

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE  
LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE  
UNIVERSITE CONSTANTINE 3**



**FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
DEPARTEMENT D'URBANISME**

N° d'ordre :  
Série :

**Mémoire de Master**

**Filière : Urbanisme**

**Spécialité : cadre de vie et durabilité**

**LA MIXITE FONCTIONNELLE, UN CADRE DE VIE  
INTELLIGENT ET DURABLE : CAS DE L'UV02 EST  
ALI MENDJELI/ CONSTANTINE**

**Présenté par :  
TEBBI SARA KHAIRA**

**Encadré par :  
DR HECHAM ZEHIOUA BERNIA**

Membres du jury:

- Mme BOUCHEMAL .....Président.
- DR ZEBIRI HASSIBA .....Membre.
- DR HECHAM ZEHIOUA BERNIA ..... Encadreur.

Année Universitaire 2019/2020

Session : (octobre 2020)

# Table des matières

<b>CHAPITRE INTRODUCTIF/ PROBLEMATIQUE DU THEME .....</b>	<b>1</b>
INTRODUCTION GENERALE .....	1
1. LA PROBLEMATIQUE .....	2
1.1. La Commande : .....	2
1.2. L'observation de l'aire d'étude .....	2
1.3. La Question Principale .....	11
1.4. Les Objectifs De La Recherche .....	11
1.5. Méthodologie du travail .....	12
1.6. Structure du mémoire .....	14
Conclusion .....	14
<b>CHAPITRE I : APPROCHE THEORIQUE/ DECOMPOSITION DES CONCEPTS EN INDICATEURS MESURABLES .....</b>	<b>15</b>
INTRODUCTION .....	15
ANALYSE CONCEPTUELLE .....	15
I.1.CADRE DE VIE : .....	15
I.1.1.Définition .....	15
I.1.2.Les éléments du cadre de vie urbain : .....	16
I.1.3.La ville et le cadre de vie : .....	16
I.1.4. Les opérations d'amélioration du cadre de vie des habitants .....	17
I.1.5. Les enjeux et les objectifs de l'amélioration du cadre de vie .....	17
I.1.6.Les Interventions sur le tissu urbain existant : .....	18
I.2.LA MIXITE FONCTIONNELLE : .....	19
I.2.1.Définition .....	19
I.2.2.Mixité fonctionnelle la naissance d'un concept .....	19
I.2.3.Les outils de la mixité fonctionnelle : .....	20
I.2.4.Les objectifs de la mixité fonctionnelle : .....	20
I.2.5.Les échelles de la mixité fonctionnelle : .....	21
I.2.6.Les différentes stratégies de mixité des modes d'occupation : .....	21
I.2.7.les impacts de la mixité fonctionnelle? .....	22
I.3.LE DEVELOPPEMENT DURABLE .....	22
I.3.1.définition .....	22
I.3.2.Les trois piliers du développement durable .....	23
I.4.VILLE DURABLE .....	23
I.4.1.Définition .....	23
I.4.2.Cinq objectifs stratégiques de la ville durable .....	24
I.4.3.Les dimensions de la ville durable .....	24
I.5.NTIC « NOUVELLES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATIQUE ET DE LA COMMUNICATION » .....	24
I.5.1.Définition .....	24
I.5.2.Apparition des NTIC: .....	25
I.5.3.Volets des NTIC .....	25
I.5.4.Les outils des NTIC .....	25
I.5.5.Les domaines d'application des NTIC : .....	26
I.5.6.Avantage des Tic : .....	26
I.6.L'ADMINISTRATION ELECTRONIQUE .....	27
I.6.1.L'administration électronique en Algérie : .....	27
I.6.2.Axe majeur (Objectif) du plan E-Algérie .....	27
I.7.VILLE INTELLIGENTE : .....	28
I.7.1.Définition du concept : .....	28

I.7.2.Les composantes de la ville intelligente : .....	28
I.8.MARKETING URBAIN.....	29
I.8.1.Définition.....	29
I.8.2.L’objectif du marketing urbain .....	29
I.8.3.Les 4 dimensions d’un marketing efficace.....	30
I.8.4.Les acteurs du marketing urbain .....	30
TABLEAU SYNOPTIQUE : .....	30
CONCLUSION.....	35
<b>CHAPITRE II : APPROCHE ANALYTIQUE .....</b>	<b>36</b>
INTRODUCTION .....	36
II.1. ANALYSE PHYSIQUE ET APERCU HISTORIQUE : .....	37
II.1.1. présentation et Situation de la ville Ali Mendjeli .....	37
II.1.2. PRESENTATION ET SITUATION DE L’AIRE D’ETUDE .....	38
II.1.3. Historique : conditions d’apparition UV 02 Est .....	39
II.1.4. Topographie et géotechnique du site : .....	40
II.1.5.Le Micro climat:.....	41
II.2 ANALYSE STRUCTURELLE .....	43
II.2.1.Le Réseau viaire .....	43
II.2.1.1.Hiérarchisation et état de la voirie : (Voir figure 35).....	43
II.2.1.2.Accessibilité :.....	44
II.2.1.4. Les Nœuds et les croisements.....	45
II.2.1.5. aires de stationnements.....	45
II.2.2.LE RESEAU SOUTERRAIN : .....	46
II.2.2.1. Le réseau d’assainissement : .....	46
II.2.2.2. Alimentation en eau potable :.....	46
II.2.2.3. Alimentation en énergie électrique : .....	46
II.2.2.4. Téléphone et internet : .....	46
II.2.2.5. Gaz : .....	46
II.2.3. Le plein et le vide .....	47
II.3. ANALYSE FONCTIONELLE .....	48
II.3.1. HABITAT .....	48
II.3.1.1. habitat résidentielle.....	48
II.3.1.2. Equipements, activités et commerces:.....	49
II.3.1.2.1.Mixité par diversité.....	49
II.3.1.2.2.Equipement : .....	50
II.3.1.2.3.commerces :.....	51
II.3.1.2.4.transport : .....	51
II.3.1.2.4.gestion des déchets : .....	52
II.4. ANALYSE PAYSAGERE .....	53
II.4.1.Paysage urbain:.....	53
II.4.2.Silhouette : .....	54
II.4.3.Les groupements :.....	54
II.4.4.Les Contours : .....	55
II.4.6.Analyse séquentielle:.....	56
II.5. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE .....	58
II.5.1.ESTIMATION DE LA POPULATION : .....	58
II.5.2.Répartition de population par catégorie d’âge : .....	58
II.5.3.Répartition de la population active : .....	59
II.5.4. Répartition de la population Occupée par tranche d’activité économique : .....	60
II.5.5.La population à charge : .....	60
II.6.TABLEAU AFOM .....	62

<b>CHAPITRE III. APPROCHE COMPARATIVE/ A LA RECHERCHE DES STRATEGIES D'INTERVENTION.....</b>	<b>64</b>
INTRODUCTION .....	64
III.1.EXEMPLE 1: LE QUARTIER LATIN UN QUARTIER DES ETUDIANTS (PARIS-FRANCE).....	65
III.1.1. Présentation du quartier : .....	65
III.1.2. Le projet : .....	65
III.3.3.synthèse .....	66
III.2.EXEMPLE 2 : LE QUARTIER EUREKA (MONTPELLIER- FRANCE) .....	68
III.2.1. Présentation du quartier : .....	68
III.2.2. Description du projet.....	68
III.2.3. Objectif du projet : .....	69
III.2.4. Programme du projet.....	69
III.2.5. synthèse .....	72
III.2.6. stratégie requises et application : .....	72
CONCLUSION.....	75
<b>CHAPITRE IV/ REGLEMENTATION ET PROGRAMMATION.....</b>	<b>76</b>
INTRODUCTION .....	<b>76</b>
IV.1. LES LOIS URBANISTIQUES ALGERIENNES .....	76
IV.2. LA PROGRAMMATION PROSPECTIVE .....	81
IV.2.1.La programmation urbaine : .....	81
IV.2.2.Le programme retenu : .....	86
CONCLUSION : .....	90
<b>CHAPITRE V/ SCENARISATION.....</b>	<b>91</b>
INTRODUCTION .....	<b>91</b>
V.1.LES FONDEMENTS DE L' IDEATION.....	91
V.1.1.L'idée selon le programme du pos : .....	92
V.1.2. L'IDEE SELON LE TABLEAU SYNOPTIQUE DES STRATEGIES PHASE COMPARATIVE : .....	93
V.1.3. L'IDEE SELON L' ANALYSE ET L'ENQUETE : LE PROGRAMME RETENUE.....	94
V.1.4. L'IDEE SELON LA CARTE D'ETAT DES LIEUX ET LES OPPORTUNITES FONCIERE : .....	98
V.2.EBAUCHE DE LA REFLEXION.....	101
V.3.SHEMA DE PRINCIPE.....	102
V.4. PRINCIPES DES INTENTIONS : .....	103
V.5. AMENAGEMENT DETAILLE ET ZONE ESSENTIELLE : .....	103
V.6. BUSINESS MODEL : .....	104
CONCLUSION .....	105
CONCLUSION GENERALE : .....	107

## الملخص :

ان الإطار المعيشي للحي هو مهمة الجميع: السكان، السلطات المحلية، والمستخدمين ... ومن اجل ان نكون متلائمين مع عصرنا المتجه نحو الرباعية وتكنولوجيات الاعلام والاتصال الحديثة تدخلنا في قطاع تتوفر فيه فرص حقيقية اين يجتمع: التنقل البيئي جبهة الطالب واجهة "سكن-جامعة" التجارة والخدمات من اجل احداث الوحدة ال جوارية2 كحي تنوع وظيفي "متصل" إذا تدخلنا باستراتيجية مدروسة.

الوحدة الجوارية 2 للمدينة الجديدة على منجلي القريبة من قسنطينة تلعب دور "الحي القائد" او المنطقة الذكية.

**الكلمات المفتاحية :** الوحدة الجوارية, على منجلي, قسنطينة, تنوع وظيفي, حي متصل

## RESUME :

Le cadre de vie d'un quartier est l'affaire de tous, habitants, collectivités locales, usagers... Pour être en diapason avec notre ère tournée vers le quaternaire et les NTIC, nous avons intervenu sur un secteur présentant des opportunités réelles où l'éco mobilité, le front étudiant, interface « habitat-université », le commerce, le service tertiaire se regroupent pour faire de l'unité de voisinage UV2 un quartier de mixité fonctionnelle et considéré, jouerait le rôle de « quartier pilote » ou smart zone.

**Les mots clés :** UV2, ALI MENDJELI, CONSTANTINE, mixité fonctionnelle, quartier connecté

## Abstract:

The living environment of a neighborhood is the business of all, inhabitants, local communities, users... To be in tune with our era turned towards the quaternary and the NICT, we have intervened in a sector with real opportunities where eco-mobility, the front student, "habitat-university" interface, commerce, the tertiary service come together to make the UV2 neighborhood unit a functional and considered mixed neighborhood as «connected» if we act with thoughtful strategy. The UV 2 of the new city ALI MENDJELI, near Constantine, would play the role of a «pilot district» or smart zone.

**Keywords:** UV2, ALI MENDJELI, CONSTANTINE, mixed functional, connected neighborhood