



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République algérienne démocratique et populaire

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

جامعة صالح بوبنيدر قسنطينة 3 كلية الهندسة المعمارية والتعمير قسم التعمير

UNIVERSITE SALAH BOUBNIDER CONSTANTINE 3

FACULTE : D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

DEPARTEMENT D'URBANISME

Mémoire de Master en urbanisme

Spécialité : Cadre de vie et durabilité

N° d'ordre :

Série :

**Création d'un espace éco-commercial pour une smart  
zone diversifiée et efficiente**

**Cas de l'UV 13 Est - Ali Mendjeli - Constantine.**

**Présenté par :**

**CHERIF Ilyes**

**Encadré par :**

**Dr. HECHAM ZEHIOUA Bernia**

Soutenu publiquement le: 24 juin 2021.

**Devant les membres du jury :**

**DR. ZEBIRI HASSIBA.....PRESIDENTE.**

**MME. LAKEHAL GHANIA.....EXAMINATRICE.**

**MR. CHADI KAMEL.....EXAMINATEUR EXTERIEUR.**

**MR. SMAIN MOUSSA BENYOUCEF.....EXAMINATEUR.**

**DR. ZEHIOUA HECHAM BERNIA.....ENCADREUR**

**Promotion : 2020/2021**

## *Table des matières*

|  |      |
|--|------|
| Dédicace   | I    |
| Remerciements  | II   |
| Table des matières   | III  |
| Liste des illustrations  | VIII |
| Liste des abréviations   | XI   |
| <b>CHAPITRE INTRODUCTIF</b>  |      |
| Introduction générale  | 01   |
| Problématique  | 02   |
| A.1. La commande   | 03   |
| A.2. L'observation   | 04   |
| A.2.1. Situation de l'UV 13 par rapport à la nouvelle ville Ali Mendjeli | 04   |
| A.2.2. Observation de l'aire d'étude                                     | 04   |
| A.3. Question de recherche   | 05   |
| A.4. Objectifs   | 06   |
| A.5. Méthodologie du travail   | 06   |
| A.6. Structure du mémoire  | 07   |
| <b>CHAPITRE I : ANALYSE CONCEPTUELLE</b>                                 |      |
| Introduction   | 08   |
| I.1. Éco-commerce  | 08   |
| I.1.1. Définition  | 08   |
| I.1.2. Objectifs   | 09   |
| I.1.3. Stratégie de l'éco-commerce                                       | 09   |
| I.2. Smart zone  | 11   |
| I.2.1. Essai de définition   | 11   |
| I.2.2. Zone urbaine  | 12   |
| I.2.3. Développement durable   | 12   |
| I.2.4. NTIC  | 13   |
| I.2.5. Connectivité  | 15   |
| I.3. Diversification urbaine : Essai de définition                       | 16   |
| I.4. Efficience : Essai de définition                                    | 16   |
| I.4.1. Types d'efficience  | 17   |
| I.5. Écomobilité   | 17   |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I.5.1. Définition</b>  | <b>17</b> |
| <b>I.5.2. Objectifs et avantages de l'écomobilité</b>           | <b>18</b> |
| <b>I.5.3. Stratégie pour l'écomobilité</b>                      | <b>18</b> |
| <b>I.6. Incubateur technologique</b>                            | <b>19</b> |
| <b>I.6.1. Définition</b>  | <b>19</b> |
| <b>1.6.1.1. Startup</b>   | <b>19</b> |
| <b>I.6.2. Rôle de l'incubateur</b>                              | <b>19</b> |
| <b>1.6.3. Stratégie de l'incubateur</b>                         | <b>20</b> |
| <b>I.7. Tableau synoptique des concepts</b>                     | <b>20</b> |
| <b>Conclusion du chapitre</b>                                   | <b>21</b> |
| <b><i>CHAPITRE II : ANALYSE URBAINE DU SITE</i></b>             |           |
| <b>Introduction</b>   | <b>22</b> |
| <b>II.1. Présentation du territoire de l'étude</b>              | <b>22</b> |
| <b>II.1.1. La ville nouvelle Ali Mendjeli</b>                   | <b>22</b> |
| <b>II.1.1.1. Aperçu historique</b>                              | <b>23</b> |
| <b>II.1.2. Présentation de l'UV 13</b>                          | <b>24</b> |
| <b>II.1.2.1. Présentation de l'aire d'étude</b>                 | <b>24</b> |
| <b>II.1.2.2. L'évolution historique d'aire d'étude</b>          | <b>27</b> |
| <b>II.1.3. La topographie de l'aire d'étude</b>                 | <b>28</b> |
| <b>II.1.4. Géologie et géotechnique de l'aire d'étude</b>       | <b>29</b> |
| <b>II.1.5. Micro climat</b>                                     | <b>30</b> |
| <b>II.2. Analyse structurelle</b>                               | <b>31</b> |
| <b>II.2.1. Déplacement</b>                                      | <b>31</b> |
| <b>II.2.1.1. Accessibilité</b>                                  | <b>31</b> |
| <b>II.2.1.2. Classification et caractéristiques des voiries</b> | <b>33</b> |
| <b>II.2.1.3. Les parkings et les Nœuds</b>                      | <b>35</b> |
| <b>II.2.1.4. Les modes de déplacement</b>                       | <b>35</b> |
| <b>II.2.1.5. Les différentes alimentations du site</b>          | <b>36</b> |
| <b>II.2.2. Espaces extérieurs</b>                               | <b>36</b> |
| <b>II.2.3. L'habitat</b>  | <b>37</b> |
| <b>II.2.3.1. Le rapport plein et vide existant</b>              | <b>37</b> |
| <b>II.2.3.2. Typologie d'habitat</b>                            | <b>38</b> |
| <b>II.2.3.3. L'état de bâti</b>                                 | <b>38</b> |
| <b>II.3. Analyse fonctionnelle</b>                              | <b>40</b> |

|  |    |
|--|----|
| II.3.1. Le bâti résidentiel  | 40 |
| II.3.2. Le bâti non résidentiel  | 40 |
| II.3.2.1. Les équipements  | 40 |
| II.3.2.2. Les commerces et les activités                               | 40 |
| II.4. Analyse paysagère  | 41 |
| II.4.1. La façade urbaine  | 41 |
| II.4.2. La silhouette  | 41 |
| II.4.3. Les groupements  | 42 |
| II.4.4. Les conteurs   | 42 |
| II.4.5. Points de repères et points d'appels                           | 43 |
| II.4.6. Analyse séquentielle   | 43 |
| II.4.7. Les nuisances  | 44 |
| II.4.8. Les déchet   | 44 |
| II.4.8.1. Types des déchets  | 44 |
| II.4.8.2. La gestion des déchets                                       | 44 |
| II.5. Analyse socioéconomique  | 45 |
| II.5.1. Estimation de population                                       | 45 |
| II.5.2. Répartition de population par catégorie d'âge                  | 46 |
| II.5.3. Activité et population   | 46 |
| II.5.3.1. Population active  | 47 |
| II.5.3.2. Répartition de la population occupée par activité économique | 47 |
| II.5.3.3. La population scolarisée                                     | 48 |
| II.6. Tableau AFOM   | 48 |
| Conclusion du chapitre   | 49 |
| <br><i>CHAPITRE III : APPROCHE COMPARATIVE</i>                         |    |
| Introduction   | 55 |
| III.1. Exemple 1: Le South Lake Union                                  | 51 |
| III.1.1. Critères de choix   | 51 |
| III.1.2. Présentation  | 51 |
| III.1.3.1. Enjeux du projet  | 52 |
| III.1.3.2. Objectifs   | 52 |
| III.1.3.3. Stratégies adoptés  | 53 |
| III.1.4. Conséquences  | 53 |
| III.1.4.1. Développement vert  | 54 |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>III.2. Exemple 2 : Le Songdo en Corée du sud</b>                   | <b>56</b> |
| <b>III.2.1. Critères de choix</b>                                     | <b>56</b> |
| <b>III.2.2. Présentation</b>  | <b>56</b> |
| <b>III.2.3 .Objectif</b>  | <b>57</b> |
| <b>III.2.4. Songdo the Ubiquitous International Business District</b> | <b>57</b> |
| <b>III.2.4.1. Transport et mobilité urbaine</b>                       | <b>57</b> |
| <b>III.3. Evolution historique des deux exemples</b>                  | <b>59</b> |
| <b>III.4. Tableau synoptique des exemples</b>                         | <b>60</b> |
| <b>Conclusion du chapitre</b>   | <b>60</b> |
| <b><i>CHAPITRE IV : CADRE JURIDIQUE</i></b>                           |           |
| <b>Introduction</b>   | <b>61</b> |
| <b>IV.1. Législation urbaine en Algérie</b>                           | <b>61</b> |
| <b>IV.2. Elaboration des besoins de l'UV 13-Est</b>                   | <b>64</b> |
| <b>IV.2.1. Population</b>   | <b>64</b> |
| <b>IV.2.2. Logements</b>  | <b>64</b> |
| <b>IV.2.3. Équipements</b>  | <b>66</b> |
| <b>IV.2.3.1. Selon le POS</b>   | <b>66</b> |
| <b>IV.2.3.2. Selon la grille des équipements</b>                      | <b>66</b> |
| <b>IV.2.3.3. Selon les exemples étudiés</b>                           | <b>67</b> |
| <b>IV.2.3.4. Selon les besoins des habitants</b>                      | <b>67</b> |
| <b>IV.2.4. La trame verte</b>   | <b>68</b> |
| <b>IV.2.5. La gestion des eaux</b>                                    | <b>69</b> |
| <b>IV.2.6. La gestion des déchets</b>                                 | <b>71</b> |
| <b>IV.2.7. Voiries et transports</b>                                  | <b>72</b> |
| <b>IV.2.8. Le commerce</b>  | <b>72</b> |
| <b>IV.2.9. L'énergie</b>  | <b>73</b> |
| <b>IV.2.10. La sécurité</b>   | <b>73</b> |
| <b>IV.3. Tableau synoptique du programme retenu</b>                   | <b>73</b> |
| <b>Conclusion du chapitre</b>   | <b>75</b> |
| <b><i>CHAPITRE V : SCENARISATION ET PROPOSITIONS</i></b>              |           |
| <b>Introduction</b>   | <b>76</b> |
| <b>V.1. Les principes de l'idéation</b>                               | <b>76</b> |
| <b>V.1.1 Selon le programme étatique initial</b>                      | <b>77</b> |
| <b>V.1.2 Selon les exemples étudiés</b>                               | <b>77</b> |

|  |            |
|--|------------|
| <b>V.1.3 Selon l'état des lieux</b>        | <b>78</b>  |
| <b>V.1.4 Selon la programmation</b>        | <b>79</b>  |
| <b>V.2. Idéation et schéma de principe</b> | <b>79</b>  |
| <b>V.2.1 L'idéation</b>                    | <b>79</b>  |
| <b>V.2.2 Le schéma de principe</b>         | <b>80</b>  |
| <b>V.3. Tableau des recommandations</b>    | <b>81</b>  |
| <b>V.4. Plan d'ensemble de l'UV 13-Est</b> | <b>84</b>  |
| <b>Conclusion du chapitre</b>              | <b>84</b>  |
| <b>Conclusion générale</b>                 | <b>85</b>  |
| <b>Bibliographie</b>                       | <b>86</b>  |
| <b>Annexes</b>                             | <b>90</b>  |
| <b>Résumés</b>                             | <b>125</b> |

## Résumés

### ملخص:

يحذر جميع المختصين وفي جميع المجالات بأن عدد سكان الحضر سيرتفع إلى 70 ٪ (بالنسبة لسكان العالم) بحلول عام 2050 لذا يجب اتخاذ تدابير عاجلة في سياق التنمية المستدامة الشاملة. المدينة التي كانت مصدر المشاكل يجب أن تصبح الآن مدينة الحلول.

في هذه الحالة، ومع العلم أن دورنا كمخطط للمدينة ضروري، قمنا بدراسة حالة الوحدة الجوارية UV 13 في بلدة علي منجلي الجديدة، لاقتراح سيناريو تطوير يعتمد على التجارة البيئية والتنوع الوظيفي. تطوير يهدف إلى تحويلها إلى منطقة ذكية من خلال دمج التكنولوجيا الحديثة للمعلوماتية والاتصالات من أجل تحسين أدائها البيئي ونوعية الحياة. كذلك رفعنا التحدي المتمثل في جعل هذه المنطقة الذكية مركزًا تكنولوجيًا من أجل ضمان جاذبيتها وخلق فرص العمل.

### الكلمات المفتاحية:

التجارة البيئية، المنطقة الذكية، البيئة المعيشية، التكنولوجيا الحديثة للمعلوماتية والاتصالات، UV 13 علي منجلي

### Résumé :

Tous les spécialistes et en toutes disciplines confondues, s'alarment que la population urbaine passerait à 70% (par rapport à la population mondiale) à l'horizon 2050.

Ce qui implique une prise de mesures urgentes dans un contexte de développement durable globalement. La ville qui était source de problèmes devrait désormais devenir la ville des solutions.

En cette situation et sachant que notre rôle en tant qu'urbaniste est primordial nous avons étudié le cas de l'UV 13, une unité de voisinage à la ville nouvelle Ali Mendjeli, pour proposer un scénario d'aménagement basé sur l'éco-commerce et la diversification fonctionnelle. Un aménagement censé transformer l'UV 13 en une Smart zone par l'intégration des NTIC afin d'en améliorer les performances écologiques et la qualité de vie. Aussi nous avons relevé le défi de rendre cette Smart zone, un pôle technologique afin d'assurer son attractivité et la création d'emplois.

**Mots clés :** Smart zone, éco-commerce, NTIC, cadre de vie, UV 13 Ali Mendjeli.

***Abstract :***

All specialists and in all disciplines are concerned that the urban population will increase to 70% (relative to the world population) by 2050.

This implies taking urgent measures in a context of overall sustainable development. The city that was the source of problems should now become the city of solutions.

In this situation and knowing that our role as town planner is essential, we studied the case of UV 13, a neighborhood unit in the new town of Ali Mendjeli, to propose a development scenario based on the eco-commerce and functional diversification. A development intended to transform the UV 13 into a Smart zone by integrating NICTs in order to improve its ecological performance and quality of life. We therefore took up the challenge of making this Smart zone a technological hub in order to ensure its attractiveness and job creation..

**Keywords :** Smart zone, eco-commerce, NTIC, living environment, UV 13 Ali Mendjeli