



République algérienne démocratique et populaire
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

UNIVERSITE SALAH BOUBNIDER CONSTANTINE 3

FACULTE : D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

DEPARTEMENT D'URBANISME



Mémoire de Master en urbanisme

Option : Gouvernance et projet urbain

Les réalités de l'extension ouest de la ville nouvelle Ali Mendjeli : Acteurs et gouvernance

Sous la direction de :

MCA. CHERRAD Mohammed Mounir

Par : Hadji Noumidia

Jury:

Présidente : Bnidir Fatiha

Maitre de Conférences A

Rapporteur : CHERRAD Mohammed Mounir

Maitre de Conférences A

Examineur : MESSALI Salah Eddine

Maitre-Assistant A

Examineur : Daikha Mohamed El Amane

Expert

2021/2022

Table de matières:

Introduction générale :	8
Problématique :	9
Le choix du site de recherche :	11
Le plan de travail :	11
La méthodologie de recherche :	11
Les difficultés de recherche :	12
Chapitre 01 :	13
Historique et objectifs de l'extension West de la ville nouvelle Ali Mendjeli	13
Introduction	14
1. Situation :	14
2. Les démarches de l'extension :	15
3. Principes d'aménagements de l'extension :	15
3.1. Accessibilité et flexibilité :	17
3.2. Urbanisation concentrique :	19
3.3. Les rôles des équipements	19
4. Les objectifs à atteindre	23
Conclusion	23
Chapitre 02 : analyse du POS 10 Selon les objectifs à atteindre	24
Introduction	25
1. Équilibrée de l'espace :	25
1.1. L'espace creux est un élément de composition spatiale :	25
1.2. La densité :	26
1.3. Les zones homogènes :	26
1.4. Les fonctions d'un espace équilibré :	29

2. L'attractivité de territoire :	31
Définition :	31
Commerce :	32
PRODUCTION ARTISANALE :	33
Service	34
Loisir :	34
La biodiversité :	35
Définition de l'espace vert :	35
Bienfaits environnementaux :	36
La mobilité urbaine :	40
1. La mobilité quotidienne :	40
2. La mobilité quotidienne locale	40
Le paysage urbain :	41
La forme urbaine composante du paysage urbain	42
La façade urbaine :	44
La silhouette :	45
Le groupement :	45
Les conteurs :	46
L'analyse séquentielle :	47
Conclusion	49
CHAPITRE 03	50
Acteurs et gouvernance	50
Introduction :	51
La gouvernance :	51
L'historique de la gouvernance :	51
Définition de la gouvernance :	52

La bonne gouvernance :	53
La gouvernance urbaine selon plusieurs auteurs :	53
La définition de la gouvernance urbaine	55
Les enjeux de la gouvernance urbaine	56
L'apparition de ce nouveau concept en l'Algérie :	57
Le choix du foncier :	59
Les Acteurs de la production urbaine :	59
Les acteurs participants à la production du logement	59
Les acteurs publics :	59
2.1.2. Les acteurs privés :	62
L'intervention des acteurs participant dans la production du logement :	63
Interactions et gouvernance	64
Conclusion	66
Conclusion générale	67
Bibliographie :	68

Table des illustrations

Liste des tableaux :

Tableau 1: L'urbanisation dans l'Algérie 1996-2008.....	8
Tableau 2: historique de l'extension ouest de la ville nouvelle Ali Mendjeli.....	15
Tableau 3: Les densités brutes et nettes POS 10	26
Tableau 4: répartition des logements par programme du POS 10	26
Tableau 5: les densités proposées dans La première zone UG du POS 10	27
Tableau 6: Tableau des surfaces de la première zone UE dans le POS 10.....	28
Tableau 7: Tableau des surfaces de la zone UE2 dans le POS 10.....	28
Tableau 8: Tableau des surfaces de la zone NS dans le POS 10.....	28
Tableau 9: le commerce existant dans le POS 10	32
Tableau 10: la production artisanale existante dans le POS 10.....	34
Tableau 11: les services existants dans le POS 10.....	34
Tableau 12: le loisir existant dans le POS 10.....	34
Tableau 13: Principaux bénéfices fréquemment attribués aux espaces verts urbains	37
Tableau 14: Les espaces verts existants dans le POS 10	39
Tableau 15: relations catégorie, formules et nombre de logement et acteurs dans l'extension ouest.....	63

Liste des figures

Figure 1: la situation de l'extension ouest de la ville nouvelle Ali Mendjeli.....	14
Figure 2 : Schéma de structure de l'extension ouest de la ville nouvelle Ali Mendjeli	16
Figure 3: L'accessibilité du site	17
Figure 4: La classification de la voirie de l'extension ouest	18
Figure 5: Le plan d'aménagement de l'extension ouest 2014	21
Figure 6: Le plan d'aménagement de l'extension ouest 2018	22
Figure 7: Le commerce existant	33
Figure 8 : Le commerce existant	33
Figure 9: Le trajectoire d'analyse	33
Figure 10: Un jardin public dans le POS 10	40
Figure 11: Les alignements boisés dans le POS 10	40
Figure 12 : La voirie existante dans le POS 10.....	41
Figure 13 : La voirie existante dans le POS 10.....	41
Figure 14 : Les cinq éléments de la forme urbaine d'un quartier dans le POS 10 perçue selon K.Lynch	43
Figure 15 / Les photos des éléments de la forme urbaine d'un quartier dans le POS 10	44
Figure 16 : La façade urbaine du POS 10 vue ouest-est.....	45
Figure 17 : La silhouette du POS 10 vue ouest-est.....	45
Figure 18 : Le groupement du POS 10 vue ouest-est.....	46
Figure 19 : Le contour du POS 10 vue ouest-est	46
<i>Figure 20 : L'analyse séquentielle du POS 10</i>	<i>47</i>
Figure 21: Effet découverte.....	47
Figure 22 : Effet symétrie	47
Figure 23: Effet différence.....	48
Figure 24 : Effet d'ouverture	48
Figure 25 : effet perspective	48
Figure 26 : Effet fermeture.....	48
Figure 27 : Effet choix.....	48
Figure 28 : Les interactions entre les acteurs dans la réalisation de l'extension ouest de la nouvelle Ali Mendjeli.....	66

Liste des abréviations

AADL : Agence Nationale De L'amélioration Et Du Développement Du Logement

BET : Bureau D'étude Technique

CES : Coefficient d'Emprise Au Sol

COS : Coefficient D'occupation Des Sols

CW : Chemin Wialaya De Wilaya

DLP : Direction Du Logement Public.

DUAC : Direction D'urbanisme Et De Construction

ENPI : Entreprise Nationale De Promotions Immobiliers

EPLF : Entreprise: Entreprise De Promotion Du Logement Familial

FMI : Fonds Monétaire International

LPA : Logement Promotionnel Aidé

LPL : Logement Locatif Public

LPP : Logement Promotionnel Public

LSP : Logement Social Participatif

NS : Zone Des Servitudes

ONS : Office National Des Statistiques

OPGI : Office De Promotion Et De Gestion Immobilière

PDAU : Plan Directeur D'aménagement Et D'urbanisme

POS : Plan D'occupation Des Sols

PUD : Plan D'urbanisme Détaillé

SNAT : Schéma National d'Aménagement Du Territoire.

SRAT : Schéma Régional d'Aménagement Du Territoire.

RGPH : Recensement Général De La Population Et De L'Habitat

TOL : Taux D'occupation Par Logement

UE : Zone Homogène D'équipements

UG : Zone D'habitat Collective

URBACO : Centre D'études Et De Réalisation En Urbanisme De Constantine

UV : Unité De Voisinage

Résumé :

La réalisation des extensions des villes nouvelles est un phénomène unique en Algérie. L'extension ouest de la ville nouvelle Ali Mendjeli est un exemple de ce phénomène qui se base sur 5 objectifs définis par les autorités locales dans le but d'améliorer cette extension par rapport à la ville nouvelle Ali Mendjeli. Les résultats de l'analyse du site selon ces objectifs montrent des lacunes. L'étude des rôles des acteurs se résume comme suit : les financements de l'Etat central attribués aux autorités locales qui les gouvernent avec les acteurs publics. Finalement, le processus de réalisation de cette extension n'est point différent que celui de la ville nouvelle Ali Mendjeli et il n'y a eu aucun changement de mode de gouvernance urbaine dans cette extension

Mots clés :

Extension-ouest – Gouvernance urbaine – Acteurs publics – Acteurs privés- Programmes d'habitat

Abstract

The realization of extensions of new cities is a unique phenomenon in Algeria. The western extension of the new town Ali Mendjeli is an example of this phenomenon, which based on five objectives defined by the local authorities in order to improve this extension in comparison with the new town Ali Mendjeli. The results of the analysis of the site according to these objectives show gaps. The study of the roles of the actors can be summarized as follows: the central state funding allocated to the local authorities who govern them with the public actors. Finally, the process of realization of this extension is not different from that of the new city Ali Mendjeli and there was no change in the mode of urban governance in this extension

Keys words

Western extension - Urban governance - Public actors - Private actors - Housing programs.

ملخص

ان انشاء توسعات المدن الجديدة ظاهرة فريدة من نوعها في الجزائر. التوسع الغربي للمدينة الجديدة علي منجلي هو مثال حي على هذه الظاهرة. هذه الاخيرة كان انشائها مبني على عدة اهداف وضعت من قبل السلطات المحلية من اجل تحسين الثغرات العمرانية في المدينة الجديدة علي منجلي. اظهرت نتائج تحليل الموقع على حسب الاهداف الموضوعية عن وجود نقائص في تحقيق و انجاز هذه الاهداف. و دراسة دور الممثلين تتلخص كما يلي ان تمويل الحكومة يوزع علي السلطات المحلية التي بدورها تسيره مع الممثلين العموميين. و في الاخير نستنتج انه في عملية انشاء هذا التوسع لا يوجد نقطة اختلاف مع عملية انشاء المدينة الجديدة علي منجلي و انه لا يوجد تغيير في نظام الحوكمة العمرانية.

الكلمات المفتاحية

التوسع الغربي – الحوكمة العمرانية – ممثل عمومي – ممثل خاص – مشاريع السكن