérie a connu en plus de la poussée démographique un important exode rural. Cette urbanisation ne fut malheureusement pas accompagnée à temps par une planification adéquate de manière à maîtriser cette croissance galopante.

En ce qui concerne le logement, le pouvoir politique a tenté durant la première décennie de l'indépendance de gérer le parc de logement hérité et les villes, toutefois « la période planifiée de la décennie 1970 est celle qui a vu la refonte de l'ensemble des textes réglementaires, la mise en œuvre d'instruments de maîtrise de la croissance urbaine adaptés à la conjoncture et la concrétisation d'une série d'opérations d'urbanisme opérationnel ». Mais parmi tous les programmes de développement, ce n'est qu'avec le deuxième plan quadriennal (1974-1977) que l'État exprime sa grande préoccupation en matière d'habitat. En effet, les autorités ont tenté de résorber le retard en édifiant des très vastes ensembles : les Z.H.U.N. adopté pour trois principaux avantages : modernité, caractère socialiste (habitat collectif) et rapidité de mise en œuvre, ils ont été jusqu'à présent la forme dominante de l'Etat en milieu urbain.

L'ère des ZHUN est quasi exclusive, elle démarre précisément en 1975, et l'ouverture des chantiers n'épargne aucune ville algérienne. Ce nouveau type d'urbanisation se caractérise par une rupture avec les centres anciens et une architecture répétitive monotone mettant en évidence l'existence de deux formes urbaines qui coexistent non complémentaires, celle des anciens tissus et celle des Z.H.U.N.

Plus de 100 agglomérations vont être concernées par l'implantation de plus de 250 ZHUN qui ont une superficie totale de 23 000 hectares avec une capacité d'accueil de 650 000 logements.

Chaque ZHUN couvre en moyenne 90 hectares pour une capacité de 2600 logements, soit une densité moyenne d'environ 30 logements à l'hectare.

Les plus grandes ZHUN présentaient des superficies de plus de 400 hectares situés dans les agglomérations d'Alger, Blida, Sétif, pour une densité moyenne de 25 logements à l'hectare. Certaines ZHUN ont même présenté des densités de l'ordre de 15 logements à l'hectare.

---

<sup>1</sup>- ADJEMI HANENE.ET SAADI SAIDA, « renouvellement urbain des ZHUN cas de la ville -Oum el Bouaghi » Mémoire master 2, Université Larbi Tébessi Tébessa,2016.p 17

II-1 : PRESENTATION GENERALE DE LA WILAYA :

**1-1: Situation Géographique Et Démographique :**

**1-1-1: Situation Géographiques :**

La wilaya de Tébessa est située à l'extrême Est du pays, limitrophe de la Tunisie. Elle possède depuis longtemps une double vocation minière (exploitation des mines de fer OUENZA et BOUKHADRA et des gisements de phosphate de DJEBEL ONK) et agro pastorale (y compris l'agriculture en montagne). Elle est caractérisée par son emplacement dans la zone frontalière des Hauts Plateaux Est du pays.



Fig. 14 : la wilaya de TEBESSA

La wilaya s'étend sur une superficie de 13.878 km<sup>2</sup>.

**La wilaya de Tébessa est limitée :**

- Au Nord par la wilaya de Souk-Ahras
- Au Nord-Ouest par la wilaya de Oum-El Bouaghi et de Khenchela
- A l'Est par la Tunisie (sur 300 kms de frontières)
- Au Sud par la wilaya d'El-Oued.

**1-1-2: Situation Démographique :**

**Structure de la Population :**

La population de la wilaya est estimée à 693 671 habitants, soit une densité moyenne de 46 habitants au Km.

La population ayant un âge inférieur à 15 ans représentant 27% du total de la population, constitue dans les années à venir une importante ressource.

**1-1-3: La Relief :**

**AU NORD :**

Le domaine Atlasique à structure plissée constitué par: Les Monts de Tébessa dont:  
❖ Les Hauts plateaux qui offrent des paysages couverts d'une végétation steppique à base d'Alfa et d'Armoise (Plateau de Dermoun-Saf-Saf-El-Ouesra – Berzguen).

❖ Les Hautes plaines encaissées et encadrées par les reliefs décrits Précédemment, ce sont

les plaines de Tébessa , Morsott , Mchentel , Bhiret-Larneb.

### **AU SUD :**

Le domaine saharien à structure tabulaire constitué par le Plateau saharien qui prend naissance au-delà de la flexure méridionale de L'Atlas saharien (Sud du Djebel –Onk,Djebel-Abiod).

### **1-1-4: Le Climat :**

Cette région étant une zone de transition météorologique est considérée comme une zone agro pastorale avec une présence d'un nombre important de phénomènes (gelée , grele crue ,vent violent ).

La Wilaya de Tébessa se distingue par quatre (04) étages bioclimatiques.

\* **Le Sub- humide :** (400 à 500 mm/an) très peu étendu il couvre que quelques Ilots limités aux sommets de quelques reliefs (Djebel-Serdies et Djebel-Bouroumane)

\* **Le Semi-aride :** (300 à 400 mm/an) représenté par les sous étages frais et Frois couvre toute la partie Nord de la Wilaya.

\* **Le Sub-Aride :** (200 à 300 mm/an) couvre les plateaux steppiques de Oum-Ali – Saf-Saf-El Ouesra – Thlidjene et Bir El-Ater.

\* **L'Arde ou saharien :** doux (-200 mm/an),commence et s'étend au-delà de L'Atlas saharien et couvre les plateaux de Negrine et Ferkane.

### **I.2 PRESENTATION DE LA COMMUNE :**

**Tébessa** ou **Tbessa** est une commune d'Algérie, chef-lieu d'une wilaya, située à l'est du pays, entre le massif de l'Aurès et la frontière algéro-tunisienne.

La ville remonte à l'époque romaine, où elle portait le nom de *Theveste* (francisé en **Théveste**).

Tébessa est à 16 km à vol d'oiseau, mais à 45 km par la route nationale 10,de la frontière algéro-tunisienne.

Elle se trouve au nord du djebel Doukane et à l'ouest des monts de Tébessa.

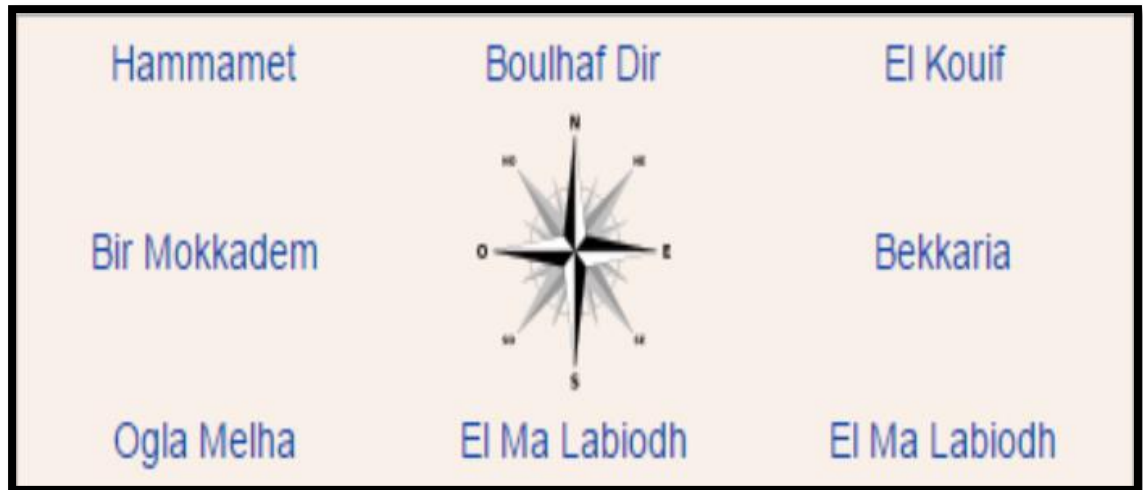


Fig. 12 : commune limitrophe de Tebessa

Source : DELLILFathi,Hatti Nachoua « la métrise de la croissance urbaine comme enjeux de la durabilité(ville de Tebessa),Mémoire master 02, Univ Tebessa,2016, P48

#### V -1-2: Evolution Historique :<sup>1</sup>

Dès la préhistoire, la région de Tébessa fut habitée par l'homme, à l'antiquité, précisément à

l'époque romaine, il y avait une grande concentration de centres urbains et ruraux tout autour de l'antique Théveste, ville bâtie au pied des collines du djebel Ozmor, cette longue chaîne de montagnes qui s'étale du Sud-Ouest au Nord-Est, séparant deux vastes plaines. Ces implantations rurales concernent des petites ou des grandes agglomérations (Fermes, Hameaux, Villages, . . .) qui étaient commandées non par un programme rédigé, mais par un double impératif : l'Eau et la Terre fertile.

9<sup>ème</sup> Siècle avant J C : installation des carthaginois dans la région.

174 – 150 avant J C Massinissa Annexe Théveste

104 avant J C les Romains remplacent les Carthaginois.

203 – 149 avant J C sous Massinissa, Théveste est un grand centre agricole.

105 avant J C soumission de Jugurtha, poste de la 3<sup>ème</sup> légion Augusta.

77 après J C construction de l'Amphithéâtre romain, monument classé en 1982.

<sup>1</sup> DELLILFathi,Hatti Nachoua « la métrise de la croissance urbaine comme enjeux de la durabilité(ville de Tebessa),Mémoire master 02, Univ Tebessa,2016, P47

98 – 117 construction de l'huilerie de Berzguène classé en 1985.

2ème Siècle colonie de Septime Sévère, 8 grandes routes y aboutissent élévation du temple pain de Minerve.

213 construction de l'Arc de triomphe de Caracalla en l'honneur de Septime Sévère père de l'Empereur Caracalla, Monument classé en 1982. Début de construction de la basilique chrétienne.

350 centre donatiste.

428 Boniface appelle les vandales.

435 Boniface battu ,las vandales sont maîtres.

443 les vandales prennent entièrement la ville.

488 persécution vandale.

496 invasion des Maures sous la conduite de Jaldas Théveste pillée et ruines.

530 Salomon reprend tout le pays, Théveste province Byzantine.

545 les Maures d'Antalas attaquent Salomon qui vaincu, meurt au pont de l'Oued Zour.

647 arrivée des Arabes, Théveste est détruite.

705 Théveste est définitivement islamisée. 1573 Prise de Tébessa par les Turcs.

1842 Conquête de Tébessa par le Général Français Randon.

1851 le 09 Mars, occupation définitive avec le général Négrier.

04 Mars 1956 destruction d'une partie de la ville dont le Souk par l'armée française en représailles à une attaque fidai.

11 Décembre 1960 soulèvement populaire contre l'administration coloniale.

Juin 1962 entrée des troupes algériennes.

1974 création de la Wilaya de Tébessa et ouverture de l'Hôpital Khaldi Abdelaziz.

1978 inauguration de la ligne aérienne Alger – Tébessa .

### III: PRESENTATION DE LA ZONE D'INTERVENTION CITE 1576lgt :

#### 1 : Situation :

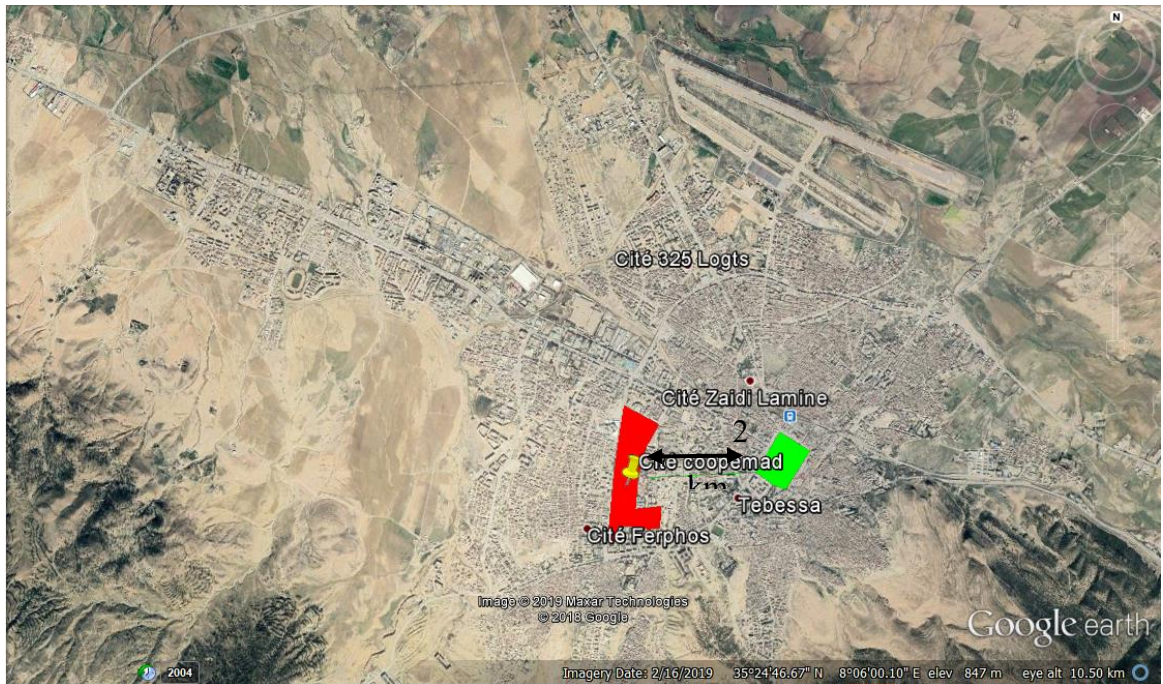


Fig.15 : Position de la cité 1576 lgt par rapport à la ville de Tébessa

Source : Google earth+ traitement personnel.

La cité 1576 lgt est un ancien quartier construit en 1984 dans le cadre des Z.H.U.N dont le maitre d'ouvrage c'est l'OPGI ce sont des habitations collectives de R+2 et R+3 se trouve au sud de la ville de Tébessa à environ 2 km de l'intramuros, il se présente comme étant l'une des zones urbaines les plus importantes de la ville par sa superficie de 41.01ha et un parc de logement de 1576 lgt et avec un nombre des habitants de 7880 habitants. C'est un lieu privilégié de par sa situation par rapport au centre-ville.

Elle est limitée par « cité 414 lgt » du Nord « cité EPLF et habitations individuelles » de l'Est « habitations individuelles » du Sud et « Boulevard Buelgacem Youcef » de l'Ouest.

#### 3-Analyse urbaine morphologique :

Analyse selon l'approche de Alain Borie Et François Denieul pour relevé les qualité de la cité 1576 lgt, pour orienter les opérations de conservation et de mise en valeur, en servant d'instrument pour délimiter les secteurs d'intervention et pour définir les règles auxquelles de telles interventions doivent être soumises.

- On va décomposer le tissu en systèmes par un découpage du tissu urbain en zones géographiques de plus en plus petites.
- Puis superposer ce système (l'ensemble de quatre systèmes : le système parcellaire, le système viaire, le système du bâti, le système des espaces libres) en tous les points du tissu urbain.

### 3-1 Mode de distribution :

#### 3-1-1 Relation voie parcellaire :

- Le système viaire c'est un système en fausse résille (superposition d'un système linière arborescent et d'un système en boucle) non hiérarchisée en cul de sac. (voir Fig. IV- Fig.4 ET IV-).
- On peut remarquer que la distribution est faible.
- Le système parcellaire allonge en linéaire de formes géométriques légèrement déformé par divergence désaxé.
- Donc le système est statisme (fermée et incite au stationnement).

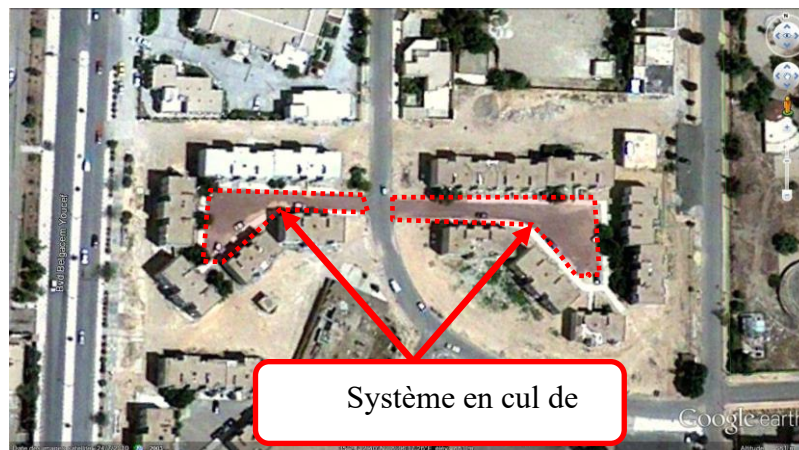


Fig. 16 : Relation voie parcellaire

Source :Google earth+ traitement personnel.



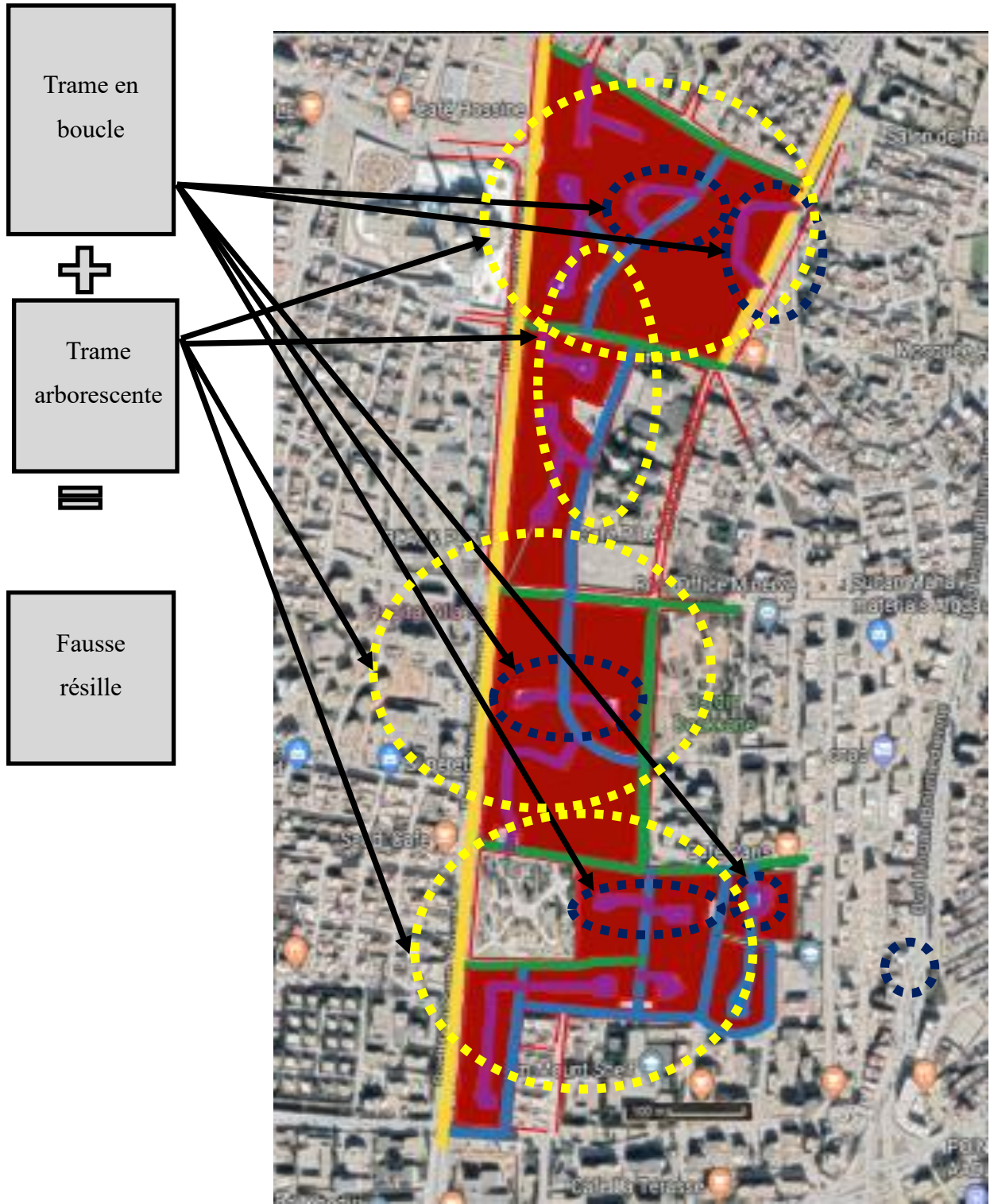


Fig. 17 : Relation voie parcellaire,  
Source :Google earth+ traitement personnel.

3-1-2-Typologie des voiries :

On constate qu'il y a trois types des voiries primaire, secondaire, tertiaire.

La voie primaire se compose de doubles chaussées avec un largeur de 7m séparées par une bande de 3m.

Les voie secondaire et tertiaire sont presque la même largeur des chaussés de 6 m.

Les trottoirs sont dans la norme.

2m et bordées par un trottoir de 3m de largeur.



Fig.18 : Typologie des voiries,

Source :PDAU + traitement personnel

### 3-1-2-1-Etat physiques des voiries :

En remarque un manque total des passages et de signalisation de la route, ce manque veut dire l'insécurité urbaine

Les voies primaires sont en bon état, secondaires en moyen état, les voies tertiaires sont dégradées.

Les traitoirs sont en moyen état sauf quelque traitoirs sont on état dégradé.

On remarque qu'il y a un manque au niveau des avaloirs sauf quelque avaloirs en état dégradée dans le boulevard de Belgacem Youcef et quelque vois secondaires. (voir photo 10,11,12,13).



Photo n° 12: Voie primaire « bon état »  
Source : auteur 03/2019.



Photo n° 13 : Voie secondaire « moyen état » ,  
Source :auteur 03/2019.



Photo n° 14: Avaloirs dégradé, traitoirs en « état dégradé ».  
Source : auteur 03/2019.



Photo n° 15: Voie tertiaire « état dégradé » .  
Source :auteur 03/2019.

**3-2-MODE D'OCUPATION :**

Mode d'occupation correspondent au plein urbain (ou bâti) et au vide urbain (public et privé).

**A-Le plein urbain ou bâti :**

Le bâti s'implante majoritairement à l'alignement de la voie de type planaire de forte densité.

**3-2-1-Relation Bati espace libre :**

**B. Les relations topologiques entre les éléments bâtis :**

Position relative des éléments bâtis :

- les éléments bâtis accolés les uns aux autres par groupe de deux, trois à six bâtiments.

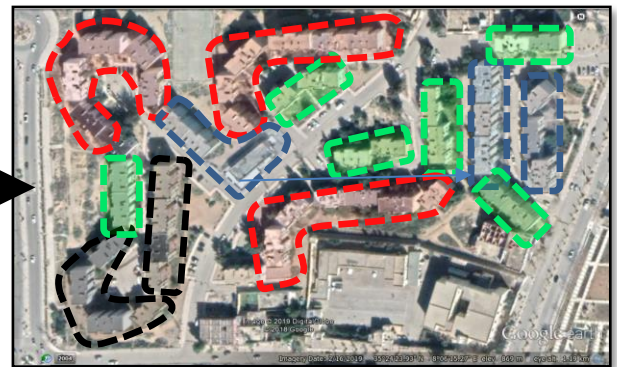
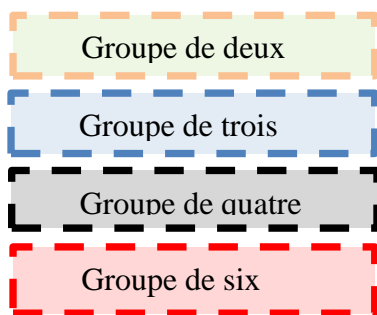
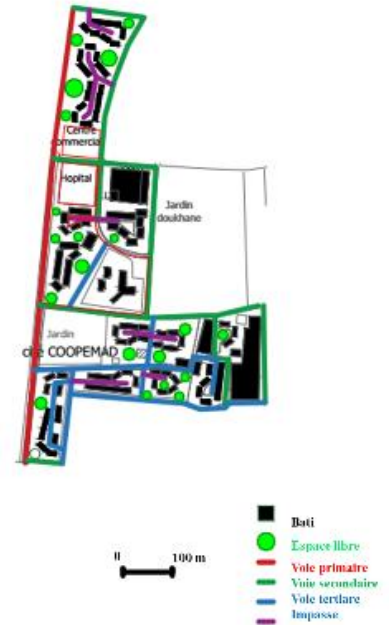


Fig.19 : les éléments bâtis accolés.

Source : google earth + traitement personnel

**C. Les relations géométriques entre les éléments bâtis :**

**Relations directionnelles entre les axes et les éléments bâtis :**

On observe une désobéissance entre les axes pour la cité 1576 lgt. Donc la plus parts des blocs sont mal orienté.

Un assemblage du bâti en U ou en L ; les formes plus ramassées.



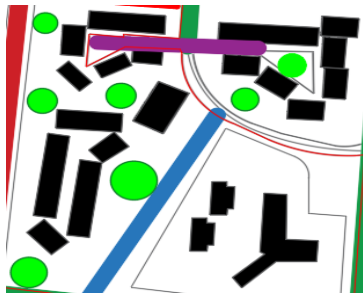
Fig. 20 : Relations directionnelles entre les axes et les éléments bâtis,

Source auteur.

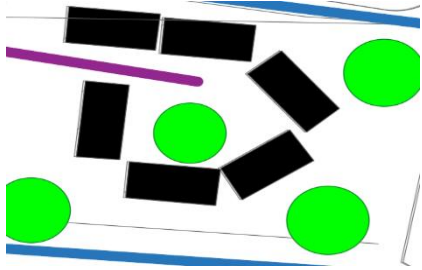
**D. Relations dimensionnelles entre les éléments bâtis :**

- Dans la cité 1576 lgt, on remarque une homogénéité des proportions du bâti constate que les constructions à usage d'habitation sont des plans Typiques.

3-2-2-Le vide urbain ou les espaces libres :



Type de Bati  
**planaire** : vide  
 urbain cerné par le  
 bâti = **vide urbaine  
 ponctuelle.**



Continuité ou discontinuité des espaces libres entre eux :

- Echelle des espaces libres par rapport aux parcelles sont très différents et très petits.
- Espace libre ne coïncidant pas avec un point particulier du réseau viaire.

Discontinuité  
 des espaces libres



Fig. 21 : Discontinuité des espaces libres  
 Source auteur.

4 Analyse Typologique :

4-1-Analyse paysagère :

4-1-1- Les séquences visuelle :



Photo n° 16 :Effet de renvoie  
 Source auteur 03/ 2019

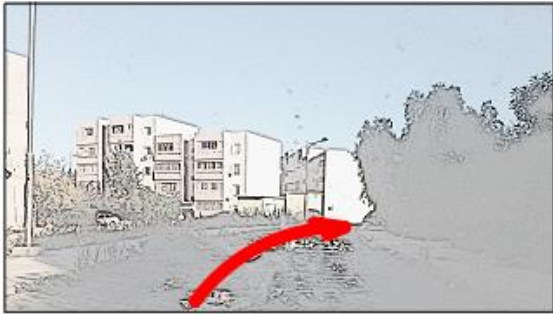


Fig.22 : Effet de renvoie  
 Source auteur

Effet de renvoie: rue courbe sur un plan concave



Photo n° 17 Effet de fermeture et de déflexion.

Source auteur 03/ 2019.



Fig. 23 : Effet de fermeture et de déflexion.

Source auteur

Effet de fermeture et de déflexion



Photo n° 18 : effet de bornage latérale et de profil.

Source auteur 2019.



Fig. 24 : Effet de bornage latérale et de profil.

Source auteur.

Effet de bornage latérale et de profil

#### 4-2-Le bâti :

##### 4-2-1-Les façades :

Les façades sont rythmées répétitifs, les éléments de personnalisations sont inexistant, ce sont des surfaces plane ponctuées par des fenêtres simples et des balcons et loggias. Il y a deux types des entrée la première c'est une entrée normale mais la deuxième c'est une entrée sous palier exigé par la topographie du site mais ce type exposé au problème d'inondations.

On remarque que la plupart des propriétaires à poser des barreaux de fer aux fenêtres et balcons a tous les niveaux sont à cause des problèmes d'insécurité, mais sans aucune homogénéité ou forme, motifs ou à la couleur, ce qui crée un déséquilibre des façades.

D'autres propriétaires supprimés carrément la logias de la cuisine et le balcon du séjour pour agrandir leur appartement.

La prolifération anarchique d'antennes paraboliques et les climatiseurs, citernes d'eau et les écritures sur les murs.

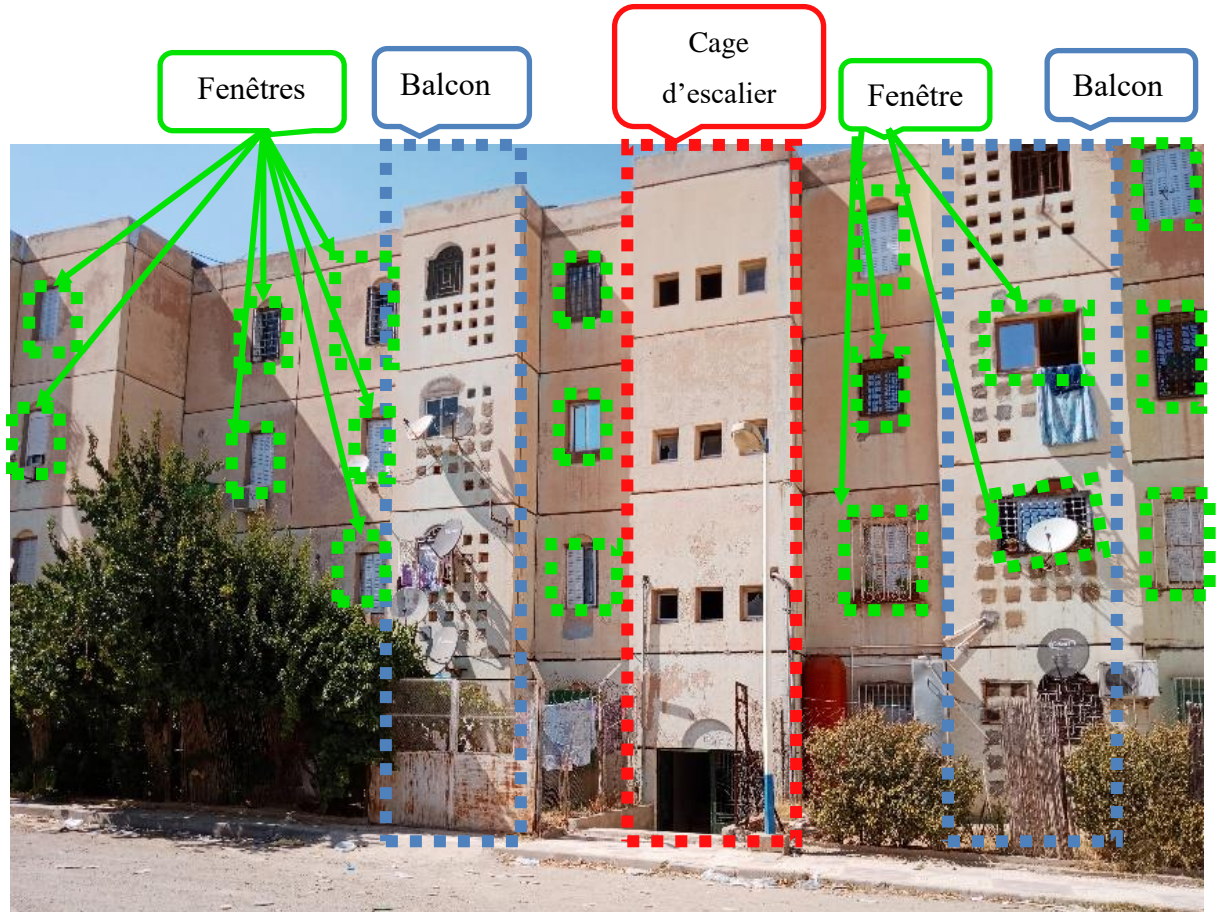


Photo n°19: model d'un bloc d'habitat collectif repartie en différente zone de la cité 1576lgt.

Source auteur 03/2019

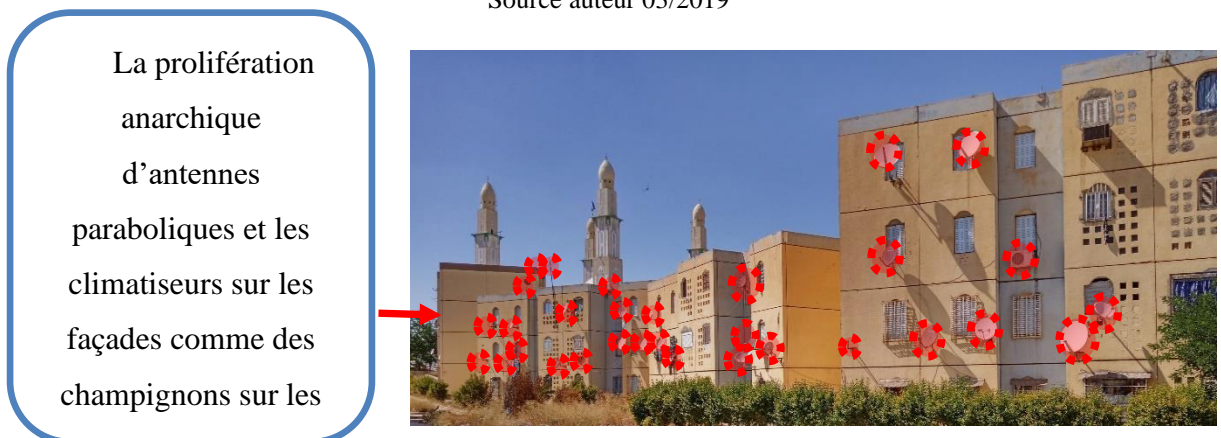


Photo n° 20: La prolifération anarchique d'antennes paraboliques et les climatiseurs sur les façades 1576lgt.

Source auteur 03/2019.

la prolifération anarchique des citernes d'eau échoue les façades en raison des pénuries d'eau et des coupures répétés



Photo n° 21 : la prolifération anarchique des citernes d'eau.  
Source : auteur 03/2019.

Des écritures sur les murs peut être dû au niveau intellectuel et l'inconsciences des habitants.



Photo n° 22 : la prolifération anarchique des citernes d'eau.  
source auteur 03/2019.



Niveau d'entrée et supérieur au niveau de la voirie

Photo n° 23 : Type d'entrée,  
Source : auteur 03/2019.



Niveau d'entrée et inférieur au niveau de la voirie

Photo n° 24: Type d'entrée.  
Source : auteur 03/2019.



**4-2-2-Relation intérieur /extérieur : des pratiques à la limite de la légalité :**

A la cité de 1576, on observe que les locataires du rez-de-chaussée occupent l'espace publics d'une façon illégale et inesthétique pour la cité, par l'ajoute d'une clôture légère grillagée (en fil de fer) maintenue par des piquets, construction des murs en fer et en maçonnerie et d'autre changée carrément le type d'entrée du l'entrée collectif à l'entrée individuel.

La plupart de ce type d'appropriation pour aménager des petits jardins à l'usage d'un locataire privée et aussi pour l'utilisation comme des garages affectés au stationnement des véhicules.

D'autres locataires changent la fonction des logements pour des cliniques médicales.

Il est possible d'expliquer ces formes d'appropriation par certaines perméances du modèle d'habitat traditionnel plus adapté au mode de vie.

La hiérarchisation des espaces notamment les passages progressifs du public au privé ne présente pas à la cité 1576 logements.



Photo n° 25,26,27 : clôture légère de l'espace intermédiaire attendant au logement du RDC.

Source auteur 03/2019.



Photo n° 28 : Changement des entrées

Source auteur 03/2019.



Changement de la fonction des logements à des cabinets médicaux des

Photo n° 29,30 : Changement de la fonction des logements.

Source auteur 03/ 2019.

#### 4-3-Gestion des déchets :

La prolifération anarchique et l'accumulation des déchets :

-Déchets ménagers : le reste de nourriture, des bouteilles.....etc.

-Des déchets inertes : le reste de construction sable, parpaing.... etc.

Ces derniers lorsqu'ils ne sont pas traités deviennent de potentiels nids de microbes et peuvent provoquer de véritable catastrophe écologique.

Manque des conteneurs des poubelles et déchets qui provoque les enfouir des déchets dans le sol ou jeter dans un coin de rue.

Manque de l'inconscience chez les habitants.



Photo n° 31,32: mauvaise gestion des déchets.

Source auteur 03/2019.

#### 4-4-Le mobilier urbain :

Contribue à mettre en valeur les espaces publics, à rendre attractive le quartier pour ces habitants mais à lui donner une image forte et représentative à l'extérieur. Mais malheureusement à la cité 1576 lgt on remarque :

Manque de mobilier urbain :

\*« Mobilier de repos » comme les bancs, les fontaines, les jeux d'eaux et les jeux des enfants.

\* « Mobilier de protection » bornes, potelets et protection d'arbres

\*« Mobilier de communication » : Panneaux d'informations.

\*« Mobilier d'éclairage » : présence de l'éclairage routières mais c'est un éclairage utilise des lampes à vapeur de sodium base seulement sur l'énergie à l'origine fossile .....

Même la plupart de l'éclairage public ne fonctionne pas.

Seulement les poteaux électriques

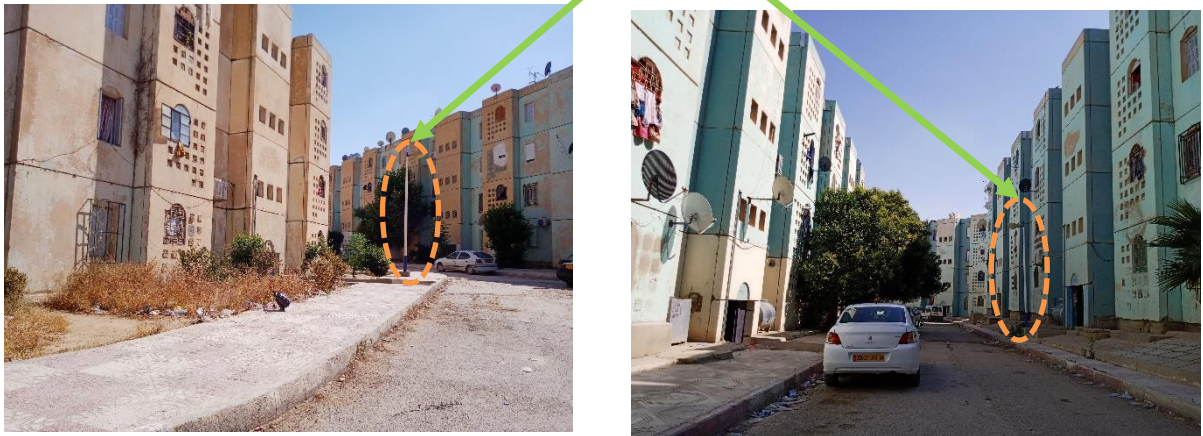


Photo n° 33,34 : Absence totale de mobilier urbaine.

Source auteur 03/2019.



Les espaces semi collectifs (cage d'escalier) sont en état dégradé, l'insécurité des réseaux d'A.E. P GAZ et électricité.

Les citoyens posent des barreaudages pour

Photo n° 35 : Absence totale de mobilier urbaine,  
Source l'auteur 03/2019.

#### 4-5-Espace Vert :

On remarque la dégradation des espaces verts sauf quelques arbres dans la zone d'étude.

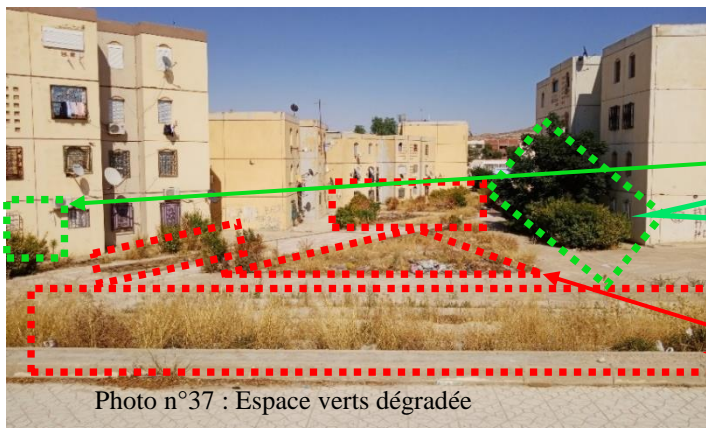
Ces espaces verts sont abandonnées, malpropre, délaissés, détruites et plein des déchets presque non utilisés par les citoyens à cause du mauvais entretien.



Espace verts délaissé et dégradée

Ce sont des espaces mal définis et mal entretien

Photo n°36 : Espace verts dégradée  
source l'auteur 03/2019



Quelque arbre dans le site

Espace verts délaissé et dégradée

Photo n°37 : Espace verts dégradée  
Source l'auteur 03/2019

**Les jardins et places public :**

Dans la zone d'étude il y a un jardin « jardin Enahdha » et dans l'environnement immédiat deux jardin « jardin Doukkan et jardin El Corsse ».

Ces jardins sont composés des sites juxtaposés qui sont des espaces verts, des terrains de jeux rempli de sable plus un kiosque (les kiosques ne fonctionne pas) A un tracé régulier non clôturé.

On a remarqué que ces jardins est ignoré par les habitants malgré qu'ils soient aménagés et en moyen état mais il y a un manque au niveau de mobilier urbain et de l'éclairages public, les kiosques en état dégradé.

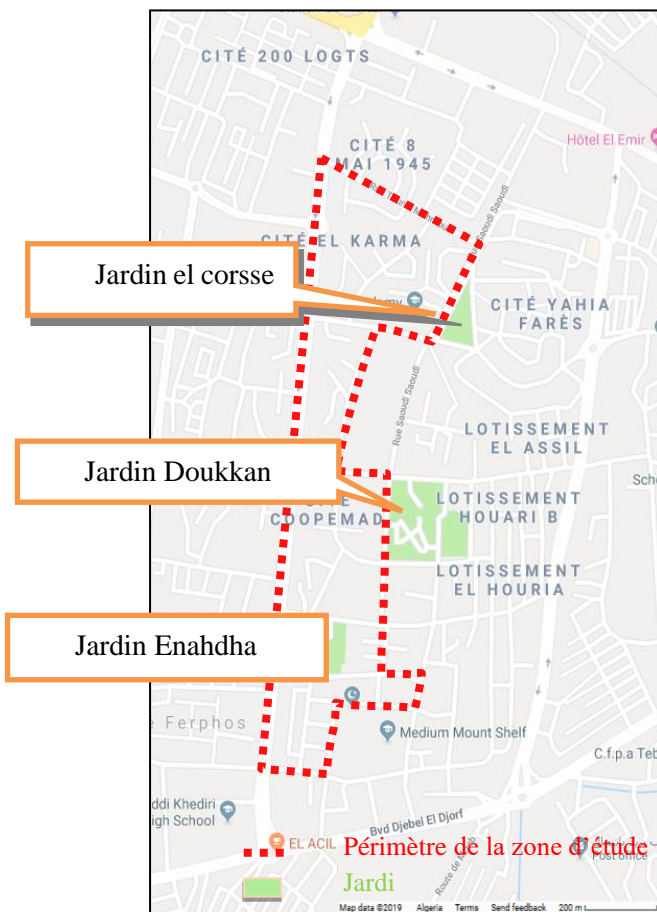


Fig. 25: situation des jardin

Source google Maps + traitement personnel



Terrain de jeux en état moyen



Terrain de jeux en état moyen mais il ya un manque de mobilier

Photo n° 38 : Etat des jardins et aires de jeux

Source l'auteur 03/2019.

### 4-6-Aire de jeux :

Manque totale des aires de jeux, les enfants jouent dans les voiries et les aires de stationnement.

Donc les enfants sont exposées à tous les dangers.



Photo n° 39 : espace entre deux blocs mal définis transformée en air de jeux

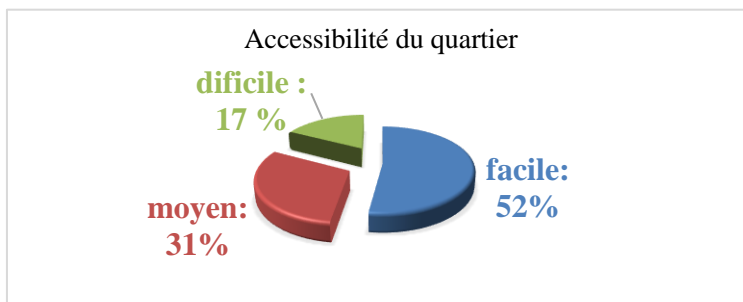
Source : l'auteur 03/2019.

### 4-6-Mobilité urbaine :

- La situation très importante du quartier (abord du centre-ville) C'est un site très accessible.
- Manque des aires de stationnements (taxis).
- Un réseau routier très important.
- Existence suffisant du transport à la proximité du quartier.

### 5- Analyse d'enquête :

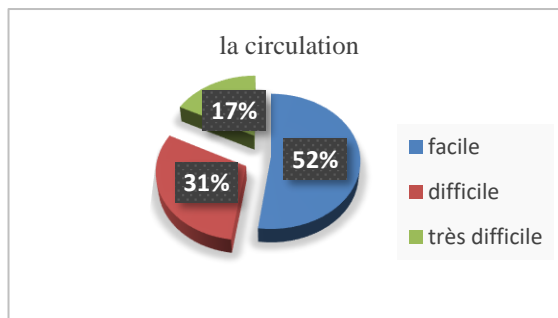
#### Accessibilité du quartier :



Graphe n° 01: accessibilité du quartier  
(source l'auteur)

- La cité de 1576 lgt est facilement accessible parce que le quartier est limité par un boulevard.

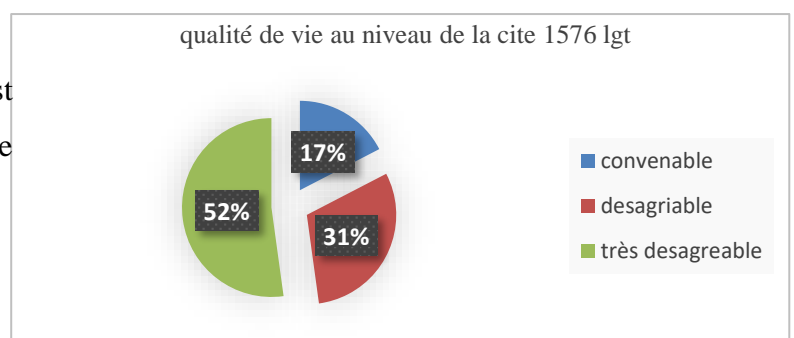
**La circulation :**



Graphe n° 02 : la circulation ,source auteur.

**Le cadre de vie :**

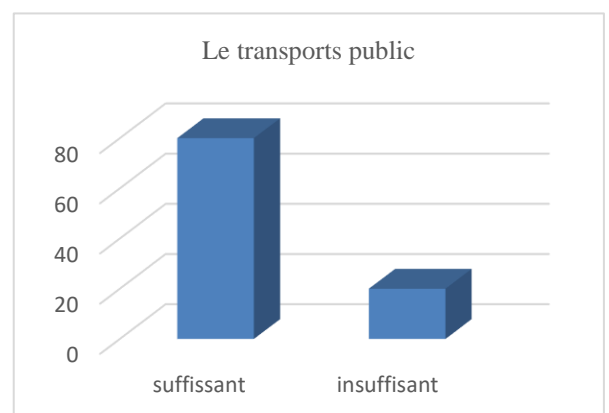
La cité de 1576 lgt est caractérisée par une mauvaise qualité de vie.



Graphe n° 03 : Qualité de vie ,source auteur.

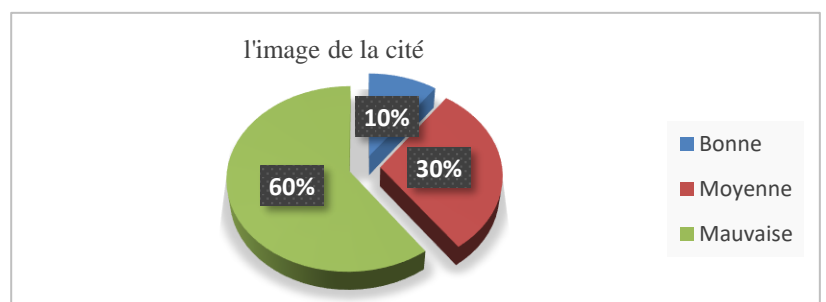
**Le transport au niveau du quartier :**

Le transport est suffisant, on remarque aussi que l'arrêt de bus est proche au citoyens.



Graphe n° 04 : Le transport au niveau du quartier,source

**-l'image paysagers**

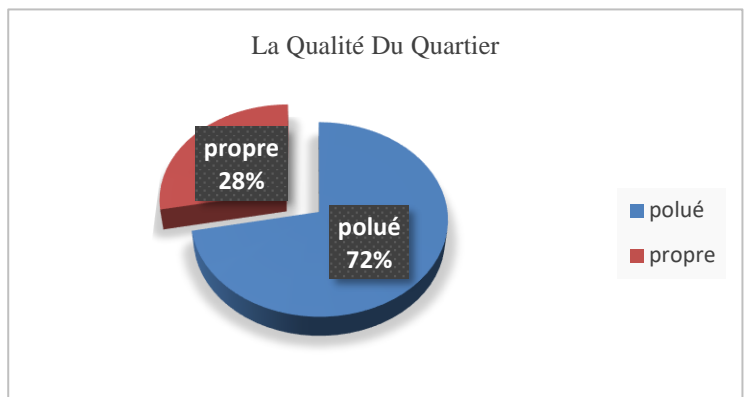


Graphe n° 05 : l'image de la cité source auteur.

**✚ Question : quartier durable.**

**Qualité du quartier :**

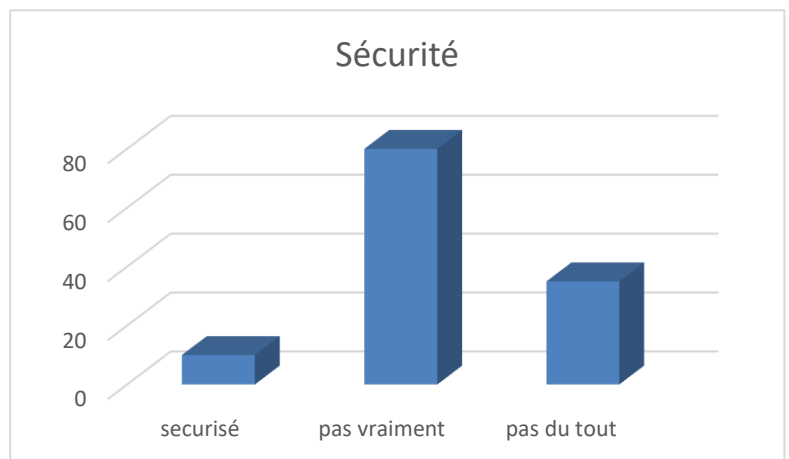
La cité 1576 lgt est marqué par la pollution.



Graphique n° 06 : Qualité du quartier, source auteur.

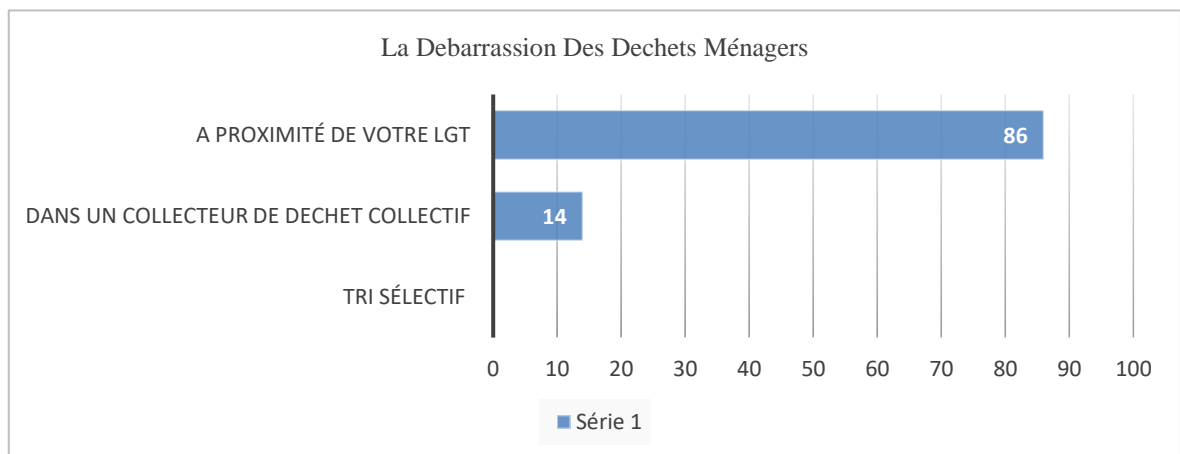
**Sécurité du quartier :**

Ce quartier caractérise par l'absence de sécurité



Graphique n° 07 : Sécurité du quartier, source auteur.

**Gestion des déchets :**



Graphique n° 08 : La débarrassions des déchets ménagers, source auteur.



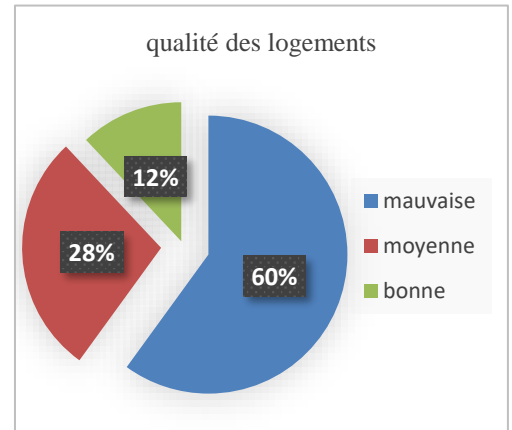
En remarque la mauvaise gestion des déchets dans notre cas d'étude soit **86%** débarrassent leurs déchets à proximité des logements par rapport à **14%** seulement qui utilisent un collecteur collectif. On remarque le manque total des collecteurs tris sélectifs, (défaillance de gestion des autorités).

- L'éclairage dans quartier Le quartier est bien éclairé.

**Qualité des logements :**

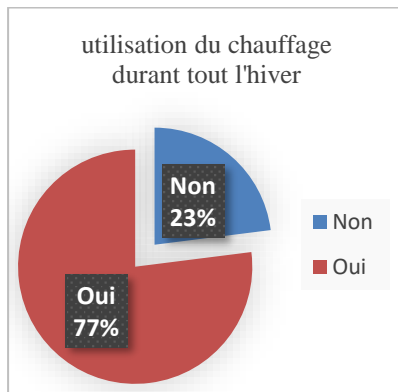
Qualité des logements etant donné que le quartier est récent la majorité des constructions est en mauvaise état.

Pour ce qui concerne les terrains de jeux et équipements de loisir ils sont inexistantes, par contre l'éclairage public il se trouve presque dans tout le quartier.

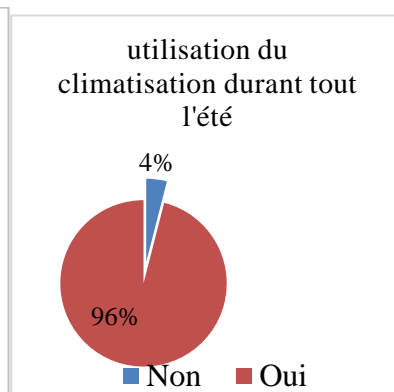


Graphe n° 09 : La débarrassions des déchets ménagers, source auteur.

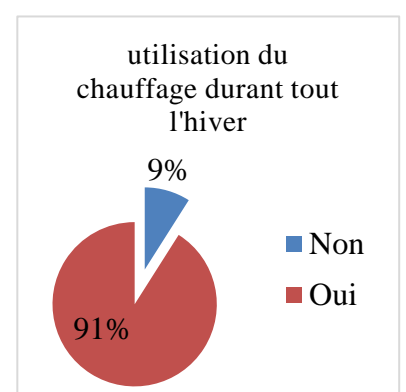
**Source d'énergie :**



Graphe n° 10 : utilisation du chauffage, source auteur.



Graphe n° 11 : utilisation du climatisation, source auteur.



Graphe n° 12 : utilisation du chauffage, source auteur.

La majorité des habitants utilisent le chauffage durant l'hiver et le climatiseur durant l'été est ce qui donne une grande consommation d'énergie. D'après le questionnaire, les habitants disent que la raison essentielle est que le quartier est peu protégé contre le soleil en été et le vent en hiver.

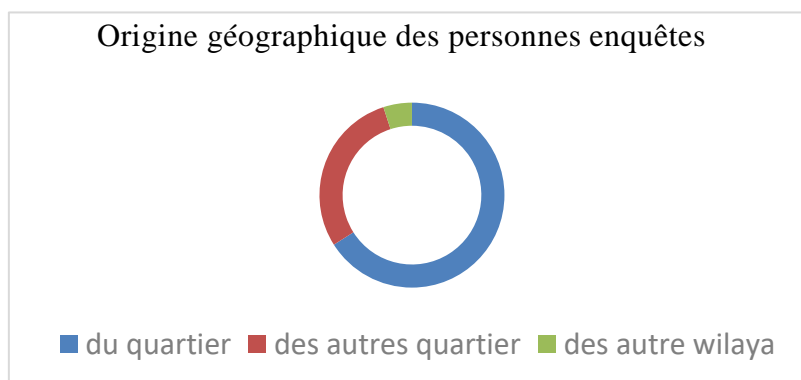
Tableau n° 01 : Résultat d'analyse de l'enquête concernant la qualité de vie sur la cité 1576lgt

Thématique	Remarque « d'état »
Aspect esthétique	X
Propreté	X
Routes	X X
Sécurités	+
Pistes cyclables	+
gestion des déchets	X X
Distribution en eau potable	0
Espaces verts	-
Culture et loisirs	-
Crèches et gardiennes	-
(xx) Mauvaise, (x) Non acceptable, (0) acceptable, (-) insuffisant, (+) Manque	

Source auteur

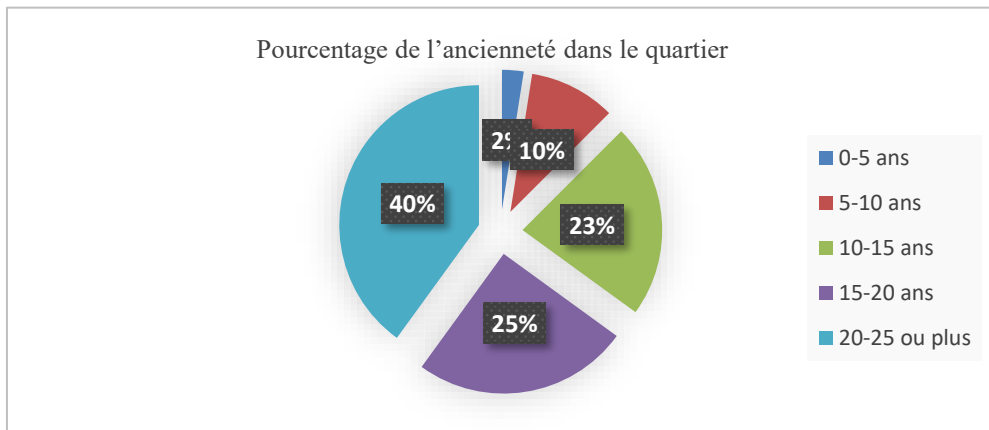
**Analyse enquête vers les habitants :**

**1-Origine géographique de personnes enquêtées :**



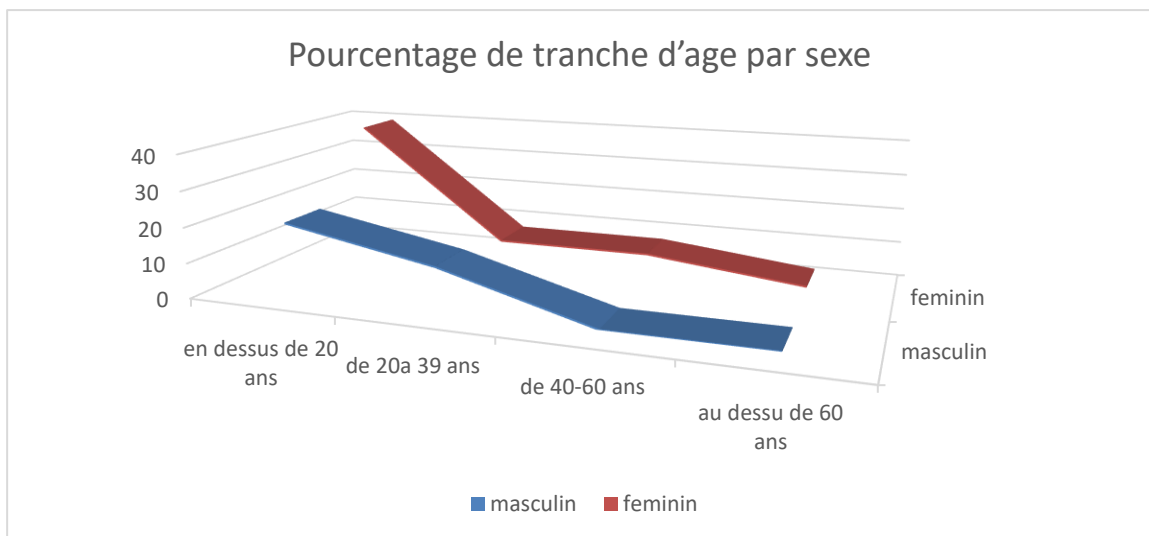
Graphe n° 13 : origine géographique des personnes enquêtes, source auteur.

**2-l'ancienneté dans le quartier :**



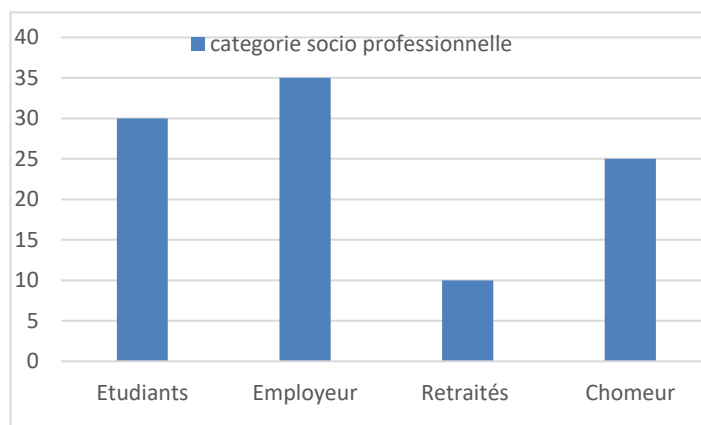
Graph n° 14 : pourcentage de l'ancienneté , source auteur.

**Sexe et tranche d'Age :**



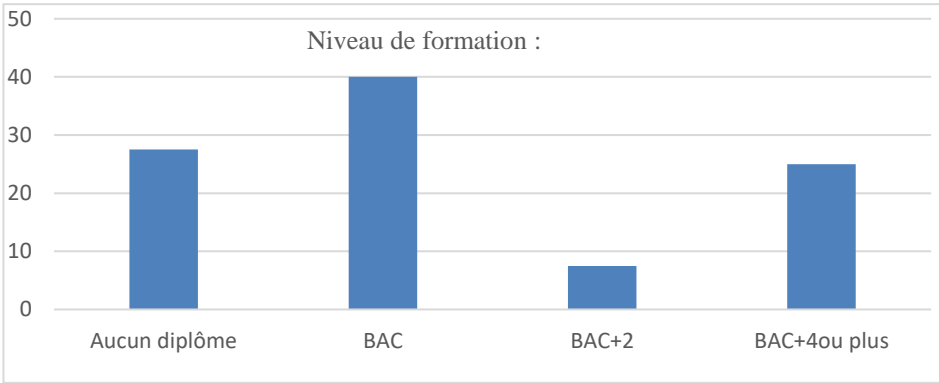
Graph n° 15 : Pourcentage de tranche d'âge par sexe

**.Catégorie socio professionnelle :**

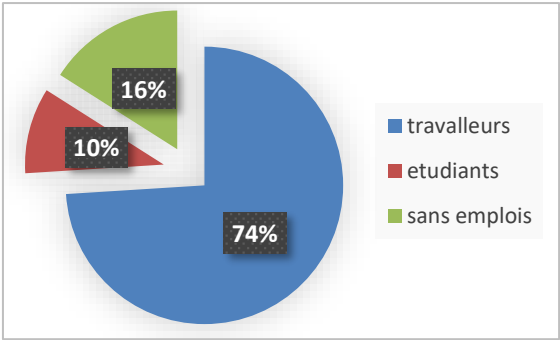


Graph n° 16 : Catégorie socio professionnelle, source auteur.

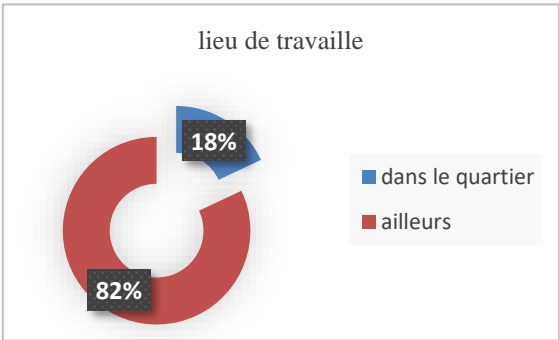
**Niveau de formation :**



Graphe n° 17 : Niveau de formation, source auteur.



Graphe n° 18 : niveau de formation, source auteur.



Graphe n° 19 : lieu de travail, source auteur.

74% des habitants du lotissement enquêté sont des travailleurs, 10% des étudiants et 16% sans emplois. On constate de ces chiffres que le revenu social des habitants est élevé.

82% des travailleurs exercent leur fonction ailleurs, la principale raison est le sous équipement de ce dernier.

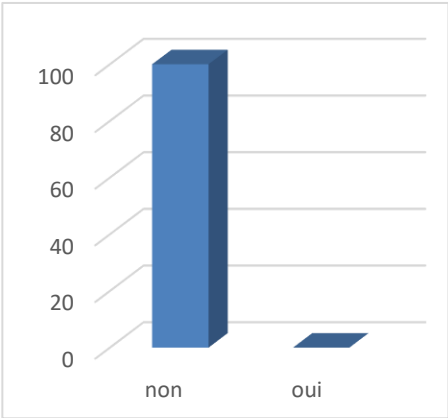
**Question : Les pratiques / habitudes :**

- activité de loisirs, culturelle et/ou sportive

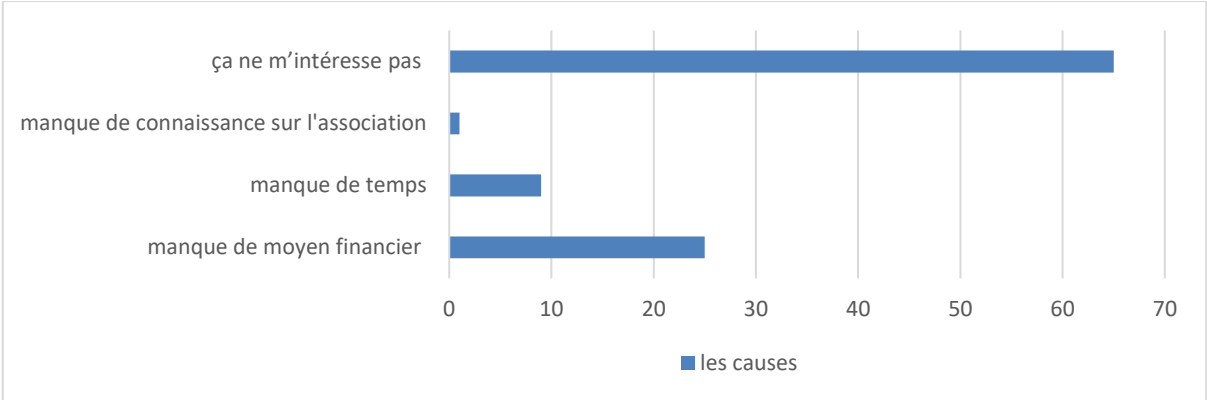


Graphe n° 20 : pratique des activités de loisirs, culturelle et/ou sportive, source auteur.

- la participation dans les associations

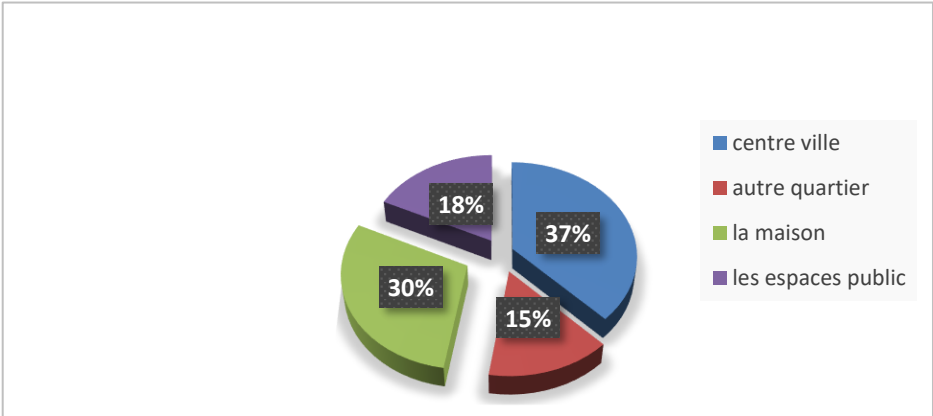


Graphe n° 21 : pratique des activités de loisirs, culturelle et/ou sportive, source auteur.



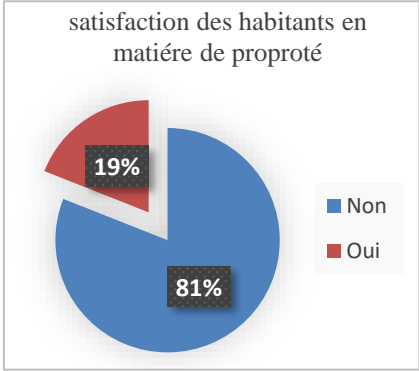
Graphe n° 22 : Les causes de manque de participation dans les associations, sources auteur

**Les endroits de rencontre :**

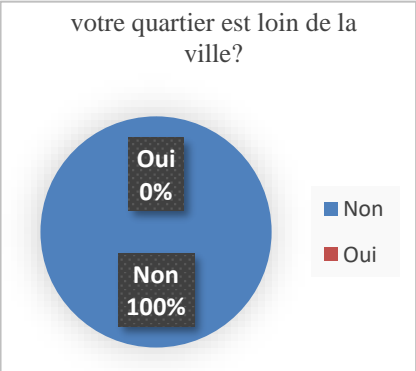


Graphe n° 23 : Les endroits de rencontre, source auteur.

**Questions : Questions de synthèse**



Graphe n° 24: satisfaction des habitants en matière de propreté



Graphe n° 25: opinions des habitants concernant la distance par rapport au centre-ville



Graphe n° 26 : l'existence des comités de quartier

**100%** des habitants questionnés croient que leur quartier n'est pas loin de la ville ou du centre-ville plus précisément, ils disent que 15-20 minutes pour y arriver est une durée suffisante. On constate que notre site est bien intégré dans la ville.

En ce qui concerne l'hygiène dans le quartier **81%** des habitants déclarent que leur site n'est pas propre.

D'après le résultat de l'enquête on déduit qu'il n'y a pas d'association au niveau du quartier.

A la question posée aux citoyens « Est-ce que vous aimez votre quartier », Les réponses varient « oui je l'aime tout simplement parce qu'est mon quartier ou je vie ». Ou bien « oui, puisque je trouve le confort le relax, il y a des bons voisins ». Ou alors « oui j'aime mon quartier il n'est pas loin au centre-ville aussi pour mon lieu de travail ».

Les autres qui ne préfèrent pas leur quartier les raisons concernent le cadre de vie (les espaces de jeux, de loisir, les équipements, le mobilier urbain, l'insécurité,).

- Etes-vous concertés par le biais de l'association de nouveaux projets dans votre quartier ?

Une question très importante pour connaître est ce que l'opinion du citoyen s'intègre dans les nouveaux projets ou non. Mais la réponse a été toujours non, l'habitant est toujours négligé.

### **Synthèse :**

Notre cas d'étude a une importance remarquable par rapport à la situation et compétences, aussi la nature juridique qui donne l'impression d'un quartier qui répond aux besoins des citoyens qui est le facteur le plus essentiel de notre étude.

C'est pour ça on a fait cette étude urbaine analytique et comparative par rapport aux objectifs des ZHUN en Algérie, mais malheureusement la réalité est totalement différente est tellement choquante. Et en tant que des architectes on a essayé de faire un tableau AFOM pour noter les atouts, les faiblesses, les opportunités et les menaces de site.

Les thèmes	Atouts	Faiblesses	Opportunités	menaces
<b>Le cadre physique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation stratégique au centre de la ville.</li> <li>• C'est une zone favorable à la construction.</li> <li>• L'aire d'étude est une zone stable.</li> <li>• La présence d'une différence des altitudes qui permet d'avoir une vue panoramique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zone de risques d'inondation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renouvellement des projets ignorés tel que le centre commercial.</li> <li>• Réaménagement des espaces verts et de loisirs.</li> <li>• revalorisation des espaces publics pour forcer les liens sociaux entre les habitants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ L'existence de déchets ménages qui menace la santé publique par les ordures ainsi pollue l'image paysagère du site.</li> </ul>


<p><b>Le cadre bâti</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Consommation économique du terrain à bâtir.</li> <li>• Economie en ce qui concerne les frais des infrastructures techniques.</li> <li>• Construction et installation technique simple.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension en grande quantité nuisible (bruits, pollution)</li> <li>• Mal organisation des parkings.</li> <li>• Manque des espaces publics, loisirs, les aires des jeux, et les mobiliers urbains.</li> <li>• Quartier dortoir.</li> </ul>	<p>(aires de rencontre et de détente).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Création des aires de jeux sécurisés pour les enfants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Les nuisances : les nuisances sonores ou le bruit sont générées par le Boulevard essentiellement.</li> <li>❖ La dégradation du cadre de vie.</li> </ul>
<p><b>Voirie et réseaux divers</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le quartier est bien alimenté en réseaux divers. (gaz, électricité, eau potable..).</li> <li>• Le quartier est limité par un boulevard.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la dégradation d'état des trottoirs et des routes.</li> <li>• mauvais état des réseaux d'assainissement et l'AEP.</li> <li>• Un réseau de voirie irrégulier</li> </ul>		



<p><b>Mobilité et transport</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La situation très importante du quartier (abord du centre-ville) C'est un site très accessible.</li> <li>• Un réseau routier très important.</li> <li>• Existence suffisant du transport à la proximité du quartier.</li> <li>• La majorité des habitants questionnés ont des voitures.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence des parkings organisés</li> <li>• Manque des aires de stationnements (taxis, bus)</li> <li>• Le mauvais état des rues *manque au niveau de mobiliers urbains et d'éclairage public....</li> </ul>		
-------------------------------------	---	--	--	--



CHAPITRE V :



ETUDE CRITIQUE DE  
L'INTERVENTION  
D'AMELIORATION.



### **Introduction :**

L'intervention la plus récente au niveau de notre site est celle réalisée en 2012, ce projet à pour objet de développer le cadre de vie général des habitants par l'implantation des espaces verts, la résorption du déficit en VRD, revêtement des trottoirs et des voiries, réparation d'éclairage public.

Dans ce chapitre en va étudier évaluer et critiquer ce projet d'aménagement urbain et inspecter ce qui est réalisé et non par rapport aux normes et surtout les cahiers de charges et les accords entre les différents acteurs participants.

Nom de l'opération : Amélioration urbaine.

Article de l'opération :

- \* Traitement voiries et revêt en BB (béton bitumineux). Lancée en 31 Décembre 2007 sur trois tranches, la durée totale de réalisation c'est 10 mois. Durée de l'étude 20 jours. Avec un budget de 29 milliards centime (290202210.54 DA) en TTC.
- \* Espace vert et plantation. Lancée en 14 Novembre 2012, la durée totale de réalisation c'est 02 mois. Durée de l'étude 10 jours. Avec un budget de 0.78 milliards centime (7892266.50 DA) en TTC.
- \* Eclairage public, Lancée en 14 Novembre 2012, la durée totale de réalisation c'est 02 mois. Durée de l'étude 10 jours le montant du marché est de 18.450.523,60 DA en TTC.

### **Diagnostic préliminaire :**

- \* La durée de l'étude est très courte par rapport le montant du marché et par rapport l'opération elle-même. Est-ce qu'on peut réaliser une étude exacte et complète dans dix jours avec tous ces phases ? « Phase d'analyse comprenant l'état des lieux préalable,
- \* La phase de conception – évaluation et la dernière phase concerne l'action ».
- \* Le résultat de l'étude ces des devis estimatives et quantitatives avec quelques orientations pour les entreprises de réalisations sans aucuns plans à cause du manque des plans d'État de fait du quartier. Donc les surfaces et les quantités des articles sont non exact.
- \* Les acteurs de l'opération ce sont maître de l'ouvrage DUAC, le BET et l'entreprise de réalisation. Donc il y a un problème de coordination entre les différents acteurs du projet urbain.



\* Manque d'enquête auprès des habitants pour permettant évaluer les besoins.

**1-Espace Vert Et Plantation :**









La mise en place d'un projet d'aménagement comporte normalement les objectifs suivants:

- Intégrer l'aménagement du site dans son environnement existant
- Concevoir un aménagement qui répond aux besoins et attentes de l'utilisateur
- Privilégier la qualité, la provenance et le recyclage des matériaux utilisés
- Préserver les ressources en eau en proposant par exemple une gestion alternative des eaux pluviales.
- Connaître et respecter le sol en place pour éviter l'imperméabilisation, la pollution, l'érosion la dégradation et le tassement.
- Favoriser la biodiversité en créant des milieux d'accueil privilégiés pour des espèces cibles. (Privilégier notamment le choix d'une végétation indigène adaptée au milieu sans pour autant bannir les espèces horticoles)
- Offrir des espaces nécessitant un entretien limité où le zéro phyto est applicable au quotidien
- Maîtriser et limiter les coûts de réalisation et d'entretien par une approche intégrée  
Former, informer et sensibiliser les acteurs du projet.







Tableau n ° 02 : Les espèces verts

	Nom d'arbre / fleur	Photos	Nombre (devis)	Nombre (Réalité)
01	ACACIA_RETINODES		70	00
02	NERIUM OLEANDER		180	00

**CHAPITRE V : ETUDE CRITIQUE DE L'INTERVENTION D'AMELIORATION.**

03	DIMORPHOTECA RAMPANT BLANC		127	00
04	GAZANIA		150	00
05	GERANIUM GRAVEOLENS			
06	HIBISCUS ROSA SINENSIS		67	00
07	JACARANDA MIMOSIFOLIA		70	00
08	PELARGONEUM RAMPANT BLANC		120	00
09	LANTANA CAMARA		107	00
10	LIGUSTRUM OVALIFOLIUM		3100 ml	00

**CHAPITRE V : ETUDE CRITIQUE DE L'INTERVENTION D'AMELIORATION.**

11	POPULUS ALBA		60	00
12	CESTRUM NOCTURNUM		120	00
13	TROENE DE CALIFORNIE		4100 m l	2000 ml
14	WASHINGTONIA ROBUSTA		77	26
15	ACACIA_RETINODES		68	00
16	BOUGAIVILLEA		80	00

Source devis quantitative d'opération d'amélioration urbaine, DUAC 11/ 2012 + traitement personnel

## CHAPITRE V : ETUDE CRITIQUE DE L'INTERVENTION D'AMELIORATION.

L'essentiel pour aménager les espaces verts c'est modeler l'espace selon les envies et les besoins des usagers, avec une étude pour associer les couleurs la disposition les mieux adapter à la situation géographique et à la configuration du sol, réalisé des plans des espaces verts détaillé et avant tout ça il faut faire une stratégie d'arrosage et entretien de ces espaces parce...etc.

Mais dans notre cas l'étude oublier tous ces principe d'aménagent et faire juste un devis quantitatif et estimatif avec quelques orientations. Même les articles motionnés dans le devis ne sont pas réalisés sur le terrain sauf deux types sont le premier plante **washingtonia robusta** et la deuxième c'est **troene de californie** (voir photo 36,37,38,39).

- Nous concluons qu'il n'y a ni crédibilité dans la phase du suivi.
- Peut-être il y a détournement des fonds du projet.



Photo n° 40: l'implantation des plantes

Source : BET DJABRI Miloud en 12/2012.

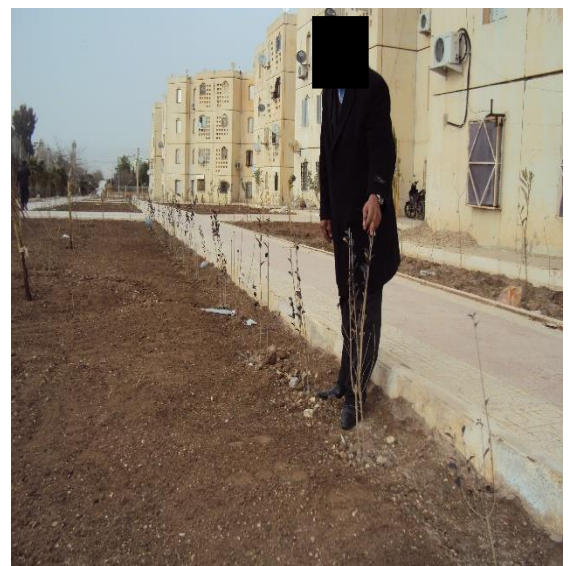


Photo n° 41 : l'implantation des plantes

Source : BET DJABRI Miloud en 12/2012.



Photo n° 42: l'implantation des plantes,

Source : BET DJABRI Miloud en 12/2012.

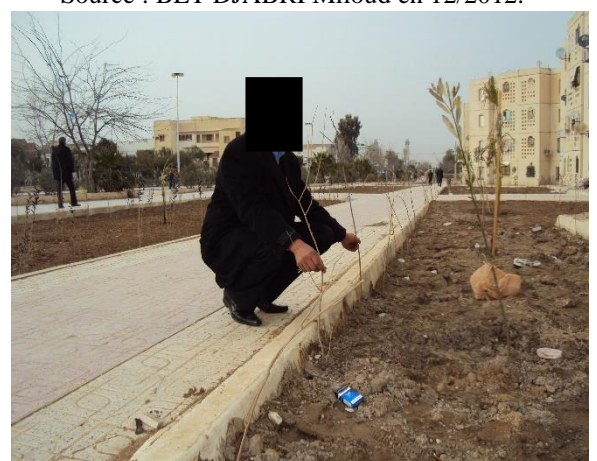


Photo n° 43: l'implantation des plantes

Source : BET DJABRI Miloud en 12/2012.

**2-Voiries :**

Manque des pistes cyclables.

Manque des panneaux de signalisation.

Manque des passages piétons.

Manque des parkings pour les handicapés.

Manque des stationnements pour les vélos.

Tableau n° 03 : évaluation des interventions sur les voiries

	Les points essentiels pour les voiries dans le cadre de l'amélioration urbain	Remarque
01	-Scarification des couches défectueuses des voiries	Lancée et réalisée dans les normes
02	- Pose des multi couches pour les voiries et de carrelage sur les trottoirs	Lancée et réalisée dans les normes
03	- Utiliser des revêtements de l'esthétique, la réduction du bruit, confort de conduite	Lancée mais d'une façon générale avec des matériaux de faible qualité et réalisée dans les normes.
04	- Dépose les anciennes bordures de trottoir et pose des nouvelles bordures	Lancée et réalisée dans les normes
05	- Prévoir des pistes cyclables.	Manque de l'article dans le devis, et manque des pistes cyclables dans le site.
06	- Création des passages piétons	Manque de l'article dans les devis, et manque totale des passages piétons.
07	- Pose des panneaux de signalisation	Manque de l'article dans les devis, et manque totale des panneaux de signalisation.

Source devis quantitative d'opération d'amélioration urbaine, DUAC 11/ 2012 + traitement personnel.



On remarque qu'il y a un manque au niveau des articles de devis « les pistes cyclables, les passages piétons qui peuvent contribuer à limiter la vitesse des automobiles, les panneaux de signalisation, manque des parkings pour les handicapés, manque des stationnements pour les vélos » et les trottoirs sont réalisés avec des matériaux de faible qualité.

Les autres articles sont réalisés dans les normes et dans les délais.

### **3-L'éclairage public :**

Dans un projet d'éclairage public il faut avoir L'ensemble des techniques de lumière artificielle pour améliorer la sécurité des citoyens.

- **L'éclairage des chemins piétonnes :**

- Pose des candélabres éblouissants dans les chemins secondaires et les entrées d'immeuble.

- **L'Éclairage des voies principales :**

- Pose des lampadaires décoratifs et candélabres.

- **L'éclairage des jardins :**

- Pose des projecteurs pour la visibilité et des projecteurs et des mobilier pour les arbres.

Dans l'intervention le BET lancée des travaux d'éclairage public avec un budget de 18.450.523,60 DA en TTC, Le BET faire un Devis estimatif et quantitatif avec les travaux suivants :

Tableau n °04 : Travaux d'éclairage public

Numéro	Travaux	Quantité
1	Candélabre hauteur 6.00 m	17
2	Candélabre hauteur 5.00 m	55
3	Massif et sur massif	86
4	Crossette simple	35
5	Luminaire 250W / 220V équipement Sodium	48

Source devis quantitative d'opération d'amélioration urbaine, DUAC 11/ 2012 + traitement personnel.

Tous les articles sont réalisés dans le temps suivants les plans.

Après la fin du projet le BET envoyé une lettre à le directeur de DUC de la wilaya de Tebessa à le 14.11.2012 et dit « *A monsieur le DUC de la wilaya de Tebessa*

*Monsieur le DUC ;*

*Nous vous tenons informer que le montant des travaux réellement réalisés à ce jour s'élève à 11.443.575 ,10 DA en TTC, et que le montant du marché est de 18.450.523,60 DA en TTC, donc un reste de 7.006.948,50 DA en TTC.*

*De ce fait et vu ce reliquat, nous vous proposons monsieur le directeur l'embellissement des axes principaux de la cité ainsi que les espace inter blocs par un éclairage model Plastelec*

- *Gamme evasion H=6.00m avec luminaire cobra au nombre de 40 Unités.*
- *Gemme pyros H=4.00m avec luminaire galaxy au nombre de 12 Unités.*

*Dans l'attente que vous étudiez cette proposition, veuillez croire monsieur le DUC, l'expression de notre parfaite considération. »*

**Le DUC de Tebessa approuvé ces travaux supplémentaires qui donnent un point de plus pour les habitants, malgré la grande différence entre l'étude financière de projet et la réalisation ou normalement il faut une enquête pour connaitre la cause de ce déficit.**

**On remarque que le type d'éclairage dépend à des énergies non renouvelables malgré il Ya des types d'éclairage qui utilise les énergies renouvelables comme les panneaux photovoltaïque sont très économiques que ces types d'éclairage.**



Fig. 26 : Plan de distribution des poteaux d'éclairage public.

Source : BET DJABRI Miloud 10/2012.

**Synthèse :**

Tableau n°05 : évaluation générale de l'opération

Opération	Réalisé	Non réalisé	Observation
Espace vert			Réalisé mais avec des réserve
Voiries			Réalisé mais avec des réserve
Stationnement			Réalisé mais avec des réserve
Assainissement			Réalisé mais avec des réserve
Eclairage public			Réalisé mais avec des réserve
Mobilier urbain			
Traitement des façades			

Source auteur.

Après l'analyse de L'opération d'amélioration urbaine faite au niveau de notre aire d'étude on a constaté que les études n'étaient pas sur des piliers de développement durable soit les matériaux, les sources d'énergie et aussi les types des verdure choisis et son entretient au cours, moyens et long terme qui n'assure pas la continuité entre les différentes générations.

On remarque aussi des insuffisances dans les interventions sur le quartier qui sont timides et n'ont pas touchés tous les problèmes ou le lot d'espace vert, placette, et les aire de jeux pour enfants, les problèmes des fuites des eaux usées n'ont pas été programmées et même ceux qui ont été réalisés n'ont pas touchés tous les périmètres.

La standardisation des opérations d'interventions limitent la prise en charge de tout les problèmes du quartier.

C'est pour ça qu'on peut appeler cette opération par « Bricolage ».

### **L'objectif du projet d'aménagement :**

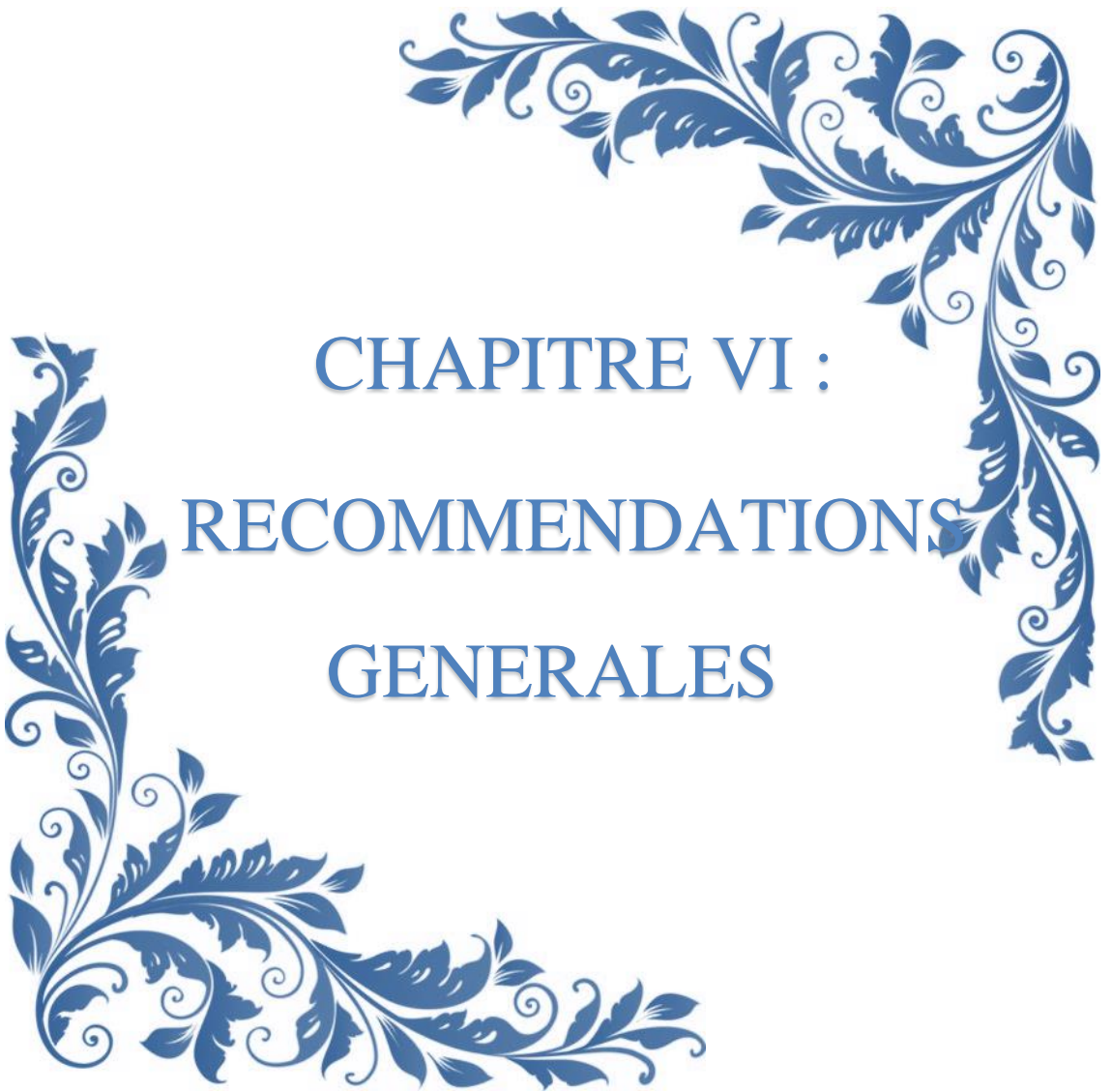
L'objectif est d'offrir de réelles solutions face aux enjeux actuels et à venir en matière de développement urbain durable, notamment en termes d'aménagement et d'entretien en zéro phyto, de capacité d'accueil de la biodiversité, gestion de l'eau, de maîtrise et économie des coûts d'aménagement et de gestion

La mise en place d'un projet d'aménagement comporte donc les objectifs suivants :

- Intégrer l'aménagement du site dans son environnement existant
- Concevoir un aménagement qui répond aux besoins et attentes de l'utilisateur
- Privilégier la qualité, la provenance et le recyclage des matériaux utilisés
- Préserver les ressources en eau en proposant par exemple une gestion alternative des eaux pluviales
- Connaître et respecter le sol en place pour éviter l'imperméabilisation, la pollution, l'érosion la dégradation et le tassement.
- Favoriser la biodiversité en créant des milieux d'accueil privilégiés pour des espèces cibles. (Privilégier notamment le choix d'une végétation indigène adaptée au milieu sans pour autant bannir les espèces horticoles)
- Offrir des espaces nécessitant un entretien limité où le zéro phyto est applicable au quotidien
- Maîtriser et limiter les coûts de réalisation et d'entretien par une approche intégrée
- Former, informer et sensibiliser les acteurs du projet

### **Conclusion :**

Cette approche analytique nous a permise a constater les différents problèmes existants au niveau de notre terrain d'étude et connaître les opinions des habitants pour avoir une forte base pour établir un programme d'aménagement adaptés aux différents points, dont renforcer les points forts et corriger les faiblesses, c'est un avantage qui en amène beaucoup d'autres : il demande la participation de tous, pour créer un monde meilleur, plus juste et plus respectueux de la planète.

A decorative border in a dark blue color, featuring intricate floral and scrollwork patterns. The border is composed of four corner pieces that meet at the center, framing the text. Each corner piece has a central scroll that curves outwards and then back inwards, with small leaves and floral motifs interspersed along the lines.

CHAPITRE VI :  
RECOMMANDATIONS  
GENERALES

### Introduction :

Après une étude, urbaine, fonctionnelle et de gestion. Nous avons pu mettre en place un bilan récapitulatif de la situation. Ce dernier retrace les problèmes de la cité 1576 log a Tebessa, mais également met en avant ses atouts et ses spécificités.

Pour pouvoir insérer la cité 1576 lgt, il faut dès le départ mettre en place des objectifs précis à atteindre. Ces derniers doivent répondre à une situation particulière, un contexte singulier et émaner de besoins réels des habitants et de la cité 1576 lgt. Dépassant toute approche normative et procédure technique et administrative.

Développe le territoire, organise la vie des hommes, répond aux besoins en logements, en transports, en travail, en culture, en loisirs, en éducation, favoriser la requalification des espaces urbains déjà aménagés et des constructions existantes, peut être considéré comme un champ d'action participant de fait au développement durable puisqu'il constitue une forme de « recyclage urbain » des aménagements et des constructions existantes... Ces enjeux sont au cœur de notre solution durable pour les interventions urbaines au niveau de l'aire d'étude.

On a constaté d'après le tableau AFOM les atouts, les faiblesses, les opportunités et les menaces de notre quartier, ces résultats qui vont être avec l'enquête socio-économique le pilier de nos recommandations d'aménagement d'intervention de renouvellement urbain.

Toutes interventions de renouvellement urbain doit, donc, prendre en considération l'ensemble des problèmes de la cité et ces atouts. Elle doit également reposer sur les spécificités et particularismes du site, mais également sur les références culturelles, les désirs et souhaits des habitants. Pour cela Il faut développer une stratégie durable globale d'un processus d'amélioration des sites ou des quartiers urbains selon les défèrent acteurs ou intervention de la ville, et réfléchit, visant le long terme, avec tout ce qu'elle sous-entend de :

- Revalorisation urbaine.
- De diversité et mixité des fonctions urbaine.
- De participation efficace de l'ensemble des acteurs urbains.
- De recherche d'un partenariat élargi, et d'une qualité meilleure de la vie urbaine.
- Et enfin de la mise en place de solutions adéquates spécifiques et pertinentes.

La durabilité de renouvellement urbain se base essentiellement sur la logique de la programmation occultant toute spécificité locale et sociale et environnementale. Selon cette stratégie durable.

### 1-La dimension social :

Le quartier vit une grande mixité sociale car les habitants sont d'une variation selon plusieurs critères des gens de toutes les classes sociales, des gens de partout de l'Algérie, et aussi des cadres dans la société et des simples fonctionnaires

✚ La contrainte sociale est très difficile à surmonter sur le terrain, d'ailleurs elle constitue une limite majeure au déroulement de ces travaux. Et ceci est dû au fait, il ya aussi les conflits avec les habitants qui s'approprient les terrains vagues pour des fins personnelles, par l'extension de leurs pratiques domestiques.

✚ Les habitants, les premiers concernés par les différentes opérations entreprises sur leur cadre de vie, doivent participer d'une manière efficace et continue aux différentes étapes de tout projet urbain, de la période de la conception jusqu'au suivi et au financement.

✚ Désormais les relations entre les individus, les groupes sociaux, les associations, les institutions officielles et les pouvoirs publics doivent être renouvelées, selon de nouveaux principes **de décentralisation, de démocratie** locale et **participation citoyenne**.

✚ Chaque opération d'interventions urbaine, doit être précédée par une stratégie de **communication**, qui aura pour but **la sensibiliser des habitants** et par conséquent leur intégration efficace aux enjeux du renouvellement urbain.

✚ La participation minimale des habitants au comité de quartier par l'enquête sur terrain en utilisant le questionnaire auprès des habitants de la cité coopimad, où le taux de participation dans ces comités est très faible.

✚ Par manque d'informations et de sensibilisation à ce genre de démarche au sein des quartiers.

Pour cela il faut renforcer les instances de participation citoyenne. Au-delà d'une consultation normative, entrant dans le cadre de questionnaires abstraits, il faut mettre en place des lieux de travail collectifs, des ateliers urbains, où se mêlent équipes techniques, et groupes d'habitants au sein de la cité 1576 lgt.

Enfin, il faut informer la population, du renouvellement urbain qui va être réalisé sans attendre de retour de sa part. L'information doit être complète, claire et compréhensible par tous. Elle doit être sincère et objective vis-à-vis du public informé. Pour cela il faut donner les informations, pour donner la possibilité d'agir. L'information est portée à la connaissance de la population à travers différents supports : bulletin d'information, brochure de présentation du projet, site Internet, articles de presse, réunions publiques, etc. Si l'information représente



le niveau le plus faible de la participation, elle demeure une composante indispensable dans les autres niveaux.

### **1-2-la dimension économique et gestionnaire :**

✚ Malgré la place stratégique occupé par se quartier, le quartier est se faible rendement économique, en plus la majorité du commerce existant est de premier nécessité.

✚ L'importance des terrains vides ou de poches urbaines sans affectations précises. Ces derniers pourront accueillir différents programmes de densifications et diversifications des fonctions et de la vie urbaines de la cité 1576 lgt, et participer à un renouvellement urbain et à la construction d'une meilleure composition et structuration urbaine de la cité.

✚ Les opérations mises en œuvre doivent être flexible et ouverte à tout changement et a toute opportunité extérieure. Elles doivent également être le fruit d'un partenariat élargi entre Une diversité d'équipes techniques : architectes paysagers, urbanistes, économistes, sociologue, historiens, ...etc. chacun aura son mot à dire et sa touche a rajouter pour enrichir le programme d'intervention et essayer d'y remédier à la complexité des problèmes rencontrés dans le tissu de grand ensemble cité 1576 lgt Tebessa.

✚ L'amélioration du cadre urbain de la cité 1576 lgt, ne pourra se faire sans un réel développement économique local de ces espaces, qui dépendra de leurs potentialités à attirer les investissements privés.

Enfin, il faut adopter une gestion stratégique des différentes opérations urbaine, cette dernière se base sur la complémentarité entre les différents partenaire urbains, Publics ou Privé. L'adoption d'une gestion originelle et locale est très souhaitée, dont le but serait de s'assurer du bon déroulement des opérations.

### **1-3-La dimension fonctionnelle :**

✚ La mise au point de programmes variés se traduira à travers le retour à la notion d'usages mixtes, qui allient le logement, les services, les bureaux, les activités artisanales à petite échelle, des commerces et des activités culturelles.

✚ Le développement de service de proximité est nécessaire pour rehausser la qualité de vie urbaine dans la cité. Cette dernière doit être équivalente à celle du centre de l'agglomération. Les services de proximité concerneront : le domaine culturelle, commerciale, administrative et de loisirs, selon les nécessités de la cité.

✚ Cependant, il faut également créer une nouvelle centralité, par la programmation

d'équipements dont le rayonnement peut dépasser celui de la cité 1576 lgt. La recherche d'une fonction dominante, et d'un caractère particulier sont très souhaitée. A notre sens il faut développer le caractère de détente et de loisir dans la cité 1576 lgt.

✚ L'implantation des différents équipements, doit avoir un positionnement avantage, pour participer à la structuration de l'espace du quartier.

### **1-4-La dimension urbanistique :**

✚ Les opérations proposées concernant la dimension urbanistiques, devront a notre sens essayer d'abord d'humaniser la cité de 1576 lgt en diminuant son caractère monotone et uniforme, et en essayant de reconquérir la notion de lieu. Dans ce sens elles peuvent se résumer en :

1. La stratégie de reconquête urbaine, doit viser une véritable requalification de la cité, avec la mise en place d'opérations profondes et durables, non superficielles d'aménagement. Des opérations de : réorganisation, restructuration, densifications, diversifications, et même de destructions, pour réorganiser la composition de l'ensemble et donner un véritable sens à la cité.

2.La recomposition d'une nouvelle identité urbanistique, d'un caractère propre à la cité, doit être le point de départ des opérations de reconquête urbaine. Dans ce sens, le développement d'une ambiance spécifique qui la distingue des autres cités ; mais également la recherche d'une architecture symbolique et attractive, la mise en place d'un traitement particulier des espaces extérieurs, pourront contribuer à atteindre cet objectif.

A notre sens il faut développer une identité paysagère, à travers la revalorisation des espaces extérieurs, la création d'un maillage, de parcs et de promenades, associant des jardins familiaux, des terrains de sport, ou de places créées.

3. Retrouver une échelle humaine, de relation, de contraste. Ainsi les solutions proposées doivent rechercher a réaffirmer une l'identité locale, en exposant les spécificités et les particularismes régionaux, tout en recherchant une image forte et médiatique.

4. La mise en place de plusieurs "lieux" appropriables par les habitants, à échelle humaine. Dans ce sens les trames viaire, végétale et paysagère jouent un rôle très important et doivent être renforcées en fonction des tracés existants, et en harmonie avec les choix et souhaits des usagers de la cité, ces derniers pourront servir d'assiette et faciliter toutes interventions de reconquête spatiale. Dans ce sens il faut créer de nouvelles placettes, squares et jardins ; mettre en place un réseau de jardins privatifs au pieds des immeubles, renforçant

ainsi le caractère paysager proposé.

5. Les espaces urbains doivent être traités avec une grande qualité architecturale, ils doivent apporter une identité singulière au quartier aux allures anonymes et standards, garantissant une qualité de vie exceptionnelle. Le caractère accidenté du site doit être pris comme atout pour enrichir les propositions, accentuant l'effet de surprise et de découverte : des placettes à plusieurs niveaux, des jardins à terrasses, et mettre en place des parcours piétons intéressants avec des escaliers et des rompes.

6. S'échapper des solutions standards sans grande qualité urbaine, et développer une architecture formelle de qualité, innovatrice, riche en idées, diversifiée et complexifiée en proposant des matériaux divers de qualité.

Dans ce sens il faut ouvrir le dialogue entre les différents acteurs urbains, (maître d'ouvrage, chef de projet, habitants, élus...), et n'hésitez pas à faire appel à des spécialistes talentueux, afin d'enrichir les propositions.

7. Renforcer le cadre physique et urbain des périphéries ainsi que leurs identités, en créant des éléments de repères, des espaces structurant la cité, singulier faisant contraste avec l'ensemble urbain, des espaces incontournables pour la bonne lisibilité de la cité.

8. Enfin, il faut revenir aux principes de mixité urbaine, de composition urbaine, et art urbain comme alternative à la rupture provoquée par l'adoption de l'urbanisme fonctionnel. Et renouer avec la ville traditionnelle en prenant les tissus anciens comme contexte et références à la fois.

## **2-Spécificités Pour renouveler la cité 1576 lgt :**

### **2-1-Preserver Et Valoriser L'héritage Et Conserver Les Ressources :**

1 - Réduire la consommation d'énergie et améliorer la gestion de l'énergie par l'implantation d'éclairage basé sur l'énergie renouvelable tel que les panneaux photovoltaïques.

2 - Améliorer la gestion de la ressource eau et sa qualité par le renouvellement des réseaux et la récupération des eaux pluviales.

3 - Eviter l'étalement urbain et améliorer la gestion de l'espace

4 - Optimiser la consommation de matériaux (matières premières) et leur gestion

5 - Préserver et valoriser le patrimoine bâti et naturel

### **2-2-Améliorer La Qualité De L'environnement Local :**

6 - Préserver et valoriser le paysage et la qualité visuelle par la réhabilitation des façades d'une façon cohérente

7 - Améliorer la qualité des logements et des bâtiments surtout en extérieur.

8 - Améliorer la propreté, l'hygiène et la santé par la bonne gestion des déchets et la sensibilisation des habitants pour utiliser les bacs tri sélectifs.

9 - Améliorer la sécurité et la gestion des risques (dans les logements et le quartier).

10 - Améliorer la qualité de l'air (intérieur et du quartier), par la végétation et les plantes

11 - Réduire les nuisances sonores

12 - Minimiser les déchets et améliorer leur gestion.

### **2-3-Améliorer La Diversité :**

13 - S'assurer de la diversité de la population

14 - S'assurer de la diversité des fonctions (économiques et sociales) par le commerce et les zones de rencontre.

15 - S'assurer de la diversité de l'offre de logements.

### **2-4-Améliorer L'intégration :**

16 - Augmenter les niveaux d'éducation et la qualification professionnelle

17 - Favoriser l'accès de la population à l'emploi, aux services et aux équipements de la ville

18 - Améliorer l'attractivité du quartier en créant des espaces de vie et de rencontre pour tous les habitants de la ville

19 - Eviter les déplacements contraints et améliorer les infrastructures pour les modes de déplacement à faible impact environnemental (transport en commun, deux roues et marche à pied).

### **2-5-Renforcer Le Lien Social :**

Nos recommandations sont déclinées à travers 5 axes :

20 - Pour un développement des mobilités actives sur le quartier

21 - Pour une diversité d'espaces verts favorisant le lien social et l'activité physique.

23 - Pour une amélioration de l'environnement, l'accès des équipements publics.

24 - Pour un usage apaisé des espaces publics.

25 - De manière transversale : pour un projet participatif et favorisant la cohésion sociale.

### **2-6- Architecture et construction :**

25-Recherche d'une richesse et diversité architecturale : des appartements, des toits plats et des façades colorées, diversité des matériaux et des volumes, des formes de toit, des percements et des accessoires solaires.

26-Utilisation de matériaux recyclés, locaux à faible impact environnemental et de la main d'œuvre locales.

27-Choix constructifs favorisent une flexibilité des logements, renforcent le confort thermique : cadre intérieur en béton pour favoriser l'inertie thermique, isolation renforcée, double vitrage à basse émissivité avec une lame de gaz inerte et serres/vérandas.

28-Une isolation très performante composée de fenêtre triple vitrage.

-Réduire la surface de l'enveloppe et renforcer son isolation thermique et son étanchéité à l'air permet de limiter les échanges avec l'extérieur.

29-Des unités d'habitation du quartier incluent des serres permettant de profiter de gain solaire et constituant un facteur promoteur de confort dans les ménages.

**2-5-1-Axe 1 : pour un développement des mobilités actives sur le quartier**

N°	Intitulé
Recommandation 01	Elaborer des chemins piétonniers et cyclables permettant de relier les écoles aux parcs et espaces verts, avec un accès facilité pour les poussettes afin d'améliorer la sécurité et le confort des parents se déplaçant avec de jeunes enfants ou encore la circulation de personnes à mobilité réduite.
Recommandation 02	Intégrer du mobilier urbain, tels les bancs, les tables et les poubelles, et la végétation le long des chemins piétonniers et cyclables les plus fréquentés pour favoriser les contacts sociaux formels et informels entre citoyens et augmenter le sentiment de sécurité.
Recommandation 03	Prévoir l'aménagement de supports et d'espaces de rangement pour vélos protégés près de la Place de l'Europe (commerces/équipements publics), dans les stationnements des immeubles.
Recommandation 04	Aménager un circuit "marche/vélo/course à pieds" d'au moins 1/2 h vers bords de Sarthe; aménager un circuit "mobilités douces" vers le centre-ville
Recommandation 5	Conjuguer l'aménagement de passages piétonniers et cyclables entre le stade/la bibliothèque et les deux groupes scolaires à travers un plan de mobilité active
Recommandation 6	Anticiper signalétique / accès vers les circulations douces du quartier à partir du futur arrêt de tramway (station des mobilités douces: lieu de prêts/réparations de vélo, plans du quartier élargi pour promenade...)
Recommandation 7	Penser la fonctionnalité des chemins piétonniers pour qu'ils soient empruntés (locaux associatifs en rdc des nouvelles constructions)
Recommandation 8	Etendre le dispositif de location de vélo du centre ville jusqu'à Monplaisir pour favoriser le report modal (voiture particulière--->vélo)

Recommandation 9	Aménager une continuité des circulations "vélos" au sein du quartier et vers l'extérieur, les rendre visibles
Recommandation 10	Intégrer les questions d'accessibilité et de mobilité pour les différents handicaps (notamment, pour la nouvelle passerelle et les aménagements possibles de la passerelle actuelle).

### **2-5-2-AXE 2 : Pour une diversité d'espaces verts favorisant le lien social et l'activité physique :**

ESPACES VERTS	
Recommandation 01	Dans l'ensemble des espaces verts : intégrer de vraies Aires de jeux sécurisés, avec bancs / WC pour parents (jardin Enahdha ; jardin copimad, jardin corsse).
Recommandation 02	Développer, démultiplier les "jardins potagers" à l'échelle des immeubles (espaces verts de proximité, accompagnement ; associatif)
Recommandation 03	Vérifier et communiquer sur la compensation des espaces verts (m <sup>2</sup> )
Recommandation 04	Sécurité des espaces verts, circulations (condition de leur utilisation future)
Recommandation 05	Concevoir des panneaux informatifs avec cartographie accessible à tous permettant aux habitants et aux visiteurs de se rendre dans les différents "points d'intérêt verts" du

**2-5-3-AXE 3 : Pour une amélioration de l'environnement, l'accès des équipements publics :**

Recommandation 1	Améliorer les aménagements existants et accès piétonnier autour des trois jardin (accès facilité pour les poussettes ; limitation de vitesse pour les automobiles).
Recommandation 2	Améliorer la signalétique des équipements publics sur le quartier afin de valoriser la présence nombreuse des services du quartier.
Recommandation 4	Améliorer la signalétique des espaces verts en lui donnant des vocations pertinentes en lien avec les parcours des enfants vers les écoles du quartier.
Recommandation 5	Mettre en place des mesures dissuasives afin de limiter les dépôts d'ordures sauvages par les personnes de passage au sein du quartier

**2-5-4-AXE 4 : Pour un usage apaisé/pacifié des espaces publics :**

Recommandation 1	Intégration du tram : aménagement pour éviter conflits d'usage avec autres mobilités, question de la sécurisation en soirée (éclairage...)
Recommandation 2	Accompagner l'arrivée du Tram de campagnes de sensibilisation imagées aux nouveaux comportements sécuritaires ou protecteurs
Recommandation 3	Faire des abords de l'entrée des écoles un lieu d'attente pacifié (sécurité, circulation), lieu d'échanges entre les habitants, lieu relié aires de jeux développées...
Recommandation 4	Créer des locaux sécurisés pour entreposer vélos et trottinettes à proximité des écoles



**2-5-5-AXE 5 : Pour un projet concerté, mobilisateur :**

Recommandation 1	Engager une véritable démarche participative pour permettre aux citoyens, habitants du quartier de participer aux différentes instances de débats et de concertation relatif à l'intervention.
Recommandation 2	Au-delà de penser la création d'aires de jeux adaptées aux différentes tranches d'âge ; Associer les enfants et les parents aux projets de renouvellement ou de conception de nouvelles aires de jeux
Recommandation 3	Penser l'attractivité du quartier à travers une offre spécifique dont pourront également bénéficier les habitants du quartier (lieu d'exposition, lieu culturel...).
Recommandation 4	Faire des acteurs associatifs du quartier des relais (mobilisation par les pairs)

**2-5-6. Mobilité et transport :**

➤ Voirie :

-La création d'un quartier durable s'inscrit dans une maîtrise coordonnée de l'urbanisation et de la mobilité. Il s'agit de ce fait de mettre en place un réseau routier convenable dans le but d'organiser les différents types de déplacements dans le quartier favorisant la mobilité douce durable.

-Une hiérarchisation des voies et la pertinence de leurs dimensions aux flux concerné semble essentielle.

On distingue •

- ✓ Voie principale (voie primaire) : entre 12 et 18 m.
- ✓ Voie secondaire : entre 8 et 12 m.
- ✓ Voie de desserte (voie tertiaire) : inférieur ou égale à 8m.

### **Transport :**

- Un quartier des courts trajets : habitat, travail, service et équipement publics doivent être assez proche pour que l'on puisse renoncer à l'emploi d'une voiture et réduire au maximum la circulation automobile dans le quartier.

- Favoriser la mobilité douce.

- Projection d'une ligne de Tramway avec un principe d'arrêts (3 au total) faiblement distants les uns des autres bénéficiant des interconnexions avec les autres modes de transports, dont le bus.

- Limiter à 500 m la distance maximale entre un point dessert et les immeubles résidentiels.

- Déplacement à vélo et à pieds : aménager de nombreux cheminements cyclables et piétonniers, y compris le long des principaux axes de transports.

- Renforcé le transport collectif afin de limiter les déplacements inutiles en voiture.

- Covoiture : un système de partage de voitures.

#### ➤ Stationnement :

- Remplacer les emplacements privés par des garages collectifs. Les visiteurs payent pour stationner.

- Stationnements, couverts ou découverts.

- Un nouveau système de partage d'emplacements a été mis en pratique entre les résidents et les personnes travaillant : les places sont occupées le jour par les employés des bureaux et le soir par les habitants.

- Parking deux-roues : parcs à vélos mis à disposition et création de bandes cyclables.

### Conclusion :

Après étude on peut conclure que l'intervention sur l'espace des grands ensembles ou les ZHUN algériennes d'une manière générale s'est avérée plus que nécessaire.

Face à la complexité des problèmes rencontrés (problèmes, d'ordre structurel, morphologique, fonctionnel et social). L'outil d'intervention urbain essaye d'apporter et d'une manière profonde et durable les solutions les plus adéquates, pour une régénération réussie et une insertion efficace des grands ensembles à leurs agglomérations.

Cependant face à la pluralité des acteurs urbains, et à la complexité des enjeux portés par une stratégie de requalification, l'intervention reste très délicate. Et on peut s'interroger dès lors sur la faisabilité de telles ambitions.

D'autant plus que le renouvellement urbain renferme en lui un projet de recomposition urbaine, un projet social, et un projet de redynamisation économique et fonctionnel. L'absence d'une méthodologie commune, face à la singularité des situations, accentue d'avantage les difficultés de mise en œuvre, d'une telle stratégie.

Ainsi face à la complexité du dispositif, beaucoup de problèmes sont ressentis. Ils sont à la fois politiques, culturels, administratifs et sociaux, d'où la nécessité d'une simplification et de la mise en place de repères plus lisibles.

En somme, notre intervention ne peut être qu'une introduction à la durabilité, une intervention soumise au développement et le renouvellement urbain en tenant compte des aspirations et attentes des générations présentes et futures.



CONCLUSION  
GENERALE



**CONCLUSION GENERALE**

En urbanisme il ne s'agit pas d'intervenir pour intervenir, la question de la relation entre environnement et urbanisme, par rapport aux évolutions engendrées par le développement urbain soutenable, semble être une très bonne entrée pour comprendre et analyser les réalités du quotidien Algérien, La logique du vivant, le rôle des acteurs, l'image, la communication, le développement urbain, le renouvellement urbain, ...sont des ingrédients nécessaires pour améliorer la qualité de vie. Aujourd'hui et devant la relative faillite des générations de ces d'opérations, le phénomène de renouvellement urbain porte avec plus de détermination en se donnant une ambition plus forte pour une prise en charge réelle de ces zones urbaine.

Pour cela notre thème de recherche est La Durabilité de Renouvellement Urbain dans une cité de 1576 lgt –Tébessa- Choisir une stratégie d'aménagement qui vise à orienter le développement du territoire vers un sens aussi positif, qui propose un modèle de quartier durable dans le temps, donc, prendre en considération l'ensemble des problèmes des cités et leurs atouts et contraintes. Afin de respecter le droit de ses citoyens de disposer d'un logement adéquat et d'un environnement urbain intégré, et répondre aux attentes et aspirations des générations actuelles et futures. Mais la réalité actuelle de la cité 1576 lgt a montré de nombreuses lacunes et des problèmes et n'a pas répondu aux besoins de l'habitant comme il le souhaitait par le fait de ne pas avoir pris en considération beaucoup des conditions que cet habitant exerçait là où il était avant qu'il soit logé dans ce genre d'habitation. Alors cette recherche est faite pour répondre à la question posée au début : Comment peut-on renouveler le quartier pour assurer une qualité de vie convenable pour les habitants et par quelle démarche peut-on intervenir sur cette dégradation ?

Dans ce contexte, le but est de concevoir un quartier durable avec une nouvelle pratique d'aménagement en prenant en considération un grand nombre de problématiques sociales, économiques et environnementales dans l'urbanisme, la conception et l'architecture.

Afin d'étudier la problématique de la dégradation au niveau des quartiers particulièrement

Le cas d'étude « la cité 1576 lgt, Wilaya de Tébessa » la recherche est pour les objectifs d'évaluer la satisfaction des utilisateurs dans leur quartier, et aussi de chercher des moyens et des stratégies pour améliorer le niveau de cadre de vie en se basant sur la perception des utilisateurs. Pour plus d'efficacité, toutes interventions d'amélioration urbaine doivent, donc, prendre en considération l'ensemble des problèmes des cités et leurs atouts et contraintes. Elles

## CONCLUSION GENERALE

doivent également reposé sur les spécificités et particularismes du site, mais également sur les références culturelles, les désirs et souhaits des habitants.

Cette recherche tentera d'apporter quelques réponses au problématique en adoptant une démarche claire qui repose sur une introduction générale, cette dernière comprend la problématique, les constats on constate que l'intégration des citoyens ne sont pas adapté dans les déférente phase d'intervention urbaine sur les quartiers, les hypothèses, les objectifs à atteindre, et de deux parties : une partie théorique et une partie analytique, et on conclut avec une conclusion générale.

Après une étude, urbaine, fonctionnelle et de gestion, Ce dernier retrace les problèmes de la cité nous aurons la possibilité de dégager les enjeux nécessaires avec ses objectifs, pour résoudre les problèmes qui sont d'ordre global touchant ainsi plusieurs dimensions à la fois, et que leurs prises en charge doit être pensé en globalité et transversalité afin de garantir la réussite de l'opération de renouvellement urbain dans l'air 'intervention ,Face à ce contexte la révision des approches actuelles en matière d'instrumentation, de gestion et de planification urbaine apparaît aujourd'hui comme une nécessité. Ces derniers doivent dépasser le stade de l'approche fonctionnaliste et quantitative, et intégrer de nouvelles préoccupations : de recherche formelle, d'interventions durable, de solutions innovatrices et par des démarches contemporaines. Dans ce sens d'une nouvelle démarche urbaine, qui se base essentiellement sur la durabilité en faisant recours à quelques principes fondamentaux du développement durable notamment : la mixité sociale et fonctionnelle, la mobilité douce et durable et les énergies renouvelables.

Donc notre stratégie d'intervention urbain est fiable, claire pour tous les acteurs de la société et facile à pratiqué sauf qu'il reste les engagements des citoyens et les autorités publics avec un changement des comportements pour la pratiquer.

Enfin, nous avons pu confirmer sur notre hypothèse qui consiste essentiellement sur

L'étude des besoins et les exigences de la population dans leur espace urbain aide à concevoir et à orienter le renouvellement urbain dans la ville de Tébessa et contribuer au développement durable doit orientés vers des objectifs divers : revaloriser et redonner l'image et la qualité du contexte urbain et développer une identité architecturale pour les grands ensembles, réaménager , améliorer, et traiter les espaces libres publics avec une grande qualité architecturale pour la bonne lisibilité de la cité. Tous cela a pour finalité d'humaniser le grand ensemble en diminuant son caractère monotone et uniforme, et de reconquérir la notion de lieu.



ANNEXES

**Université Larbi Tébessi - Tébessa**

**Faculté des Sciences et de la Technologie**

**Département d'Architecture**

**Enquête d'une thèse Master en Architecture**

**Option : Architecture et Environnement**

**Sur le thème de :**

**« La Durabilité et le Renouvellement Urbain Entre Enjeux Et Défis »**

Cas D'étude Tebessa « Cité 1576 lgt » Tebessa

Information à renseigner avant le début de l'enquête :

Date : ...../ 08 /2019 Heure : .....

(Cocher la case correspondant aux réponses de l'enquête)

• **SOCIALE ET FONCTIONNELLE :**

**Q1. Genre :**

Homme

Femme

**Q2. Habitez-vous dans ce secteur ?** OUI  NON  des autres wilayas

**Q3-Depuis combien de temps habitez-vous ce secteur ?**

Moins d'un an  1-5 ans  5-10 ans  plus de 10 ans

**Q4. À quel groupe d'âge appartenez-vous ?**

En dessous de 20 ans.

de 20 à 39 ans.

de 40 à 60 ans.

Au-dessus de 60 ans.



**Q5.** Quel est votre niveau académique ?

Primaire.

Moyen.

Secondaire.

Universitaire

**Q6.** Quel est votre lieu de travail ? Dans le quartier  ailleurs

Si ailleurs pourquoi ?.....

Type de travail .....

**Q7.** Pratiquez-vous une activité de loisirs, culturelle et/ou sportive ? OUI  NON

**Q8.** Manque-t-il des activités au sein de votre quartier ? OUI  NON

**Q9.** Faites-vous partie d'une association ? OUI  NON

Si non, pourquoi ?

manque de moyen financier.

manque de temps.

manque de connaissance et/ou d'information sur les associations

ça ne m'intéresse pas

autre situation Précisez : .....

• **Quartier :**

**Q10.** Juger vous le stationnement public suffisant ? Oui  Non

**Q11.** Utilisez-vous le transport en commun ? Oui  Non

**Q12.** Il vous satisfait-il ? Oui  Non

**Q13.** L'arrêt d'autobus est-il proche de chez toi ? Oui  Non

**Q14.** Est-ce que le passage de l'autobus de ville est fréquent ici ? Oui  Non

**Q15.** Selon vous l'accès à ce secteur est-il :

Facile  Difficile

**Q16.** Selon vous la circulation et les déplacements au sein du secteur sont :

Faciles  Difficiles  Dangereux

**Q17.** D'une manière générale, comment qualifier vous la qualité de vie au sein de ce secteur ?

Très agréable  Agréable

Convenable  Désagréable  très désagréable

**Q18.** Comment trouvez votre quartier ?

Un quartier propre  Un quartier pollué

**Q19.** Dans quelle situation classez-vous votre quartier ?

Sécurisé

Pas vraiment

pas du tout (pas sécurisé)

• **ENVIRONNEMENTALE :**

**Gestion des eaux**

**Q20.** Existe-t-il des collecteurs pour la collecte des eaux pluviales ? OUI  NON

**Q21.** Est-ce que vous avez un problème d'assainissement au sein de votre...

De votre logement OUI  NON  AUTRES

De votre quartier OUI  NON  AUTRES

**Gestion des déchets :**

**Q22.** Comment débarrasser vous vos déchets ménagers ?

- A proximité de votre logement
- Dans un collecteur de déchet collectif
- Tri sélectif
- D'autre.....

**Q23.** Que pensez-vous du travail des intérêts municipaux dans la collecte des poubelles et les ordures ? Bien

Mauvais

**Q24. Environnement et intégration :**

- La qualité de votre bâtiment : bonne  mauvaise  moyenne
- La qualité de votre logement bonne  mauvaise  moyenne

**Q25.** Êtes-vous généralement satisfait de l'apparence de votre logement Et de ses façades extérieures ?

OUI.  NON.

**Q26.** Existe-t-il un entretien régulier des façades de bâtiments résidentiels dans votre quartier ? OUI.  NON.

**Q27.** Avez-vous apporté des modifications ou des ajouts dans votre résidence ?

OUI.  NON.

**Q28.** Que pensez-vous de la qualité de d'aménagement extérieur (pavage, route, bordure, espace vert, mobilier urbain et éclairage public...etc.) dans votre quartier ?

Bien.  Mauvais.

**Q29.** Y a-t-il un suivi et un arrosage périodiques des espaces verts dans votre quartier ?

OUI.  NON.

**Source d'énergie :**

**Q30.** Est-ce que vous utilisez le chauffage durant tout l'hiver ? OUI  NON

- Pourquoi ?.....  
.....

**Q31.** Est-ce que vous utilisez le climatiseur durant toute l'été ? OUI  NON

- Pourquoi ?.....

**Q32.** Est-ce que vous utilisez des lampes à basse tension ? OUI  NON

- Pourquoi ?.....

**Gestion de la mobilité :**

**Q33.** Vous disposez de combien de temps pour arriver en centre-ville .....minutes

**Q34.** En se déplaçant de votre quartier, vous utilisez quoi : voiture  autre.....

**Q19.** Est-ce que vous avez des arrêts de bus proche de votre domicile ? OUI  NON

• **Questions de synthèse :**

**Q35.** Est-ce que vous êtes satisfait de la propreté de votre quartier OUI  NON   
AUTRE.....

**Q36.** Est-ce que vous avez de comités et des associations dans votre quartier OU  NON

**Q37.** Est-ce que vous aimez votre quartier? OUI  NON

Pourquoi.....  
.....

**Q38.** Etes-vous concertés par le biais de l'association de nouveaux projets dans votre quartier ?.....

**Q39.** Comment vous évaluez votre quartier par rapport aux autres .....

**Q40.** Quels sont vos problèmes au quotidien dans le quartier ?.....

**Q41.** Est-ce que vous comptez partir ?.....

**Q42.** Etes-vous au courant des différents projets qui sont en cours dans votre quartier et qui concerne l'amélioration du cadre de vie ?.....  
.....

**Q43.** Souhaitez-vous qu'il y ait des actions culturelles ou sociales : salle d'animation, aménagement d'infrastructure sportive, création de compétition de proximité qui contribuent à l'épanouissement du quartier ?.....  
.....

**Q44.** Animer, encadrer les sports de rue, créer des centres de loisir et d'animation pour les enfants et les jeunes ?.....

**Q45.** Savez-vous ce que c'est le développement durable dont parle les médias ?.....  
.....

**Q46.** Vos enfants sont-ils sensibilisés à la question de l'environnement ?.....  
.....

**Q47.** Note sur 10 de la sécurité publique .....

**Q48.** Est-ce que vous avez des sentiments des risques ?  
.....

**Q49.** Qu'est-ce que vous proposez comme solutions pour vos problèmes ? .....

.....  
.....  
...

**Q50.**D'après vous quelles sont les propositions pour développer votre quartier ?

.....  
.....  
.....



**BIBLIOGRAPHIE**

### **Bibliographie :**

#### **Articles :**

- CNES, « Rapport sur la ville algérienne, le devenir urbain du pays », 1998, in [www.cnes.dz](http://www.cnes.dz).
- D. Pumain, L. Sanders, T. Saint-Julien : « Villes et auto-organisation », economica, paris, 1989.
- <http://www.mtaterre.fr/le-developpement-durable/87/C-est-quoi-le-developpement-durable>
- L'Article N°3 revient en détail sur la définition attribué à la rénovation urbaine.

#### **Dictionnaire :**

- Dictionnaire la rousse.

#### **Livres :**

- PIERRE LEFEVRE, MICHEL SABARD « les écoquartiers, l'avenir de la ville durable ».
- SAIDOUNI.M, « Elément d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation ».
- MASBOUNGI ARIELLA, l'expression graphique des projets urbains.
- Les nouveaux enjeux du ru master 2GU/DUD région Loiseau 2006.
- GAUTHIEZ BERNARD, Projet de renouvellement urbain le passage à l'opérationnel.
- Orientation d'aménagement renouvellement urbain Plan Local d'Urbanisme - Révision - R5 Approuvé par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Grand Poitiers le 1er avril 2011.
- Réussir le renouvellement urbain caisse des dépôts et consignations fédération nationale des agences d'urbanisme.



### Mémoires :

- ADJEMI HANENE.ET SAADI SAIDA, « renouvellement urbain des ZHUN cas de la ville -Oum el Bouaghi » Mémoire master 2, Université Larbi Tébessi Tébessa,2016.
- BOUCHERIT SIHEM, « L'utilisation du Projet Urbain dans la requalification des grands ensembles. (Un passage d'une gestion traditionnelle vers une Gestion stratégique) » Mémoire du diplôme de Magister ,2003.  
BOUDJADJA RAFIK, « la dimension environnementale dans le projet de régénération urbaine du quartier de Bardo à Constantine » Mémoire du diplôme de Magister, école polytechnique d'Architecture et d'urbanisme ,2011.
- GHERZOULI LAZHAR, « renouvellement du centre ancien de la ville de Tebessa » mémoire magister, Université Mentouri-CONSTANTINE 2007.
- KEDJAR MALIA, « approche économique et spatiale du système de ville en Algérie atouts et limite » Mémoire magister, université de Biskra, 2014.
- KHROUB Mme KRID Nassima, « renouvellement urbain d'un centre vetuste cas du centre originel d'el khroub » mémoire magister, université Mentouri Constantine ,2012.
- MILOUS Ibtissem, la ville et le développement durable « Identification et définition des indicateurs de la durabilité d'une ville, cas de Constantine » Mémoire magistère Université Des Frères Mentouri- Constantine ,2016.
- SNOUSSI MAROUENE,« étude critique pos 03 commune de Tebessa » Méthodologie, réglementation », Mémoire mastère 2, Université Larbi Tébessi Tébessa ,2016.
- NAIDJA AMINA mémoire magistère « la croissance urbaine, et son influence sur la continuité, et la discontinuité, typo morphologique cas des tissus urbains de la ville de Biskra » 2014.
- ZAHY NASSIRA, « Les Retombees De L'amélioration Urbaine Sur Le Cadre De Vie Par La Réhabilitation Des Quartiers De La Plaine Ouest De La Ville D'Annaba (Nord-Est Algérien) » Mémoire magister, universite badji mokhtar Annaba ,2011.





### **Site internet :**

- [construction.durable.pagesperso-orange.fr](http://construction.durable.pagesperso-orange.fr)
- [http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-enjeux-du développement,15068.html](http://www.developpement-durable.gouv.fr/Les-enjeux-du_dveloppement,15068.html)  
[construction.durable.pagesperso-orange.fr](http://construction.durable.pagesperso-orange.fr)
- <https://www.librairiedialogues.fr>
- <https://studylibfr.com>
- <https://www.construction21.org>
- [www.caue-observatoire.fr](http://www.caue-observatoire.fr)
- <https://www.cairn.info>
- <https://journals.openedition.org>
- <https://www.persee.fr>
- <https://recherche.insec.com>
- [scholar.google.fr](https://scholar.google.fr)
- [www.aucame.fr](http://www.aucame.fr)
- [www.side.developpement-durable.gouv.fr](http://www.side.developpement-durable.gouv.fr)


الجزائري

## جدول أسعار الوحدة

الرقم	تعين الأشغال و الأسعار الأحادية بالأحرف	السعر بالأرقام
1.00	التحضيرات الأولية	
1.01	تنظيف أحواض المساحات الخضراء: وذلك باستئصال الأعشاب الضارة من جذورها وكذلك التخلص من الفضلات الملقاة داخل الأحواض مهما كان نوعها ونقلها فورا إلى المفرغة العمومية دون المس بأي حال من الأحوال بحواف الأحواض أو إحداث أضرار بها وكل ما تتطلبه العملية لحسن الانجاز من أجهزة ميكانيكية ويد عاملة.	100.00 دج
1.02	التموين بالترية النباتية الصالحة للزراعة من النوعية الجيدة: بما في ذلك توزيعها جيدا على كامل مساحة الأحواض مع الرفع إلى المستوى المطلوب وكل ما تتطلبه العملية لحسن الانجاز من أجهزة ميكانيكية ويد عاملة.	150.00 دج
2.00	الأشجار	
2.00	تموين وغرس الأشجار والتخيل: ذات جودة عالية وفي حالة جيدة وتوزيعها وتوزيعها منتظما داخل الأحواض حسب ما يشير إليه المهندس المكلف بالمتابعة بما في ذلك احترام عمق و عرض حفرة الغرس مهما كان حجم الجذر وكذلك السقي حين الوضع والعناية الكاملة طيلة مدة الضمان وكل ما تتطلبه العملية لحسن الانجاز من أجهزة ميكانيكية ويد عاملة.	
2.01	تزويد ووضع نخيل من نوع واشنطن ( WASHINGTONIA ROBUSTA ) معينة من 1.00 م إلى غاية 1.50 م وكل التبعية الضرورية لحسن الانجاز	2500.00 دج
2.02	تزويد ووضع أشجار من نوع ( POPULUS ALBA ) بارتفاعات معينة من 1.50 م إلى غاية 2.00 م وكل التبعية الضرورية لحسن الانجاز.	2550.00 دج
2.03	تزويد ووضع أشجار من نوع ( JACARANDA MIMOSIFOLIA ) بارتفاعات معينة من 1.50 م إلى غاية 2.00 م وكل تبعية الضرورية لحسن الانجاز.	2600.00 دج
2.04	تزويد ووضع أشجار من نوع ( ACCACIA ) بارتفاعات معينة من 1.00 م إلى غاية 2.00 م وكل التبعية الضرورية لحسن الانجاز.	2700.00 دج

1 500,00 دج	<p>- نبات من نوع (Gazanie)</p>  <p>السعر بالوحدة: ألف وخمسمائة دينار جزائري</p>
1 500,00 دج	<p>- نبات من نوع (Cestrum nocturnum)</p>  <p>السعر بالوحدة: ألف وخمسمائة دينار جزائري</p>
1 500,00 دج	<p>- نبات من نوع (Lantana camara)</p>  <p>السعر بالوحدة: ألف وخمسمائة دينار جزائري</p>
1 600,00 دج	<p>- نبات من نوع (Hibiscus rosa sinensis)</p>  <p>السعر بالوحدة: ألف وستمائة دينار جزائري</p>

## الشتلات

1 800,00 دج	<p>- نبات من نوع (Bougainvillea)</p>  <p>السعر بالوحدة: ألف وثمانمائة دينار جزائري</p>
-------------	--

## الشجيرات

	<p><b>تموين و غرس الشجيرات:</b> ذات جودة عالية و في حالة جيدة حسب الارتفاعات مناسبة و توزيعها توزيعا منتظما داخل الأوحاض حسب ما تشير إليه الدراسة، بما في ذلك إحترام عمق و عرض حفرة الغرس مهما كان حجم الجذر، بما في ذلك وضع الركيزة للزراعة مع الربط بالخيط الحديدية، وكذلك السقي حين الوضع و العناية الكاملة طيلة مدة الضمان و كل ما تتطلبه العملية لحسن الإنجاز من أجهزة ميكانيكية و يد عاملة.</p>
500,00 دج	<p>تموين و غرس الشجيرات من نوع تراون (troene) بارتفاعات معينة من 0,80 م إلى غاية 1,00 م و كل التبعية الضرورية لحسن الإنجاز.</p> <p>السعر بالمتر الطولي: خمسمائة دينار جزائري</p>
500,00 دج	<p>تموين و غرس الشجيرات من نوع (LIGUSTRUM OVALIFOLIUM) بارتفاعات معينة من 0,80 م إلى غاية 1,00 م و كل التبعية الضرورية لحسن الإنجاز.</p> <p>السعر بالمتر الطولي: خمسمائة دينار جزائري</p>

1300,00 دج

السعر بالوحدة: ألف وثلاثمائة دينار جزائري

## \* \* \* ص ف ق ة \* \* \*

البرنامج: برنامج التنمية الاقتصادية القطاع اللامركزية لسنة 2007

عنوان العملية: Résorption du déficit en VRD (Programme 2007)

رقم العملية : NF.5.721.2.262.112.07.01

تاريخ التسجيل : 31 ديسمبر 2007

المشروع : التهيئة الحضرية – حصة تهيئة الأرصفة لحي 1576 سكن -الشرط الثالث بلدية تبسة

المقاول : مقاوله إنجاز الأشغال العمومية ولاية تبسة E.R.T.P

مدة الانجاز : (10) عشرة أشهر .

شروع: التهيئة الحضرية – حصة تهيئة الأرصفة لحي 1576 سكن الشرط الثالث بلدية تبسة

N°	Désignation des articles	U	Prix unitair chiffre H DA
01	-Décapage de la terre végétale y compris évacuation Ce prix rémunère au mètre cube l'exécution des Décapage de la terre végétale et leur évacuation à la décharge publique ainsi que toute sujétion de bonne exécution. - mètre cube :Quatre cent DA	M3	400.00
02	- Déblais soigné mis en Dépôt : - Ce prix rémunère au mètre cube l'exécution des déblais en grande masse ou manuelle et leur évacuation à la décharge publique ainsi que toute sujétion de bonne exécution. - mètre cube :Sept cent DA	M3	700.00
03	-Remblais en matériau sélectionné : Ce prix rémunère au mètre cube l'exécution la fourniture le transport et la mise en œuvre d'un matériau naturel propre IP° 12 conformément au CPT et aux recommandations de l'ingénieur. - mètre cube :Neuf cent DA	M3	900.00
04	-Dépose de bordure existante : Ce prix rémunère au mètre linéaire la dépose de la bordure existante y compris évacuation et toutes sujétions. - mètre linéaire :Deux cent DA	ML	200.00
05	Rechargement des Trottoirs : Ce prix rémunère au mètre Cube l'approvisionnement, le chargement l'étalage et le compactage en matériau naturel sélectionné - mètre Cube :Neuf cent DA	M3	900.00
06	- Fourniture et pose de Bordures Ce prix rémunère au mètre linéaire la fourniture et la mise en place de bordure de trottoir de type 0,30 x 0,60 y compris toutes sujétions de terrassement de jointage et de bonne exécution. - mètre linéaire : Neuf cent DA	ML	900.00
07	-Réalisation de trottoirs en pavé coloré (0,30 x 0,30) : Ce prix rémunère au mètre Carré la fourniture et la mise en place de en carreaux striés colorés 0,30 x 0,30 ép. 0,03 min. Soumis à l'Agrement du maître de l'ouvrage y compris toutes sujétions de terrassement de jointement et de bonne exécution. - mètre Carré : mille six cent DA	M2	1.600.00
08	-Protection des blocs : Ce prix rémunère au mètre Carré l'exécution de la protection des blocs en béton légèrement armé (TS) y inclus toute sujétion de Fourniture et de mise en œuvre - mètre Carré : mille deux cent DA	M2	1.200.00

09	<p>- Revêtement en pierre :</p> <p>Ce prix rémunère au mètre Carré le revêtement en pierre des talus ainsi que les espaces entre les blocs de bâtiment y inclus la fourniture et toutes sujétions de mise en œuvre.</p> <p>- mètre Carré :Deux mille cinq cent DA</p>	M2	2.500.00
10	<p>- Réalisation des plateformes en béton légèrement armé :</p> <p>Ce prix rémunère au mètre Carré la réalisation des plateformes en béton légèrement armé y compris réglage compactage du fond de forme et de bonne exécution.</p> <p>- mètre Carré :Mille deux cent DA</p>	M2	1.200.00
11	<p>- Réalisation des bacs en béton pour espaces verts :</p> <p>Ce prix rémunère au mètre Cube la réalisation des bacs en béton pour espaces vert y compris fouille, béton de propreté e=0.10 m et de bonne exécution.</p> <p>- mètre Cube :Trois mille DA</p>	M3	3.000.00
12	<p>-Réalisation de marches en béton :</p> <p>Ce prix rémunère au mètre cube l'exécution de marche en béton légèrement armé y inclus toutes sujétion de fourniture et de mise en œuvre.</p> <p>- mètre Cube :vingt huit mille DA</p>	M3	28.000.00
13	<p>Réalisation d'Avaloirs :</p> <p>Ce prix rémunère à l'unité la réalisation d'avaloirs en béton armé 0.60 x 0.60,il comprend la fourniture le transport et la mise en œuvre du Béton des voiles et dalette y inclus le coffrage le ferrailage et toute sujétion de bonne exécution.</p> <p>- l'unité : Cinquante mille DA</p>	U	50.000.00
14	<p>-Fourniture et Pose de Buse Ø300 :</p> <p>Ce prix rémunère au mètre Linéaire la fourniture le transport et la mise en œuvre des buses en béton préfabriqué de diamètre 300 y compris enrobage de la conduite en sable propre et toute sujétion de bonne exécution notamment l'assemblage, la descente en fouille, le calage, les essais hydrauliques et toute sujétion de bonne exécution.</p> <p>- mètre Linéaire:mille deux cent DA</p>	ML	1.200.00
15	<p>- Déplacement des candélabres existants :</p> <p>Ce prix rémunère à l'unité le Déplacement des candélabres existants et toutes sujétions de mise en œuvre.</p> <p>- l'unité:Quarante mille DA</p>	U	40.000.00

## DEVIS ESTIMATIF ET QUANTITATIF

المشروع : التهيئة الحضرية حصة تهيئة الأرصفة لحي 1576 سكن الشطر الثالث ببلدية تبسة

N°	Désignation	Unité	Quantité	Prix Unitaire	Montant
<b>BORDURE ET TROTTOIR</b>					
001	Décapage de la terre végétale y compris évacuation	M3	1 091,53	400,00	436 612,00
002	Déchets soigné mis en dépôt y compris évacuation	M3	2 779,48	700,00	1 945 636,00
003	Remblais en matériaux sélectionné y compris compactage et toutes sujétions	M3	500,00	900,00	450 000,00
004	Dépose de bordures existantes y compris évacuation et toutes sujétions	ML	10 127,50	200,00	2 025 500,00
005	Rechargement de trottoirs en matériau naturel y compris compactage et toutes sujétions	M3	2 200,00	900,00	1 980 000,00
006	Fourniture et pose de bordures	ML	18 276,92	900,00	16 449 228,00
007	Réalisation de trottoirs en pavé coloré (0,30x0,30) y inclus toutes sujétions	M2	15 287,14	1 600,00	24 459 424,00
008	Protection des blocs en béton légèrement armé	M2	3 700,00	1 200,00	4 440 000,00
009	Revêtement en pierre y compris toutes sujétions	M2	200,00	2 500,00	500 000,00
010	Réalisation des plates formes en béton légèrement armé	M2	150,00	1 200,00	180 000,00
011	Réalisat. De banc en pierre maçonnée	M3	40,00	3 000,00	120 000,00
012	Réalisat. De marches en béton légèrement armé y inclus toutes sujétions	M3	70,00	28 000,00	1 960 000,00
013	Réalisat. D'avaloirs sous trottoirs en béton armé (0,60x0,60) y compris toutes sujétions	U	70,00	50 000,00	3 500 000,00
014	Fourniture et pose de buse Ø 300	ML	700,00	1 200,00	840 000,00
015	Déplacement des candélabres existants	U	5,00	40 000,00	200 000,00
S/Tl en hors taxes					59 486 400,00
Rabais consent.05%					2 974 320,00
S/Tl après rabais					56 512 080,00
TVA 07%					3 955 845,60
<b>TOTAL TTC</b>					<b>60 467 925,60</b>

Arrêter le présent devis estimatif et quantitatif en TTC et en toutes lettres

**Soixante Millions Quatre Cent Soixante Sept Mille Neuf Cent Vingt Cinq**

**Dinars Algériens Soixante centimes**

مكتب الدراسات

المقاول

## جدول أسعار الوحدة الخاص بالأشغال التكميلية

المشروع : التهيئة الحضرية - حصة تهيئة الأرصفة لحي 1576 سكن  
الشرط الأول ببلدية تبسة

الرقم	تعيين الأشغال	السعر الوحدوي
01	Réparation des fuites du réseau d'AEP. الوحدة: خمسة وعشرون ألف دينار جزائري	25.000,00
02	Surélévation des boîtes de branchement y compris toutes sujétions de mise en œuvre الوحدة: أربعة عشرة دينار جزائري	14.000,00
03	Réalisation de trappes avaloirs y compris fouille, caniveaux béton armé et branchement avec grille en HEB 120 et toutes sujétions de mise en œuvre. المتر الطولي : سبعون ألف دينار جزائري	70.000,00
04	Démolition de bâtisses en béton armé. fouille double nappes à l'aide de brise roche et marteau piqueur y compris évacuation. الوحدة : مائتان ألف دينار جزائري	200.000,00

22 ماي 2013

### الكشف الكمي و التقديري (الأشغال التكميلية)

روع: التهيئة الحضرية - حصة تهيئة الأرصفة لحي 1576 سكن الشرط الأول ببلدية تبسة

المبلغ	سعر الوحدة	الكمية	الوحدة	تعيين الأشغال
375 000,00	25 000,00	15,00	U	Réparation des fuites du réseau d'AEP
1 582 000,00	14 000,00	112,00	U	Surélév. des boîtes de branchement y compris toutes sujétions de mise en œuvre
1 169 000,00	70 000,00	16,70	ML	Réalisation de trappes avaloirs y compris fouille, caniveau BA. et branchement avec grille en HEB 120 et toutes sujétions de mise en œuvre
400 000,00	200 000,00	2,00	U	Démolition de bâtisses en BA. En double nappes à l'aide de brise roche et marteau piqueur y compris évacuation
3 526 000,00	المجموع الكلي خارج الرسوم			
246 820,00	الرسم على القيمة المضافة 07%			
3 772 820,00	المجموع مع كل الرسوم			

22 ماي 2013

هذا الكشف يبد: ثلاثة ملايين وسبعمائة واثنتان وسبعون ألف وثمانمائة وعشرون دينار جزائري.



## كشف سعر الوحدة

**بروع : التهيئة الحضرية - حصة التزفيت بالخرسانة الاسفلتية لحي 1576 logements**  
**Première tranche**

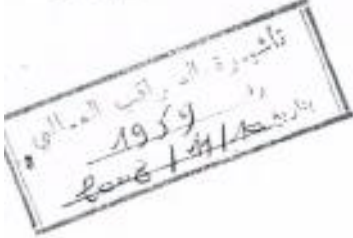
سعر الوحدة بالأرقام دون رسوم (دج)	تعيين الأشغال و سعر الوحدة بالأحرف الكاملة دون رسوم بالدينار الجزائري
	<b>01 حصة التتريبات</b>
200,00 /	سلف قارعة الطريق مع التسوية الجيدة بما فيها النقل إلى المفرغة العمومية المتر المربع —: مائتان دينار جزائري /
600,00 /	حفر قارعة الطريق على سمك 20 سم مع التسوية الجيدة بما فيها النقل إلى المفرغة العمومية المتر المكعب —: ستة مائة دينار جزائري /
	<b>02 حصة جسم الطريق</b>
3 000,00 /	وضع طبقة القاعدة من الحصى المجروشة 25/0 بسمك 20 سم بما فيها الرش و الرص و كل تبعات العملية المتر المكعب —: ثلاثة الاف دينار جزائري /
160,00 /	التزويد و التعبئة بطبقة الاشراب بمادة الكات باك 0/1 رملية و كل تبعات العملية المتر المربع —: مائة و ستون دينار جزائري /
7 200,00 /	تزويد و تعبئة الطريق بطبقة السيران من الخرسانة الاسفلتية على سمك 06 سم و كل تبعات العملية الطن —: سبعة الاف و مائتان دينار جزائري /

## الكشف الكمي و التقديري

**التهيئة الحضرية - حصة التزفيت بالخرسانة الاسفلتية لحي 1576 logements**  
**Première tranche**

المبلغ	سعر الوحدة	الكمية	الوحدة	تعيين الأشغال
				<b>01 حصة التتريبات</b>
1 860 000,00 /	200,00 /	9 300,00	2م	قارعة الطريق مع التسوية الجيدة بما فيها النقل إلى المفرغة العمومية
1 872 000,00 /	600,00 /	3 120,00	3م	قارعة الطريق على سمك 20 سم مع التسوية الجيدة بما فيها النقل إلى مفرغة العمومية
				<b>02 حصة جسم الطريق</b>
7 200 000,00 /	3 000,00 /	2 400,00	3م	مع طبقة القاعدة من الحصى المجروشة 25/0 بسمك 20 سم بما فيها رش و الرص و كل تبعات العملية
1 920 000,00 /	160,00 /	12 000,00	2م	توريد و التعبئة بطبقة الاشراب بمادة الكات باك 0/1 رملية و كل تبعات عملية
12 182 400,00 /	7 200,00 /	1 692,00	طن	توريد و تعبئة الطريق بطبقة السيران من الخرسانة الاسفلتية على سمك 06 سم و كل تبعات العملية
25 034 400,00 /				المبلغ الاجمالي بدون رسوم
1 752 408,00 /				الرسم على القيمة المضافة 07 %
26 786 808,00 /				المبلغ الاجمالي بكل الرسوم

**اجمالي بالأحرف بكل الرسوم :**  
شرون مليون و سبعة مائة و ستة و ثمانون ألف و ثمانية مائة و ثمانية دينار جزائري



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة السكن  
مديرية التعمير و البناء  
لولاية تبسة

**\*\* صفة \*\***

لبرنامج: البرنامج الخاص بالتنمية الاقتصادية القطاع اللامركزية لسنة 2007

عنوان العملية: Résprrtion du déficit en VRD ( Programme 2007)

رقم العملية : NF.5.721.2.262.112.07.01

تاريخ التسجيل : 31 ديسمبر 2007

المشروع : التهيئة الحضرية – حصة تهيئة الارصفة لحي 1576 سكن  
 الشطر الاول ( PREMIERE TRANCHE )  
 ببلدية تبسة

المقاوله : مقاوله إنجاز الأشغال العمومية ولاية تبسة E.R.T.P.

مدة الانجاز : عشرة (10) أشهر .

## BORDEREAU DES PRIX UNITAIRES LOT BORDURE ET TROTTOIRS

N° des prix	Désignation des travaux et prix unitaires en lettres en hors taxes (DA)	Prix unitaires chiffres HT (DA)
1	<b>Déblais meubles mis en dépôt :</b> Ce prix rémunère au mètre cube l'exécution des déblais en grande masse ou manuelle et leur évacuation à la décharge publique ainsi que toute sujétion de bonne exécution <b>Le mètre cube à Sept cent DA</b>	700
2	<b>Remblais en matériaux sélectionnés:</b> Ce prix rémunère au mètre cube l'exécution, la fourniture le transport et la mise en œuvre d'un matériau naturel propre IP<12 conformément au CPT et aux recommandations de l'ingénieur <b>Le mètre cube à Neuf cent DA</b>	900
3	<b>Dépose de bordure existante:</b> Ce prix rémunère au mètre linéaire la dépose de la bordure existante y compris évacuation et toutes sujétions <b>Le mètre linéaire à Deux cent DA</b>	200
4	<b>Rechargement des trottoirs</b> Ce prix rémunère au mètre cube l'approvisionnement, le chargement, l'étalage et le compactage au matériau naturel sélectionné <b>Le mètre cube à Neuf cent DA</b>	900
5	<b>Réalisation de trottoirs</b> Ce prix rémunère au mètre Carré la fourniture et la mise en place de carreaux striés colorés 0,30 x 0,30 ép .0,03min . Soumis à l'Agrément du maître de l'ouvrage y compris toutes sujétions de terrassement de jointement et de bonne exécution <b>Le Mètre Carré : Mille six cent DA</b>	1 600
6	<b>BORDURE DE TROTTOIR</b> Ce prix rémunère au mètre linéaire la fourniture et la mise en place de bordure de trottoirs type 0,30x0,60 y compris toutes sujétions de terrassement de jointage et de bonne exécution <b>Le mètre linéaire à Sept cent DA</b>	700
7	<b>Revêtement en pierre</b> Ce prix rémunère au mètre carré le revêtement en pierre des talus ainsi que les espaces entre les blocs de bâtiment y inclus la fourniture et toutes sujétions de mise en œuvre <b>Le mètre carré à Deux mille DA</b>	2 000
8	<b>Démolition des trottoirs existants en béton</b> Ce prix rémunère au mètre carré la démolition et l'évacuation à la décharge des trottoirs et protection des blocs existants en béton <b>Le mètre carré à Deux cent DA</b>	200
9	<b>Protection des blocs</b> Ce prix rémunère au mètre carré l'exécution de la protection des blocs en béton légèrement armé (TS) y inclus toutes sujétions de fourniture et de mise en œuvre <b>Le mètre carré à :Mille Deux cent DA</b>	1 200
10	<b>Revêtement des placettes (Matico)</b> Ce prix rémunère au mètre carré l'exécution du revêtement des placettes en Matico y inclus toutes sujétions de fourniture et de mise en œuvre <b>Le mètre carré à Deux mille DA</b>	2 000

### MURS DE SOUTÈNEMENT

N° des prix	Désignation des travaux et prix unitaires en lettres en hors taxes (DA)	Prix unitaires en chiffres HT (DA)
11	<b>Fouille en tranchées</b> Ce prix rémunère au mètre cube l'exécution des fouilles en tranchées en matériaux meubles y inclus toutes sujétions de terrassement et d'évacuation des matériaux à la décharge publique <b>Le mètre cube à Huit cent DA</b>	800,00
12	<b>Béton de propreté sous mur de soutènement</b> Ce prix rémunère au mètre cube l'exécution d'un béton de propreté dosé à 200 kg/m <sup>3</sup> sous la semelle des murs de soutènement y compris toutes sujétions de fourniture et de mise en œuvre <b>Le mètre cube à Dix mille DA</b>	10 000,00
13	<b>Béton armé pour murs de soutènement</b> Ce prix rémunère au mètre cube la fourniture et la mise en œuvre du béton RN27 dosé à 350 kg/m <sup>3</sup> pour la construction d'un mur de soutènement (semelle et voile) suivant les prescriptions du CCTP et les directives énoncées au document d'appel d'offre Ce prix comprend aussi sans toutefois s'y limiter: l'amenée, le repli de la main d'œuvre de l'équipement, des outils, des engins nécessaires à l'exécution des travaux, la mise en œuvre de coffrage de qualité y inclus les étais de coffrage et les huiles de démoulage le ferrailage le transport et l'amenée à pied d'œuvre du matériel nécessaire à la mise en œuvre du béton dans les coffrages et la mise en œuvre des joints ainsi que la vibration et toute sujétion nécessaire à la bonne exécution <b>Le mètre cube à Trente mille DA</b>	30 000,00
14	<b>Revêtement en pierre maçonnée des murs de soutènement</b> Ce prix rémunère au mètre carré le revêtement extérieur des murs de soutènement en pierre maçonnée jointée au mortier de ciment dont l'épaisseur ne devra en aucun cas être supérieure à 05cm (plaquage) y inclus toutes sujétion de fourniture de transport et de mise en œuvre <b>Le mètre carré à Quatre mille cinq cent DA</b>	4 500,00
15	<b>Réalisation de marches en béton</b> Ce prix rémunère au mètre Cube l'exécution de marche en béton légèrement armé y inclus toutes sujétion de fourniture et de mise en œuvre <b>Le Mètre Cube : Vingt cinq mille DA</b>	25 000,00
16	<b>Réalisation d'avaioirs</b> Ce prix rémunère à l'unité la réalisation d'avaioirs en béton armé 0,60x0,60, il comprend la fourniture le transport et la mise en œuvre du béton des voiles et dalette y inclus le coffrage le ferrailage et toute sujétion de bonne exécution <b>L'unité à Cinquante mille DA</b>	50 000,00
17	<b>Fourniture et pose de buse O300</b> Ce prix rémunère au mètre linéaire la fourniture le transport et la mise en œuvre des buses en béton préfabriqué de diamètre 300 y compris enrobage de la conduite en sable propre et toute sujétion de bonne exécution notamment l'assemblage, la descente en fouille, le calage, les essais hydrauliques et toutes sujétions de bonne exécution <b>Le mètre linéaire à Mille deux cent DA</b>	1 200,00
18	<b>Bancs en béton</b> Ce prix rémunère à l'unité la fourniture et la pose de bancs en béton légèrement armé soumis à l'agrément du maître de l'ouvrage <b>L'unité à Douze mille DA</b>	12 000,00

المقاول  
 (المكلفة بالجزء المشروع 6)

مكتب الدراسات  
 (المكلف بمتابعة الأشغال)

صاحب المشروع  
 (ريسة التعبير و البناء)

المشروع : التهيئة الحضرية - حصة تهيئة الأرصفة لحي 1576 logements

Première tranche

**DEVIS ESTIMATIF ET QUANTITATIF**



N°	Désignation des travaux	Unité	Quantité	P.U	Montant
<b>BORDURE ET TROTTOIRE</b>					
1	Déblais mis en dépôt	M3	2 700,00	700,00	1 890 000,00
2	Remblais en matériau sélectionné	M3	200,00	900,00	180 000,00
3	Dépose de bordure existante	ML	5 900,00	200,00	1 180 000,00
4	Rechargement des trottoirs	M3	1 500,00	900,00	1 350 000,00
5	Réalisation de trottoirs	M2	7 500,00	1 600,00	12 000 000,00
6	Bordure de trottoirs	ML	12 000,00	700,00	8 400 000,00
7	Revêtement en pierre	M2	1 750,00	2 000,00	3 500 000,00
8	Démolition de trottoirs existant en béton	M2	4 000,00	200,00	800 000,00
9	Protection des blocs	M2	2 800,00	1 200,00	3 360 000,00
10	Revêtement des placettes (Matico)	M2	800,00	2 000,00	1 600 000,00
<b>MURS DE SOUTÈNEMENT</b>					
11	Fouilles en tranchées	M3	200,00	800,00	160 000,00
12	Béton de propreté sous mur de soutènement	M3	17,00	10 000,00	170 000,00
13	Béton armé pour mur de soutènement	M3	150,00	30 000,00	4 500 000,00
14	Revêtement en pierre maçonné des murs de soutèn.	M2	160,00	4 500,00	720 000,00
15	Réalisation de marches en béton	M3	50,00	25 000,00	1 250 000,00
16	Réalisation d'avaioirs	U	50,00	50 000,00	2 500 000,00
17	Fourniture et posé de buse O 300	ML	500,00	1 200,00	600 000,00
18	Bancs en béton	U	6,00	12 000,00	72 000,00
<b>TOTAL (HT)</b>					<b>44 232 000,00</b>
<b>TVA 7 %</b>					<b>3 096 240,00</b>
<b>TOTAL (TTC)</b>					<b>47 328 240,00</b>

Arrêter le présent devis à la somme de : (en toutes lettres et en toutes taxes comprises)

Quarante sept millions trois cent vingt huit mille deux cent quarante dinars algériens

## \*\* صفة \*\*

البرنامج: برنامج دعم التنمية الاقتصادية (القطاع اللامركزي) لسنة 2007

عنوان العملية: Résorption du déficit en VRD (Programme 2007)

رقم العملية : NF.5.721.2.262.112.07.01

تاريخ التسجيل : 31 ديسمبر 2007

المشروع : التهيئة الحضرية – إنجاز شبكة الطرقات (التزفيت بالخرسانة الاسفلتية) لحي 1576 سكن – الشطر الثاني ببلدية تبسة

المقاول : مقاوله إنجاز الأشغال العمومية ولاية تبسة E.R.T.P.

مدة الانجاز: (05) خمسة أشهر.

### كشف سعر الوحدة

رقم سعر	تعيين الأشغال وسعر الوحدة بالأحرف الكاملة دون الرسوم بالدينار الجزائري حصة إقامة ورشة	سعر الوحدة بالأرقام دون رسوم (دج)
	يشمل هذا السعر : اقتناء سيارة خفيفة لمتابعة جميع أشغال المشروع، اقتناء جهاز إعلام آلي وطباعة وكذا احضار جميع المعدات اللازمة مكتب للورشة (Baraquement) ومعدات العتاد الضرورية لحسن إنجاز المشروع.	/
	01- حصة التزفيت	
01	سلف قارعة الطريق مع التسوية الجيدة بما فيها النقل إلى المفرغة العمومية. المتر المربع بـ : مائتان دينار جزائري	200.00 دج
02	حفر قارعة الطريق على سمك 20 سم مع التسوية الجيدة بما فيها النقل إلى المفرغة العمومية. المتر المكعب بـ : ستة مائة دينار جزائري	600.00 دج
	02- حصة جسم الطريق	
03	وضع طبقة القاعدة من الحصى المجروشة 31.5/0 بسلك 20 سم بما فيها لارش والرص وكل تبعيات العملية. المتر المكعب بـ : ثلاثة آلاف ومائتان دينار جزائري	3 200.00 دج
04	التزويد والتعبئة بطبقة الإشراب بمادة الكات بالك 01 1/0 رملية وكل تبعيات العملية. المتر المربع بـ : مئة وستون دينار جزائري	160.00 دج
05	تزويد وتعبئة الطريق بطبقة السيران من الخرسانة الاسفلتية على سمك 06 سم وكل تبعيات العملية. الطن بـ : سبعة آلاف وثلاثمائة دينار جزائري	7 300.00 دج

### الكشف الكمي والتقديري

المشروع : التهيئة الحضرية - إنجاز شبكة الطرقات (التزفيت بالخرسانة الاسفلتية) لحي 1576 سكن  
الشرط الثاني بلدية تبسة

الرقم	تعيين الأشغال	الوحدة	الكمية	سعر الوحدة	المبلغ %
00	حصة إقامة الورشة	ج	ج	ج	2 439 536,00
01	حصة التزفيات	ج	ج	ج	2 439 536,00
1	سلف قارعة الطريق مع نقل التربة إلى مكان التفريغ العمومي	م2	27 000,00	200,00	5 400 000,00
2	حفر قارعة الطريق على سمك 20 سم بما فيها النقل و كل تبعيات العملية	م3	7 280,00	600,00	4 368 000,00
02	حصة جسم الطريق	م3	5 600,00	3 200,00	17 920 000,00
3	تزويد و وضع طبقة من الحصى المجروشة 0/31,5 بسمك 20سم	م3	5 600,00	3 200,00	17 920 000,00
4	طبقة الاثراب بالكات باك 0/1 بما فيها نقل الماسك ، الرش و كل تبعيات العملية	م2	28 000,00	160,00	4 480 000,00
5	صنع، توريد و استخدام الخرسانة الزفتية (Béton bitumineux 0/14) بما فيها النقل و كل تبعيات العملية	طن	3 948,00	7 300,00	28 820 400,00
	المجموع خارج الرسوم				63 427 936,00
	تخفيض متفق عليه 05 %				3 171 396,80
	المجموع خارج الرسوم بعد التخفيض				60 256 539,20
	الرسم على القيمة المضافة 07 %				4 217 957,74
	المجموع مع كل الرسوم				64 474 496,94

حدد هذا الكشف بـ: أربعة و ستون مليون و أربعة مائة و أربعة و سبعون ألف و أربعة مائة و ستة و تسعون دينار جزائري  
و أربعة و تسعون سنتيم

## \*\* صفقة \*\*

البرنامج: البرنامج الخاص بالتنمية الاقتصادية القطاع اللامركزية لسنة 2007

عنوان العملية: Réspription du déficit en VRD ( Programme 2007)

رقم العملية : NF.5.721.1.262.112.07.01

تاريخ التسجيل : 31 ديسمبر 2007

المشروع : التهيئة الحضرية – انجاز شبكة الطرقات ( التزفيت بالخرسانة الاسفلتية)  
لحي 1576 سكن – الشطر الاول (PREMIERE TRANCHE)  
ببلدية تبسة

المقاول: المقاول إنجاز الأشغال العمومية ولاية تبسة E.R.T.P.

مدة الانجاز : خمسة (05) أشهر

### كشوف سعر الوحدة

مروع : التهيئة الحضرية - حصة التزفيت بالخرسانة الاسفلتية لحي 1576  
Première tranche

سعر الوحدة بالأرقام دون رسوم (دج)	تعيين الأشغال و سعر الوحدة بالأحرف الكاملة دون رسوم بالدينار الجزائري
	01 حصة التتريبات
200,00	سلف قارعة الطريق مع التسوية الجيدة بما فيها النقل إلى المفرغة العمومية المتر المربع بس: مائتان دينار جزائري
600,00	حفر قارعة الطريق على سمك 20 سم مع التسوية الجيدة بما فيها النقل إلى المفرغة العمومية المتر المكعب بس: ستة مائة دينار جزائري
	02 حصة جسم الطريق
3 000,00	وضع طبقة القاعدة من الحصى المجروشة 25/0 بسك 20 سم بما فيها الرش و الرص و كل تبعات العملية المتر المكعب بس: ثلاثة الاف دينار جزائري
160,00	التزويد و التعبئة بطبقة الاشراب بمادة الكات باك 0/1 رملية و كل تبعات العملية المتر المربع بس: مائة و ستون دينار جزائري
7 200,00	تزويد و تعبئة الطريق بطبقة السيران من الخرسانة الاسفلتية على سمك 06 سم و كل تبعات العملية الطنن بس: سبعة الاف و مائتان دينار جزائري



### الكشف الكمي و التقديري

ع : التهيئة الحضرية - حصة التزفيت بالخرسانة الاسفلتية لحي 1576 logements  
Première tranche

المبلغ	سعر الوحدة	الكمية	الوحدة	تعيين الأشغال
				<b>01 حصة التتريبات</b>
1 860 000,00	200,00	9 300,00	2م	سلف قارعة الطريق مع التسوية الجيدة بما فيها النقل إلى المفرغة العمومية
1 872 000,00	600,00	3 120,00	3م	حفر قارعة الطريق على سمك 20 سم مع التسوية الجيدة بما فيها النقل إلى المفرغة العمومية
				<b>02 حصة جسم الطريق</b>
7 200 000,00	3 000,00	2 400,00	3م	وضع طبقة القاعدة من الحصى المجرولة 25/0 بسمك 20 سم بما فيها الرش و الرص و كل تبعات العملية
1 920 000,00	160,00	12 000,00	2م	التزويد و التعبئة بطبقة الاشراب بمادة الكات بالك 0/1 رملية و كل تبعات العملية
12 182 400,00	7 200,00	1 692,00	طن	تزويد و تعبئة الطريق بطبقة السيران من الخرسانة الاسفلتية على سمك 06 سم و كل تبعات العملية
25 034 400,00				المبلغ الاجمالي بدون رسوم
1 752 408,00				الرسوم على القيمة المضافة 07 %
26 786 808,00				المبلغ الاجمالي بكل الرسوم

الاجمالي بالأحرف بكل الرسوم :  
و عشرون مليون و سبعة مائة و ستة و ثمانون ألف و ثمانية مائة و ثمانية دينار جزائري

## \* \* صفة \* \*

البرنامج: البرنامج الخاص بالتنمية الاقتصادية القطاع التلامركزية لسنة 2007

عنوان العملية: Résorption du déficit en VRD (Programme 2007)

رقم العملية : NF.5.721.2.262.112.07.01

تاريخ التسجيل : 31 ديسمبر 2007

المشروع : التهيئة الحضرية – إنجاز شبكة الطرقات (التزفيت بالخرسانة الإسفلتية)  
لحي 1576 سكن - الشطر الثالث - ( TROISIEME TRANCHE )

المقاول : مؤسسة خاصة E.T.T.R.

مدة الانجاز : ستة (06) أشهر .

### كشف سعر الوحدة

سعر الوحدة بالأرقام (دون رسوم (دج)	تعيين الأشغال وسعر الوحدة بالأحرف الكاملة دون الرسوم بالدينار الجزائري	قـم سـر
	<b>01 حصة التتريبات</b>	
100.00 دج	سلف قارعة الطريق مع التسوية الجيدة بما فيها النقل إلى المفرغة العمومية المتز المربع بـ: مئة دينار جزائري	01
400.00 دج	حفر قارعة الطريق على سمك 20 سم مع التسوية الجيدة بما فيها النقل إلى المفرغة العمومية المتز المكعب بـ: أربع مئة دينار جزائري	02
	<b>02 حصة جسم الطريق</b>	
2600.00 دج	وضع طبقة القاعدة من الحصى المجروشة 0/31.5 بسمك 20 سم بما فيها الرش و الرص و كل تبعات العملية المتز المكعب بـ: ألفين و ستمئة دينار جزائري	03
150.00 دج	التزويد و التعبئة بطبقة الإشراب بمادة الكات باك 0/1 رملية و كل تبعات العملية المتز المربع بـ: مئة و خمسون دينار جزائري	04
8500.00 دج	تزويد و تعبئة الطريق بطبقة السيران من الخرسانة الإسفلتية على سمك 06 سم و كل تبعات العملية الطن بـ: ثمانية آلاف و خمس مئة دينار جزائري	05

## بلدية تبسة

## كشف كمي وتقديري

المبلغ	سعر الوحدة	الكمية	الوحدة	تعيين الأشغال	م
				<b>01 حصة التتريبات</b>	
1.500.000,00	100,00	15000,00	م <sup>2</sup>	سلف قارعة الطريق مع نقل التربة إلى مكان التفريغ العمومي	0
2.080.000,00	400,00	5200,00	م <sup>3</sup>	حفر قارعة الطريق على سمك 20 سم بما فيها النقل و كل تبعيات العملية	0
				<b>02 حصة جسم الطريق</b>	
10.400.000,00	2600,00	4000,00	م <sup>3</sup>	تزويد و وضع طبقة من الحصى الجروشة (31.5/0) بسمك 20 سم	0
3.000.000,00	150,00	20000,00	م <sup>2</sup>	طبقة الإشراب بالكات باك 1/0 بما فيها نقل الماسك الرش و كل تبعيات العملية	0
23.970.000,00	8500,00	2820,00	طن	صنع، توريد و استخدام الخرسانة الزفتية ( Béton Bitumineux 14/0 ) بما فيها النقل و كل تبعيات العملية	0
<b>40.950.000,00</b>				<b>المبلغ الإجمالي بدون رسوم</b>	
<b>2.866.500,00</b>				<b>الرسم على القيمة المضافة 7%</b>	
<b>43.816.500,00</b>				<b>المبلغ الإجمالي بكل الرسوم</b>	

## Résumé :

Le présent travail a proposé d'apporter un éclairage sur le renouvellement urbain, à travers les quartiers des grands ensembles ZHUN (zones d'habitat urbain nouvelles) nous avons utilisé les nouvelles démarches stratégiques de requalification urbaine pour répondre comment peut-on renouveler le quartier pour assurer une qualité de vie convenable pour les habitants et par quelle démarche peut-on intervenir sur cette dégradation ? et quelle sont les facteurs et les causes responsable de cette dégradation du quartier ?

Nous avons constaté d'après l'analyse urbaine et l'enquête publique que la cité 1576 lgt Tebessa souffre de beaucoup de problèmes malgré les interventions des autorités mail ils restent insuffisante a cause de l'anarchie de décisions et la négligence de l'habitant de tous les aménagements et les projets au seins de notre site.

En fin nous avons pris la décision de faire des recommandations de processus d'amélioration urbaine sur les piliers de renouvellement urbain durable (renforcer les points forts et régler les points faibles et surtout intégrer le citoyen au projets urbain).

**Mots clé :** Le Renouvellement urbain , ZHUN, Cité 1576 Lgt, Processus d'amélioration urbaine , Durable.

## Abstract :

The present work proposed to shed light on the urban renewal, through the neighborhoods of large ZHUN (new urban housing zones) we used the new strategic approaches of urban requalification to answer how can we renew the district to ensure a decent quality of life for the inhabitants and how can we intervene on this degradation? and what are the factors and causes responsible for this neighborhood degradation?

We found from the urban analysis and the public inquiry that the city 1576 lgt Tebessa suffers from many problems despite the interventions of the authorities mail they remain insufficient because of the anarchy of decisions and the negligence of the inhabitant of all the amenities and projects on our site.

In the end we made the decision to make recommendations for urban improvement process on the pillars of sustainable urban renewal (strengthen the strengths and address the weak points and especially integrate the citizen in urban projects).

**Keywords:** Urban Renewal, ZHUN, City 1576 Lgt, Urban Improvement Process, Sustainable.

## ملخص

اقترح العمل الحالي تسليط الضوء على التجديد الحضري، من خلال إحياء المناطق السكنية الحضرية الجديدة ZHUN استخدمنا الأساليب الإستراتيجية الجديدة لإعادة التأهيل الحضري للإجابة على كيف يمكننا تجديد الحي لضمان نوعية حياة لائقة للسكان وكيف يمكننا التدخل في هذا التدهور؟ وما هي العوامل والأسباب المسؤولة عن تدهور هذا الحي؟ لقد وجدنا من التحليل الحضري والتحقيق العام أن حي 1576 شقة يعاني من مشاكل كثيرة على الرغم من تدخلات الهيئات المحلية إلا أنها لا تزال غير كافية بسبب فوضى القرارات وإهمال السكان من جميع وسائل الراحة والمشاريع في الموقع. في النهاية ، اتخذنا قرارًا بتقديم توصيات لعملية التحسين الحضري بشأن ركائز التجديد الحضري المستدام (تقوية مواطن القوة ومواجهة نقاط الضعف وخاصة دمج المواطن في المشاريع الحضرية).

**كلمات المفتاحية:** التجديد الحضري ، ZHUN ، المدينة ، حي 1576 شقة ، عملية التحسين الحضري ، الاستدامة.



République Algérienne Démocratique et Populaire  
Ministère de l'Enseignement Supérieur  
et de la Recherche Scientifique



Université Larbi Tébessi - Tébessa  
Faculté des Sciences et de la Technologie  
Département d'Architecture

Mémoire de fin d'études pour l'obtention du  
diplôme de master Académique

*Domaine : Architecture, Urbanisme et Métiers de la ville*

*Filière : Architecture*

**Option : Architecture, ville et environnement**

Thème:

**La durabilité et le renouvellement urbain  
entre enjeux et défis cas d'étude cite 1576  
logements TEBESSA**

Elaboré par :

- 01- GOUASMIA Nadji
- 02- BENDJAROUDHIB Asma

Encadré par : BIMIMOUN Walid

Soutenu devant le jury composé de :

- 01- Dr.GRIB Aissa
- 02- BRAHIMI Sami

Président  
Examineur

Année universitaire: 2018/2019