

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE  
SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE SALAH BOUBNIDER CONSTANTINE 3



INSTITUT DE GESTION DES TECHNIQUES URBAINES (G.T.U)

Département Techniques Urbaines et Environnement

## MÉMOIRE

Pour l'obtention du diplôme de master en Eco-Gestion et Développement Durable

Thème

**CONCEVOIR UN QUARTIER DURABLE**

**- Cas DES CHALETS AIN EL BEY**

**(100, 52, 17, 16 CHALETS) -**

Sous la direction de MAA : Mme. MAKHLOUFI Sonia

**PRESENTE PAR :**

Mr. KAID MOHAMED AMINE

Mr. MOUDOUD YASSINE

Année universitaire : 2016/2017

## TABLE DES MATIERES

- Introduction générale.....	01
- Problématique.....	02
- Objectifs du travail.....	02
- Choix du site.....	03
- Méthodologie de travail.....	03
<b>Chapitre I : Définitions et concepts de la durabilité</b>	
Introduction.....	04
I.1. Développement Durable.....	04
I.1.1. définition.....	04
I.1.2. Les principes du Développement durable.....	05
I.1.3. Evaluation du concept dans le temps .....	05
I.1.4. Les piliers de développement durable .....	06
I.1.5. Le développement durable et la planification urbaine .....	07
I.1.6. Les objectifs du développement durable .....	07
I.1.7. Développement urbain durable .....	08
I.2. Agenda 21 .....	09
I. 2.1. Définition .....	09
I.2.2. Agenda 21 local .....	09
I.3. la Haute Qualité Environnementale (HQE) .....	09
I.3.1. définition .....	09
I.3.2. Les cible de l’HQE .....	10
I.3.3. HQE2R .....	11
I.4. Quartier .....	11
I.5. Eco-quartier .....	12
I.6. Quartier durable .....	12
I.6.1. Définition .....	12
I.6.2. Les piliers du DD à l’échelle du quartier .....	13
I.6.3. Les 5 piliers d’un quartier durable .....	13
I.6.4. Les critères d’un quartier durable .....	14
I.6.5. Les principes de base du quartier durable .....	15

I.7. Stratégie de l'Algérie pour un développement durable .....	16
I.8. Les contraintes du développement urbain durable et la création des quartiers durables en Algérie .....	22
I.8.1. Centralisation .....	22
I.8.2. Manque de participation citoyenne .....	22
I.8.3. Manque de la qualité des services .....	23
I.8.4. Gestion non stratégique de la ville Algérienne .....	23
Conclusion .....	23

## **Chapitre II : Etude de cas étrangers**

Introduction .....	24
II.1. Le quartier du Vauban(Allemagne) .....	24
II.1.1. Le choix du quartier vauban .....	24
II.1.2. Localisation du quartier .....	25
II.1.3. Description du projet .....	25
II.1.4. Acteurs et gouvernances .....	27
II.1.5. Facteurs déclenchant .....	28
II.1.6. L'objectifs .....	28
II.1.7. Structure de financement .....	29
II.1.8. Un exemple de démarche citoyenne, Le Forum Vauban .....	29
II.1.9. Les quatre principes du quartier durable Vauban .....	30
II.1.10. Efficacité énergétique .....	31
II.1.11. Encourager la mixité sociale .....	34
II.1.12. Transport .....	35
II.2. Le quartier du Hammarby Sjöstad (suède) .....	37
II.2.1. Présentation du quartier .....	37
II.2.2. Situation du quartier .....	37
II.2.3. Les acteurs .....	38
II.2.4. Les principaux objectifs du projet .....	39
II.2.4.1. Objectifs énergétiques .....	39

II.2.4.2. Objectifs environnementaux .....	39
II.2.5. Une vie de quartier .....	39
II.2.6. La réussite d'un projet de développement durable .....	40
II.2.7. Le concept écologique .....	41
II.2.7. 1. Déchets .....	42
II.2.7. 2. Maitriser l'énergie .....	43
II.2.7.3. Le déplacement .....	44
II.2.7.4. Eau .....	46
II.2.7. 5. Éco-contrôles .....	48
II.2.7. 6. Végétation et espaces verts .....	48
II.2.7.7. Maîtriser l'énergie .....	49
II.2.7.8. Un laboratoire de la construction écologique .....	50
II.2.7.9. Une vie de quartier .....	51
II.2.8. Evaluation Globale .....	52
Conclusion .....	54

### **Chapitre III : Analyse du site des Chalets Ain El Bey.**

Introduction .....	55
III.1. Présentation de site Zouaghi Slimane .....	55
III.1.1. Situation .....	55
III.1.2. L'historique d'évolution de Zouaghi Slimane .....	57
III.1.3. Les composantes urbaines de la zone Ain El Bey .....	57
III.2. Présentation des Chalets (100, 52, 17,16 Chalets) .....	59
III.2.1. Situation .....	59
III.2.2. Les points de repère .....	61
III.2.3. Les atout de site des chalets .....	61
III.2.4. Analyse physique .....	62
III.2.4.1 La topographie .....	62
III.2.4.2. La géotechnique .....	63
III.2.4.3. Climatologie .....	63

III.2.5. Analyse urbaine des Chalets Ain el bey .....	64
III.2.5.1. Analyse du bâti .....	64
III.2.5.2. Etat du bâti .....	69
III.2.5.3. Les équipements et le commerce .....	71
III.2.5.4. La trame viaire .....	73
III.2.5.5. Réseaux divers .....	75
III.2.5.6. Les espaces verts .....	76
III.2.5.7. Le mobilier urbain .....	76
III.2.6. L'intervention des autorités locales face à ces chalets .....	77
III.2.7. Les dispositions mises pour la restructuration des sites des chalets .....	78
III.2.8. Evaluation de l'intervention .....	79
Conclusion .....	83
<b>Chapitre IV : Recommandations et Proposition d'Aménagement</b>	
Introduction .....	84
IV.1. Recommandations générales .....	84
IV.1.1. l'information .....	84
IV.1.2. Participation individuelle .....	84
IV.2. Proposition d'aménagement.....	84
IV.2.1. Au niveau de l'habitat .....	86
IV.2.2. Au niveau de la densité .....	87
IV.2.3. Au niveau des voiries et réseaux divers .....	87
IV.2.4. Au niveau de commerce .....	88
IV.2.5. Au niveau d'équipement .....	88
IV.2.6. Les eaux pluviales .....	89
IV.2.7. Au niveau du mobilier urbain .....	90
IV.2.8. La végétation .....	92
Conclusion .....	94
Conclusion générale .....	95

## Résume

Un Quartier durable est un projet d'aménagement urbain qui respecte les principes du développement durable tout en s'adaptant aux caractéristiques de son territoire.

La situation désastreuse des quartiers résidentiels dans de nombreuses villes algériennes, en particulier les chalets, dans les différents aspects : environnemental, social, économique et spatiale, nécessite une intervention particulière pour améliorer le cadre de vie dans un environnement sain qui assure la cohésion social.

Afin d'améliorer le cadre de vie des citoyens habitants les Chalets nous avons essayé de faire du site des Chalets a Ain El Bey un modèle d'un quartier durable, en fait, que la démarche d'un quartier durable dans le cadre de développement durable doit se baser essentiellement sur trois éléments clés de celle-ci.

## Les mots clés

Développement durable, Quartier durable, Chalets, Ain El Bey.

## الملخص

الحي البيئي المستدام هو مشروع تهيئة حضرية يراعي ويحترم مبادئ التنمية المستدامة التي تتكيف مع مميزات بيئته.

الوضعية المزرية التي آلت إليها الحياة الحضرية داخل الأحياء السكنية للعديد من المدن الجزائرية وبالخصوص الشاليهات من الناحية البيئية والاجتماعية والاقتصادية والمجالية جعلت التدخل عليها ضرورة ملحة من أجل توفير إطار حياتي في بيئة سليمة ويحقق التواصل الاجتماعي ويبرز مظاهر العمران المعاصر.

من أجل تحسين الإطار المعيشي للقاطنين بالشاليهات، حاولنا جعل موقع الدراسة بعين الباي نموذجا لحي إيكولوجي، يخضع لخطوات إنشاء حي بيئي مستدام في إطار التنمية المستدامة التي تركز أساسا على ثلاثة عناصر مفتاحية.

**الكلمات المفتاحية:** التنمية المستدامة، الحي المستدام، الشاليه، عين الباي.