



جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم
ABDELHAMID IBN BADIS UNIVERSITY OF MOSTAGANEM

كلية العلوم و التكنولوجيا
FACULTY OF SCIENCES & TECHNOLOGIES

قسم الهندسة المدنية و الهندسة المعمارية
DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING &
ARCHITECTURE



N° d'ordre : M...../GC/2019

MÉMOIRE DE FIN D'ÉTUDES

Présenté pour obtenir le diplôme de

MASTER ACADÉMIQUE EN ARCHITECTURE

OPTION : HABITAT ET PROJETS URBAINS

THÈME

LA MÉTROPOLISATION PAR LE RETOUR SUR LA VILLE
« CRÉATION D'UN AUTHENTIQUE PÔLE CULTUREL À MOSTAGANEM »

Par

M. Abdelaalim AÏSSAT

Soutenu le 07/07/2019 devant le jury composé de :

- | | | | |
|-------------------------|------------------------|-----------------|------|
| • PRÉSIDENT : | M. Nadir ALLAL | MAA | UMAB |
| • EXAMINATEUR : | M. Toufik BOUCHACHI | ARCH-ENSEIGNANT | UMAB |
| • EXAMINATRICE : | Mlle. Dahbia ABBOU | MAA | UMAB |
| • PROMOTEUR : | M. Nabil ROUBAÏ-CHORFI | MAA | UMAB |

CE COMPORTE :

- UNE VERSION NUMÉRIQUE DE LA THÈSE (PDF).
- UNE ANIMATION 3D DU PROJET.
- UN REPORTAGE SUR LE PROJET.
- UN FILM DE LA SOUTENANCE.



ABDELAALIM AISSAT
ARCHITECTS

TOUTE REPRODUCTION, EN TOUT OU EN PARTIE, SOUS QUELQUE FORME ET PAR QUELQUE PROCÉDÉ QUE CE SOIT, EST INTERDITE SANS L'AUTORISATION ÉCRITE PRÉALABLE DE L'AUTEUR.

NO PART OF THIS BOOK MAY BE REPRODUCED, STORED IN A RETRIEVAL SYSTEM, OR TRANSMITTED, IN ANY FORM OR BY ANY MEANS, WITHOUT THE PRIOR WRITTEN PERMISSION OF THE AUTHOR.

• 2019 • COPYRIGHT © TOUS DROITS RÉSERVÉS •

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

نطلب منكم رجاءً الحفاظ على هذه المذكرة طلباً وليس أمراً

NOUS VOUS PRIONS DE BIEN VOULOIR PRENDRE
SOIN DE CET OUVRAGE S'IL VOUS PLAÎT

WE ASK YOU PLEASE TO TAKE CARE OF THIS
BOOK



AAA STORY

AAA *STORY*, 18 ANS EN QUETE D'EXCELLENCE

AAA *STORY*, UN ETUDIANT, UN PARCOURS

BIENVENUE A LA FAC

Ayant suivi mon rêve de devenir architecte coûte que coûte, j'ai rejoint l'Université de Mostaganem en n'ayant qu'une seule devise, « soit je réussis, soit j'apprends de mes échecs », et c'est à Nelson Mandela que reviennent ces mots, car au final on ne naît pas Architecte mais on le devient, et c'est parce que le hasard fait parfois de belles choses, mon tout premier affichage 14/10/2014 a coïncidé avec mon 18^{ème} anniversaire, ce grand jour marque le début d'une histoire d'un jeune étudiant optimiste, enthousiaste, passionné par l'art, la culture mais également par l'histoire, ce jour-là, j'ai décidé de relever le défi, de me consacrer corps et âme à mes études même si parfois je le faisais au détriment de ma santé, j'avais un but, un objectif à atteindre et auquel je tenais beaucoup.



Fig. 1 : L'auteur du mémoire, photo prise au salon de l'étudiant Khotwa à Mostaganem - Source : Mehdi Benchehida.

Les nuits blanches passent, des jours, ainsi que des mois, des années, et je finis par me rendre compte que j'étais un vrai combattant, j'étais et je suis et je resterai cet étudiant qui aimait faire tout, qui ne comptait que sur lui, même en sachant que courir plusieurs lièvres à la fois risque de n'en tuer aucun, j'étais cet étudiant qui aimait les murs de « Travaux » et qui tenait à les occuper par ses panneaux signés « Designed by AAA », il est vrai que je n'aimais pas faire les coupes ni faire du bon graphisme, mais j'étais cet étudiant qui aimait s'exprimer, qui avait cet audace et cette présence durant les affichages et les exposés PowerPoint ; amoureux de l'histoire, et contrairement à mes collègues, les cours de HCA avec Madame Ghariri étaient un vrai régal, quant à l'atelier de projet, je prenais tout mon temps pour sortir du lot, et oui je me faisais de la pub, du show.

INDAZA CLUB, LE PLUS JEUNE FONDATEUR

Avril 2016, et suite à l'appel de ma chère collègue Nawel Toubache, j'ai rejoint le tout premier club scientifique de l'Université de Mostaganem « Indaza Club », j'étais le plus jeune des fondateurs, et je me chargeais de la communication et de l'animation de nos événements, cela m'a permis d'aller découvrir d'autres villes, faire connaissance avec des gens avec qui je partage la même passion et les mêmes objectifs, des gens ambitieux.

AAA *STORY*, 18 ANS EN QUETE D'EXCELLENCE

MAJOR DE PROMOTION 2016-2017 (BENNADRA ABDELKADER)

J'ai fini mes 3 ans du cursus (Licence Académique), en se classant à la tête de ma promo, j'ai été donc major de promotion, et j'ai été honoré par l'Université lors de la cérémonie de clôture de l'année universitaire 2016-2017, en compagnie des élites de la faculté, la promotion sortante fut baptisée au nom du grand défunt Abdelkader BENNADRA, un voisin, et un grand monsieur Allah yarhmou.



Fig. 2 : Photo souvenir des majors de la promotion sortante 2016-2017 « Abdelkader BENNADRA » - Source : Cellule de communication de l'UMAB.

L'EXPERIENCE ERASMUS+

Suite à l'obtention de ma licence, j'ai décidé de postuler pour une bourse d'études à l'étranger, l'UMAB m'offre donc deux bourses d'études ERASMUS+ à l'étranger, et sans la moindre hésitation, j'opte pour le Portugal (Universidade do Minho), un petit pays méconnu pour les DZiens, une université qui malgré son jeune âge, a su s'imposer face à des rivales européennes de taille, j'étais donc le premier étudiant algérien à y avoir mis les pieds, quelle mission à accomplir et quelle image suis-je censé donner ?

Inutile de vous parler de cette expérience, car elle ne se vit qu'une seule fois dans la vie, mais j'ai appris plein de choses, je me suis fait de nouveaux amis, j'ai fait connaissance à de nouvelles cultures, quoique je dise, et en suivant toujours mes attrait, j'ai fini par visiter tous les monuments dont je rêvais de voir, j'ai même appris une nouvelle langue, mais le plus important est le fait de laisser son empreinte et tout le monde reconnaît que j'ai représenté mon pays comme il se doit, j'étais un bon ambassadeur et j'en suis très fier, j'avais le choix de rester et soutenir mon PFE au Portugal, mais j'ai décidé de rentrer et de le soutenir près de ma famille, mes proches, je voulais servir mon pays, car oui, il en a vraiment besoin.

« ONCE ERASMUS, ALWAYS ERASMUS ».



Fig. 3 : Photo souvenir près de l'enseigne de Universidade do Minho, Campus de Gualtar à Braga – Portugal – Source : Auteur du mémoire.

PROJET DE FIN D'ETUDES

Le hasard encore une fois, fait en sorte que le jour de mon départ, et par simple coïncidence je rencontre monsieur ROUBAÏ, mon encadreur, à l'aéroport d'Oran, en direction d'Alger, on y était sur le même vol, je me disais donc, que c'était le bon encadreur, et effectivement avant mon retour au pays, je décide de lui écrire, et il a fini par accepter ma demande d'encadrement, aujourd'hui et après avoir soutenu mon PFE, je me rend compte que cet hasard n'est pas une simple coïncidence, et j'en suis ravi d'avoir fait le bon choix.

ÇA NE DATE PAS D'HIER

Mais cette SUCCES STORY ne date pas d'hier, car depuis mon enfance j'ai toujours été un bon élève, dynamique, et sérieux, animé à bien faire et surtout à mieux faire, j'ai été d'ailleurs le premier élève au niveau de toute la willaya de Mostaganem en obtenant 9.80/10 en sixième (Juillet-2007), j'ai passé ensuite mes 4 ans de collège au CEM BELAID TOUFIK (2007-2011), pour rejoindre ensuite le fameux lycée OULD KABLYA SALIHA, sis au centre-ville où j'ai passé la meilleure période de toute ma vie, car c'était là où j'ai pris connaissance de ce qui m'attendait après le BAC et à l'avenir et ce que je devrais faire pour y aboutir.

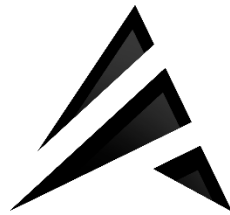
C'est ainsi que s'achève mes longues années d'études, mais bien entendu je ne compte pas m'arrêter là, cela étant dit, le chemin à parcourir est encore long, et on ne sait pas ce que demain nous réserve.

Je suis donc le produit de cette terre, de cette Algérie, Merci donc à ceux qui ont fait de moi ce que je suis, merci à ceux qui m'ont donné cette bonne éducation, et oui, hier je voulais être architecte, aujourd'hui, je le suis.

Abdelaalim AÏSSAT



Fig. 4 : Photo « Djama3iya - Collective » de la promotion 2001-2002, Ecole Djelloul Tahar – Mostaganem, en compagnie de mon professeur Hennous à droite et du directeur de l'école monsieur Hammoudi – Source : Abdeljalil Bentabet.



ABDELAALIM AISSAT
ARCHITECTS

MOSTAGANEM, ALGERIE

Tél : 00 (213) 5 55 32 03 31



abdelaalimaissat@gmail.com | e8544@alunos.uminho.pt



/ ABDELAALIMAISSAT

REMERCIEMENTS

REMERCIEMENTS

قُمْ لِمَعْلَمٍ وَوَقِّهِ التَّجْبِيرَ كَمَا رَ الْعَالِمُ أَنْ يَكُونَ رَسُولًا

أحمد شوقي



Fig. 5 : Un selfie historique avec mon encadreur, quelques secondes seulement avant la délibération finale du jury (07-07-2019) – Source : Nabil ROUBAÏ-CHORFI.

A celui qui se reconnaîtrait quand je l'appellerais « Missyou », à l'incarnation d'un grand monsieur, « Sir ROUBAI », à cette matière grise, qui m'inspire, à sa forte personnalité, j'apprécie son dévouement pour l'enseignement, son patriotisme et sa présence hebdomadaire au Hirak, son ouverture d'esprit, sa modernité, mais surtout ses discours cordiaux digne d'un grand maître, je tiens donc à lui remercier d'abord pour son engagement, son soutien tout au long de l'année, et je reconnais à la fin que les plus grandes leçons ne sont pas tirées d'un livre mais d'un enseignant semblable, et quand on apprécie son professeur, on devient brillant, on excelle.

Je voudrais également lui témoigner ma gratitude pour sa patience et son soutien qui m'a été précieux afin de mener notre Balearia à bon port.

Merci donc d'avoir été si patient, si cool, sachez bien que je garderai toujours de très bons souvenirs en votre compagnie, et c'est parce que le meilleur est toujours pour la fin, il est temps de finir cette longue aventure par une escapade à Madrid..... Holà ESPANA !

Un merci sincère à mon cher « M. Nabil ROUBAÏ-CHORFI », pour son excellente intervention lors de la soutenance, et toute l'assistance reconnaît que vous étiez à la hauteur de votre engagement, vous étiez un investissement colossal, un investissement rentable, vous étiez sans doute le meilleur et le bon choix.

REMERCIEMENTS

Nous tenons également à remercier les membres du jury pour l'intérêt qu'ils ont accordé à notre travail en acceptant de l'évaluer et de l'enrichir par leurs commentaires.

A commencer par Monsieur Nadir ALLAL, président du jury et notre ancien prof d'atelier d'urbanisme L3, à qui nous devons tout notre respect, et notre immense gratitude, un vrai connaisseur dans le monde de l'urbanisme.

A notre enseignant d'atelier de projet M1, Monsieur BOUCHACHI Toufik, en sa qualité d'Examineur, l'homme du terrain par excellence, le connaisseur en urbanisme, nous vous joignons monsieur nos remerciements les plus chaleureux, et nous retiendrons votre reconnaissance de notre travail lors de la soutenance.

A Madame ABBOU Dahbia, en sa qualité d'Examinatrice, notre toute première enseignante, celle qui se souviendrait sûrement de nos premières catastrophes, de nos premiers traits dessinés, de nos bêtises et de nos maquettes aux mille couleurs, je vous exprime madame notre profonde gratitude et notre respect le plus grand.

Encore une fois au promoteur du projet Monsieur Nabil ROUBAÏ-CHORFI pour m'avoir dirigé sans ménagement de temps et d'efforts.

Enfin, Nos vifs remerciements vont également à toutes les personnes qui ont participé de près ou de loin dans l'aboutissement de ce travail, toutes les personnes à qui nous nous sommes adressés, qui nous ont aidés, les services qui nous ont ouvert leurs portes, notamment le responsable de la direction de l'hydraulique, la direction de l'urbanisme, et de l'Agence foncière, Madame Rabhi Kimia, l'architecte du théâtre monsieur Hamzaoui Mohcine, ainsi que le staff universitaire du (Site 5 - Département de Génie-Civil et d'Architecture de l'Université de Mostaganem, à leur tête monsieur Benzidane, Madame Khaïra, Madame Cherifa ainsi que tous les agents du site, pour nous avoir aidé à organiser notre soutenance dans les meilleurs conditions.

Abdelaalim AÏSSAT

DEDICACES

DEDICACES

Et c'est parce qu'il m'est impossible de les citer tous un par un, je me contente de dédier ce travail en premier lieu à ma petite famille, à l'amour de ma vie, ma chère maman, à mon cher papa, et à mes deux adorables sœurs, sans oublier Tata Halima qui m'ont soutenu dès le départ, et c'est à eux de témoigner de cette aventure et de ce travail acharné que je mène depuis des années, sachez que ce travail n'aurait jamais pu voir le jour sans votre soutien indéfectible et sans limite, j'espère que vous êtes fiers de votre enfant, que Dieux vous protège et que la réussite soit toujours à ma portée pour que je puisse vous combler de bonheur et de fierté surtout.

Ainsi donc je passe mes plus grosses dédicaces à ma sphère d'amis et mes collègues, de Mostaganem et d'ailleurs, qui ne se reconnaîtraient pas si je mettrais leurs vrais noms, l'A3ma, l'Hendi, le Mexicain, et Madonna, H'bib El'9alb, et l'équipe d'Algiers, Mahbobi Elghali, Akram, sans oublier s'habna de l'autre rive, le grand Silini, Fedoua, Meriem et Besma de Montpellier, Kribi, Jalilou et ga3 ouled le Havre, à Khadoudja la chimiste, Feriel w nass la médecine, à mon jumeau et le roi des story, Khalil, Samah et tous les membres d'Indaza Club, les fondateurs et leurs successeurs, et sans doute à ma très chère binôme, très serviable, Sanaa, et à mes frères Youb Saïdi et Abdou Bendounen.

Une dédicace spéciale, à Abd-Rahmane Soudek, et nass Astrakhan.

Mes enseignants ont également leurs parts de ces dédicaces, je commencerai donc avec ma toute première prof du primaire Madame Z'hor et Monsieur Hennous, celle du CEM, Madame Tadmout, celle du lycée, Madame Sophie, ainsi que tous mes profs de la fac notamment Monsieur Taleb, Professeur Himouri, Monsieur Affoun, Madame Bouchaar, Madame Maaraf, Madame Ghariri, Madame Hadjij, Professeur Chachour, Madame Rabia, Madame Benchenni, ceux de Escola de Arquitetura de Universidade do Minho, notamment Marta Labastida, Rui, Joao, et Cidalia.

A ceux que j'ai rencontré lors de ma mobilité Erasmus+, Kamatcho, Garik, Zineb, Bader, Hamza, Daniel, Mathias, Mayte, Ana Ramoa et Lyn, ainsi qu'à mes deux binômes la Catalane et la Biélorusse, Irina et Taisia et ma chère brésilienne de Tasquilado, Biatriz.

Mes dédicaces également à tous ceux qui ont fait le hirak, grands et petits, vive l'Algérie et « Yetna7aw ga3 ».

Je dédie également ce travail à notre défunte khalti Zohra qui nous a quittée le jour de mon anniversaire l'année passée, bien qu'elle tînt à assister à ma soutenance, hélas, dieu a décidé autrement, on ne t'oubliera jamais khalti Zohra, repose en paix et que Dieu le tout puissant vous accueille dans son vaste paradis. Allah yarhmak.

Et surtout à ma grand-mère maternelle Yamina, Allah yerhamha ...



RÉSUMÉ - - jest - - ABSTRACT

RESUME

RESUME

« La ville est pourtant ce qui compte le plus, qui doit compter le plus, parce que rien n'est plus nous-mêmes que ça, quand elle change c'est nous qui la faisons changer ». Eugène Guillevic.

Se catapultant du fait que la ville est dans un processus d'inachèvement, d'incomplétudes, et des mutations urbaines permanentes, la ville se fait et se défait, elle se renouvelle constamment, et régulièrement.

Le présent travail s'inscrit dans cette logique de mutations urbaines que connaît actuellement la ville de Mostaganem, un véritable chantier à ciel ouvert, où souvent la légende et la réalité se confondent au point de donner une âme à une pierre parvenue jusqu'à nous à travers des périodes diverses. Incontestablement, cette cité aux multiples facettes a été choisie par l'état pour être son havre de paix, une station balnéaire de haute villégiature au bord de la rive sud de la méditerranée, elle s'apprête à un changement radical qui touche son infrastructure de base, avec des dizaines de mégaprojets réalisés ou en voie de concrétisation, ce changement est synonyme de refonte de la ville sur elle-même, le projet en question va apporter une nouvelle vision dans le processus de renouvellement urbain et plus particulièrement dans le cas des zones urbaines à fort potentiel.

Le projet que nous vous présentons aujourd'hui est le fruit d'une dizaine de mois de réflexion, car aujourd'hui l'urbanisme se trouve face à de nouveaux enjeux, repousser donc sans fin les limites de la ville et en fabriquer une nouvelle n'est guère plus possible, nous allons donc intervenir sur une substance existante, et pour mieux intervenir il va falloir trouver de la bonne matière grise, une matière architecturale avec laquelle les professionnels de l'espace doivent nécessairement composer, que faut-il détruire et remplacer et que faut-il conserver?

Intervenir sur la ville est avant tout une culture d'intervention, une opération délicate qui s'attache à des actions, des politiques et des stratégies établies par les acteurs urbains, nos regards se dirigent donc vers le pôle culturel de Mostaganem, qui dispose d'un potentiel énorme malencontreusement inexploité, il représente l'image de toute une ville grâce à sa situation géostratégique à proximité du siège de la wilaya, son positionnement près de la pénétrante ouest, en provenance de la métropole Oranaise, lui confère un statut de pôle identitaire, un site idéal pour montrer la capacité démesurée de cet outil en l'occurrence le renouvellement urbain à instaurer un urbanisme ingénieux au service d'une communauté exigeante, c'est ainsi que notre choix du site s'est établi.

On dit souvent qu'un homme sans culture, c'est comme un zèbre sans rayures, et c'est parce que la culture ne s'hérite pas mais plutôt se conquiert, nous n'avons pas trouvé de mieux pour y intervenir, redonner un second souffle à la charnière culturelle de Mostaganem c'est donner une seconde vie à toute une ville, à toute une région et même à tout un pays.

Mots clés : inachèvement, mutation, renouvellement urbain, culture, pôle culturel.

"ومع ذلك، فإن المدينة هي الأكثر أهمية، وهي التي يجب أن تحسب أكثر من غيرها، لأنه لا يوجد شيء أكثر من أنفسنا، عندما تتغير، نحن الذين نجعلها تتغير". يوجين جيليفيتش.

انطلاقاً من منطق أن المدينة لا تكتمل، تتجدد باستمرار وبصفة منتظمة، يندرج هذا العمل ضمن منطق التغييرات العمرانية التي تعرفها مؤخراً مدينة مستغانم، أين تعرف المدينة ورشة مفتوحة على الهواء الطلق. وكما يعلم الجميع بأنه وقع الاختيار على هذه المدينة لتكون وجهة سياحية واعدة على الضفة الجنوبية لحوض البحر الأبيض المتوسط، حيث تستعد عاصمة الظهرة لتغيير يمس بصفة جذرية بنيتها التحتية، هذا مع اكتمال العشرات من المشاريع الضخمة وأخرى قيد الإنجاز على غرار الترامواي والمنفذ الرابط للميناء بالطريق السيار.

يطلق على هذا التغيير الجذري اسم التجديد العمراني والذي هو مرادف لإعادة صياغة المدينة من تلقاء نفسها. لذا يرتئي هذا المشروع الى تجسيد رؤية جديدة في عملية التجديد العمراني خاصة المناطق الحضرية التي تشهد اضطرابات على الرغم من توفرها على امكانيات معتبرة.

المشروع الذي نحن بصدد عرضه اليوم هو نتيجة لعشرات أشهر من التدقيق والبحث لان العمران يعرف هذه الأيام تطورات جذرية وتحديات جديدة. دفع حدود المدينة إلى ما لا نهاية، او بناء واحدة جديدة من العدم لم يعد ابداً ممكناً، لذلك يرى المختصون بان التدخل في مادة موجودة هو أفضل بكثير، وللتدخل بشكل أفضل وجب العثور على أفكار جديدة، وهي مادة معمارية يتعين على المختصين في المجال العمل بها، فماذا نستبدل وبماذا نحتفظ؟

التدخل في المدينة هو قبل كل شيء ثقافة ، وهي عملية دقيقة تركز على الإجراءات والسياسات و حتى الاستراتيجيات التي تضعها الجهات الفاعلة في المناطق الحضرية ، الان نوجه اعيينا صوب القطب الثقافي لمدينة مستغانم، والذي يتوفر على إمكانيات هائلة للأسف هي غير مستغلة وذلك عن غير قصد ، هذا القطب يعكس اول صورة لمدينة بأكملها بفضل موقعه الجغرافي الاستراتيجي بالقرب من مقر عاصمة الولاية، و موازاته للمدخل الغربي للمدينة قدوماً من وهران ، يمنحه مكانة القطب الهوية ، موقع مثالي لإظهار القدرة الفائقة لهذه الأداة في هذه الحالة التجديد العمراني في اعطاء صورة عصرية للمدينة .

الكلمات المفتاحية: غيرالاكتمال، التغييرات، التجديد العمراني ، الثقافة ، القطب الثقافي.

ASBTRACT

ABSTRACT

"The city is, however, what matters the most, which must count the most, because nothing is more than ourselves, when it changes it is we who make it change".

Eugène Guillevic.

Starting from the fact that the city is continuously in a process of incompleteness, and permanent urban mutations, the city is made and undone, it is constantly renewed, and regularly.

The present work is a part of this logical urban changes that the city of Mostaganem is currently experiencing, a real open-air construction site, where often legend and reality merge to the point of giving a soul to a stone that has reached us, through various periods.

Undoubtedly, this multi-faces city has been chosen to be Algeria's haven of peace, a seaside resort on the southern shore of the Mediterranean sea, it is prepared for a radical change that affects its own infrastructure, with dozens of megaprojects completed, while others are under construction, this change is synonymous with recasting the city on its own, this project will bring a brand new vision in the process of urban renewal and more particularly in the case of urban areas with high potential.

The project that we are presenting today is the result of tens of months of reflection, since today, urbanism is facing new challenges, so push endlessly the limits of the city or building a new one, is no longer possible, therefore, we will intervene on an existing substance, and to better intervene it will be necessary, to find the good gray matter, an architectural material with which the professionals of the space must necessarily compose, is it necessary to destroy and replace and what should we keep?

Intervening in the city is above all a culture, a delicate operation that focuses on actions, policies and strategies established by urban actors, our eyes are directed now towards the Cultural Area of Mostaganem, which has a huge potential unintentionally unexploited, it represents the image of a whole city, thanks to its geostrategic situation near the headquarters of the district, its positioning near the west entrance, for those coming from Oran, that gives it a status of pole identity, an ideal site to show the inordinate capacity of this tool in this case the urban renewal to introduce an ingenious urbanism at the service of a demanding community, this is how our choice of the site was established.

It is often said that a man without culture is like a zebra without stripes, and because culture is not inherited but rather conquered, we have not found the best way to intervene, give back a second wind at the cultural hinge of Mostaganem is giving a second life to a whole city, to a whole region and even to a whole country.

Key words: incompleteness, mutation, urban renewal, culture, cultural pole.



SOMMAIRE

TABLE DES MATIERES

AAA <i>STORY</i> , UN ETUDIANT, UN PARCOURS.....	1
REMERCIEMENTS	5
DEDICACES	7
RESUME.....	8
الملخص	9
ABSTRACT	10
TABLE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX	19
INTRODUCTION GENERALE	28

PARTIE I : ETAT DE L'ART

INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE	31
--	----

CHAPITRE I : APPROCHE FONDAMENTALE

I. INTRODUCTION.....	33
II. DEFINITION DES CONCEPTS URBAINS.....	34
1. DEVELOPPEMENT URBAIN	34
2. TERMINOLOGIE ADMINISTRATIVE	39
3. CONCEPTS URBAINS LIES A LA METROPOLISATION	41
4. CONCEPTS URBAINS LIES AU RETOUR SUR LA VILLE	44
III. METHODOLOGIE DE LA RECHERCHE	49
IV. CONCLUSION	50

CHAPITRE II : LA METROPOLISATION, UNE REALITE INCONTOURNABLE

I. INTRODUCTION.....	52
II. CONNAITRE LA METROPOLE	53
2. L'IMAGE METROPOLITAINE DES VILLES.....	55
3. LES METROPOLES GLOBALES.....	56
4. LES METROPOLES MEDITERRANEENNES	58
3. LE MODELE DE METROPOLISATION EN ALGERIE.....	62
3.1. LA METROPOLE ALGEROISE (ALGER).....	63

TABLE DES MATIERES

3.2.	LES METROPOLES REGIONALES	65
3.2.1.	LA METROPOLE ORANAISE :	66
3.2.2.	LA METROPOLE CONSTANTINOISE :	68
3.2.3.	LA METROPOLE BÔNOISE :	71
4.	LES METROPOLES DE DEMAIN	73
III.	CONCLUSION	76

CHAPITRE III : LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UNE NECESSITE ABSOLUE

I.	INTRODUCTION.....	78
II.	LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN EPREUVE.....	79
1.	UN PHENOMENE ANCIEN, UNE REALITE NOUVELLE	80
2.	RENOUVELLER MAIS POURQUOI FAIRE ?	82
4.	LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN ALGERIE.....	84
III.	ENTRE RENOUVELER ET S'ETENDRE.....	88
IV.	EXEMPLES THEMATIQUES.....	89
1.	EXEMPLE 1 : LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE LA NOUE- MALASSIS : LE PLATEAU A MONTREUIL ET A BAGNOLET	89
2.1.	CONTEXTE :	90
3.	ENJEUX TERRITORIAUX :	92
4.	OBJECTIFS DU PROJET :	93
5.	PREMIERES ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DU PROJET :	94
2.	EXEMPLE II : LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER SANITAS – ROTONDE A TOURS (REAMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS).....	97
2.1.	CONTEXTE URBAIN :	98
2.2.	OBJECTIFS DU PROJET :	100
2.3.	PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS :	100
2.3.1.	Secteur 1 : Marie Curie :	101
2.3.2.	Secteur 2 : Centre de vie / Hallebardier :	106
2.3.3.	Secteur 3 : Saint Paul :	110
2.3.4.	Secteur 4 : Pasteur :	114
2.3.5.	Secteur 5 : Claude Bernard :	118
2.3.6.	Secteur 6 : Rotonde :	121
V.	CONCLUSION.....	125

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE IV : LA POLITIQUE COLONIALE D'URBANISME

I.	INTRODUCTION.....	127
	.....	128
II.	LES TISSUS ANCIENS : DECLIN ET QUESTION DE SURVIE.....	129
1.	LE TISSU URBAIN : DEFINITION ET LECTURE.....	130
2.	ELEMENTS CONSTITUTIFS DU TISSU URBAIN.....	131
2.	URBANISME COLONIAL FRANÇAIS EN ALGERIE.....	133
2.1.	LE TISSU ANCIEN.....	133
2.2.	LE TISSU COLONIAL.....	138
3.	CREATIONS EX-NIHILO : VILLES ET VILLAGES COLONIAUX.....	140
3.1.	LA VILLE COLONIALE EN ALGERIE.....	141
3.2.	LES VILLAGES DE COLONISATION.....	143
	.....	145
3.3.1.	STYLE NEO-CLASSIQUE (VAINQUEUR).....	146
3.3.2.	STYLE NEO-MAURESQUE (PROTECTEUR).....	149
	.....	150
3.3.3.	STYLE MODERNE (DE L'ORIENTALISME A L'ARCHITECTURE MODERNE).....	151
	.....	152
3.3.4.	LES LOGEMENTS SOCIAUX.....	154
3.3.4.1.	LES HBM (HABITAT A BON MARCHE).....	155
3.3.4.2.	LES HLM (HABITAT A LOYER MODERE).....	157
3.3.5.	LES GRANDS ENSEMBLES.....	158
3.3.5.1.	Les grands ensembles en Algérie.....	159
3.4.	CAS SIMILAIRES.....	161
3.4.1.	LES HLM (DAR ES SAADA ET CITE DIAR EL MAHÇOUL).....	161
3.4.2.	LE PARI DE POUILLON (CONSTRUIRE PLUS, DANS LE MOINDRE TEMPS).....	162
3.4.3.	LA QUALITE DES ESPACES URBAINS.....	163
3.4.4.	CONCLUSION.....	164
	.....	166
III.	CONCLUSION.....	167

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE V : LE PLAN DE CONSTANTINE

I.	INTRODUCTION.....	169
II.	FLASHBACK HISTORIQUE DU PLAN DE CONSTANTINE.....	170
III.	LE PLAN DE CONSTANTINE OU LE PLAN DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL EN ALGERIE (1959-1963)	171
1.	LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE CONSTANTINE.....	174
2.	LE RAPPORT MASPETIOL JUIN 1955	175
3.	LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE CONSTANTINE.....	175
2.	LES PREVISIONS DU PLAN QUINQUENNAL.....	177
2.1.	QU'EN EST-IL DU SECTEUR AGRICOLE ?	178
2.2.	AU PLAN D'INDUSTRIALISATION	179
2.3.	LA PRODUCTION PETROLIERE	180
2.4.	LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION	182
3.	UN SUCCES EPHEMERE.....	187
4.	LES CAS SIMILAIRES	188
IV.	CONCLUSION	198

CHAPITRE VI : LA POLITIQUE DES ZHUN

I.	INTRODUCTION.....	202
I.	L'ALGERIE AUX ANNEES DE L'IMMEDIATE POST-INDEPENDANCE.....	203
1.	LE LOGEMENT DANS LA PERIODE DU PRE-PLAN (1962-1966).....	204
1.1.	L'EXODE RURAL	204
1.2.	UNE URBANISATION RAPIDE ET ANARCHIQUE	205
1.3.	LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	206
1.4.	L'HABITAT, UNE NON PROPRIETE.....	207
2.	LA PRISE DE CONSCIENCE : LA PLANIFICATION SOCIO-ECONOMIQUE 208	
2.1.	LE LOGEMENT DANS LES PLANS DE DEVELOPPEMENT	209
2.1.1.	LE PLAN TRIENNAL 1967-1969	209
2.1.2.	LE PREMIER PLAN QUADRIENNAL 1970-1973.....	209
2.1.3.	LE DEUXIEME PLAN QUADRIENNAL 1974-1977	209
2.2.	LES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION SOCIO-ECONOMIQUE	211
2.2.1.	LE PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT (PCD).....	211
2.2.2.	LE PLAN DE MODERNISATION URBAINE(PMU).....	211

TABLE DES MATIERES

2.2.3.	LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR (PUD).....	211
2.2.4.	LE PLAN D'URBANISME PROVISOIRE (PUP)	213
2.3.	LES INSTRUMENTS D'URBANISME OPERATIONNEL	214
2.3.1.	LA ZONE D'HABITAT URBAIN NOUVELLE (ZHUN)	214
2.3.2.	LE LOTISSEMENT.....	214
2.3.3.	LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC)	214
II.	LES ZHUN : UNE POLITIQUE D'HABITAT ADOPTEE	217
1.	LE CONTEXTE GENERAL ET LES OBJECTIFS DES ZHUN	218
1.1.	LA NAISSANCE ET LA CREATION DES ZHUN	219
2.	LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS DES ZHUN	220
2.1.	Développer les capacités d'accueil des villes.....	220
2.2.	Coordonner la planification des investissements.....	220
2.3.	Intégrer les opérations d'habitat à l'environnement urbain existant	220
2.4.	Qualifier les actions de production de l'espace	220
3.	LES PRINCIPES D'ELABORATION DES ZHUN	222
3.1.	LE DOSSIER DE CREATION	222
3.2.	LE DOSSIER D'AMENAGEMENT	222
3.3.	LE DOSSIER D'EXECUTION.....	223
4.	LA PRODUCTION DES ZHUN	225
4.1.	LE FONCIER	225
4.2.	LA QUANTITE	225
III.	CONCLUSION	236

CHAPITRE VI : LES EXTENSIONS NOUVELLES ET LES POS

I.	INTRODUCTION.....	238
II.	L'ALGERIE, UN ESPACE DE CONTRASTE	239
III.	L'AVENEMENT DES INSTRUMENTS D'URBANISME	242
1.	L'URBANISME PLANIFIE.....	242
2.	LES INSTRUMENTS D'URBANISME.....	242
2.1.	LES LOIS ET LA LEGISLATION	243
2.2.	LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU)	244
2.3.	LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS).....	246
IV.	L'ALGERIE, VERITABLE CHANTIER A CIEL OUVERT.....	248
1.	L'ETALEMENT URBAIN DES VILLES ALGERIENNES.....	249

TABLE DES MATIERES

2.	DE LA CENTRALITE A LA POLARISATION	250
V.	LES VILLES NOUVELLES EN ALGERIE	253
VI.	L'HABITAT AU CŒUR DE LA POLITIQUE DU DEVELOPPEMENT NATIONAL 256	
1.	LES DIFFERENTES FORMULES DE LOGEMENT	257
1.1.	LOGEMENT LOCATION6VENTE (AADL)	258
1.2.	LOGEMENT PUBLIC LOCATIF (LPL-SOCIAL).....	260
1.3.	LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDE (LPA).....	261
1.4.	LOGEMENT PROMOTIONNEL PUBLIC (LPP).....	262
1.5.	LOGEMENT PROMOTIONNEL LIBRE (LPL)	263
1.6.	LOGEMENT RURAL (LR).....	264
1.7.	L'HABITAT AUTO-CONSTRUIT (AU).....	265
1.8.	LOGEMENT LOCATIF PROMOTIONNEL (LLP), LA NOUVEAUTE DE TEMMAR	266
VII.	LA VILLE D'ORAN MISE A L'EPREUVE	267
1.	L'ECHEC DU PDAU 1998	268
2.	LE POS, UN INSTRUMENT DESUET	269
2.1.	POS YAGHMOURACEN (COMMUNE D'ORAN).....	270
2.2.	POS SUF4 (COMMUNE DE BIR EL-DJIR).....	271
3.	LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) OU LE POS DESUISE	273
VIII.	CONCLUSION	276
	CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE.....	277

TABLE DES MATIERES

PARTIE II : PROJECTION

INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE	279
--	-----

CHAPITRE VIII : LE CAS D'ETUDE - LE POLE CULTUREL DE MOSTAGANEM

I. INTRODUCTION.....	281
II. LE CAS D'ETUDE.....	282
1. MOSTAGANEM, LA MUSE DE LA MEDITERRANEE, LA PERLE D'ALGERIE	285
2. LE PERIMETRE D'ETUDE : LE PÔLE DE LA CULTURE.....	289
2.1. INTRODUCTION AU SITE D'INTERVENTION	289
2.2. LE CHOIX DU SITE.....	294
2.3. L'ANALYSE URBAINE	295
2.3.1. LES LIMITES	296
2.3.2. LES ELEMENTS PHARES/REPERES	297
2.3.2.1. LE THEATRE	297
2.3.2.2. LA MAISON DE LA CULTURE	300
2.3.2.3. LA GARE ROUTIERE OUEST (TAXI ET BUS)	301
2.3.2.4. LA ZHUN DES 400 LOGEMENTS	302
2.3.2.5. LES BANQUES	304
2.3.2.6. LE JARDIN CITADIN.....	305
2.3.3. LES VOIES/PARCOURS	306
2.3.4. LES NOEUDS.....	307
2.4. LE PÔLE EN LANGAGE DE CHIFFRES	310
2.4.1. LE ZONING.....	311
2.4.2. LES SYSTEMES URBAINS.....	316
2.4.2.1. LE SYSTEME PARCELLAIRE	317
2.4.2.2. LE SYSTEME VIAIRE.....	318
2.4.2.3. SYSTEME DU BATI/NON BATI.....	319
2.4.2.4. LE SYSTEME DES ESPACES LIBRES.....	320
2.4.3. SYNTHESE DE L'ANALYSE.....	321
2.4.3.1. Analyse SWOT (AFOM).....	321
2.4.3.2. LES OBJECTIFS TRACES	322
2.4.3.3. LES ACTIONS	322

TABLE DES MATIERES

III.	CONCLUSION	326
IV.	PRÉSOUTENANCE DU PFE (03/03/2019)	327

CHAPITRE IX : L'INTERVENTION - LE PROJET

I.	INTRODUCTION.....	330
II.	MMM LOGO <i>STORY</i>	331
III.	ELABORATION DU PROJET	333
1.	PROGRAMMATION URBAINE	334
1.1.	PARTIE A DEMOLIR/RESTRECTURER	336
1.2.	PARTIE A CONSERVER.....	339
2.	FONCTIONS URBAINES	340
2.1.	EDIFICES/EQUIPEMENTS	340
2.2.	PARTIE RESIDENTIELLE (LA ZHUN 400)	341
2.3.	VOIRIE ET NŒUDS.....	343
3.	SCHEMAS D'AMENAGEMENTS GENERALES	344
3.1.	LA VOIRIE :	346
3.2.	LE PARCELLAIRE :	351
IV.	CONCLUSION	355
VI.	SOUTENANCE DU PFE (07/07/2019).....	356

	CONCLUSION DE LA SECONDE PARTIE	358
--	---------------------------------------	-----

	CONCLUSION GENERALE	359
--	----------------------------------	------------

	BIBLIOGRAPHIE	360
--	---------------------	-----

	ANNEXES	366
--	---------------	-----



TABLE DES ILLUSTRATIONS & TABLEAUX

TABLE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX

TABLE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX

▪ Fig. 1 : L'auteur du mémoire, photo prise au salon de l'étudiant Khotwa à Mostaganem - Source : Mehdi Benchehida.	1
▪ Fig. 2 : Photo souvenir des majors de la promotion sortante 2016-2017 'Abdelkader BENNADRA' - Source : Cellule de communication de l'UMAB.	2
▪ Fig. 3 : Photo souvenir près de l'enseigne de Universidade do Minho, Campus de Gualtar à Braga – Portugal – Source : Auteur du mémoire.	3
▪ Fig. 4 : Photo « Djama3iya - Collective » de la promotion 2001-2002, Ecole Djelloul Tahar – Mostaganem, en compagnie de mon professeur Hennous à droite et du directeur de l'école monsieur Hammoudi – Source : Abdeljalil Bentabet.	4
▪ Fig. 5 : Développement de la ville de Mostaganem – Source : Auteur du mémoire.	47
▪ Fig. 6 : Application des concepts sur la ville de Mostaganem – Source : Auteur du mémoire.	48
▪ Fig. 7 : Schéma de croissance d'une agglomération urbaine - Source : Auteur du mémoire.	52
▪ Fig. 8 : Carte de l'Archipel Mégapolitain Mondial - Source Manuel Hachette 2018, retravaillée par l'Auteur du mémoire.	56
▪ Fig. 9 : Carte des pays riverains de la Méditerranée - Source : www.pairault.fr	58
▪ Fig. 10 : Localisation des Métropoles sur le bassin Méditerranéen – Source : La Méditerranée, une interface.	60
▪ Fig. 11 : Les villes en Algérie - Source : l'Algérie, espace & société, Marc Côte.	62
▪ Fig. 12 : La plus ancienne photo d'Alger « La Casbah » avec son enceinte, avant l'arrivée des colons – Source : Internet.	63
▪ Fig. 13 : L'aire métropolitaine algéroise selon l'ONS (1987) - Source : archives de l'ONS, 1987, conception et réalisation : T. MEDJADJ, 2015.	64
▪ Fig. 14 : Les éléments structurants de l'Oranie - Source : l'Algérie, espace & société, Marc Côte, p 213.	66
▪ Fig. 15 : Le profil topographique des bassins intérieurs de l'Oranie - Source : l'Algérie, espace & société, Marc Côte, p 213.	67
▪ Fig. 16 : Les éléments structurants du Constantinois (l'Est Algérien) - Source : l'Algérie, espace & société, Marc Côte, p 219.	68
▪ Fig. 17 : Constantine et ses territoires - Source : Google image.	69
▪ Fig. 18 : Les composantes urbaines de la métropole Bônoise – Source : L'aire métropolitaine, un nouveau champ d'analyse de la ville algérienne. L'exemple d'Annaba, B.Benlakhlef, 2008.	71
▪ Fig. 19 : Les métropoles régionales imaginées par Côte - Source : Algérie : peut-on se passer des métropoles régionales ? Marc Côte, 1995.	73
▪ Fig. 20 : Site du mémorial du 11 Septembre à New York - Source : Google image.	83
▪ Fig. 21 : Vue globale sur la Grande Mosquée d'Alger et son minaret culminant à plus de 265m, le plus haut du monde. - Source : Instagram cinemaxprod.	84
▪ Fig. 22 : Projet de réalisation de logements haut standing avec centre commercial en R+9 sur l'emplacement d'un ancien immeuble en R+1 au centre-ville de Mostaganem – Source : Auteur du mémoire.	86
▪ Fig. 23 : Projet de Réhabilitation du vieux bâti colonial dans l'hyper-centre de Mostaganem – Source : Auteur du mémoire.	87

TABLE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX

▪ Fig. 24: Carte de localisation du quartier dans son environnement - Source : ANRU France.....	89
▪ Fig. 25 : Carte du quartier - Source : ANRU France.....	91
▪ Fig. 26 : Carte schématique des premières orientations du projet - Source : ANRU France.....	96
▪ Fig. 27 : Vue globale du site d'intervention - Auteur de l'exemple.....	97
▪ Fig. 28 : Le quartier dans la commune de Tours - Source : Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours.....	98
▪ Fig. 29 : Vue aérienne du quartier du Sanitas en 1960 - Source : Archives municipales de Tours.....	99
▪ Fig. 30 : Schéma directeur - Source : Auteur de l'exemple.....	100
▪ Fig. 31 : Vue aérienne avec les propositions d'aménagements - Source : Auteur de l'exemple.....	102
▪ Fig. 32 : Photo de l'aire de jeu proposé pour le projet – Source : Osmose ingénierie. ...	103
▪ Fig. 33 : Représentation du stationnement existant sur cette rue - Source : Auteur de l'exemple.....	103
▪ Fig. 34 : Proposition de réaménagement de l'offre en stationnement - Source : Auteur de l'exemple.....	104
▪ Fig. 35 : Représentation de l'état existant de cette rue - Source : Auteur de l'exemple..	105
▪ Fig. 36 : Représentation du réaménagement pour la rue Jacques Marie Rougé - Source : Auteur de l'exemple.....	105
▪ Fig. 37 : Vue aérienne avec les propositions d'aménagements - Source : Auteur de l'exemple.....	106
▪ Fig. 38 : Proposition de réaménagement d'une place centrale - Source : Auteur de l'exemple.....	107
▪ Fig. 39 : Proposition d'aménagement pour le potager urbain - Source : Maison de l'agriculture urbaine.....	108
▪ Fig. 40 : Représentation de l'état existant du stationnement - Source : Auteur de l'exemple.....	109
▪ Fig. 41 : Photo de l'état existant du stationnement sur le boulevard De Lattre de Tassigny - Source : Auteur de l'exemple.....	109
▪ Fig. 42 : Proposition de réaménagement de l'offre en stationnement pour le Boulevard De Lattre de Tassigny – Source : Auteur de l'exemple.....	109
▪ Fig. 43 : Fonctionnement du boulevard lors des jours de marché - Source : Auteur de l'exemple.....	110
▪ Fig. 44 : Proposition de différents aménagements pour ce secteur Saint Paul – Source : Auteur de l'exemple.....	110
▪ Fig. 45 : Proposition d'aménagement d'un espace public paysager - Source : Auteur de l'exemple.....	111
▪ Fig. 46 : Proposition de réaménagement pour le Jardin Meffre - Source : Auteur de l'exemple.....	112
▪ Fig. 47 : Représentation d'un possible aménagement aux abords du futur parking végétalisé – Source : Auteur de l'exemple.....	113
▪ Fig. 48 : Exemple d'un terrain multisports couvert - Source : Google images.....	113
▪ Fig. 49 : Vue aérienne avec les différents aménagements proposés pour ce secteur - Source : Auteur de l'exemple.....	114

TABLE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX

▪ Fig. 50 : Photo de la rue du Docteur Charcot - Auteur de l'exemple.	115
▪ Fig. 51 : Exemple d'un parking silo R+4 végétalisé - Source : développement-durable.gouv.....	116
▪ Fig. 52 : Etat existant de le rue Sanitas – Source : Auteur de l'exemple.....	116
▪ Fig. 53 : Proposition d'un aménagement d'espace public paysager à la place de l'actuel tracé de la rue Sanitas – Source : Auteur de l'exemple.....	117
▪ Fig. 54 : Vue aérienne avec les réaménagements pensés pour ce secteur – Source : Auteur de l'exemple.	118
▪ Fig. 55 : Exemple de réaménagement possible pour un square – Source : JardCad.....	119
▪ Fig. 56 : Exemple d'un aménagement possible pour un espace public – Source : Google image.....	120
▪ Fig. 57 : Vue aérienne avec les différentes solutions proposées pour le réaménagement de cette zone – Source : Auteur de l'exemple.....	121
▪ Fig. 58 : Les rapports espace-société en Algérie – Source : L'Algérie ou l'espace retourné, Marc Côte.....	128
▪ Fig. 59 : Le tissu du Caire, le centre ancien - Source : Phillipe Panerai, 1980.	131
▪ Fig. 60 : Principes d'organisation spatiale des médinas - Source : L'Algérie ou l'espace retourné, Marc Côte.	134
▪ Fig. 61 : Représentant les remparts d'Alger – Source : Photo prise par une personne anonyme en 1844, dans un procédé photographique de l'époque qui ne dura qu'une dizaine d'années, le daguerréotype, mis au point par Louis Daguerre en 1839.....	135
▪ Fig. 62 : Transformation du tissu médinois et apparition des marginalités urbaines à Constantine - Source : Plan pris du site de Bernard Bouet, www.profburp.com/plan/image4.htm	136
▪ Fig. 63 : Les permanences du découpage régional lors de la colonisation, avec la modification des limites mais la conservation du principe de division tripartite (Régence turque) – Source : L'Algérie ou l'espace retourné, Marc Côte.	139
▪ Fig. 64 : Médinas et villes neuves, vers un espace ouvert - Source : L'Algérie ou l'espace retourné, Marc Côte.	140
▪ Fig. 65 : Le centre-ville de la région de Levy à Sétif en période coloniale - Source : http://alger-roi.fr	141
▪ Fig. 66 : Village et périmètre de colonisation d'El Arrouche (Vallée du Safsaf 1844), Plan rigide, enfermé dans des fortifications - Source : L'Algérie ou l'espace retourné, Marc Côte.	144
▪ Fig. 67 : Les Villages de Colonisation (1830-1847) - Source : Wikipédia (Centre de colonisation -Algérie).....	145
▪ Fig. 68 : Le théâtre d'Oran- Source : Auteurs, 2005.	147
▪ Fig. 69 : Le grand hôtel (Mostaganem), actuellement transformé en clinique Kara - Source : www.vielles-photos-algerie	148
▪ Fig. 70 : Villa Pinéda (Mostaganem) – Source : www.vielles-photos-algerie	150
▪ Fig. 71 : L'école de Beymouth vers 1911, Construite vers 1905 par Les Pinéda (Mostaganem) - Source : www.vielles-photos-algerie	150
▪ Fig. 72 : L'immeuble du Colisée vers 1959 - Source : Mostaganem des années 50 (Page Facebook).	152
▪ Fig. 73 : Mostaganem 1958, Square Qeyrat, rebaptisé Square Boudjemaa – Source : www.vielles-photos-algerie	153

TABLE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX

▪ Fig. 74 : Les HBM du champ de Manoeuvre Alger - Source : www.gallica.bnf.fr , 2014.	155
▪ Fig. 75 : H.B.M à Alger, Jean Paul Castanet, 1966 - Source : Google image.	156
▪ Fig. 76 : H.L.M à Alger. Vincent du Chazaud. Année 2014 - Source : http://www.ceacap.org	157
▪ Fig. 77 : Les grands ensembles du champ de manoeuvre (Alger) – Source : www.delcampe.net	159
▪ Fig. 78 : Les grands ensembles du champ de manoeuvre (Alger) – Source : www.delcampe.net	160
▪ Fig. 79 : La porte de la mer (Diar El Mahçoul - Source : www.insaniyat.crasc.dz	162
▪ Fig. 80 : Dar Es-Saada construite en 1953 - Source : www.diaressaada.alger.free.fr ..	164
▪ Fig. 81 : Dar Es-Saada construite en 1953 - Source : www.diaressaada.alger.free.fr ..	165
▪ Fig. 82 : La cité Diar el Mahçoul construite en 1954 – Source : www.diarmahcoul.alger.free.fr	165
▪ Fig. 83 : La cité Diar el Mahçoul construite en 1954 – Source : www.diarmahcoul.alger.free.fr	166
▪ Fig. 84 : Le 3 octobre 1958, le général de Gaulle vient de reprendre le pouvoir quand il s’adresse au peuple algérien devant la préfecture de Constantine. Pour annoncer le plan de Constantine - Source : Les matérialiste. L’Algérie française - 11e partie.	171
▪ Fig. 85 : Le 3 octobre 1958, le général de Gaulle vient de reprendre le pouvoir - Source : ALMANACH, un jour, une histoire : lancement du plan de Constantine en Algérie. ...	172
▪ Fig. 86 : Conséquences du plan de Constantine, une barre d’immeubles imposante contraste avec des ruines anciennes situées sur les hauteurs d’Alger - Source : L’application du plan de Constantine à Alger ECPAD.....	176
▪ Fig. 87 : Plan de Constantine une stratégie volontariste de développement - Source : CDHA, le plan de Constantine.....	177
▪ Fig. 88 : La mise en œuvre du “Plan de Constantine”, La réalisation d’un gazoduc passant par Laghouat, Tiaret, Relizane, le plateau du Sersou, la Macta, Damesme à destination d’Arzew - Source : Arzew, sources et activité blog page 9 – 13.....	179
▪ Fig. 89 : Investissements pétroliers en Algérie (1952- 1962) (en millions de NF) – Source : Theses.univ-lyon2, plan de Constantine. Construit à partir des données collectées par A.Benachenhou, Formation du sous-développement, Op.cit. p. 398.....	180
▪ Fig. 90 : Activité de l’industrie pétrolière en Algérie (U= 1.000 T) - Source : Theses.univ-lyon2, plan de Constantine Construit à partir des données d’A.Benachenhou, op.cit. p. 399.....	181
▪ Fig. 91 : Première tranche des travaux à Diar El-Keff dans un quartier périphérique d’Alger, dans le cadre du plan de Constantine. Juillet 1959 - Source : L’application du plan de Constantine à Alger ECPAD.	183
▪ Fig. 92 : Bloc d’immeubles en construction en application du plan de Constantine, juillet 1959, Alger - Source : L’application du plan de Constantine à Alger ECPAD.....	184
▪ Fig. 93 : Une des conséquences du plan de Constantine est la transformation d paysage urbain d’Alger - Source : L’application du plan de Constantine à Alger ECPAD.	185
▪ Fig. 94 : Vue aérienne de la cité Mahieddine, la ville d’Alger - Source : Forum Ouled Cité Mahieddine Ayoune el zorgue.....	188
▪ Fig. 95 : Une barre d’immeubles de la cité Mahieddine, Alger - Source : Forum Ouled Cité Mahieddine Ayoune el zorgue.....	189

TABLE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX

- Fig. 96 : (Ci-dessus) Gouyon, Bellissent et Régeste, Cité Faizi, plans d'unités. (1) salon, (2) chambre à coucher, (3) salle de bain, (4) cuisine, (5) entrée, (6) loggia, (7) couloir public. (Ci-dessous) Gouyon, Bellissent et Régeste, Cité des Dunes, vue axonométrie.. 190
- Fig. 97 : Cité les Dunes, El Harrach, Alger, Régeste et Bellissent, 1959 - Source : Google image..... 191
- Fig. 98 : La cité Diar Es Chams, Alger - Source : Babel Med, Des vies de bric et de broc. 192
- Fig. 99 : Challand, Diar es-Shems, plan d'appartements. (1) salon, (2) chambre à coucher (3) salle de bain, (4) kitchenette, (5) entrée, (6) loggia, (7) couloir public – Source : Zeynep Çelik, Urban Forms and Colonial Confrontations : Algiers Under French Rule. 193
- Fig. 100 : (Ci-dessus) Marcel Lathuillière et Nicholas Di Martino, plan de l'unité, Cité Haouch Oulid Adda, 1959. (1) salon, (2) chambre à coucher, (3) toilette, 4 cuisine, 5) entrée, (6) loggia, (7) couloir public - Source : Zeynep Çelik, Urban Forms and Colonial. 194
- Fig. 101 : Lathuillière et Di Martino, Cité Haouche Oulid Adda, vue, 1959 - Source : Zeynep Çelik, Urban Forms and Colonial Confrontations : Algiers Under French Rule. 194
- Fig. 102 : Vue aérienne de la cité de la Concorde - Source : (Extrait d'Alger de ma jeunesse, Editions Jacques Gandini, Nice 1995)..... 195
- Fig. 103 : La cité la Concorde, Bir Mourad Rais - Source : Page Facebook : Alger à une certaine époque..... 196
- Fig. 104 : l'exode rural en Algérie - Source : l'Algérie, espace & société, Marc Côte... 204
- Fig. 105 : Une urbanisation forte, mais différenciée - Source : l'Algérie espace et société, Marc Côte..... 205
- Fig. 106 : Les deux processus du croît urbain - Source : l'Algérie espace et société, Marc Côte. 206
- Fig. 107 : Habitat des biens vacants, la Pépinières, Mostaganem – Source : Mostaganem des années 50..... 207
- Tab. 5 : Le Plan d'Urbanisme Directeur d'Alger - Source : Centre National d'Etudes et de Recherche appliquée en Urbanisme (CNERU)..... 210
- Fig. 108 : Le Plan d'Urbanisme Directeur d'Alger - Source : Centre National d'Etudes et de Recherche appliquée en Urbanisme (CNERU). 212
- Fig. 109 : Délimitation des différentes zones par le PUD : Cas de Béjaïa - Source : Exposé sur L'Algérie, espace colonial et post colonial. 215
- Fig. 110 : schéma représentant la genèse des ZHUN en Algérie - Source : Etablis par l'auteur du mémoire sur la base des informations recueillies. 221
- Fig. 111 : : Processus administratif et technique pour une opération de ZHUN. Source : ZUCHELLI Alberto, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine Volume 3 (Alger : OPU, 1984), p 153. 227
- Fig. 112 : Problème d'étanchéité au niveau des parois extérieurs, Cas de la ZHUN de cité 5 juillet Mostaganem - Source : Mouaz Sanaa. 229
- Fig. 113: Localisation des différentes ZHUN, lotissements planifiés et informels à Oran au début des années 1990 - Source : Malika TOUATI, La périphérie Est d'Oran (Algérie) : mécanismes de formation et modes d'intervention. 231

TABLE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX

▪ Fig. 114: Exemple de façade d'une ZHUN à Oran - Source : exposé sur L'Algérie, espace colonial et post colonial.	232
▪ Fig. 115 : Exemple des façades d'une ZHUN à Mostaganem, cas la cité 5 juillet - Source : Mouaz Sanaa.	233
▪ Fig. 116 : Des espaces extérieurs mal exploités, cas des ZHUN cité 5 juillet à Mostaganem - Source : Mouaz Sanaa.	234
▪ Fig. 117 : Un espace extérieur jardiné, cas des ZHUN cité 5 juillet à Mostaganem - Source : Mouaz Sanaa.	234
▪ Fig. 118 : Une aire de jeux non aménagée, cas des ZHUN cité 5 juillet à Mostaganem – Source : Mouaz Sanaa.	235
▪ Fig. 119 : Le glissement vers le nord (Marc Côte ; l'Algérie, Espace et Société, P20). .	241
▪ Fig. 120 : Les différents instruments d'urbanisme utilisés en Algérie.	243
▪ Fig. 121 : Exemple d'un document graphique du PDAU du groupement urbain de la ville de Mostaganem (Algérie) – Source : DUAC Mostaganem.	246
▪ Fig. 122 : Exemple d'un document graphique du POS de la Salamandre à Mostaganem - Source : Agence Foncière de la Wilaya de Mostaganem.	247
▪ Fig. 123 : Répartition de la population Algérienne (2008) – Source : Internet.	248
▪ Fig. 124: Projet Du Schéma National d'Aménagement du Territoire 2030 – Source : SNAT - JORA N° 61.	251
▪ Fig. 125: Localisation des villes nouvelles algériennes. Source : Schéma national de l'aménagement du territoire à l'horizon 2030, Alger, 2001.	253
▪ Fig. 126 : Vue en 3d du rendu final de la ville nouvelle de Boughzoul et son lac - Source : Google image.	254
▪ Fig. 127 : Différents critères pour l'octroi d'un logement AADL – Source : Auteur du mémoire.	258
▪ Fig. 128 : Exemple de logements AADL à Boumerdes – Source : www.eldjazair365.com.	259
▪ Fig. 129 : Exemple de logements LPL – Social à Tizi Ouzou – Source : www.algeriepatriotique.com.	260
▪ Fig. 130 : Exemple d'un logement LPA ex LSP à Oran – Source : Google image.	261
▪ Fig. 131 : Exemple de logement LPP en Algérie - Source : www.liberte-algerie.com. .	262
▪ Fig. 132 : Exemple de logement LPL dans la métropole Oran - Source : Google image.	263
▪ Fig. 133 : Exemple de logement rural en Algérie - Source : www.algerie-eco.com.	264
▪ Fig. 134 : Exemple d'un habitat auto-construit en Algérie – Source : www.algerie-focus.com.	265
▪ Fig. 135 : Situation des POS Yaghmouracen et SUF4 et délimitation des périmètres des différents POS par le PDAU d'Oran – Source : URSA, 1998. Réalisé par : Youcef Kadri et Mohamed Madani.	269
▪ Fig. 136 : Plan d'aménagement du POS Yaghmouracen - Source : URBATECS, 2004. Réalisé par : Youcef Kadri et Mohamed Madani.	270
▪ Fig. 137 : Plan d'aménagement du POS SUF 4 - Source : ETAR, 2014.	272
▪ Fig. 138 : Procédures d'élaboration du POS – Source : Exposé sur calaméo.	274
▪ Fig. 139 : Procédures d'élaboration du PLU – Source : Exposé sur calaméo.	275
▪ Fig. 140 : Mostaganem, La muse de la méditerranée - Source : Auteur du mémoire.	283

TABLE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX

▪ Fig. 141 : Présentation de l'agglomération du Grand Mostaganem, ses accès et ses repères - Source : Auteur du mémoire.	284
▪ Fig. 142 : Situation du pôle culturel dans la ville de Mostaganem et ses dimensions - Source : Auteur du mémoire.	289
▪ Fig. 143 : Carte de la situation, les limites et les repères du pôle culturel de Mostaganem – Source : Auteur du mémoire. Fig. 144 : Les repères du pôle (1er lot) - Source : Auteur du mémoire.	290
▪ Fig. 145 : Les repères du pôle (2ème lot) - Source : Auteur du mémoire.	292
▪ Fig. 146 : Prises panoramiques des axes principaux du pôle - Source : Auteur du mémoire.	293
▪ Fig. 147 : Photo du Théâtre Régional de Mostaganem "Si Djilali Benabdelhalim" - Source : Google image.	298
▪ Fig. 148 : Photo de l'intérieur du théâtre, l'emplacement des loges a été tellement critiqué – Source : Google image.	298
▪ Fig. 149 : Photo de l'ancien théâtre démoli après l'indépendance – Source : https://www.geneanet.org/cartes-postales/view/213602#0	299
▪ Fig. 150 : Photo de l'accès principal de la maison de la culture Ould Abderrahmane Kaki- Source : Google image.	300
▪ Fig. 151 : Photo de la gare routière et son aire de stationnement - Source : Auteur du mémoire.	301
▪ Fig. 152 : Photo des immeubles de la ZHUN 400 - Source : Auteur du mémoire.	302
▪ Fig. 153 : Des immeubles identiques à ceux de la ZHUN 400 à Mostaganem - Quartier Mischler Tidjditt – Source : Auteur du mémoire.	302
▪ Fig. 154 : Des immeubles identiques à ceux de la ZHUN 400 à l'USTO – Oran – Source : Oussama Rahim.	303
▪ Fig. 155 : Photo du jardin El-Wiam - Source : Auteur du mémoire.	305
▪ Fig. 156 : Giratoire de l'intersection « Route du port - boulevard de la Salamandre » avec projet de réalisation d'une trémie - Source : Auteur du mémoire.	307
▪ 307	
▪ Fig. 157 : Giratoire de l'intersection « avenue Ould Aïssa Belkacem - boulevard de la Salamandre » - Source : Auteur du mémoire.	307
▪ 308	
▪ Fig. 158 : L'intersection de « Route du port – Rue Boumaaza Mohamed avec projet de réalisation d'une trémie routière – Source : Auteur du mémoire.	308
▪ 308	
▪ Fig. 159 : Giratoire de l'intersection « avenue Ould Aïssa Belkacem – Rue Boumaaza Mohamed » 309	
▪ Fig. 160 : Aperçu et quelques chiffres relatifs au pôle culturel de Mostaganem - Source : Auteur du mémoire.	310
▪ Fig. 161 : Répartition des fonctions au niveau du pôle culturel - Source : Auteur du mémoire.	310
▪ Fig. 162 : Carte représentant les cinq sous-zones élaborées pour l'analyse de site – Source : Auteur du mémoire.	311
▪ Tab. 12 : Les sous-zones en détails - Source : Auteur du mémoire.	311
▪ Fig. 163 : Répartition des surfaces des sous-zones - Source : Auteur du mémoire.	312
▪ 312	

TABLE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX

▪ Fig. 164 : Diagramme du coefficient d'occupation des sols 'COS' des différentes sous-zones - Source : Auteur du mémoire.....	312
▪ Fig. 165 : Les différentes vocations des sous-zones - Source : Auteur du mémoire.	315
▪ Fig. 166 : Le système parcellaire au niveau pôle culturel - Source : Auteur du mémoire.	317
▪ Fig. 167 : Le système viaire au niveau pôle culturel - Source : Auteur du mémoire.....	318
▪ Fig. 168 : Le système bâti au niveau pôle culturel - Source : Auteur du mémoire.....	319
▪ Fig. 169 : Le système des espaces libres au niveau pôle culturel - Source : Auteur du mémoire.....	320
▪ Fig. 170 : Aperçu récapitulatif de l'analyse SWOT - Source : Auteur du mémoire.	322
▪ Fig. 171 : Aperçu de la façade actuelle des immeubles de la ZHUN 400 - Source : Auteur du mémoire.....	323
▪ Fig. 172 : Plan de masse de l'aménagement urbain prévu par la direction de l'Urbanisme au niveau de la ZHUN 400 - Source : la DUC, retravaillé par l'auteur du mémoire.....	324
▪ Fig. 173 : Schéma des opérations à entreprendre en suivant la synthèse de l'analyse – Source : Auteur du mémoire.	325
▪ Fig. 174 : Photo du panneau de la pré-soutenance - Source : Auteur du mémoire.	328
▪ Fig. 175 : Décryptage du logo du projet MMM Mostaganem métropole Méditerranée – Source : Auteur du mémoire.	332
▪ Fig. 176 : Carte du pôle, la zone à garder et la zone à démolir - Source : Auteur du mémoire.....	335
▪ Fig. 177 : Carte des constructions à démolir - Source : Auteur du mémoire.....	337
▪ Fig. 178 : Les opérations projetées au niveau de la ZHUN 400 - Source : Auteur du mémoire.....	342
▪ Fig. 179 : Photo aérienne montrant le passage de la trémie en projet - Source : Documentaire « Mostaganem la Muse de la méditerranée » - DTA 2018.....	343
▪ Fig. 180 : Projet de réalisation d'une trémie routière (carrefour bd. la Salamandre – Route du port) – Source : CTORAN.	343
▪ Fig. 181 : Schémas d'élaboration du projet - système viaire - Source : Auteur du mémoire.	345
▪ Fig. 182 : Schémas d'élaboration du projet - les nœuds et les passages souterrains - Source : Auteur du mémoire.	347
▪ Fig. 183 : La naissance des îlots - Source : Auteur du mémoire.....	348
▪ Fig. 184 : La trame viaire avant l'intervention - Source : Auteur du mémoire.	349
▪ Fig. 185: La trame viaire après l'intervention - Source : Auteur du mémoire.	350
▪ Tab. 22 : Tableau des différents équipements projetés – Source : Auteur du mémoire.	351
▪ Fig. 186 : La trame parcellaire avant l'intervention - Source : Auteur du mémoire.	352
▪ Fig. 187 : La trame parcellaire après l'intervention - Source : Auteur du mémoire.....	353
▪ Fig. 188 : Schémas d'élaboration du projet - Aire de Parking - Source : Auteur du mémoire.....	354

TABLE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX

▪ Tab. 1: Classement des grandes Métropoles Méditerranéennes – Source : Auteur du mémoire.	59
▪ Tab. 2 : les villes de l'Oranie - Source : l'Auteur du mémoire.....	67
▪ Tab. 3 : Les villes du Constantinois - Source : l'Auteur du mémoire.....	68
▪ Tab. 4 : Evolution de la Production Intérieure Brute et ses emplois en Millions de NF courants - Source : A. Benachenhou, Formation du sous-développement en Algérie, Op.cit. p. 413.	186
▪ Tab. 5 : Le Plan d'Urbanisme Directeur d'Alger - Source : Centre National d'Etudes et de Recherche appliquée en Urbanisme (CNERU).	210
▪ Tab. 6 : La politique Urbaine en Algérie pendant la colonisation française (1830-1962) - Source : établis par l'auteur sur la base des informations recueillies.	215
▪ Tab. 7 : La politique urbaine en Algérie après l'indépendance (1962-1988) - Source : établis par l'auteur sur la base des informations recueillies.	216
▪ Tab. 8 : Les normes relatives à l'espace résidentiel en Algérie (à partir de 1970) - Source : ZUCHELLI Alberto, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine Volume 3 (Alger : OPU, 1984).....	223
▪ Tab. 9 : Les normes relatives aux espaces non-bâtis en Algérie (à partir de 1970) - Source : MEBIROUK H : Les espaces publics dans les grands ensembles « rapport entre espaces conçus et espaces vécus ; cas de Annaba, Université Mentouri, Constantine, 2002, p 7..	223
▪ Tab. 10 : Processus administratif pour une opération ZHUN - Source : ZUCHELLI Alberto, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine Volume 3 (Alger : OPU, 1984), p 151.....	226
▪ Tab. 11: Les pôles d'attractivité pour les grandes villes : Alger, Oran, Constantine-Annaba – Source : SNAT - JORA N° 61.....	251
▪ Tab. 12 : Les sous-zones en détails - Source : Auteur du mémoire.	311
▪ Tab. 13 : Détails de la sous-zone 1 - Source : Auteur du mémoire.	313
▪ Tab. 14 : Détails de la sous-zone 2 - Source : Auteur du mémoire.	313
▪ Tab. 15 : Détails de la sous-zone 3 - Source : Auteur du mémoire.	314
▪ Tab. 16 : Détails de la sous-zone 4 - Source : Auteur du mémoire.	314
▪ Tab. 17 : Détails de la sous-zone 4 - Source : Auteur du mémoire.	315
▪ Tab. 18 : Liste des constructions à démolir - Source : Auteur du mémoire.	336
▪ Tab. 19 : Liste des constructions gardées - Source : Auteur du mémoire.	339
▪ Tab. 20 : Liste des constructions existantes et celles que nous avons projetées au niveau de la partie 1 du pôle - Source : Auteur du mémoire.	340
▪ Tab. 21 : Liste des constructions existantes et celles que nous avons projetées au niveau de la partie 2 du pôle - Source : Auteur du mémoire.	341



INTRODUCTION GÉNÉRALE

INTRODUCTION GENERALE

INTRODUCTION GENERALE

La ville n'est qu'une scène de théâtre dévoilant et témoignant le passage de l'homme, produit de l'histoire, elle s'étale, et se développe au fil des siècles, elle a donc tendance à changer de forme et parfois même d'image.

Mostaganem comme chaque grande ville, n'échappe pas à cette règle, et a vu son territoire s'agrandir et prendre de l'ampleur. À l'origine d'un simple comptoir phénicien jadis Murustaga, la capitale de Dahra s'est diffusée progressivement pour devenir une grande ville qui s'apprête à sa métropolisation, une métropolisation qui s'annonce prometteuse. Pourtant, cette ville qui passionne tant de générations se trouve aujourd'hui en difficulté, et commence à donner des signes de vieillesse, un constat amer.

Depuis l'indépendance, Mostaganem, à l'instar de toutes les grandes villes algériennes est confrontée à une explosion démographique significative, à laquelle il fallut répondre par le biais de réalisation de certains programmes qui n'ont pas toujours eu le temps d'obéir à des critères de cohérence, de qualité et de pérennité. Hélas, ces programmes de vision limitée¹, favorisant ainsi la quantité au détriment de la qualité ont été lourdement critiqués par l'opinion publique, de vrais « citées d'dortoir » (Naceur et Farhi 2003a, part. 4) ont été édifiées, c'est le moins que l'on puisse dire à propos de ces pôles urbains, à l'image de la Salamandre, Kharouba et H'chem, qui, malheureusement, n'ont pas pu répondre aux différentes attentes des citoyens à la quête d'un cadre de vie meilleur.

Evidemment, et s'agissant de sa métropolisation, la ville des mimosas ne compte pas s'arrêter là, de nouveaux pôles urbains dite d'excellence « à la Dubaï » vont voir le jour dans quelques années, ils sont le cœur du projet global, un projet qui vise à faire de cette ville en pleine mutation, une métropole d'appui au voisinage de sa première rivale Oran, la métropole de l'ouest et la deuxième ville d'Algérie. Mais en attendant, il faut agir, et ce en repensant la ville et son cadre bâti déjà existant, souffrant d'une dégénération due à la saturation de l'espace et son incapacité de répondre aux exigences de notre ère. Un renouvellement urbain s'impose, pour en faire un tout homogène. C'est ainsi qu'est née l'idée de procéder à un lifting et un recyclage de l'existant qui souffre encore de quelques anomalies et des dysfonctionnements, afin de prédire le changement qui peut se produire dans les années à venir et éviter le pire des scénarios, chose qui s'est faite grâce aux différents instruments d'urbanisme (PDAU, POS ...) autrefois jugées indispensables dans le cadre d'aménagement du territoire, des outils désuets.

S'étalant sur une vingtaine d'hectares, à proximité du siège de la wilaya, le pôle culturel de la ville de Mostaganem, a suscité notre attention, car comme son l'indique, il s'agit d'un pôle abritant bon nombre d'édifices à caractère culturel, mais ce n'est pas tout, on y trouve de l'habitat, des commerces, des services de proximité, des banques et des assurances et même deux gares routières. Cela dit que malgré l'appellation, ce pôle a tendance à détourner sa fonction initiale, ce qui a procréé un dysfonctionnement de l'ensemble, il serait donc judicieux

¹ Programmes réalisés pour répondre à une urgence, la qualité a été donc écartée.

INTRODUCTION GENERALE



de mettre en exergue un projet phare dont l'objectif est de déterminer les grandes actions à entreprendre afin de redonner un second souffle à cet espace qui reflète l'image d'une ville qui enfanta depuis belle lurette le 4^{ème} Art² avec son fameux FNTA³, un des plus anciens festivals d'Afrique, cette ville où l'Art et la Culture font partie intégrante de son identité authentique.

Dans le cas échéant, est-il donc possible de doter Mostaganem d'un nouvel outil/instrument d'aménagement, qui pourrait apporter ses fruits avec des solutions concrètes, en faisant participer les différents acteurs du terrain, à leur tête les pouvoirs publics ainsi que la société civile afin que la ville de Kaki⁴ puisse retrouver son statut de Métropole Culturelle par excellence ? D'autre part, s'agit-il d'une opération particulière qui pourrait faire office d'alternative à la métropolisation standardisée, une métropolisation toujours tournée vers l'extension ?



² Un terme qui se renvoie à l'art du théâtre.

³ Festival National du Théâtre Amateur, fondé en 1967 à Mostaganem par le défunt Si El Djilali Ben Abdelhalim.

⁴ Abdelkader Ould Abderrahmane, dit Abderrahmane Kaki, né le 18 février 1934, à Mostaganem et mort le 14 février 1995, Oran), est une icône du 4^{ème} art, acteur et dramaturge algérien, auteur et metteur en scène d'une vingtaine de pièces de théâtre.



MARKIE



ETAT DE L'ART

- **CHAPITRE I**
APPROCHE FONDAMENTALE
- **CHAPITRE II**
LA MÉTROPOLISATION, UNE RÉALITÉ INCONTOURNABLE
- **CHAPITRE III**
LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UNE NÉCESSITÉ ABSOLUE
- **CHAPITRE IV**
LA POLITIQUE COLONIALE D'URBANISME
- **CHAPITRE V**
LE PLAN DE CONSTANTINE
- **CHAPITRE VI**
LA POLITIQUE DES ZHUN
- **CHAPITRE VII**
LES EXTENSIONS NOUVELLES & LES POS

INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE I

INTRODUCTION DE LA PREMIERE PARTIE

Dans cette première partie théorique du mémoire, et comme le veut la tradition et les faits, nous traitons de l'état de l'art, en introduisant le lecteur aux notions théoriques relatives à notre thème, dans le but de le mettre à l'image du projet, et pour qu'il y ait une interaction avec le contenu cette première partie se divise en 7 chapitres, les 3 premiers chapitres traitent les notions principales et les bases théoriques relatives à notre recherche, tandis que les 4 chapitres restants, évoquent la création et le développement de la ville Algérienne, pour mieux connaître ses composantes, et donc pour y intervenir de manière plus cohérente, plus adéquate.

CHAPITRE I



APPROCHE FONDAMENTALE

CHAPITRE I | APPROCHE FONDAMENTALE

I.	INTRODUCTION.....	33
II.	DEFINITION DES CONCEPTS URBAINS.....	34
1.	DEVELOPPEMENT URBAIN	34
2.	TERMINOLOGIE ADMINISTRATIVE	39
3.	CONCEPTS URBAINS LIES A LA METROPOLISATION	41
4.	CONCEPTS URBAINS LIES AU RETOUR SUR LA VILLE	44
III.	METHODOLOGIE DE LA RECHERCHE	49
IV.	CONCLUSION	50

I. INTRODUCTION

Dans ce premier chapitre, et pour des soucis d'ordre académique, il faut commencer par le commencement, nous nous intéressons donc premièrement à la définition des concepts urbains liés à notre thème de recherche, et pour aller encore plus loin, nous introduisons la méthodologie de travail appliquée, afin de mettre le lecteur à l'image, et au cœur de la stratégie globale que nous déployons ici dans ce mémoire de fin d'études.

II. DEFINITION DES CONCEPTS URBAINS

Avant de se lancer dans ce travail, il est nécessaire voire indispensable de procéder à la définition des différents concepts clefs en rapport direct ou même indirect avec notre objet de recherche, ceci pour permettre au lecteur de se restituer à la définition des notions et des différents concepts que nous allons aborder le long de ce travail, ensuite nous renforçons les notions abordées par quelques schémas illustrant un cas concret qui est la ville de Mostaganem, sur laquelle nous essayerons d'appliquer le vocabulaire introduit dans ce qui suit.

1. DEVELOPPEMENT URBAIN

Comptoir humain :

On entend souvent parler de comptoir humain, un lieu de sédentarisation humaine, il s'agit d'un lieu répondant à un mode de vie sédentaire, ou sédentarité, qui se manifeste par l'établissement permanent dans un habitat occupé en continu, à l'opposé du nomadisme ou du semi nomadisme migratoire. Les premières traces de sédentarisation humaine correspondent au début du néolithique dans la Mésopotamie.

Agglomération urbaine :

Ayant deux sens à la fois :

- Un sens commun, qui désigne une ville et sa banlieue.
- Un sens plus statistique qui se réfère à un territoire défini par la contiguïté du bâti, telle qu'aucun bâtiment n'est éloigné d'un autre par plus de 200 mètres.

En Algérie, une agglomération urbaine, est un espace urbain abritant au moins un nombre de 5.000 habitants, ayant cette taille, elle est considérée comme un village une petite unité urbaine.

Quartier :

Selon Larousse, et par définition, le quartier, est une subdivision d'une ville, ayant certaines caractéristiques ou une certaine unité.

Il est considéré également comment étant une échelle d'appropriation d'une partie de la ville par ses habitants, il se définit avant tout par une physionomie ou un emplacement qui lui est propre et le différencie de son environnement.

Il doit cette physionomie à divers types de spécificités qui renvoient à :

- Sa situation : quartiers centraux et des quartiers périphériques, des hauts et des bas quartiers, quartiers de la rive droite et de la rive gauche.
- Son bâti : quartiers anciens et nouveaux quartiers.

CHAPITRE I | APPROCHE FONDAMENTALE

- Ses fonctions : quartiers commerçants, quartier de gare, quartiers de sortie, quartiers d'affaires (CBD)⁵, quartiers résidentiels, etc.
- Sa fréquentation : quartiers populaires ou bourgeois, quartiers chics ou pauvres, culturels ou religieux, quartier asiatique ou quartier des noirs.
- Sa qualité : écoquartier, historique...

Arrondissement :

Utilisé souvent dans les pays francophones, un arrondissement désigne une subdivision administrative importante d'une grande ville.

Le terme est également utilisé pour traduire des noms génériques de subdivisions territoriales équivalentes dans d'autres pays non francophones

Toutefois, en Algérie, cette appellation fut remplacée par (Daïra), elle a été utilisée au temps de la colonisation, mais après l'indépendance, l'Algérie a maintenu la division de son territoire en quinze départements, chacun est constitué d'un nombre d'arrondissements, et d'un nombre de communes.

Exemple : le département de Mostaganem, remplacé plus tard par Wilaya, portait le chiffre 7, il disposait de 6 arrondissements et de 56 communes.

Mais à l'échelle de la ville, plusieurs quartiers forment un arrondissement, chaque arrondissement ou secteur ayant sa propre antenne communale, administrée par un délégué communal élu, et qui gère les affaires administratives, techniques, politiques et sociales.

Plus loin, en France, les arrondissements communaux sont une subdivision territoriale des grandes communes comme Paris, Marseille ou Lyon, par exemple, le 15^{ème} arrondissement de Paris où se trouve le gratte-ciel de la tour Montparnasse, il regroupe à lui seul plus de 250.000 habitants, l'équivalent d'une grande ville.

Ville :

Autrefois appelée « cité », à ne pas confondre avec la cité d'aujourd'hui qui se réfère à un ensemble d'immeubles ayant une même vocation comme la cité universitaire.

L'étymologie du mot « ville » provient du latin « villa » qui signifie maison de campagne ou propriété rurale, qui prit plus tard le sens de groupe de maisons adossées à la villa, c'est-à-dire à peu près « village », puis regroupement plus important de population.

Les premières villes sont apparues à la fin de la période néolithique, mais les plus raffinées d'entre elles se trouvaient entre 3500 et 1500 av. J.-C. dans les régions fertiles de Mésopotamie, longeant les rives du Tigre et de l'Euphrate, aujourd'hui connu sous le nom du pays des deux fleuves, l'Irak, notamment avec la ville d'Uruk, le premier grand centre urbain du Proche-Orient ancien, puis en Syrie, en Égypte, dans les vallées du Nil et du Jourdain, en méditerranée et

⁵ De l'Anglais « Central Business District », un terme désignant le pôle commercial ou financier et souvent géographique d'une ville, autrement dit, son quartier d'affaires.

durant la période grecque et romaine, la majorité des villes ont été dotées d'un mur d'enceinte et de fortifications afin de faire face aux ennemies.

Une ville est une agglomération relativement importante et dont les habitants ont des activités professionnelles diversifiées. Qu'il s'agisse de citadin, urbain, ou établissement humain, tous ces termes se renvoient à la ville, car la difficulté de la définition de la ville tient à ses propres caractéristiques : une taille, mais également des fonctions diverses et surtout une autonomie politique. Pour les géographes contemporains comme Pierre George, une ville se définit comme « un groupement de populations agglomérées caractérisé par un effectif de population et par une forme d'organisation économique et sociale ».

En Algérie, le terme est utilisé pour une agglomération de plus de 20 000 habitants, dépassant ce seuil, la ville devient une petite ville, puis ville moyenne entre 50.000 et 100.000 habitants, au-delà des 100.000 habitants, on commence à parler de grande ville.

De même pour la France, lorsque l'agglomération rassemble moins de 2 000 habitants, il s'agit d'un village, entre 2 000 et 5 000 habitants, il s'agit d'un simple bourg, entre 5 000 et 20 000 habitants, il s'agit d'une petite ville, entre 20 000 et 50 000 habitants une ville moyenne, entre 50 000 et 200 000 habitants une grande ville, au-delà, les géographes parlent plutôt de métropole.

Ville nouvelle :

Contrairement à son nom, la ville nouvelle est loin d'être une innovation récente, elle trouve ses origines en Royaume-Uni, où elle a été issue de l'idée de la Cité Jardin⁶ signée Howard. C'est une ville créée de toutes pièces à proximité d'une grande agglomération ou dans une zone vide. Et ce dans le but d'organiser la périurbanisation et d'éviter l'étalement urbain.

L'enjeu actuel des villes nouvelles notamment dans les pays du sud, est d'ordre de rééquilibrage territorial, car elles sont destinées à la mise en valeur des territoires peu développés et ont pour mission secondaire de désengorger les agglomérations millionnaires souffrant de surcharge urbaine (Merlin 1969), elles naissent généralement d'une volonté politique, en se construisant petit à petit.

Métropole :

La métropole est une grande ville concentrant une grande population, activités économiques et richesses culturelles, en étant à la tête des réseaux urbains à différentes échelles : régionale, nationale, mondiale. Elles étendent leur aire d'influence sur des territoires étendus. Elles sont donc des portes d'entrée de la mondialisation, en restant bien accrochées aux points d'articulation entre le globe et les territoires locaux. Le

⁶ La cité-jardin est un concept théorisé par l'urbaniste britannique Ebenezer Howard en 1898, dans son livre « Tomorrow : A peaceful path to real reform ».

Ville nouvelle :

Contrairement à son nom, la ville nouvelle est loin d'être une innovation récente, elle trouve ses origines en Royaume-Uni, où elle a été issue de l'idée de la Cité Jardin signée Howard. C'est une ville créée de toutes pièces à proximité d'une grande agglomération ou dans une zone vide. Et ce dans le but d'organiser la périurbanisation et d'éviter l'étalement urbain.

L'enjeu actuel des villes nouvelles notamment dans les pays du sud, est d'ordre de rééquilibrage territorial, car elles sont destinées à la mise en valeur des territoires peu développés et ont pour mission secondaire de désengorger les agglomérations millionnaires souffrant de surcharge urbaine, elles naissent généralement d'une volonté politique, en se construisant petit à petit.

Métropole :

La métropole est une grande ville concentrant une grande population, activités économiques et richesses culturelles, en étant à la tête des réseaux urbains à différentes échelles : régionale, nationale, mondiale. Elles étendent leur aire d'influence sur des territoires étendus. Elles sont donc des portes d'entrée de la mondialisation, en restant bien accrochées aux points d'articulation entre le globe et les territoires locaux. Le renforcement de la place relative des métropoles depuis une vingtaine d'années dans le monde, est traduit par le terme de métropolisation.

Les métropoles ont tendance à animer leur système urbain à travers la hiérarchisation de leur espace sans avoir à être des capitales de leur pays.

Jacques Lévy, propose de nommer métropole « un système urbain dont la configuration rend possible l'accès à un niveau d'excellence à l'échelle mondiale ». (« Sémantiques de la métropolisation - Persée » s. d., 58)

Nb : Un des critères phares pour donner l'étiquette de « métropole » à une ville donnée, est le nombre de population vivant dans son enceinte, le seuil de limite diffère d'un pays à un autre, l'Algérie à titre d'exemple désigne une métropole chaque ville ayant plus de 300.000 habitants, en France, la règle change car la ville de Brest en Bretagne est désignée comme étant une des vingt métropoles que compte l'Hexagone.

Mégapole :

Selon Larousse, la mégapole ou megapolis, est une agglomération urbaine généralement peuplée de plus de 10 millions d'habitants (seuil fixé par l'ONU, auparavant fixé à 8 millions d'habitants).

Ce terme peut également être synonyme de métropole, à condition que l'agglomération en question soit en tête de son réseau urbain, qu'elle soit bourrée et concentrée de fonctions économiques, culturelles, et qu'elle exerce un rayonnement de grande envergure. Cela explique qu'une mégapole peut, malgré un nombre d'habitants conséquent, ne pas atteindre obligatoirement le statut de métropole.

Mégalopole :

Selon Larousse, une mégalopole, est une très grande agglomération urbaine peuplée d'au moins un million d'habitants, résultant du regroupement de plusieurs conurbations. La plus ancienne est la Mégalopolis Américaine, New York. Les mégalopoles sont essentiellement constituées de bâtiments en hauteur, gratte-ciels, pour loger les habitants.

Il ne faut pas confondre une mégalopole et une mégapole, comme c'est le cas de Moscou qui est une mégapole, mais n'appartient à aucune mégalopole reconnue puisque aucun réseau urbain d'importance ne s'est développé à proximité même si elle compte plus de 14 millions d'habitants.

2. TERMINOLOGIE ADMINISTRATIVE

Localité :

Par définition, une localité se définit comme étant un bourg, elle représente un espace géographique déterminé. Plus communément, il s'agit le plus souvent de petites villes, communes et autres villages. Une localité est donc une agglomération de petite taille.

Commune :

Du latin populaire « communia », connue en Algérie sous le nom de « Baladia », et dans certains pays, une commune, est une circonscription territoriale pouvant correspondre à une ville, à un bourg avec ses villages et hameaux ou à un groupe de villages. Dans la plupart des cas, la commune constitue la plus petite subdivision administrative. Elle est souvent dirigée par un maire.

En Algérie, les premières villes ayant obtenu ce statut sont Alger, Bône (Annaba), Blida, Oran, Mostaganem et Philippeville (Chlef) par l'ordonnance du 31 janvier 1848.

Toujours dans le contexte algérien, une ville peut se constituer d'une ou de plusieurs communes, mais une commune n'est pas forcément une ville.

Inter-communes :

On emploie souvent le terme d'intercommunalité pour désigner un espace urbain composé de plusieurs communes, l'intercommunalité est donc le regroupement de communes ou de municipalités dans une structure légale en vue de coopérer dans un ou plusieurs domaines.

En Algérie, parmi 137 agglomérations, des villes comme Alger, Oran, Constantine, Annaba, Mostaganem, Blida, Tlemcen, El Oued, s'étalent sur plus d'une commune. Elles sont organisées en 37 agglomérations urbaines intercommunales (AUI).

Exemple : les communes de, Mostaganem (chef-lieu de wilaya), avec Mazagran et Sayada, forment le groupement urbain de la ville de Mostaganem.

Wilaya :

Anciennement « Préfecture », ce terme désigne une division administrative de l'Algérie contemporaine, elle existe dans plusieurs pays africains et asiatiques, elle équivaut selon les états au département, à la région, ou à la province.

L'Algérie est divisée donc en quarante-huit collectivités territoriales appelées wilayas. Chaque wilaya, est autonome financièrement, elle est placée sous l'autorité d'un wali (préfet). Alger, par sa complexité est également une wilaya algérienne, mais le statut du wali d'Alger est l'équivalent de celui d'un ministre.

CHAPITRE I | APPROCHE FONDAMENTALE

Région :

Selon Larousse, une région est un territoire possédant des caractères particuliers qui lui donnent une unité, et dont l'étendue variable est déterminée soit par une unité administrative ou économique, soit par la similitude du relief, ou du climat, soit par une communauté culturelle.

Exemple : Région de Kabylie, Région de Dahra...

Le terme peut également se référer géographiquement à un étendue de pays ayant des caractéristiques communes.

Exemple : Région du Moyen-Orient, Région des pays Scandinaves, Région Méditerranéenne.

Territoire :

Un territoire, au sens propre du terme, désigne une étendue de terre occupée par un groupe d'humains, dont les ressources physiques modulent l'existence de ses habitants.

Larousse le définit comme étant une portion de l'espace terrestre dépendant d'un État, d'une ville, un espace considéré comme un ensemble formant une unité cohérente, physique, administrative et humaine : Le territoire national à titre d'exemple, il est d'ailleurs un espace relativement bien délimité que l'on s'attribue et sur lequel on veut garder toute son autorité.

3. CONCEPTS URBAINS LIÉS À LA METROPOLISATION

Le Centre :

« Le Centre est avant tout le principe, le réel absolu, le centre des centres ne peut être que Dieu ».(Chevalier et Gheerbrant 1997)

Nous définissons donc le centre comme étant un espace ayant une position géographique, mais dans un contexte urbain, il devient un lieu spécifique aux espaces limitrophes.

« Le centre est donc un ensemble pertinent perçu comme un seul et même lieu, ce lieu se détachant de ce qui l'entourne par ses caractéristiques visibles ».(Lebrun 2002)

La Centralité :

Quant à la centralité, « le terme a deux acceptions. La première, dite centralité urbaine, a été proposée par W. Christaller en 1933 dans sa lieux : la centralité est la propriété, conférée à une ville, d'offrir des biens et des services à une population extérieure, résidant dans la région complémentaire de la ville, la deuxième acception du terme de centralité caractérise la position plus ou moins accessible d'un nœud dans un réseau, elle se mesure par des indices de position d'un sommet dans un graphe ».(« Centralité - Hypergéométrie » s. d.)

La centralité, est définie donc par sa fonction, et par sa capacité de proposer une production vers l'extérieur, de multiples centralités peuvent être présentes dans une même agglomération, chacune d'entre elles est appelée à diversifier ses fonctions.

Le Pôle urbain :

A ne pas confondre avec celui du sens astronomique, où le mot pôle désigne à l'origine un axe, une extrémité ou un centre (de rotation, notamment).

En urbanisme, ce terme change de sens en changeant son échelle, par exemple, un pôle urbain, désigne un espace bâti dans une commune ou plusieurs communes comportant 2000 habitants, et dont chacune possède plus de la moitié de sa population dans cet espace bâti.

En agrandissant l'échelle, un pôle urbain peut également désigner un lieu attractif qui exerce une influence sur son espace limitrophe et sur les espaces qui l'entourent, en offrant des fonctions attractives.

La Polarisation urbaine :

Rarement évoquée, la polarisation est un concept urbain résultant de l'interaction entre un centre « pôle », là où se concentrent les activités humaines, et « son aire d'influence ». On parle parfois aussi d'attractivité ou encore de « territorialisation ». (« Polarisation (géographie) » 2018)

Introduit aux annales de l'urbanisme dans les années 1955 par l'économiste François Perroux qui l'utilise, sous une forme non spatialisée de pôle de croissance. Ce n'est qu'en 1972 que Jacques Boudeville (« J. Boudeville, Aménagement du territoire et polarisation - Persée » s. d.) ait pu introduire son approche spatiale.

La Périphérie :

Du latin « periphèria », et du grec ancien « périphèria », qui signifie « circonférence ». On entend parler de périphérie, l'ensemble des quartiers situés loin du centre d'une ville. (Larousse s. d.)

La Périurbanisation :

Traduit de l'anglais « Suburbanisation », il s'agit d'une urbanisation étendue à la périphérie de la ville, près des zones rurales (la campagne).

C'est une sorte d'urbanisation autour de la ville, connue couramment sous le nom de grande banlieue. Les limites avec l'espace rural sont souvent difficiles à tracer. Elle se traduit généralement par un étalement urbain autour de l'agglomération.

L'Étalement urbain :

Traduction de « Urban Sprawl » américain, l'étalement urbain, est l'une des formes d'urbanisation les plus répandues actuellement, il apporte une mise en valeur des espaces périphériques urbains, en provoquant l'agrandissement de la taille des agglomérations.

Il s'agit également d'un développement dispersé à l'extérieur des centres urbains, le long des routes et en milieu rural, appelé également urbanisation diffusée.

Pour certains, l'étalement urbain est en effet un aménagement irresponsable, mal planifié, qui détruit les espaces verts, augmente la circulation automobile donc la pollution de l'air.

La Métropolisation :

Par définition, Bassand et al., interprète la métropolisation, comme étant « un terme qui désigne les processus qui façonnent les métropoles ». (Leresche et al. 1995)

Il s'agit d'une dynamique territoriale qui contribue au façonnement et à l'organisation de l'espace urbain autour d'une ville ayant l'étiquette de métropole.

A son tour, François Ascher, dans son ouvrage intitulé « Métapolis ou l'avenir des villes », Nous emmène à la découverte des métropoles mondiales, où Il précise que « le phénomène de métropolisation n'est pas aussi simple comme il nous semble, c'est plutôt un processus qui fait rentrer dans l'aire de fonctionnement quotidien de ces grandes agglomérations, des villes et des villages, de plus en plus éloignés, et qui engendre des morphologies urbaines de types nouveaux ». (Sander et Vergés 1996)

L'Aire urbaine :

Une aire urbaine est un ensemble communal composé d'un pôle urbain, ayant au moins 10.000 emplois et un réseau de communes rurales, avec pas moins de 40 % de la population résidente travaillent dans l'unité urbaine ou agglomération définie précédemment, c'est-à-dire l'unité urbaine et sa couronne périurbaine. (« Aire urbaine : Définition simple et facile du dictionnaire » s. d.)

Elle présente l'inconvénient de ne pas prendre en compte les déplacements liés à d'autres motifs que le travail, qu'il s'agisse des études ou des loisirs. Enfin, elle englobe souvent de vastes zones rurales périurbaines difficilement considérables comme « villes » en tant que telles. Le zonage en aires urbaines distingue également deux autres types :

- Les moyennes aires.
- Les petites aires.

Finalement, ce terme désigne en réalité le pouvoir d'attraction d'une grande ville sur sa périphérie.

L'Aire d'influence :

Connue sous des différentes appellations comme zone d'influence, ou parfois sphère d'influence, c'est l'espace sur lequel une ville exerce son influence, cette influence est repérable par les flux que la ville attire et émet. L'aire d'influence peut même dépasser l'aire urbaine. L'intégration de certaines aires urbaines dans l'aire d'influence d'une autre traduit le phénomène de polarisation.

« Cette polarisation se traduit elle-même par des formes circulaires, du fait que la probabilité de fréquentation d'un point donné baisse lorsque la distance avec le centre augmente ». (« Aire d'influence - Hypergéométrie » s. d.)

4. CONCEPTS URBAINS LIES AU RETOUR SUR LA VILLE

Le Renouveau urbain :

Les différents dictionnaires d'urbanisme et les urbanistes se mettent d'accord sur la définition de ce concept qui désigne une forme d'évolution de la ville, il s'agit de l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières. Celle-ci vise en particulier à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés, ainsi qu'à susciter de nouvelles évolutions de développement notamment économiques, et à développer les solidarités à l'échelle de l'agglomération (meilleure répartition des populations défavorisées, au travers de l'habitat social notamment).

Cette notion, développée par des architectes, urbanistes et aménageurs tenants du développement durable, est née dans les années 1980. Pour autant, le renouvellement urbain est un phénomène mondial et historique, pratiqué depuis des siècles dans les villes occidentales et orientales¹. Il a été particulièrement important à l'issue de la Seconde Guerre mondiale, notamment en Russie, en Allemagne, au Japon et en France.

Il a pour principal but de limiter en surface l'étalement urbain et la périurbanisation en valorisant l'habitat dense concentré, notamment pour diminuer l'empreinte écologique des habitats, et par suite de la ville elle-même. La ville peut être renouvelée sur des quartiers anciens, mais aussi sur des zones industrielles ou friches industrielles. Les bourgs anciens connaissent aussi des mutations, au sein des zones précédemment citées mais aussi de corps de fermes.

L'Amélioration urbaine :

C'est une action d'aménagement globale et concertée, qui vise à restructurer, réorganiser ou réhabiliter un périmètre urbain de manière à favoriser le maintien ou le développement de la population locale et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle.

Elle peut prendre plusieurs formes telles que : la réorganisation urbaine, la rénovation, la restauration, la restructuration, la densification, l'extension et la réhabilitation urbaine.

L'objectif général de l'amélioration urbaine réside dans, la transformation en profondeur des quartiers tant par des interventions spatiales que par la diversification de l'habitat. Ce sont des opérations d'investissement qui permettent la réalisation d'un projet urbain global en suivant 4 axes d'intervention prioritaires : le logement, les services, l'économie, et les espaces naturels.

Pour y aboutir, trois étapes se présentent : l'analyse et le diagnostic, la synthèse d'analyse, la solution et l'intervention.

La Réorganisation urbaine :

Elle a pour objectif d'améliorer la réalité urbaine par des actions superficielles, non radicales, à court ou à moyen terme, cela correspond aux situations urbaines où il est difficile ou non nécessaire de mener des interventions radicales comme les centres historiques ou les médinas.

La Rénovation urbaine :

La rénovation urbaine prête souvent à confusion avec la réhabilitation. Il s'agit ici, bel et bien, de démolir, de raser pour reconstruire. La rénovation urbaine est une opération lourde qui nécessite une intervention massive des pouvoirs publics. Cependant, les rénovations "au bulldozer" ont parfois laissé la place à des interventions plus douces et plus respectueuses du passé. Les grandes opérations de rénovation urbaine ont aujourd'hui tendance à prendre la forme de reconversion ou de remodelage d'un ou plusieurs îlots lorsqu'ils concernent les centres des villes. Dans les quartiers périphériques dont l'urbanisation date des années 1960 et 1970 en général, les grandes barres et les tours d'immeubles sont progressivement détruites. (« Réhabilitation / Restauration / Rénovation urbaine — Géoconfluences » s. d.)

La Restauration urbaine :

Ce type d'intervention urbanistique se limite au cas de figure d'une entité à identité culturelle ou architecturale menacées, qui réclame des mesures de sauvegarde comme les monuments emblématiques et les secteurs protégés ou susceptibles de l'être, en vertu de la législation existante, en matière de classement et de préservation et de mise en valeur du patrimoine.

La Restructuration urbaine :

Par définition, il s'agit d'un ensemble d'action qui contribuent à améliorer le cadre bâti d'un quartier, qu'il s'agisse de recréer un paysage naturel, d'intervenir sur l'urbanisme (rues, places...), de créer ou recréer des équipements collectifs, de transformer des bâtiments par démolition ou remodelage, de construire ou reconstruire des logements et des bâtiments d'activité etc.

La restructuration implique un changement radical d'un espace urbain assez vaste, aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti, en s'appliquant sur des entités qui présentent une déstructuration et un manque d'homogénéité évidents au niveau du tracé ou du cadre bâti.

Parmi ses objectifs : réintégrer les quartiers dans le « droit commun » de la ville, soutenir des expérimentations sur site pour identifier les points de blocage et les solutions à mettre en œuvre, il s'agit d'un programme complémentaire du renouvellement urbain.

La Densification urbaine :

La densification urbaine consiste à faire vivre davantage de population dans un même espace urbain. Par exemple, on densifie la ville en transformant l'habitat individuel (petites maisons unifamiliales) en habitat collectif (avec des immeubles de plusieurs appartements). Il s'agit

d'une opération s'appliquant en premier lieu sur des secteurs urbanisés qui présentent des poches ou des espaces non urbanisés, le cas des délaissés urbains qui sont souvent densifiés sous la pression de l'urbanisation et l'augmentation de leurs valeurs foncières.

La Réhabilitation urbaine :

La réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Il s'agit parfois de "trompe l'œil" : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment qui est entièrement restructuré, réaffecté, à la différence de la restauration impliquant un retour à l'état initial. Elle désigne au sens large le fait de réaménager un local, un bâtiment ou un lieu (quartier, friche, espace vert).

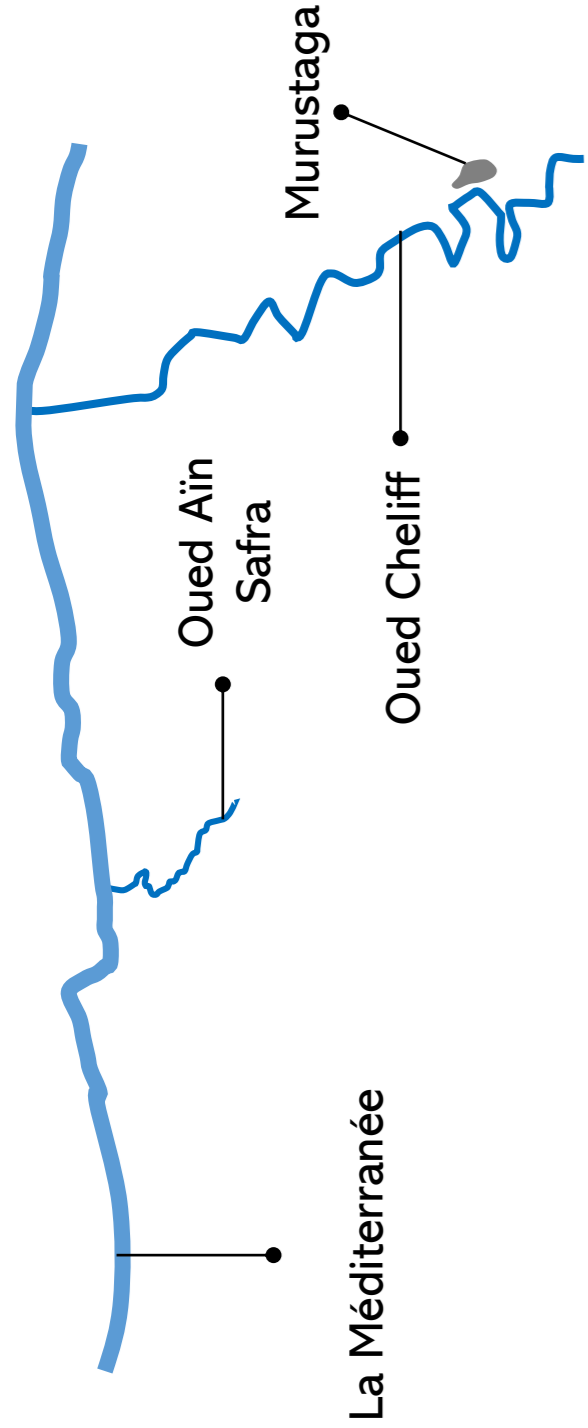
Souvent coûteuses, Il s'agit de l'amélioration d'un bâti déconsidéré par son mauvais état, en améliorant les toitures, les façades, le confort sanitaire.

Cette action, assez récente dans le discours et la pratique urbanistique, a pour objectif l'intégration de secteurs urbains marginaux au reste de la ville, par des interventions aussi bien sur le cadre physique que sur le cadre social.

En Algérie, 3 grandes villes seulement en ont bénéficié d'un programme de réhabilitation de leurs centres historiques dont Alger, Oran, et Mostaganem, le résultat y est bluffant et les immeubles ont fait peau neuve en retrouvant leurs lustres d'antan.

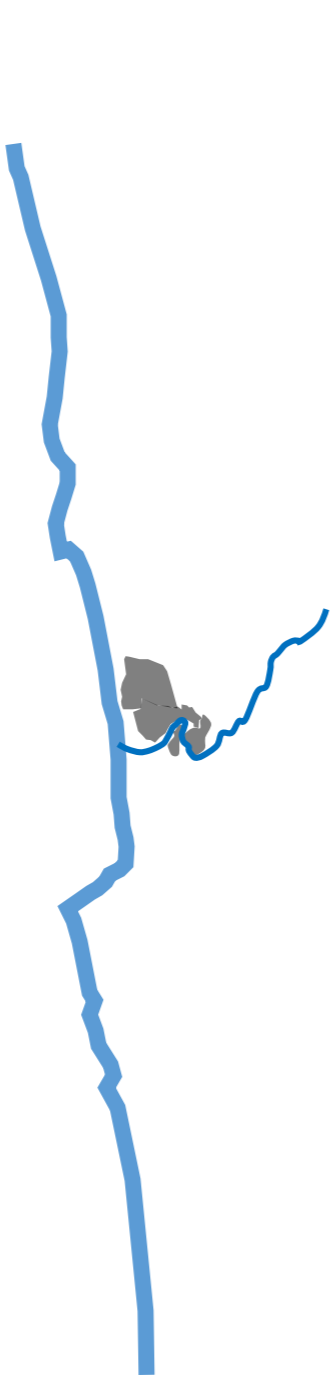
COMPTOIR PHÉNICIEN

-3200/127



VILLE MÉDIÉVALE

1061-1832



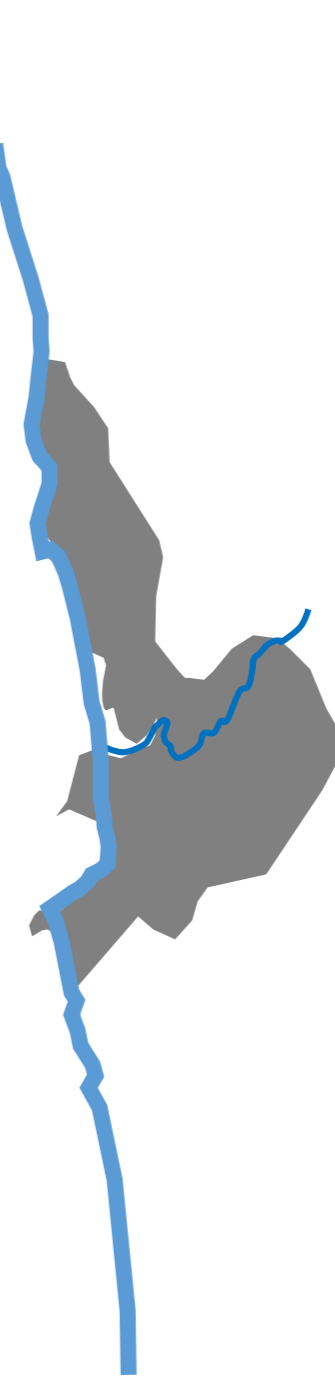
VILLE EUROPÉENNE

1833-1962



GRANDE VILLE ALGÉRIENNE

1963-2010



MÉTROPOLE ÉMERGENTE

2011- AUJOURD'HUI

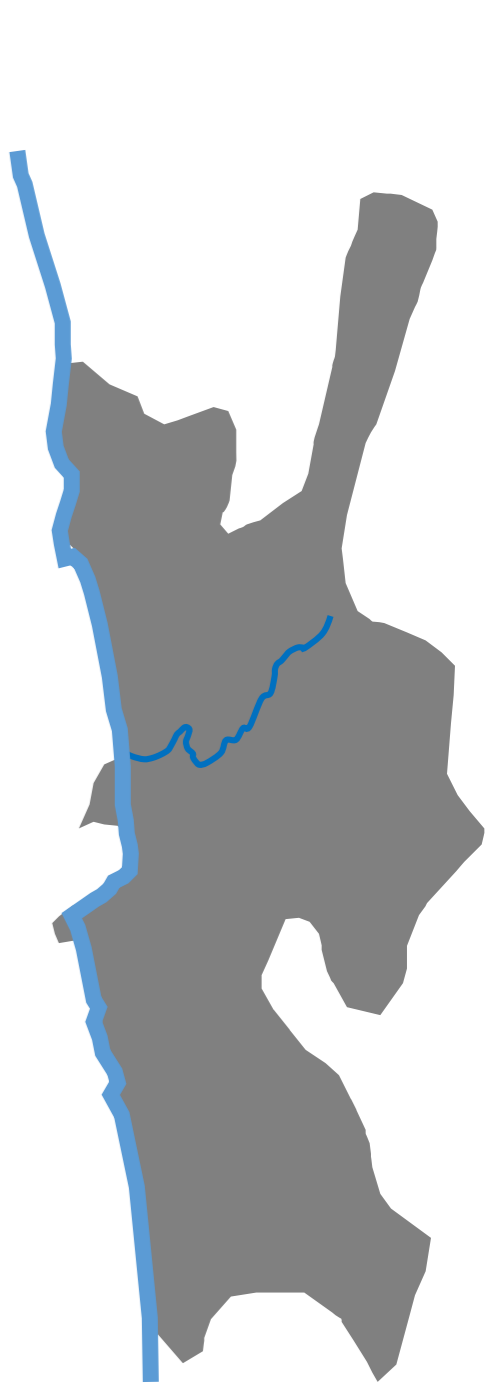


Fig. 5 : Développement de la ville de Mostaganem – Source : Auteur du mémoire.

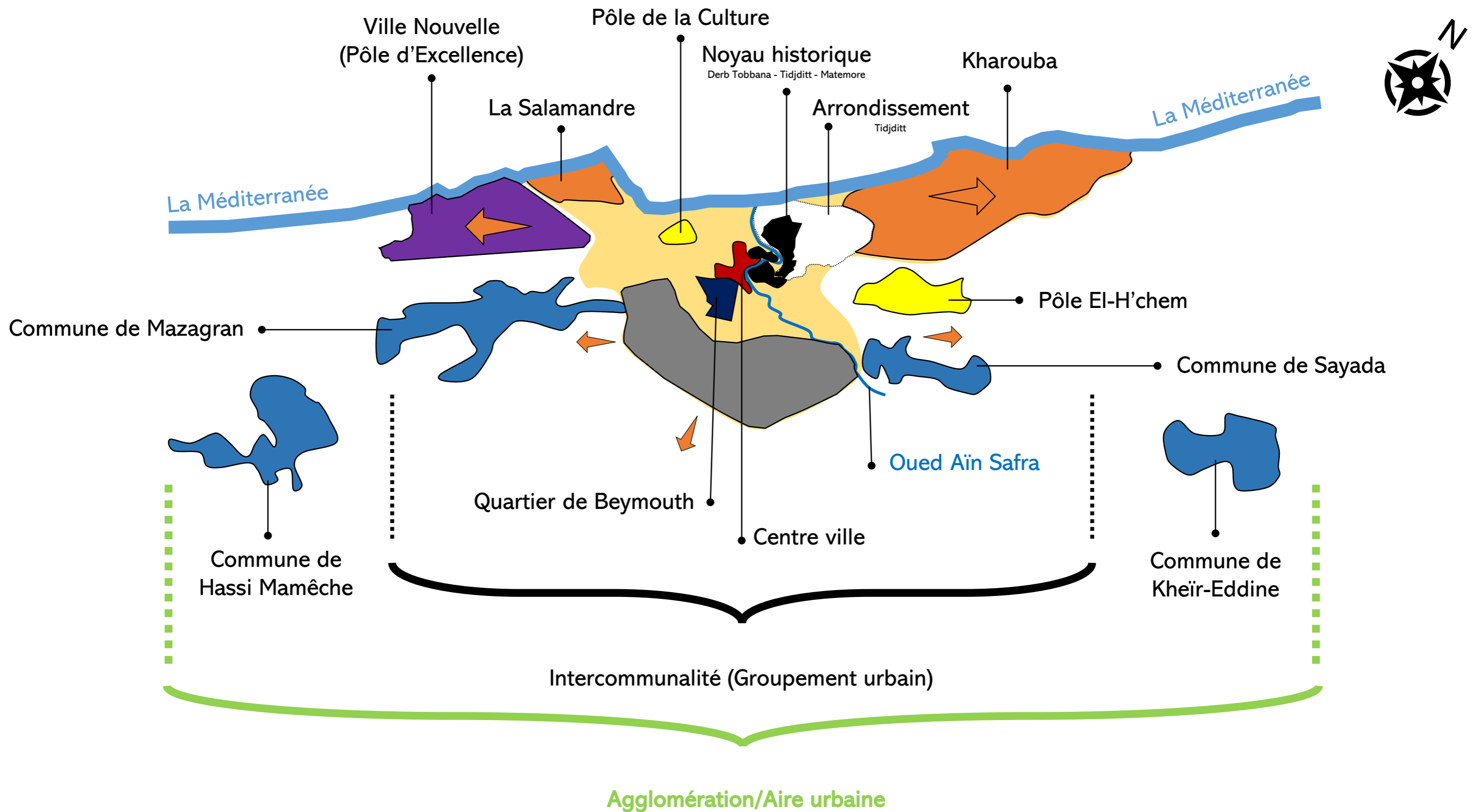


Fig. 6 : Application des concepts sur la ville de Mostaganem – Source : Auteur du mémoire.

III. METHODOLOGIE DE LA RECHERCHE

Pour mener à bien ce travail de recherche, la démarche et les méthodes mises en œuvre pour traiter notre sujet ont ainsi requis plusieurs niveaux d'analyse dont la documentation et la lecture des différentes revues concentrant toutes les interrogations qui fondent la problématique du « renouvellement urbain » dans toutes ses images et la reconquête des tissus existants signalant de problèmes, dans un contexte international qui n'est sans le moindre doute marqué par des mutations qui se tourne préférentiellement vers un urbanisme de transformation et non d'extension.

De ce fait, le travail que nous menons aujourd'hui s'inscrit dans une logique de recherches menées sur le renouvellement urbain. Il se nourrit des réflexions développées par les différentes recherches à travers la lecture des livres, des revues ou des articles de référence.

Et parce qu'il est indispensable de collecter toute sorte d'informations liées à notre objet de recherche, il a fallu d'abord consulter la documentation disponible dans les administrations de la préfecture (la DUAC, l'Agence Foncière ...) mais également dans les différents départements d'Architecture dont celui de l'UMAB, de l'USTOMB, de l'EPAU et l'indispensable CRASC d'Oran, afin de consolider la matière de base notamment les ouvrages de renommée, et parce qu'on est à l'heure où Google arrive à répondre à presque toutes nos questions, il est évident que les sites web et les différentes revues en ligne (Insaniyat..) nous ont facilité la collecte de données, mais nous ne nous sommes pas arrêtés là, nous avons ensuite pris connaissance des différentes opérations qui se font actuellement sur terrain, afin de les repérer et tirer le maximum d'informations y afférant.

Nous comptons aborder par la suite dans la partie II du projet une panoplie d'outils qui vont d'une part enrichir notre projet et d'autre part, ils vont nous servir de guide et d'appui pour intervenir dans notre zone d'étude (pôle de la culture de Mostaganem), à cet effet, nous avons donc prévu de réaliser un questionnaire, des interviews et des entretiens avec les acteurs du terrain et la société civile, consulter des cas similaires en Algérie et à l'étranger surtout, le projet final qui sera présenté lors de la soutenance du projet de fin d'études en vue de l'obtention du diplôme de Master Académique en Architecture et Urbanisme, saurait donc apporter une réponse à la problématique relevée ci-haut, « La métropolisation par le retour sur la ville ».

IV. CONCLUSION

Après que nous vous ayons introduit au vocabulaire et à la méthodologie de travail, nous détaillerons dans ce qui se suit, les deux concepts phares en l'occurrence « la Métropolisation » et « le Renouveau urbain », deux notions importantes en rapport direct avec notre thème de recherche.

CHAPITRE II



LA MÉTROPOLISATION UNE RÉALITÉ INCONTOURNABLE

CHAPITRE II | LA METROPOLISATION, UNE REALITE INCONTOURNABLE

I.	INTRODUCTION.....	52
II.	CONNAITRE LA METROPOLE	53
2.	L'IMAGE METROPOLITAINE DES VILLES	55
3.	LES METROPOLES GLOBALES.....	56
4.	LES METROPOLES MEDITERRANEENNES	58
3.	LE MODELE DE METROPOLISATION EN ALGERIE.....	62
3.1.	LA METROPOLE ALGEROISE (ALGER).....	63
3.2.	LES METROPOLES REGIONALES	65
3.2.1.	LA METROPOLE ORANAISE :	66
3.2.2.	LA METROPOLE CONSTANTINOISE :.....	68
3.2.3.	LA METROPOLE BÔNOISE :	71
4.	LES METROPOLES DE DEMAIN	73
III.	CONCLUSION	76

I. INTRODUCTION

Dès l'Antiquité, et notamment durant la période grecque où nous avons assisté à la sédentarisation humaine par le biais de l'urbanisation des territoires et ce à travers la création des villes autrefois appelées « cités », ces dernières ont été façonnées par l'homme, en s'étendant sur d'autres territoires, créant des richesses sur tous les niveaux, certaines d'entre elles ont disparus, d'autres ont continué leur progrès, et ne cessent d'avancer et de se fleurir, elles sont devenues par la suite de vrais comptoirs humains, des établissements citadins qui rayonnent sur tous les niveaux, dès lors on assiste à l'émergence de Métropoles. (Fig. 7)

Qu'est-ce qu'une métropole et quel rôle peut-elle jouer dans le processus de développement des nations ? C'est à cela que nous allons essayer de répondre dans ce qui suit.

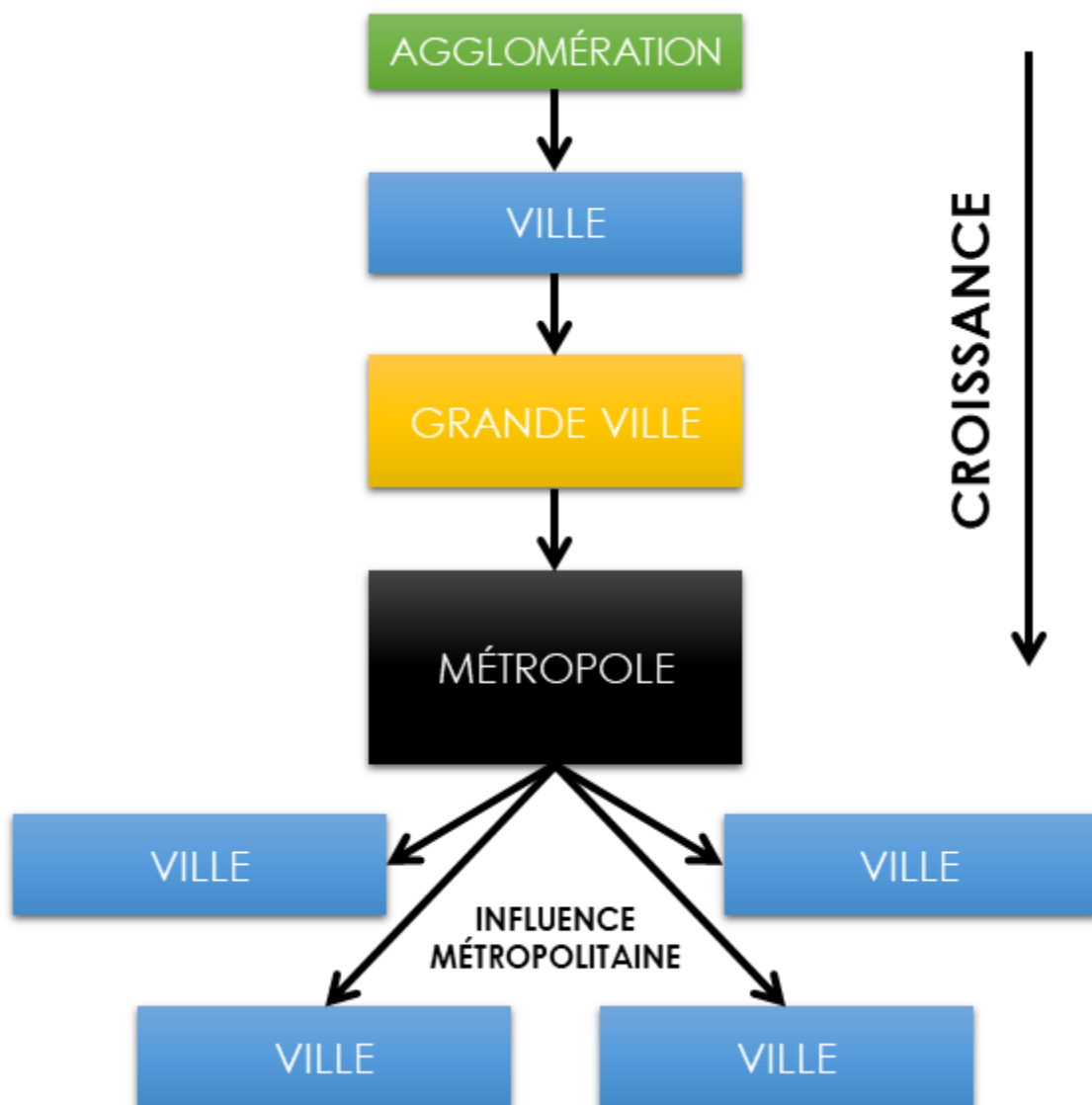


Fig. 7 : Schéma de croissance d'une agglomération urbaine - Source : Auteur du mémoire.

II. CONNAITRE LA METROPOLE

Elles sont déjà nombreuses, éparpillées à travers les quatre coins du monde, elles sont grandioses comme leur appellation « Métropole », en effet, ce terme quelque peu magique, voire spectaculaire, souvent employé de façon abusive dans de nombreux textes et surtout par les acteurs urbains soucieux de valoriser leur ville en lui apportant une dimension de grandeur.

A cet effet, « Métropole » Si l'on se base sur la stricte étymologie, (de **meter**, mère et **polis**, ville) désigne une "ville-mère", créatrice d'activités. Elle évoque des notions de régulation, de norme, de domination. (« Lacour C., Puissant S. (eds), 1999, La métropolisation - Croissance, diversité et fractures, Paris, Anthropos-Economica, Collection Villes. » s. d.)

Les métropoles sont généralement dotées de fonctions supérieures, c'est-à-dire tous les services et tous les équipements majeurs qui assurent une double fonction à la fois de production-diffusion, et de contrôle des échanges, elles sont également de véritables points d'articulation de l'information et de la communication, de vraies technopoles, elles existent pour fonctionner, s'imposer, et surtout pour durer.

Cette étymologie stricte nous emmène à restreindre le nombre de ces grandes villes qui ont pour vocation de métropoles, parceque il y'a des facteurs et des indices qui déterminent cette vocation.

Toutefois, le concept de métropole s'articule autour de certaines caractéristiques communes, telles que la diversité de fonctions économiques en matière d'activités et de richesses créées, l'étalement urbain et l'apport démographique dont le seuil change d'une région à une autre, à cela s'ajoute le statut décisionnel, financier, politique et même culturel digne d'une métropole, les infrastructures de base et l'importance des réseaux câblés et enfin le rayonnement international à travers la capacité d'innovation et d'adaptation mondiale.

De plus en plus, c'est la place de ces grandes villes dans les mailles des échanges internationaux et leur accessibilité aux réseaux mondiaux qui leur assurent ce titre et ce statut enviés de « métropoles », bien plus que leur contenu fonctionnel dont on se plaisait jadis à détailler les éléments. (Troin 2002, paragr. 7) Ainsi, d'après Lacour, « les métropoles seraient des nœuds de communication, d'information, des pôles de la finance internationale et des services spécialisés aux entreprises, des lieux créateurs de normes et de modes comportementaux ».

La hiérarchie des métropoles s'articule autour de certains critères. L'effet taille joue en premier ordre doublé par de fortes dynamiques de développement ; les spécificités et la puissance des réseaux distinguent ensuite les métropoles les unes des autres. Il est également important de savoir que les métropoles ne se ressemblent pas, bien entendu, il existe des critères de « ranking »⁷ qui les classifient chacune dans une catégorie.

Parmi les métropoles, certaines sont considérées comme des villes mondiales c'est-à-dire qu'elles sont des acteurs majeurs de la mondialisation, on les appelle les **métropoles mondiales** (villes globales), ces dernières possèdent des sièges sociaux de multinationales, des institutions internationales et sont intégrées aux réseaux de transports (aéroport, nœuds routiers,

⁷ « Classement », classement par préférence qu'un enquêté fait par rapport des produits.

CHAPITRE II | LA METROPOLISATION, UNE REALITE INCONTOURNABLE

ferroviaires) et de communication. Nous avons également une autre catégorie de métropoles, il s'agit des **métropoles continentales** à rayonnement européen par exemple, qui assurent l'interconnexion entre les différents pays du même continent avec ses homologues d'un autre continent, et enfin les **métropoles régionales**, dont l'influence ne dépasse pas le stade d'une région d'un pays ou d'une partie du continent.

Les métropoles ne sont pas que des grandes villes démographiquement peuplées, car nous retrouvons des grandes villes, notamment dans les pays émergents, sans qu'elles soient pour autant des métropoles, mais à leur échelle locale, elles ont déjà ce statut, de là nous repérons cet excès de dénomination, la « métropole régionale », la « petite métropole locale », la « métropole économique », la « métropole incontestée » ..., et plein d'autres expressions dont on use et abuse. On a donc tendance à produire de l'image plutôt que des fonctions réelles. (« Lacour C., Puissant S. (eds), 1999, La métropolisation - Croissance, diversité et fractures, Paris, Anthropos-Economica, Collection Villes. » s. d.) Mais après tout il existe des villes métropoles qui sortent du lot, car elles représentent une diversité de fonctions et un statut spécifique dans un domaine qui font d'elles des métropoles, nous citons à titre d'exemple La Mecque, métropole de la religion musulmane, car elle représente un lieu saint pour les musulmans où ils effectuent leur pèlerinage, de même pour Macao en Chine, qui représente une métropole de jeu et de loisirs avec ses immenses casinos et centres commerciaux qui lui ont valu son surnom de "Las Vegas asiatique", on note également Cali, en Colombie, qui est une véritable métropole de la drogue...

La métropole a donc pour objectif de valoriser les fonctions économiques métropolitaines et ses réseaux de transport et de développer les ressources universitaires, de recherche et d'innovation. Elle assure également la promotion internationale du territoire, mais ce statut de « métropole » n'est accessible qu'aux agglomérations dépassant un seuil démographique prédéfini au préalable et qui varie d'un pays à un autre.

A l'exception des métropoles mondiales qui se comptent sur les bouts du doigt, à l'image de Londres, Paris, New York ou encore Tokyo, il existe d'autres villes de moindre importance démographique et dont l'influence se résume à un espace réduit, bien que les métropoles du nord gardent toujours un puissant avantage, force est de constater que durant les dernières décennies, celles du sud connaissent une forte montée spectaculaire avec l'émergence de grands pôles (Singapour, Pékin, Shanghai, Bombay, et même Istanbul ...) qui monopolisent certaines activités modernes à l'échelle planétaire.

Les métropoles ont donc tendance à attirer la population du pays, mais aussi de l'étranger. Prenons l'exemple incontournable des États-Unis qui demeure encore la première puissance mondiale, car les métropoles américaines reflètent cette puissance et attirent les Américains, il s'agit de la métropolisation.

2. L'IMAGE METROPOLITAINE DES VILLES

De « Métropole », on passe à « Métropolisation » qui désigne « un processus d'accroissement du pouvoir de commandement de la grande ville sur une aire importante, d'émergence et d'épanouissement de villes internationales ou mondiales, de concentration en matière de qualification de la main-d'œuvre et d'innovation, mais aussi porteur de ségrégations intra-métropolitaines et de tensions diverses ».⁸

Apparu aux annales de l'urbanisme et dans le langage courant au début des années 1980, ce concept ne prend-il sens qu'aux yeux d'une communauté particulière composée de spécialistes en la matière, à l'image de Lacour, Asher, Claval et d'autres chercheurs qui malgré la polémique fondée autour de cette terminologie employée de manière abusive, ont fini par se mettre d'accord sur une seule définition qui se renvoie à un processus de transformation d'une grande ville en métropole, une transformation physique, fonctionnelle en faveur de la mondialisation.

Alors, qu'il s'agisse d'un « ensemble de processus dynamiques qui transforment une grande ville en métropole », d'un « processus d'agglomération de la population », ou d'une « concentration et diversification des activités tertiaires et un fruit d'une internationalisation croissante des processus de la production », les chercheurs se sont étalés sur ce sujet dans bon nombre de contributions, Lacour C. et Puissant S., à titre d'exemple, dans leur ouvrage « La métropolisation - Croissance, diversité et fractures », appréhendent la métropolisation comme étant la « traduction urbaine de la mondialisation ». Il met l'accent sur le profond changement du modèle et du fonctionnement de la ville, notamment sur l'émergence de la polycentralité à l'échelle intra urbaine.⁹

Quoiqu'il en soit, Charles Gachelin¹⁰, étudiant ce phénomène, a pu décomposer la métropolisation en bon nombre d'aspects relevant principalement de la qualité et l'image urbaine qu'elle peut introduire à la ville, son accessibilité et sa connexion avec le monde extérieur, son pouvoir d'influence et sa capacité de production événementielle.

Il est affirmé par ailleurs que le terme « métropolisation », mérite donc d'être vulgarisé pour se référer à l'actuelle mutation des territoires et des pays en pleine émergence.

Dans ce point nous abordons donc la notion de métropolisation et son usage dans de différents contextes géographiques, afin de montrer où réside cette différence, à travers une approche comparative entre les différentes métropoles existantes et celles en voie d'émergence.

⁴ et ⁹ (Vacchiani-Marcuzzo 2006)

¹⁰ (Professeur de Géographie à l'Université Lille 1), qui fonde ses travaux sur une étude comparative des initiatives qui sont présentée dans le milieu des urbanistes comme des entreprises de « métropolisation » (Gachelin, 1994)

3. LES METROPOLES GLOBALES

Les villes ont toujours été les lieux du pouvoir, là où se réalise le progrès. Au 20^{ème} siècle, plus encore qu'aux siècles précédents, les villes dominent la campagne. Elles dominent aussi la planète, qu'elles structurent et dont elles impulsent les activités. Certaines forment le cercle très fermé des villes mondiales.

Rayonnantes comme de vraies stars sur la scène internationale, elles ont cette influence dépassant le stade régional, elles sont de vrais centres de décision majeurs, en ayant ce pouvoir économique et financier, elles sont reliées entre elles par de forts liens en formant un espace d'échange grandiose, connu sous le nom de l'Archipel Mégapolitain Mondial (AMM) bien structuré comme un langage. (Fig.8)

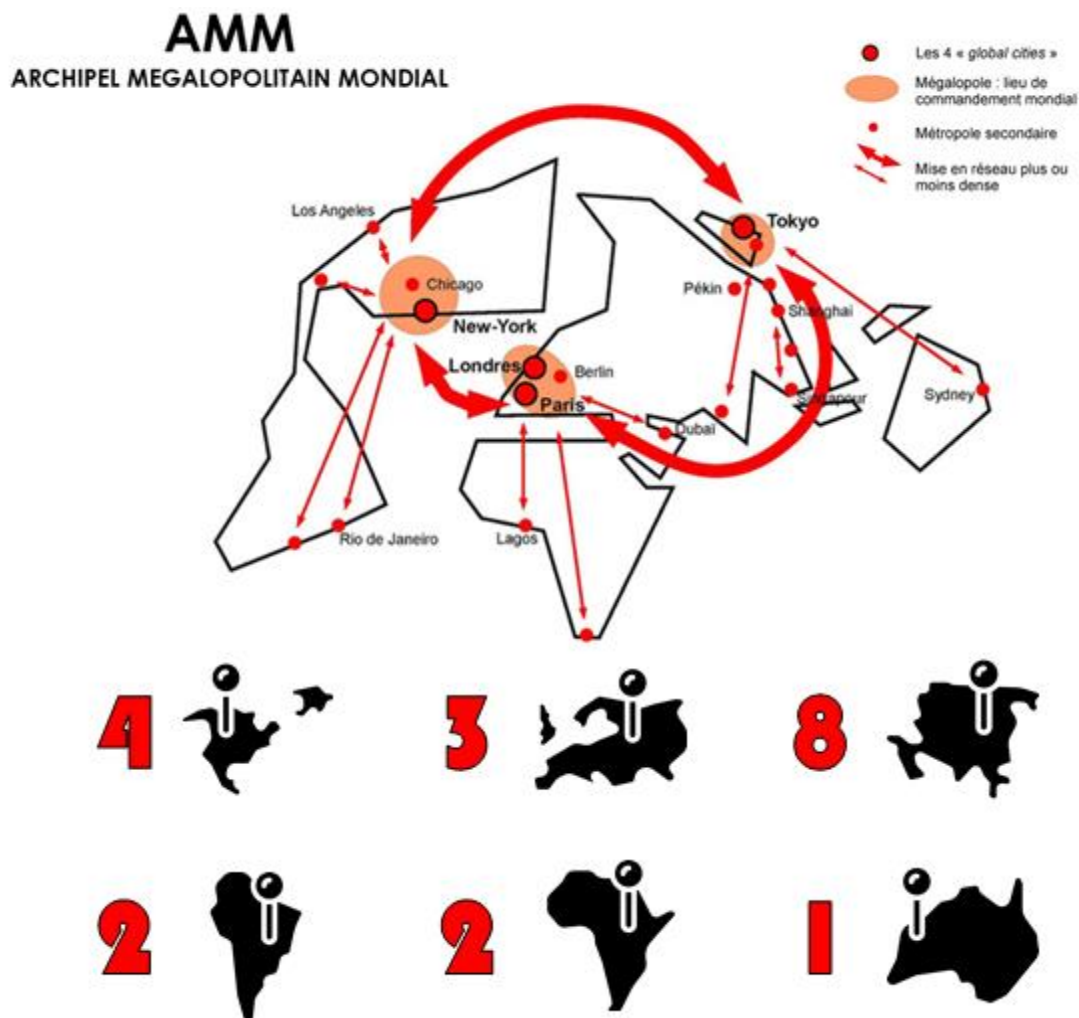


Fig. 8 : Carte de l'Archipel Mégapolitain Mondial - Source Manuel Hachette 2018, retravaillée par l'Auteur du mémoire.

Bien qu'elles ne soient que de l'ordre d'une vingtaine, et n'ayant tout à fait pas la même dimension, les villes mondes sont les mêmes que l'on éprouve depuis toujours, on retrouve toujours à la tête du classement, New York, Londres, Tokyo et Paris qui forment le quarté de tête, chacune d'entre elles exerce une influence de niveau mondial, à cela s'ajoute d'autres

CHAPITRE II | LA METROPOLISATION, UNE REALITE INCONTOURNABLE

grandes métropoles mondiales notamment du Sud qui s'affirment depuis peu, celles des pays émergents par exemple (Chine, Inde, Brésil entre autres), elles connaissent une croissance extrêmement rapide.

Ce qu'il faut retenir des villes mondes est simple, il s'agit de véritables lieux de haut commandement et de pouvoir, leur taille, leur richesse financière et économique et leur capacité de création et de production y compris leur attractivité et omniprésence à toutes les échelles, leur permettent de drainer les hommes et les activités, ce qui renforce sans cesse leur puissance. Elles sont bien reliées entre elles, tant par réseaux aériens ou maritimes que par réseaux d'information (câbles, satellites). Souvent, elles constituent, la toile, la synapse¹¹, ou le point d'entrée qui connecte leur région, voire leur pays, au reste de la planète.

La rivalité est sans doute présente, elle est surtout indispensable, or que, les villes mondes sont plutôt des villes plus complémentaires que concurrentes, cette rivalité demeure dans la promotion de leurs noms et de leurs images, tous les moyens sont bons pour y aboutir, organiser des événements et des expositions titanesques, aller au-delà des limites en construisant un Skyline (paysages de gratte-ciel) audacieuses, attirer les investisseurs et surtout les acteurs du cinéma hollywoodiens, car c'est à travers ce petit écran que l'on aperçoit ces constructions géantes, qui démontrent ainsi la montée en puissance des pays émergents : si le King Kong de 1933 grimpe au sommet de l'Empire State Building de New York, Sean Connery escalade les Tours Petronas de Kuala Lumpur en 1999, alors que Tom Cruise a fait l'acrobate sur le Burj Khalifa de Dubaï en 2011, je rajoute une petite anecdote « car c'est ainsi le cas de ma mère, fan des séries turques, elle aimerait un jour visiter Istanbul pour voir son acteur préféré ».

Quoiqu'il en soit, ces villes sont, en réalité, plus complémentaires que réellement concurrentes. C'est donc leur connexion qui fait leur puissance. Ainsi, il existe des spécialisations qui mettent en lumière de réelles complémentarités : Londres est spécialisée dans les services financiers, Paris dans la mode et la publicité, Vegas est la capitale de Hollywood...etc.

¹¹ Zone située entre deux neurones (cellules nerveuses) et assurant la transmission des informations de l'une à l'autre.

4. LES METROPOLES MEDITERRANEENNES

Autrefois appelée la « Grande Bleue », la Méditerranée est plus qu'une mer, c'est le berceau de l'humanité, elle a toujours été un lieu d'une forte concentration humaine, véritable carrefour de toutes les civilisations, regroupant plus d'une vingtaine de nations réparties sur trois différents continents (l'Afrique, l'Europe et l'Asie). (Fig. 9)

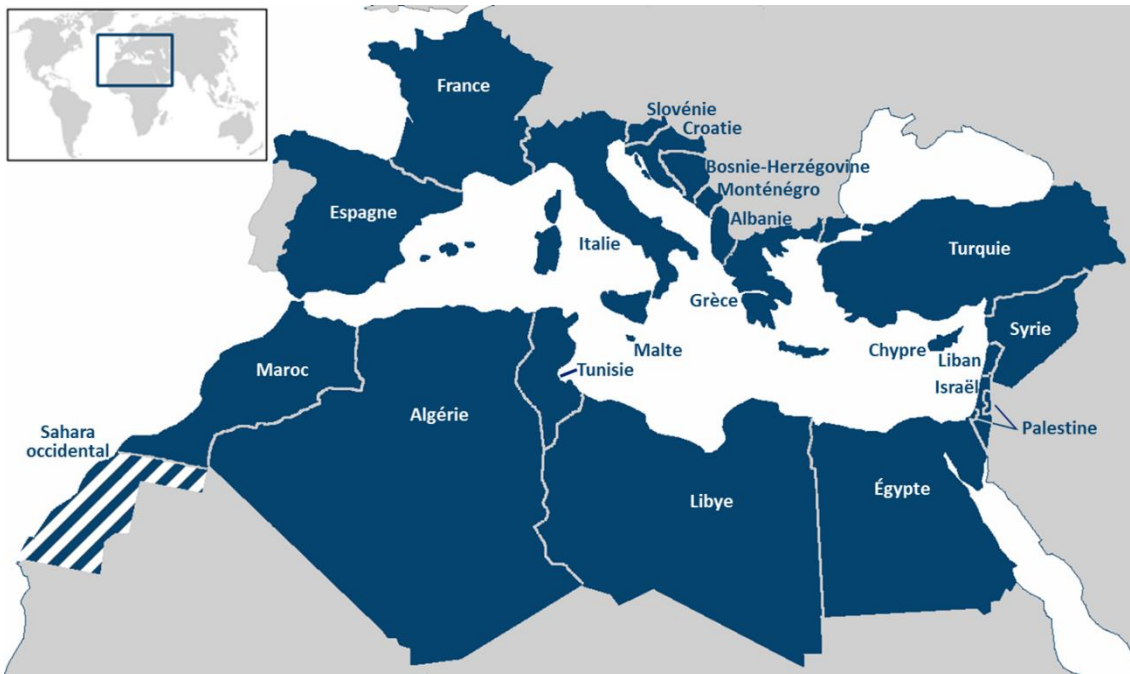


Fig. 9 : Carte des pays riverains de la Méditerranée - Source : www.pairault.fr

Depuis l'antiquité, la mer a joué un rôle primordial dans le développement des métropoles méditerranéennes, Athènes, « métropole de la civilisation grecque », ou « Byzance, Istanbul de nos jours », sont des exemples phares du dynamisme métropolitain au sein de la méditerranée, seules 9 villes sur un total de 60 grandes villes côtières (comptant +100.000 habitants), sont considérées comme de vraies métropoles, agissant dans la sphère internationale et notamment celle de la méditerranée, nous les avons classé dans le tableau suivant : (Tab. 1)

Continents	Métropoles	Pays	Population Agglomérée (M)	Classement
Afrique	Alexandrie **	Egypte	5	3
	Alger *	Algérie	8	2
	Tunis *	Tunisie	2	7
	Athènes *	Grèce	3.7	6
	Barcelone **	Espagne	5	4

CHAPITRE II | LA METROPOLISATION, UNE REALITE INCONTOURNABLE

Europe	5	Marseille **	France	1.6	9
		Naples **	Italie	4.4	5
		Istanbul ***	Turquie	15	1
Asie	1	Beyrouth *	Liban	2	8

* Capitale ** Deuxième ville *** Ville Eurasienne

Tab. 1: Classement des grandes Métropoles Méditerranéennes – Source : Auteur du mémoire.

Evidemment, la méditerranée étant une mer presque fermée, est connectée avec le monde extérieur par des passages maritimes intercontinentales (détroits), à l'ouest nous avons le détroit de Gibraltar qui relie entre l'Afrique et l'Europe, au Nord-Est, le détroit des Dardanelles suivi du détroit du Bosphore qui relie entre l'Europe et l'Asie via Istanbul (anciennement Byzance puis Constantinople), et enfin le Canal de Suez en Egypte qui permet la liaison entre la Méditerranée et la Mer Rouge.

Les pays qui détiennent la gestion de ces passages en l'occurrence (Le Royaume-Uni, l'Espagne, le Maroc, La Turquie et l'Egypte) ont un véritable poids politique dans la scène internationale, car ces passages constituent de véritables liens commerciaux incontestés, donnant ainsi un apport financier et surtout politique à leur pays.

Tous les échanges commerciaux et les conquêtes vers de nouvelles terres ont été effectuées par la mer, on trouve que sur les deux rives, les grandes cités comme les petites ont été dotées chacune d'un port au minimum (*Fig. 10*), la rive nord (l'Europe et le Proche-Orient) est longée par de méga-ports en connexion directe avec l'Océan Atlantique via le détroit de Gibraltar à l'ouest, et avec la Mer Noire via les Dardanelles suivi du Bosphore au nord-est, ce sont de vrais comptoirs humains, dont l'histoire témoigne leur puissance. De même pour la rive sud (l'Afrique et le Moyen-Orient) qui regroupe un bon nombre de ports de dimension moins importante que celle de l'autre rive, ils sont liés avec la Mer Rouge via le Canal de Suez en Egypte.

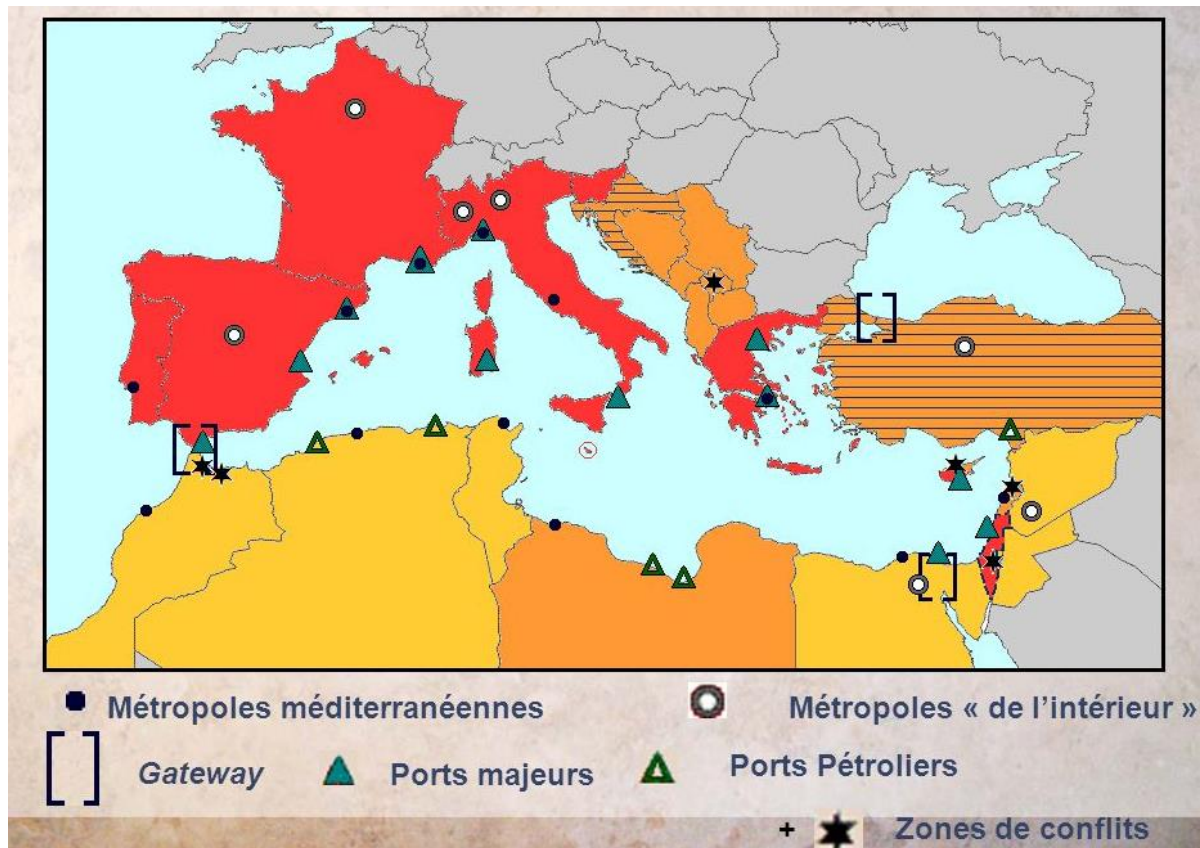


Fig. 10 : Localisation des Métropoles sur le bassin Méditerranéen – Source : La Méditerranée, une interface.

A première vue, nous constatons que les villes de la méditerranée se ressemblent, elles évoquent une histoire commune de très longue durée, elles ont le même climat, le même relief, la même architecture et surtout la même couleur, Alger comme Marseille, Beirut ou Barcelone, sont au final des villes qui se ressemblent, elles ont toutes une influence dans le pourtour méditerranéen, leur histoire et leurs cultures communes témoignent du brassage des civilisations, un contraste qui se dessine malgré la différence ethnique qui surgit du passé colonial, et que la rive sud a dû endurcir.

Malgré le nombre limité de grandes métropoles méditerranéennes, elles établissent entre elles de fortes relations commerciales et même culturelles (par le biais du jumelage), et contrairement à leurs rivales asiatiques ou celles du nouveau monde, ces villes sont plutôt complémentaires que concurrentielles, elles se complètent entre elles, chacune a tendance à se concentrer sur une activité particulière (Alger dans le domaine des hydrocarbures, Barcelone, Beirut et Istanbul dans le tourisme de masse, Marseille dans l'activité portuaire..), c'est ainsi que les pays membres entretiennent des projets communs pour durcir ces relations, comme dans le sport avec l'organisation des Jeux méditerranéens, où tous les pays ayant accès à la méditerranée peuvent y faire part, à titre d'information, la prochaine édition se déroulera dans la future métropole Algérienne, El-Bahia « Oran » en 2021. (« ORAN VILLE HÔTE DES JM 2021 – CIJM » s. d.)

CHAPITRE II | LA METROPOLISATION, UNE REALITE INCONTOURNABLE

Cependant, on note la présence un certain décalage économique d'ordre politique, entre les pays des deux rives, dont les effets se voient à ce jour, les flots de migrants et les dysfonctionnements urbains, l'inégalité sociale et la corruption ainsi que les difficultés majeures de ces villes qui reflètent non pas l'absence mais des modes spécifiques de leur gouvernement.

Les métropoles méditerranéens réparties sur les trois continents cités en haut, ne sont que le reflet de leur société métisse, elles se ressemblent, se complètent et s'imposent devant une concurrence rude avec d'autres villes millionnaires qui n'ont pas eu la chance de tâter la fraîcheur de Mare Nostrum¹², la mer aux mille et une couleurs.

¹² Mare nostrum est une expression latine utilisée par les romains qui, traduite littéralement, signifie « notre mer » en évoquant la mer Méditerranée.

3. LE MODELE DE METROPOLISATION EN ALGERIE

Bien que le phénomène de métropolisation soit récent en Algérie, car le géant du Maghreb, contrairement à son voisin de l'est, favorise l'émergence des villes de moyenne taille pour organiser son territoire, parmi les 48 wilayas que compte le pays, 37 agglomérations urbaines dépassant les 100.000 habitants, la majorité sont des chefs-lieux de wilayas,

Selon la lois Algérienne, les agglomérations urbaines sont classées principalement en fonction de leur nombre d'habitants (*Fig. 11*), les villes de plus de 100.000 habitants sont considérées comme des grandes villes, dépassant le seuil de 300.000 habitants, la grande ville devient alors une métropole ; à l'heure actuelle (2019), quatre villes seulement répondent à ce critère démographique et se présentent comme des métropoles régionales, la ville millionnaire d'Alger, capitale du pays et la métropole de la région centre, Oran, deuxième ville du pays, et la métropole de l'ouest, de même pour la région Est, ayant pour capitale Constantine adossée par Annaba.

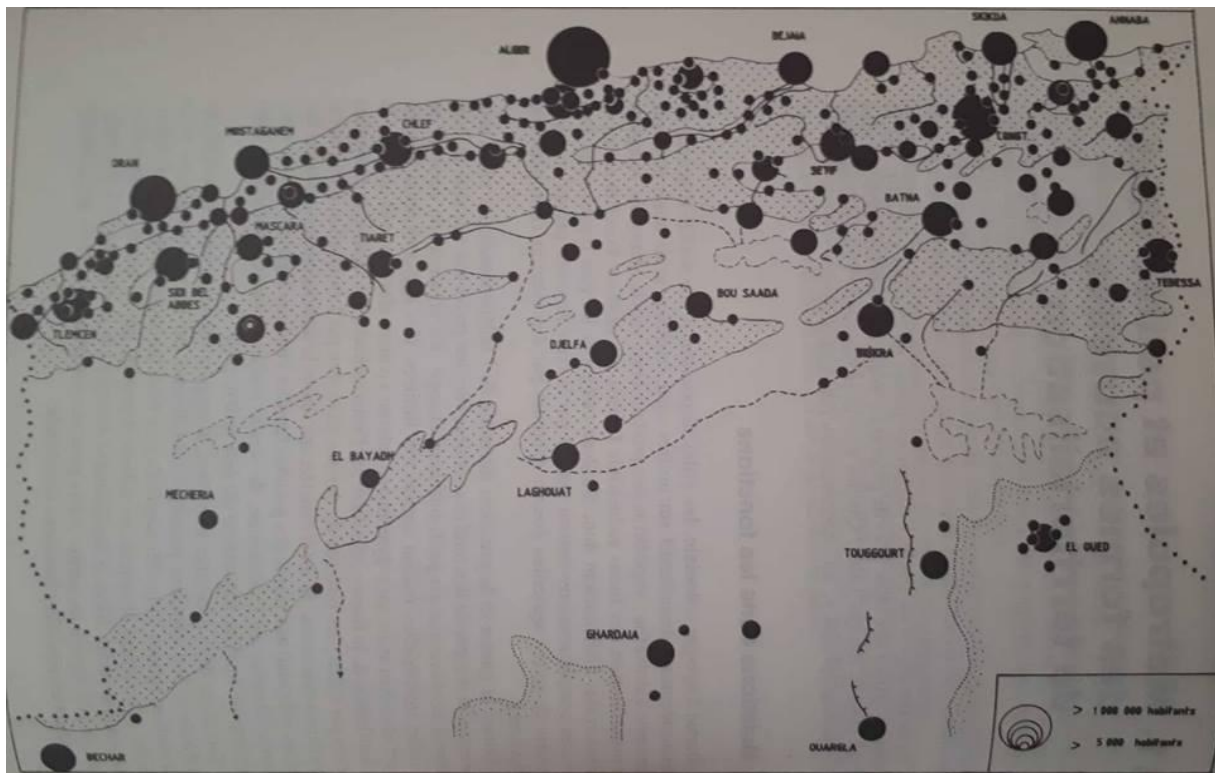


Fig. 11 : Les villes en Algérie - Source : l'Algérie, espace & société, Marc Côte.

3.1. LA METROPOLE ALGEROISE (ALGER)

Autrefois appelée « El-Bahdja » ou « La Blanche », Alger, selon le langage des chiffres, est la première agglomération du Maghreb, la seconde du bassin méditerranéen et du monde Arabe et la 3^{ème} du continent Africain après Lagos et le Caire.

C'est une ville qui fut bâtie sur les ruines d'une cité phénicienne appelée « Ikosim », (Fig. 12) c'est la capitale de l'Algérie depuis des siècles, et elle garde toujours ce statut envié de capitale politique économique et culturelle du pays, une capitale « Tout en Un », traduit de l'anglais « All in One ».



Fig. 12 : La plus ancienne photo d'Alger « La Casbah » avec son enceinte, avant l'arrivée des colons – Source : Internet.

Alger est un carrefour ouvert sur la méditerranée où l'on remarque le passage des différentes dynasties à l'œil nu, grâce à la situation stratégique de son site, aujourd'hui elle est devenue une véritable métropole nationale, elle s'est dotée de tous les attributs et équipements afférents à une capitale politique de pleine exercice (ministères, ambassades, sièges de firmes internationales). Et elle a considérablement renforcé son emprise sur tout le territoire national, par une forte centralisation politique et administrative. (Cote 1996a, 103) (Fig. 13)

En effet, les pays développés, considèrent la métropolisation, comme étant un facteur d'entraînement des économies régionales et nationale, par le surcroît d'activité et de compétitive. Or, Alger n'est aujourd'hui qu'une agglomération millionnaire qui polarise les activités économiques du pays mais entretient une relation de « dominant à dominer » avec un territoire national toujours sous-développé et déséquilibré, situation assez représentative des capitales des pays émergents, alors qu'une métropole authentique doit plutôt être considérée

CHAPITRE II | LA METROPOLISATION, UNE REALITE INCONTOURNABLE

comme un pôle de développement au service d'un espace élargi à sa grande région métropolitaine, voire du territoire national tout entier. (Medjad, Setti, et Baudelle 2015, paragr. 3)

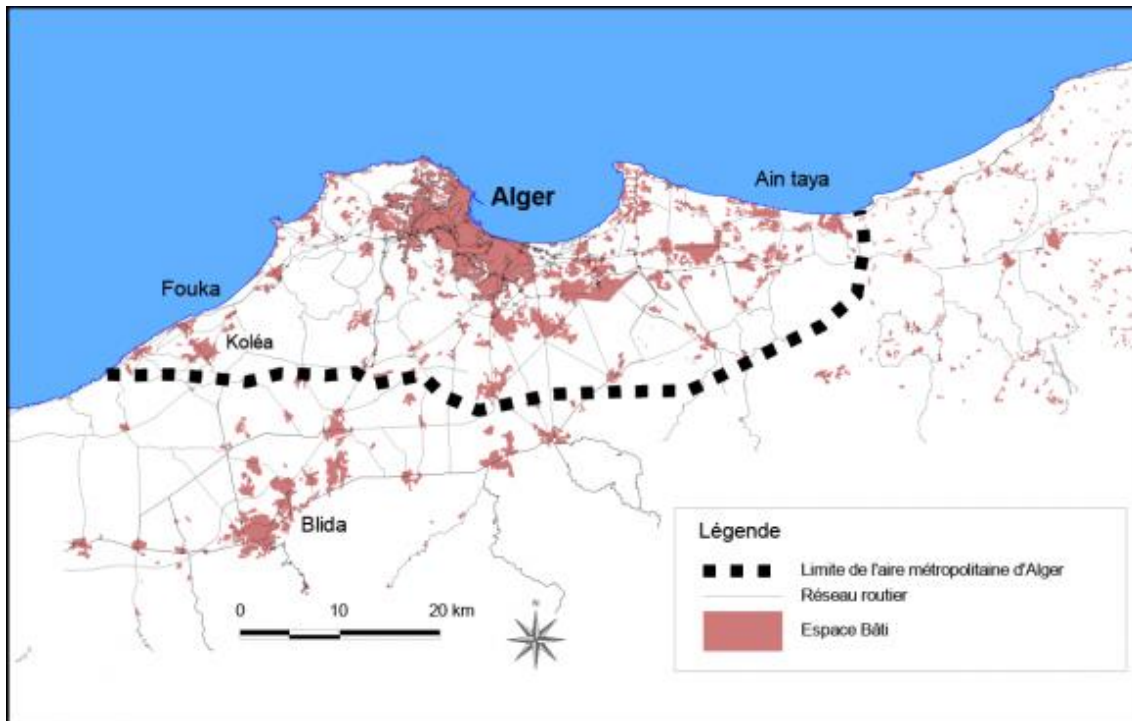


Fig. 13 : L'aire métropolitaine algéroise selon l'ONS (1987) - Source : archives de l'ONS, 1987, conception et réalisation : T. MEDJADJ, 2015.

Aujourd'hui l'enjeu principal de métropolisation d'Alger n'est plus d'ordre national mais il consiste à faire accéder notre capitale au rang de métropole méditerranéenne internationale à travers la réalisation d'un bon nombre de projets structurants sur une échéance allant jusqu'à 2035, c'est sans doute un projet décisif pour améliorer la compétitivité de la capitale et celle de toute l'Algérie, où une transformation fonctionnelle de la ville s'impose pour aboutir à cet objectif. Néanmoins, il ne s'agit pas uniquement de réaliser des grands projets urbains dans la capitale mais d'assurer une ouverture économique selon une double articulation, externe avec d'autres métropoles internationales et avec celles de la Méditerranée en particulier. Et deuxièmement, par une articulation interne qui passe par la connexion de la ville avec son aire métropolitaine ainsi que par l'intensification des flux avec les villes moyennes environnantes et même avec les pôles d'équilibre en voie de constitution (les nouvelles villes) sur les Hauts-Plateaux et dans le Sud.

3.2. LES METROPOLES REGIONALES

Dans une nation jeune telle que l'Algérie, la création et l'émergence des métropoles est un souci majeur dans une politique que mène par un pays socialiste, qui favorise la centralité de la capitale au détriment de la régionalisation des autres villes pour des enjeux politiques d'unité nationale....

A l'exception d'Alger qui pour cause de sa situation au croisement des axes montagneux dont l'Atlas Mitidjien, la rendant difficilement accessible dans sa région, sa position centrale lui a conférée cette fonction de haut lieu de commandement général, elle s'est donc dessinée comme un espace central national et non régional.

Contrairement aux voisins du Grand Maghreb, l'espace algérien est étiré d'Ouest en Est, longeant la méditerranée sur plus de 1200 km de longueur. S'agissant des métropoles régionales, trois villes peuvent être classées sous cette étiquette, Oran à l'ouest, Constantine et Annaba à l'est du pays.

3.2.1. LA METROPOLE ORANAISE :

Située à 450 km à l'ouest d'Alger, la ville d'Oran, deuxième ville du pays, s'impose comme une vraie métropole régionale (Fig. 14 et 15), contrôlant toute la région qui reprend son nom « l'Oranie », cette région est ouverte sur la mer, elle est également longée par des plaines littorales, et frontalières avec le Maroc, l'emprise d'Oran sur l'ouest est incontestable, et ce depuis belle lurette (ancienne capitale du Beylick de l'ouest). (Tab. 2)

Fondée en 903 par des maures venus d'Andalousie, et reconquise ensuite par les Espagnoles, Oran ne fut jamais une grande ville, ce n'est qu'après l'avènement des français en 1832 que la ville de Sidi Houari ait pris de l'avance face à ses rivales de l'ouest de l'époque (Tlemcen et Mostaganem), elle ne comptait que 4000 habitants. (Belhamissi 1982)

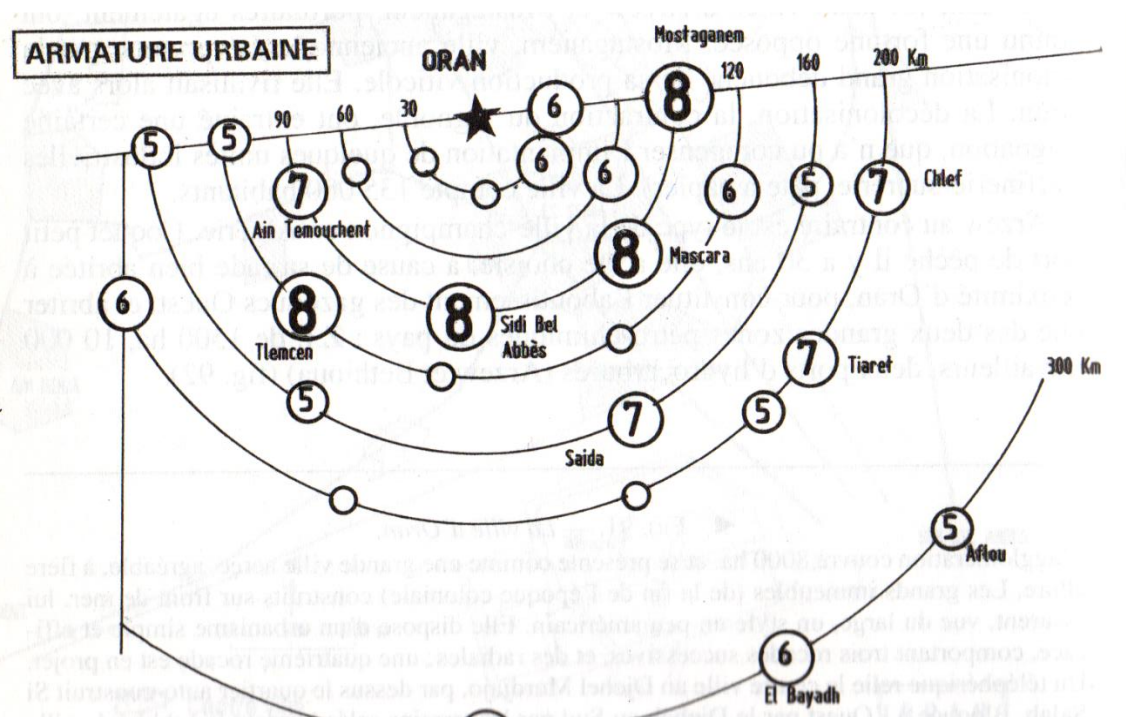


Fig. 14 : Les éléments structurants de l'Oranie - Source : l'Algérie, espace & société, Marc Côte, p 213.

Les colons ont donc façonné la ville en la dotant de deux ports, l'un commercial, quant au second, est dédié à l'activité militaire (Mers El-Kebir), auxquelles s'ajoute un port gazier (Port d'Arzew) réalisé par l'Algérie indépendante.

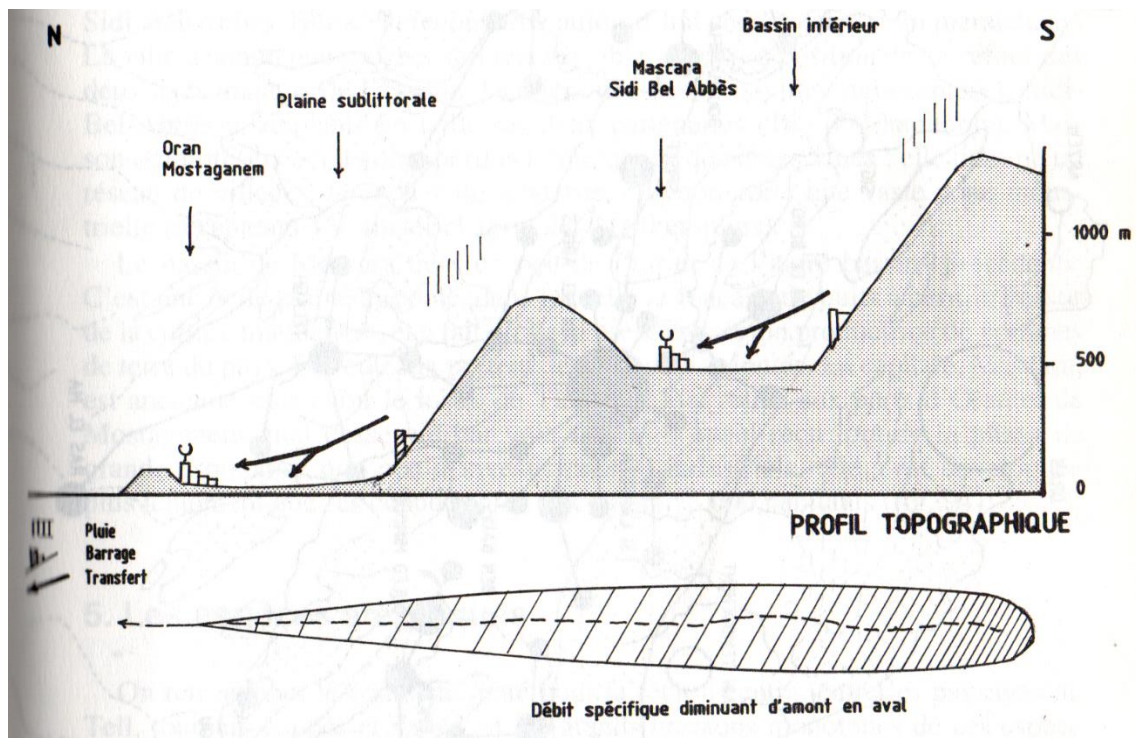


Fig. 15 : Le profil topographique des bassins intérieurs de l'Oranie - Source : l'Algérie, espace & société, Marc Côte, p 213.

Métropole Régionale	Grandes villes côtières	Grandes villes intérieures	Villes moyennes
Oran.	Mostaganem.	Sidi Bel Abbès, Tlemcen, Mascara, Chlef, Tiaret.	Saïda, Aïn Témouchent, Relizane

Tab. 2 : les villes de l'Oranie - Source : l'Auteur du mémoire.

Si Oran est devenue une métropole, ce n'est pas pour rien, la radiuse a toujours été une ville modèle pour les algériens, symbole d'une volonté politique visant à en faire une métropole de rang international, la présence d'une industrie imposante, une histoire riche, ne sont que des facteurs parmi d'autres, Oran est certainement une ville moderne qui rayonne comme une étoile sur la Grande Bleue(Pagand 1995, 13), c'est ce qui se traduit par la réalisation de grands projets phares dans l'industrie, le tourisme et dans la culture, elle mérite bien ce statut de métropole, qu'on le veuille ou pas, Oran a un avenir prometteur.

3.2.2. LA METROPOLE CONSTANTINOISE :

Plus loin, et à 400 km au Sud-Est d'Alger, l'ancienne capitale numide « Cirta », Constantine de l'Algérie moderne, tend à contrôler un territoire (Tab. 3), allant de l'est de l'Algérois pour s'étendre jusqu'à la frontière Algéro-tunisienne, elle voit son rayonnement relayé par Annaba pour la partie extrême-orientale. (Fig. 16 et 17)

Métropole Régionale	Grandes villes côtières	Grandes villes intérieures	Autres villes
Constantine.	Annaba*, Skikda.	Sétif, Batna, Biskra.	Béjaïa, Jijel, Tébessa, Guelma et Bordj Bou Arreridj.

Tab. 3 : Les villes du Constantinois - Source : l'Auteur du mémoire.

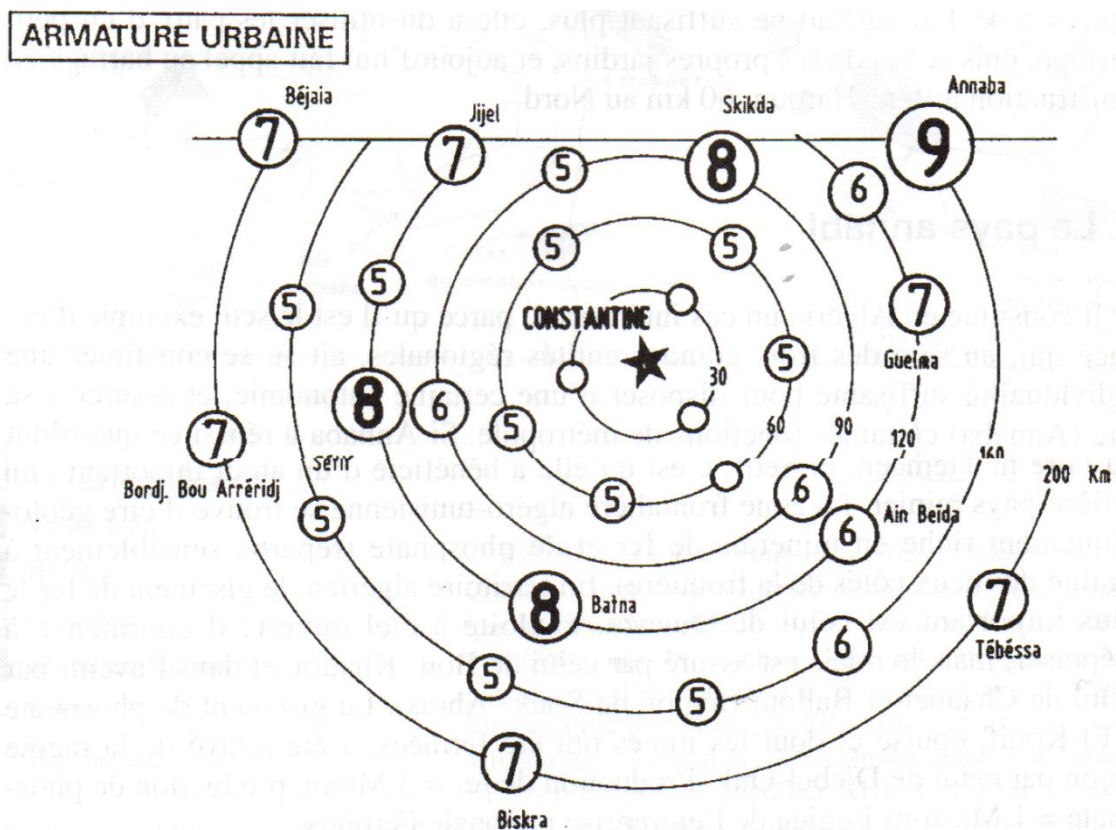


Fig. 16 : Les éléments structurants du Constantinois (l'Est Algérien) - Source : l'Algérie, espace & société, Marc Côte, p 219.

CHAPITRE II | LA METROPOLISATION, UNE REALITE INCONTOURNABLE

Si Constantine est apparue comme métropole régionale de l'est algérien, ce n'est pas le fruit du hasard, car la ville de Massinissa a toujours été un carrefour depuis sa création, malgré qu'elle ne soit pas portuaire, le rayon d'influence économique de la ville dépasse de loin celui de son influence politique à cause de l'éloignement de la capitale, néanmoins, elle possède une autorité sur l'ensemble du territoire, en y drainant un flux économique, à travers la diffusion de sa production, on y vient de partout, et oui, tous les chemins mènent à Cirta.

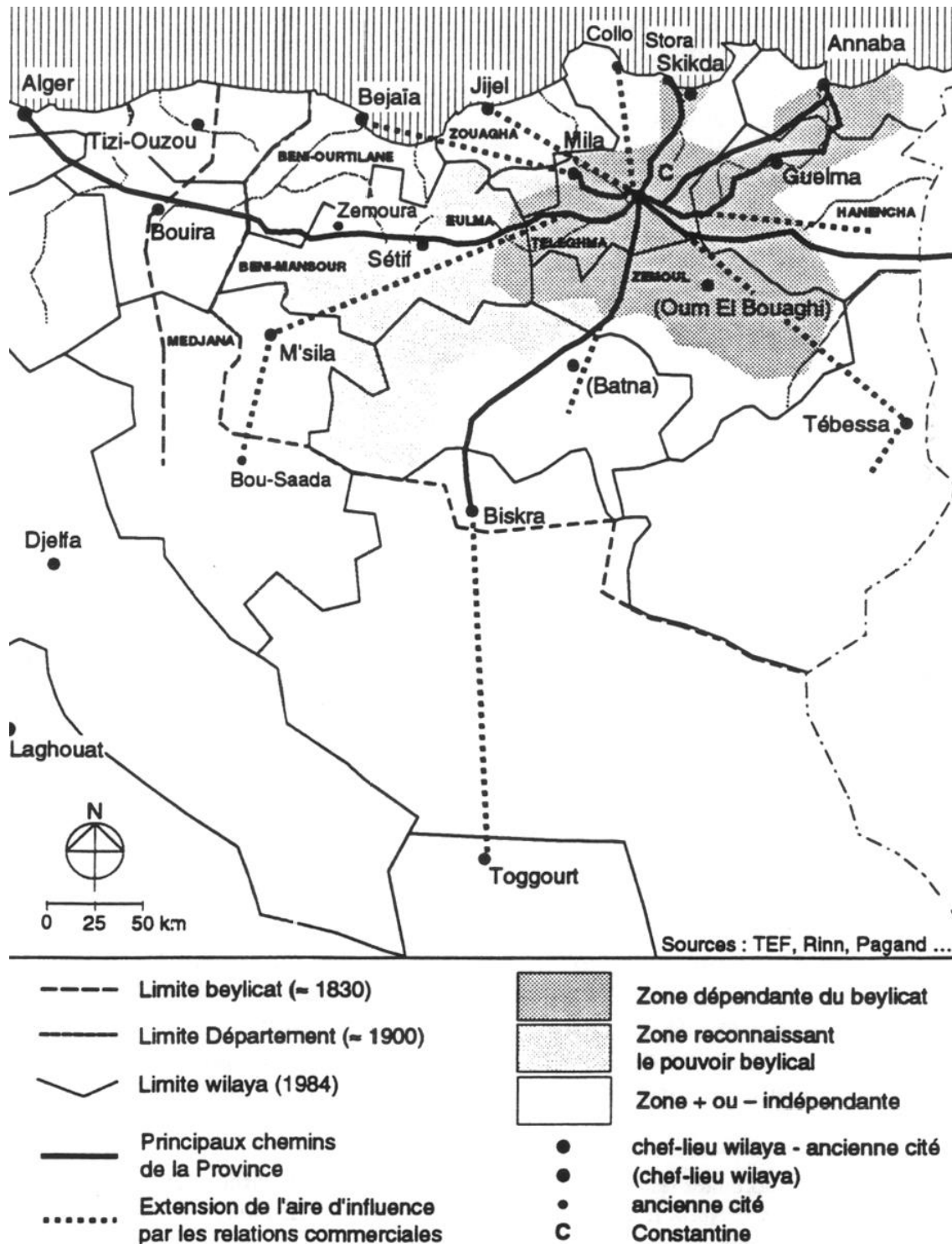


Fig. 17 : Constantine et ses territoires - Source : Google image.

CHAPITRE II | LA METROPOLISATION, UNE REALITE INCONTOURNABLE

Enfin, on constate que Constantine, a été victime d'une colonisation qui s'est basée principalement sur le développement des ports et pour que l'Algérie retrouve la mer, la colonisation a marginalisé les villes d'intérieurs au détriment des villes portuaires. Aujourd'hui, Constantine comme celle de Jadis, apparait véritablement comme une métropole régionale aux traits forts d'une ville qui retiennent encore l'attention bien au-delà de ses limites administratives actuelles.

3.2.3. LA METROPOLE BÔNOISE :

Personne ne peut nier que les métropoles sont des villes aux « potentiels X », cela n'empêche que la chance ait une part de leur succès, et c'est généralement la nature qui fait cette équation. Si par exemple Istanbul, a eu la chance d'avoir été bâtie sur les rives du Bosphore, Annaba a également eu cette chance, mais là, il n'est plus question de Bosphore, mais il s'agit du complexe sidérurgique d'El Hadjar, s'étalant sur plus de 800 ha.

La mutation de cette ville méditerranéenne été entamée au début des années 1970, où un nouveau pôle industriel national est né (Fig. 18), une masse de travailleurs fut appelée des régions limitrophes, El-Kala à l'Est, Skikda à l'Ouest et Guelma au Sud, c'est le même sort qu'a connu la ville d'Arzew (Oran) après l'implantation de la zone industrielle dont l'unité de raffinage de SONATRACH.

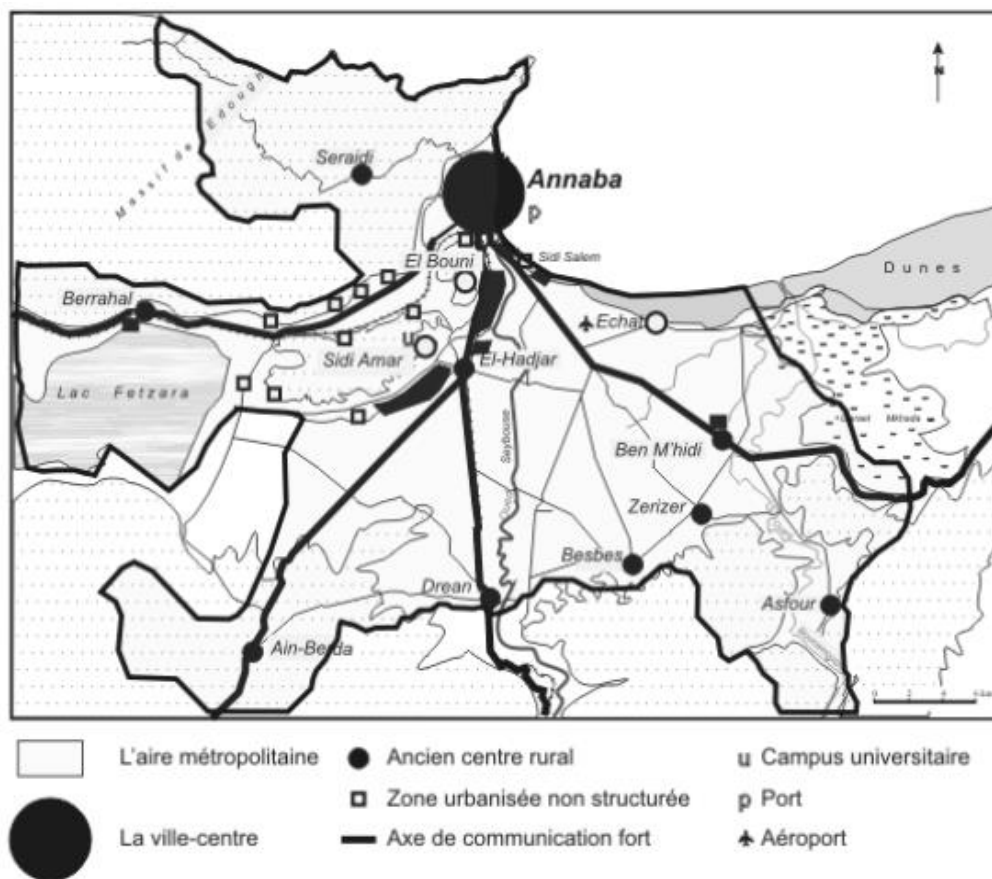


Fig. 18 : Les composantes urbaines de la métropole Bônoise – Source : L'aire métropolitaine, un nouveau champ d'analyse de la ville algérienne. L'exemple d'Annaba, B.Benlakhlef, 2008.

CHAPITRE II | LA METROPOLISATION, UNE REALITE INCONTOURNABLE

La coquette, est un véritable pôle de développement algérien lancé à la fin des années 1960, elle ne cesse de confirmer son rôle de commandement d'un territoire partagé avec une rivale rude comme Constantine, elle semble incomplète, mais la proximité de la ville de la frontière Algéro-tunisienne et vu l'absence d'une métropole littorale à l'est du pays en symétrie avec Oran, Annaba pourrait encore jouer ses dernières cartes de métropolisation.

Il est plus convenable de dire que bien que le gouvernement algérien ait travaillé dur pour réduire l'assise territoriale des métropoles régionales en adoptant à chaque fois un nouveau découpage administratif, portant une multiplication des antennes et agences dans chaque wilaya, les métropoles algériennes ont fini par perdre de leur dynamique, elles apparaissent aujourd'hui comme leurs voisines maghrébines, marginalisées, en déprime accrochant leur nostalgie à leur glorieux passé.

Si bien qu'Oran et Constantine avaient été préparées à ce rôle, hélas, Annaba échappe à la règle en bénéficiant de son articulation à une région minière. Nonobstant, nos métropoles régionales traduisent la volonté et les efforts du gouvernement pour décentraliser la capitale, en injectant des fonctions vers les métropoles régionales, et ainsi vers les villes intermédiaires, leur mission réside dans leur fonction de relais, c'est à elles donc de faire preuve d'une bonne gestion.

4. LES METROPOLES DE DEMAIN

Avec les 3 nommées ci-dessus, c'est-à-dire les grandes métropoles régionales, s'articule un système urbain composé d'une panoplie de villes de différentes taille, différentes composantes, couramment connues sous l'étiquette des « villes moyennes », Or qu'elles soient aux yeux de la loi algérienne, des grandes villes, car dépassant le seuil des 100.000 habitants, elles sont donc de véritables candidates pour une métropolisation prochaine, voire imminente.

L'analyse du territoire algérien permet de faire ressortir un bon nombre de villes répondant à ces critères dont la démographie par le biais de leur effectif, à cela s'ajoute un défi de taille qui est leur implantation et leur dynamisme, leur fonction et l'influence qu'elles peuvent exercer (Côte 1995) face à des métropoles mères « les métropoles régionales existantes », qui ne semblent pas prêtes à céder leur place à d'autres.

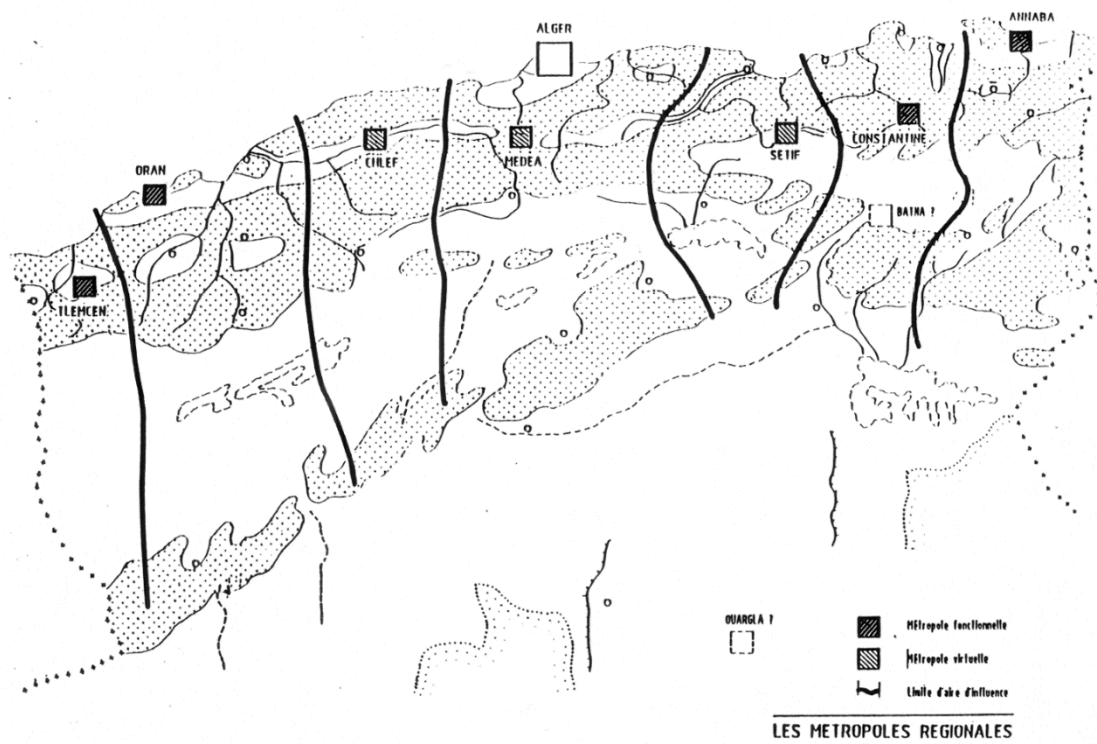


Fig. 19 : Les métropoles régionales imaginées par Côte - Source : Algérie : peut-on se passer des métropoles régionales ? Marc Côte, 1995.

« En se fondant sur l'analyse des données existantes (niveaux urbains, flux fonctionnement de l'espace), il apparait possible d'avancer des faits » (Côte 1995). (Fig. 19)

Côte, interprète donc les métropoles en 8 sous régions :

CHAPITRE II | LA METROPOLISATION, UNE REALITE INCONTOURNABLE

- **Tlemcen** : Ville traditionnelle, de bourgeoisie, commandant un espace frontalier symétrique de Annaba.
- **Oran** : Métropole régionale ancienne.
- **Chlef** : Handicapée par son relief, elle peut faire office d'espace intermédiaire entre Oran et Alger.
- **Médéa** : Car placée mieux que Blida, qui se cache dans l'ombre d'Alger, Médéa, capitale du « Titeri », semble être une bonne alternative pour désengorger Alger.
- **Sétif** : Symétrique de Chlef, Sétif peut rayonner sur cet espace intermédiaire entre Alger et Constantine.
- **Constantine** : Métropole régionale ancienne.
- **Batna** : Peut prendre en charge la démographie croissante dans un Est très peuplé.
- **Ouargla** : rayonnant sur l'ensemble du Sahara, elle semble être bien placée pour accomplir cette mission.

Mais en réalité, il y a d'autres critères qui peuvent changer la donne, car parfois, le développement des villes peut stagner, voire s'arrêter complètement, et car « celui qui stagne recule », d'autres villes vont donc prendre le relais, et cette liste doit être révisée à nouveau. Dans ce cas et en se basant sur des données actuelles, nous retenons une liste de quelques villes, elles sont classées comme ceci :

- A l'Ouest (l'Oranie) : Mostaganem, Sidi-Bel-Abbès et Tlemcen.
- Au Centre (l'Algérois) : **Blida**.
- A l'Est (le Constantinois) : **Sétif, Batna et Skikda**.
- Au Sud (le Sahara) : **Béchar** au Sud-Ouest, **Ghardaïa** et **Ouargla** au Sud-Est.

Candidates, parce qu'elles en sont capables de relever ce défi de métropolisation, elles concentrent des activités importantes dans des divers domaines, Sétif par exemple, est un pôle industriel majeur du pays, avec toutes ses frontières communes avec pas moins de sept wilayas, elle constitue un nœud dont les directions s'inscrivent dans un hexagone correspondant aux axes routiers(N s. d.). Ces dernières années, la capitale des Hauts-Plateaux a changé de visage, elle attire de plus en plus d'investisseurs venus des quatre coins du pays.

Le facteur historique fait partie intégrante de cette course, des villes comme Tlemcen, anciennement capitale de la dynastie berbère des « Zianides », est un véritable carrefour, où l'histoire et la gloire du passé demeurent encore des facteurs de métropolisation pour des villes de ce type.

S'agissant des villes portuaires ou littorales, Skikda, ex : Philippe-ville ou même Russicada demeure, une ville en pleine croissance, notamment avec son support industriel phare, qu'est la Raffinerie du pétrole et son port gazier, Skikda risque de faire mal à sa grande rivale de l'Est, la métropole Bônoise.

Quant à Mostaganem, l'antique Murustaga, une ville millénaire, au mille et un potentiels. La Capitale de Dahra, connaît dernièrement un essor économique sans précédent, traduit par la réalisation de grands projets d'envergure en vue de sa préparation comme métropole nationale

CHAPITRE II | LA METROPOLISATION, UNE REALITE INCONTOURNABLE

malgré la forte rivalité avec Oran, la muse de la méditerranée, avec sa belle côte, son histoire, sa bourgeoisie et sa culture ancestrale est dans la bonne voie, il s'agit des rails de la métropolisation.

Les métropoles de demain, traduisent la volonté du gouvernement de faire du territoire national, un exemple de bonne gestion, un territoire équilibré, dynamique et producteur, cela dit que ces métropoles qui sont actuellement au stade d'émergence, sont appelées dès maintenant à s'approprier un rôle, une fonction afin d'influer, de régner et de durer.

III. CONCLUSION

Bien que la métropolisation soit, au sens territorialiste, l'accomplissement d'un nouveau projet urbain en mettant fin à la durable distinction ville/campagne(Le Bris 1993), les métropoles demeurent aujourd'hui, de nouveaux territoires de la vie quotidienne, elles représentent un stade supérieur de la dynamique urbaine des grandes nations et les enjeux politiques et économiques se cachant derrière cette volonté.

Suscitant de nombreuses critiques lors des débats publics(Drozdz 2016), comme étant un processus qui améliore une ville en la tuant, la métropolisation reste une traduction spatiale de la mondialisation comme le signale la géographe américaniste Cynthia Ghorra-Gobin dans son ouvrage intitulé « La métropolisation en question », où elle examine des cas américains et français, qui malgré les différences de culture et de morphologie urbaine, la métropolisation tend à s'adapter avec l'image politique de ces pays développés.

C'est dans ce contexte qu'il faudrait voir ce phénomène positivement, le comprendre et le saisir, c'est une réalité incontournable pour toute nation à la quête d'une mondialisation incontestée, une mondialisation qui ne cesse de nous surprendre.

CHAPITRE III



LE RENOUVELLEMENT URBAIN
UNE NÉCESSITÉ ABSOLUE

I.	INTRODUCTION.....	78
II.	LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN EPREUVE.....	79
1.	UN PHENOMENE ANCIEN, UNE REALITE NOUVELLE	80
2.	RENOUVELLER MAIS POURQUOI FAIRE ?	82
4.	LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN ALGERIE.....	84
III.	ENTRE RENOUVELER ET S'ETENDRE.....	88
IV.	EXEMPLES THEMATIQUES.....	89
1.	EXEMPLE 1 : LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE LA NOUE- MALASSIS : LE PLATEAU A MONTREUIL ET A BAGNOLET	89
2.1.	CONTEXTE :.....	90
3.	ENJEUX TERRITORIAUX :	92
4.	OBJECTIFS DU PROJET :	93
5.	PREMIERES ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DU PROJET :.....	94
2.	EXEMPLE II : LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER SANITAS – ROTONDE A TOURS (REAMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS).....	97
2.1.	CONTEXTE URBAIN :.....	98
2.2.	OBJECTIFS DU PROJET :	100
2.3.	PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS :	100
2.3.1.	Secteur 1 : Marie Curie :	101
2.3.2.	Secteur 2 : Centre de vie / Hallebardier :	106
2.3.3.	Secteur 3 : Saint Paul :	110
2.3.4.	Secteur 4 : Pasteur :.....	114
2.3.5.	Secteur 5 : Claude Bernard :	118
2.3.6.	Secteur 6 : Rotonde :	121
V.	CONCLUSION	125

I. INTRODUCTION

Quand il est question de suivre l'évolution permanente des villes, nous constatons que ces dernières ont tendance à se renouveler, à s'offrir toujours une nouvelle robe, que l'on appelle retour sur la ville ou reconstruction de la ville sur elle-même, il s'agit de certaines actions qui visent à reconquérir les villes dans leurs espaces les plus obsolètes, cette démarche à multiple visages correspond à un phénomène urbain connu sous le nom du renouvellement urbain, de quoi il s'agit ? d'où tient-il ses racines ? c'est à cela que nous allons essayer de répondre dans ce qui suit.

II. LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN EPREUVE

Initié au début des années 80, le concept du renouvellement urbain semble être une réponse aux problèmes sociaux, économiques, urbanistiques dans les contextes urbains, ils défendent les principes de réduction de l'étalement urbain, d'économie d'énergie et de réduction des inégalités sociales.

Cette notion est apparue en Europe en ayant comme objectif de s'opposer directement au phénomène de l'étalement urbain et les dysfonctionnements créés au sein des tissus urbains.

Cette action s'attache principalement à un retour immédiat vers la ville, en la repensant, la revoir autrement, et la redévelopper différemment, le tout prend sa source de l'enjeu de ce qu'on appelle « développement durable », dès lors on assiste à l'émergence d'un nouvel urbanisme passant de l'extension à la transformation et la modification des tissus déjà urbanisés, un « remodelage » au sens propre du terme.

Défini sous l'expression « reconstruire la ville sur la ville », le renouvellement urbain doit avant tout répondre à des enjeux urbanistiques dont la reconquête des tissus existants notamment les espaces disqualifiés, dans le but de lutter contre une ségrégation urbaine, y compris d'autres enjeux environnementaux se focalisant sur la limitation du mitage de l'espace et économique qui correspondent à la revitalisation de l'activité économique d'une région donnée.

Le Renouvellement urbain est donc une forme de développement urbain qui cherche à valoriser les avantages comparatifs. Cependant, c'est un développement plus qualitatif que quantitatif, on peut l'opposer à la croissance urbaine. Ce développement qualitatif se focalise sur des secteurs où le marché foncier n'est plus assez attractif pour que des opérations spontanées se montent. Il faut alors produire des projets urbains pour organiser les quartiers et attirer de nouvelles sources de financement. Sans cette action, les espaces se segmenteront de plus en plus et où aucune mixité ne serait présente.

En opérant par une intensification urbaine, le Renouvellement urbain ouvre à la population une offre plus importante de logement, des services de proximités et évite ainsi les déplacements domicile-travail.

1. UN PHENOMENE ANCIEN, UNE REALITE NOUVELLE

Aujourd'hui, et en suivant son évolution, l'homme fait face à ses actes commis, il vit cette crise à multiples visages où chaque élément n'est à prendre isolément, elle est plus forte qu'elle nous semble, c'est une crise qui ne dit pas son nom. Il s'agit d'une réalité globale où tout le monde y semble complice, l'augmentation des surfaces urbanisées et la concentration humaine excessive dans les villes ont engendré des tensions dans l'espace, une situation alarmante qui nécessite un engagement colossal.

Il convient de souligner qu'à la suite de la deuxième Guerre Mondiale (1939-1945), les villes se sont tournées vers l'industrie, accueillant de plus en plus, des masses de populations ouvrières qui se sont installées à proximité des villes, engendrant ainsi une surconsommation de l'espace urbain, et en s'accroissant, l'étalement urbain prend forme et de nouvelles agglomération périurbaines ont vu le jour, les villes ont donc pris de l'ampleur et ne cessaient de s'agrandir au détriment de la consommation énorme des terrains de valeurs « terrain agricoles », et ce à travers la construction des logements notamment la maison individuelle qui répondait parfaitement à l'enjeu de déplacement de l'époque qu'est « l'automobile ».

Le cadre vie des habitants a été entravé, voire détérioré, et cela a eu un impact négatif sur les conditions de vie des populations, où la qualité urbaine était en pleine rupture, ce qui a conduit les acteurs à la recherche d'un nouveau mode de développement idéal.

De là a vu le jour le concept du renouvellement urbain, qui, en suivant la politique de la ville a tendance à favoriser un dynamisme nouveau dans des quartiers en pleine dégradation.

Dans les discours menés par les acteurs de la ville, on entend souvent parler de rénovation urbaine, qui désigne une action qui a été mise en application durant les deux siècles précédents, il s'agit d'actions brutales menées sur les tissus urbains existants se basant principalement sur des principes du fonctionnalisme, c'est-à-dire détruire et reconstruire à nouveau, cela a engendré des conséquences lourdes en pleine rupture avec l'environnement (« *Memoire Online - Le renouvellement urbain et le développement durable: vers un renouvellement urbain durable. "D'un quartier stigmatisé vers un quartier pilote, quels outils pour mettre en oeuvre cette démarche? L'exemple du projet de renouvellement et de développement urbain du quartier Izards- Trois Cocus - Katia CONTZEN* » s. d., 14).

Cela pour dire que le renouvellement urbain se veut plus sensible, délicat dans un effet de modernisation de l'existant alors que la rénovation urbaine est davantage dirigée vers la démolition-reconstruction. Il est loin d'être une pensée pragmatique comme c'est le cas de la rénovation urbaine, car il dépasse ce stade minime, pour aller reconquérir tout le territoire par un ensemble d'actions ponctuelles, il désigne également l'action de reconstruire la ville sur elle-même, en complète opposition avec le fait de démolir, en portant un objectif de recyclage de l'existant, cette transformation s'opère en toute douceur sans que les comportements des habitants soient bouleversés. Ainsi, les projets de renouvellement s'inscrivent dans des perspectives de court, moyen, long terme, la transformation du quartier se fait donc sur une échéance allant de 15 à 20 ans et les projets d'aménagement sur 5 à 10 ans.

A noter que la majorité des opérations du renouvellement urbain s'opèrent au niveau des grands ensembles, car ils disposent d'un potentiel foncier énorme pour réaliser des opérations de transformation voire d'intensification urbaine. En effet le potentiel d'adaptation est tel que ces

CHAPITRE III | LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UNE NECESSITE ABSOLUE

quartiers représentent souvent les quartiers les moins denses de zones urbaines. Ils sont le lieu de toutes les réflexions tant par leur difficulté que par leur potentialité.

Toutes les villes sans exception n'échappent pas à cette réalité liée au renouvellement urbain, elles ont donc besoin de se renouveler, et faire peau neuve, une image qui témoigne de leur vitalité, leur croissance.

2. RENOUVELLER MAIS POURQUOI FAIRE ?

La nature a fait en sorte que le renouvellement soit une opération « normale » se produisant au sein de toutes les villes, car la logique exige que les villes changent, et en changeant, elles s'améliorent, ce changement peut se faire naturellement, du moment où la ville s'inscrit dans une logique d'inachèvement, d'évolution et de mutation permanente, comme le rappelle François-Xavier Roussel en disant que « la ville est en mouvement, qu'elle se fait et se défait, qu'elle est le fruit de métamorphoses, en fait, la ville se renouvelle constamment, régulièrement et il suffirait de travailler sur et pour la ville pour œuvrer en terme de renouvellement urbain ». (« Le renouvellement urbain dans les grandes villes Catalogue en ligne » s. d.)

Cette forme de renouvellement implicite qui se manifeste spontanément comme une conséquence du mécanisme de l'offre et de la demande, et qui correspond finalement à un processus de transformation de la ville en devenir, est lié à une intervention spontanée du « privé », du propriétaire foncier qui rebâtit sa propre parcelle. Toutefois ces interventions ponctuelles restent hétérogènes et se font en l'absence d'une vision globale, garantissant la cohérence des différentes interventions. La démarche de renouvellement urbain, qui ne peut être que collective, se heurte à des logiques d'acteurs très divers, dont les univers, les références, les intérêts, les objectifs et les méthodes peuvent différer considérablement.

D'autre part, un autre renouvellement urbain peut se produire, il s'agit d'une opération provoquée, réfléchie et étudiée dans toutes ses lignes, elle résulte d'une volonté de renouveler, une opération qui demeure colossale.

Il est parfois possible de renouveler un tissu urbain par nécessité, ou pour des raisons exceptionnelles, le cas américain est le plus démonstratif, car après les attentats-suicides du 11 septembre 2001 qui ont touché la métropole étasunienne New York en coûtant la vie à plus de 2 977 morts, cet acte a visé des bâtiments symboliques de la presque île de Manhattan en l'occurrence les deux tours jumelles World Trade Center, dont les sommets culminent à un peu plus de 415 m de hauteur, elles se sont effondrées deux heures après avoir été frappées par deux avions. À la suite de cette tragédie, le gouvernement américain s'est lancé dans un projet colossal dont l'objectif est de faire en sorte que l'on se souvienne des vies perdues, que les exploits des héros soient reconnus et que l'événement rayonne tel un phare pour réaffirmer le respect de la vie et de la liberté, et pour promouvoir la fin de la haine, de l'ignorance et de l'intolérance, l'idée d'un mémorial a germé immédiatement après les attaques et la destruction du World Trade Center, le mémorial (*Fig.14*) se compose alors d'un parc avec deux bassins carrés situés à l'emplacement même des deux tours détruites. Les bassins sont profonds de 30 pieds (soit 9 mètres) et sont alimentés par des chutes d'eau s'écoulant le long des murs. Aux centres des bassins, on peut trouver deux blocs carrés encastrés, dans lesquels s'écoule l'eau. Ce mouvement de l'eau représenterait la chute des tours jumelles, l'eau qui se recycle continuellement représenterait également la mémoire du peuple américain comme s'ils disaient « Le temps passe mais nous n'oublierons jamais ». Ceci est donc un des nombreux projets de renouvellement urbain qui se produisent par nécessité.



Fig. 20 : Site du mémorial du 11 Septembre à New York - Source : Google image.

4. LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN ALGERIE

Faire la ville sur la ville, c'est introduire de la mutation et de la substitution afin de savoir continuer à sédimenter la ville. Pour ce, depuis quelques années, une réflexion s'est engagée, une politique s'amorce autour d'une ambition : mener à bien le renouvellement urbain sur certains territoires.

Contrairement aux pays développés, l'Algérie, n'a jamais adopté le renouvellement urbain comme outil de gestion de son territoire, nul ne peut nier que ces dernières années, les villes algériennes connaissent des mutations, certes, mais c'est clair qu'il ne s'agit guère de renouvellement urbain.

Le changement effectué est le fruit de certaines opérations de reprise des territoires obsolètes et par un manque de foncier énorme, les autorités algériennes interviennent dans des tissus existants pour projeter des équipements de grandes envergure à l'image de la Grande Mosquée d'Alger par exemple considérée comme la 3^{ème} plus grande mosquée de la planète (*Fig. 21*), et qui pour des raisons politiques a été construite sur l'emplacement d'une ancienne basilique coloniale du Saint-Lavignerie, cette dernière a été démolie pour laisser place à cette merveille architecturale.



Fig. 21 : Vue globale sur la Grande Mosquée d'Alger et son minaret culminant à plus de 265m, le plus haut du monde. - Source : Instagram Cinemaxprod.

Mais cette opération ne se résume pas qu'à des projets pharaoniques comme celui-ci, car en parcourant les artères des villes algériennes, notamment leurs centres historiques, nous remarquons la présence de bon nombre de chantiers, des bâtisses coloniales occupant de larges parcelles sont démolies pour laisser place à de nouveaux projets, force est de constater que ces nouvelles constructions sont tellement hétérogènes et font défaut dans le paysage urbain de nos villes, toutefois ces interventions ponctuelles restent hétérogènes, elles manquent de coordination et restent spécifiquement animées par des stratégies dirigées vers des enjeux

spatiale, sociale et économique, individuelles, et se font en l'absence d'une vision globale, garantissant la cohérence des différentes interventions, nous mènent à confirmer qu'il ne s'agit pas de renouvellement urbain mais plutôt d'opérations spontanées résultant d'un désengagement étatique alors qu'en principe la démarche de renouvellement urbain, qui ne peut être que collective, se heurte à des logiques d'acteurs très divers, dont les univers, les références, les intérêts, les objectifs et les méthodes peuvent différer considérablement.

A vrai dire, le renouvellement urbain à la sauce algérienne ne dépasse pas le stade de « démolition-reconstruction », cela nous laisse supposer que le marché local de l'immobilier est désormais un marché de renouvellement, alors que ce dernier semble aujourd'hui exiger de nouvelles formes urbaines et architecturales, exercées au sens des enjeux permanents de la part des acteurs privés qui demeurent forts et ciblés, accompagnés et soutenus par des stratégies individuelles.

Cependant, la prise en compte coordonnée de ces interventions dépend de la réussite d'une éventuelle stratégie globale concernant ces tissus coloniaux. En considérant qu'une opération de renouvellement suppose l'inscription à un projet stratégique et global, les interventions des différents acteurs ne prendront du sens et de la cohérence que si les stratégies des différents acteurs convergent vers une stratégie « réfléchie ».

Le cas de la grande mosquée d'Alger fait partie d'un ensemble de projets structurants visant à faire d'Alger une ville monde, capable de rivaliser avec les grandes métropoles mondiales, et avec le manque de foncier dans la capitale, réaliser ces grands projets exige la récupération et la reprise de certaines friches urbaines obsolètes, dans d'autres villes le renouvellement urbain prend forme dans leurs centres historiques, démolir un immeuble en R+3 situé en hyper centre pour construire à sa place un autre immeuble encore plus haut, autrement dit le renouvellement urbain pourrait faire passer une ville horizontale en une ville verticale comme ce qui se passe actuellement dans le centre-ville de Mostaganem (*Fig.22*) et (*Fig. 23*), un immeuble fut rasé pour laisser place à un centre commercial avec de l'habitat intégré, de 2 niveaux, on passe à 10 niveaux avec un sous-sol dédié au parking.



Fig. 22 : Projet de réalisation de logements haut standing avec centre commercial en R+9 sur l'emplacement d'un ancien immeuble en R+1 au centre-ville de Mostaganem – Source : Auteur du mémoire.



Fig. 23 : Projet de Réhabilitation du vieux bâti colonial dans l'hyper-centre de Mostaganem – Source : Auteur du mémoire.

III. ENTRE RENOUVELER ET S'ETENDRE

Aujourd'hui s'il y a bien une chose que nous devons changer, ça serait de changer de régime d'urbanisation plus respectueux des critères de durabilité, autrement dit d'un nouveau paradigme et de nouveaux référentiels urbains. La densification semble être le processus urbain que devrait enclencher la ville durable. Cependant, les controverses sur la faisabilité de la ville compacte soulignent bien des difficultés d'appliquer un modèle qui se veut mondial à des villes aux contextes variés.

Le renouvellement urbain est généralement entendu comme une nécessité de reconstruire la ville sur elle-même et donc une alternative à l'étalement urbain.

Les villes sont toutes différentes les unes des autres, ces différences découlent dans l'apparence physique de l'association de plusieurs facteurs mais un point reste en commun pour toutes les villes, c'est leur dynamique dans le sens de vie. En effet, la ville nous apparaît comme un organe vivant : elle naît, croît et évolue, elle change aussi, elle se détériore et se dégrade, elle meurt et peut même se régénérer.

La ville est en éternelle reconstruction sur elle-même, la première forme de mutation peut se définir comme une croissance sans extension territoriale, que ce soit à l'échelle de la ville entière qui se densifie à l'intérieur de ses limites, en comblant progressivement toutes ses réserves de terrain, que ce soit à l'échelle de l'îlot ou de la parcelle. L'architecte et l'urbaniste français Philippe Panerai a nommé ce type de mutation « croissance bloquée » (« Croissances. Philippe PANERAI - PDF » s. d., 68), puisque, dès le départ, des limites lui sont assignées.

Les villes n'ont jamais cessé de se détruire et de se reconstruire sur elle-même. Dès l'Antiquité, les vestiges du forum à Rome montrent qu'on a reconstruit sur l'existant en réutilisant même parfois tout ou partie des matériaux des constructions préexistantes.

Ainsi qu'au Moyen-âge on reconstruisait sur l'existant pour rester le plus longtemps possible sous la protection des remparts. L'évolution des tissus bâtis a toujours été caractérisée par de continus renouvellements. Ses mutations urbaines sont inhérentes à tout tissu urbain constitué. Seuls changent le rythme, la nature et les effets de ces mutations. Les formes urbaines résultent donc le plus souvent de phénomène de superposition, stratification ou de substitution, un effet « palimpseste¹³ ».

¹³ Du grec « palimpsêston » : Parchemin dont la première écriture, grattée ou lavée, a fait place à un nouveau texte.

IV. EXEMPLES THEMATIQUES

Dans ce point, nous présentons des exemples d'opération de renouvellement urbain à l'étranger (en France), pour montrer les grandes lignes de cette opération, ses objectifs et les étapes d'élaboration.

1. EXEMPLE 1 : LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE LA NOUE-MALASSIS : LE PLATEAU A MONTREUIL ET A BAGNOLET

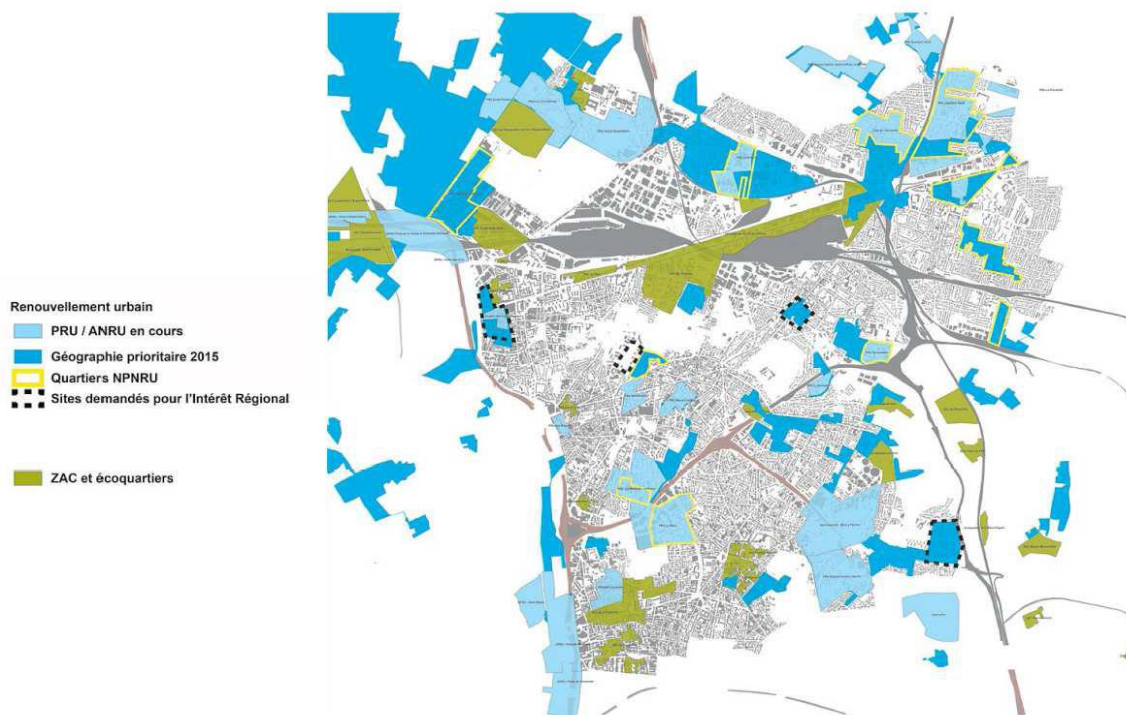


Fig. 24: Carte de localisation du quartier dans son environnement - Source : ANRU France.

2.1. CONTEXTE :

Les quartiers des Malassis/Le Plateau et de la Noue à Bagnolet et à Montreuil ont été retenus quartiers d'intérêt national par le Conseil d'administration de l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Plusieurs dysfonctionnements urbains sont constatés en raison notamment de la coupure que constitue

L'autoroute A3, de la topographie sur le plateau de Romainville, de la présence d'un urbanisme de dalle sur certains secteurs et de l'imbrication des statuts fonciers et des responsabilités de gestion. Les espaces extérieurs, publics et privés, manquent de lisibilité et sont peu qualifiés. Les équipements publics, bien que nombreux sur les quartiers, sont vétustes, inadaptés aux besoins formulés par les habitants et les professionnels, parfois peu accessibles et généralement peu rationalisés.

A Montreuil et à Bagnolet, trois conventions de renouvellement urbain ont été contractualisées avec l'ANRU dans le cadre du premier Programme de Renouvellement urbain :

- Le PRUS Bel Air-Grands Pêchers a permis de reconfigurer la composition urbaine du quartier, l'offre en équipements s'est élargie, l'offre commerciale a été restructurée, la qualité de l'habitat et des espaces publics a été améliorée et la mixité sociale s'est renforcée. Le projet s'est voulu très ambitieux en termes de conception durable de l'aménagement urbain, ce qui lui a valu la labellisation éco-quartier en décembre 2015. En revanche, le PRUS a peu traité de la question de l'emploi et du développement économique. Le collège également n'a pas fait l'objet d'interventions, tant sur le bâtiment qu'en termes de réflexion sur la sectorisation scolaire.
- A La Noue Montreuil, Le PRU concerne uniquement la première tranche de requalification des espaces publics du quartier (6 526 145 €, avec une participation de l'ANRU de 1,2 millions d'euros). La réalisation des travaux s'est heurtée jusqu'à début 2015 à un obstacle juridique et foncier avec l'AFUL, qui était propriétaire des espaces extérieurs. Si le PRU va permettre l'amélioration du cadre de vie des habitants, le budget investi et les subventions accordées sont très insuffisants au regard des problématiques du quartier, d'où la nécessité du NPNRU pour un traitement global des dysfonctionnements, à une échelle élargie.
- A Bagnolet, la priorité donnée d'autres investissements communaux, l'absence de moyens financiers consacrés au projet et la faiblesse du portage politique durant les précédents mandats ont retardé la mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine. Cette situation a alerté l'État et l'ANRU qui ont demandé à la Ville de Bagnolet, porteur du projet, de restreindre le périmètre d'intervention du PRU qui s'est alors concentré sur le cœur du quartier des Malassis et sur la Noue (requalification des espaces publics, amélioration des logements sociaux et privés, diversification de l'habitat, amélioration de l'offre en équipements publics, redynamisation du commerce de proximité).

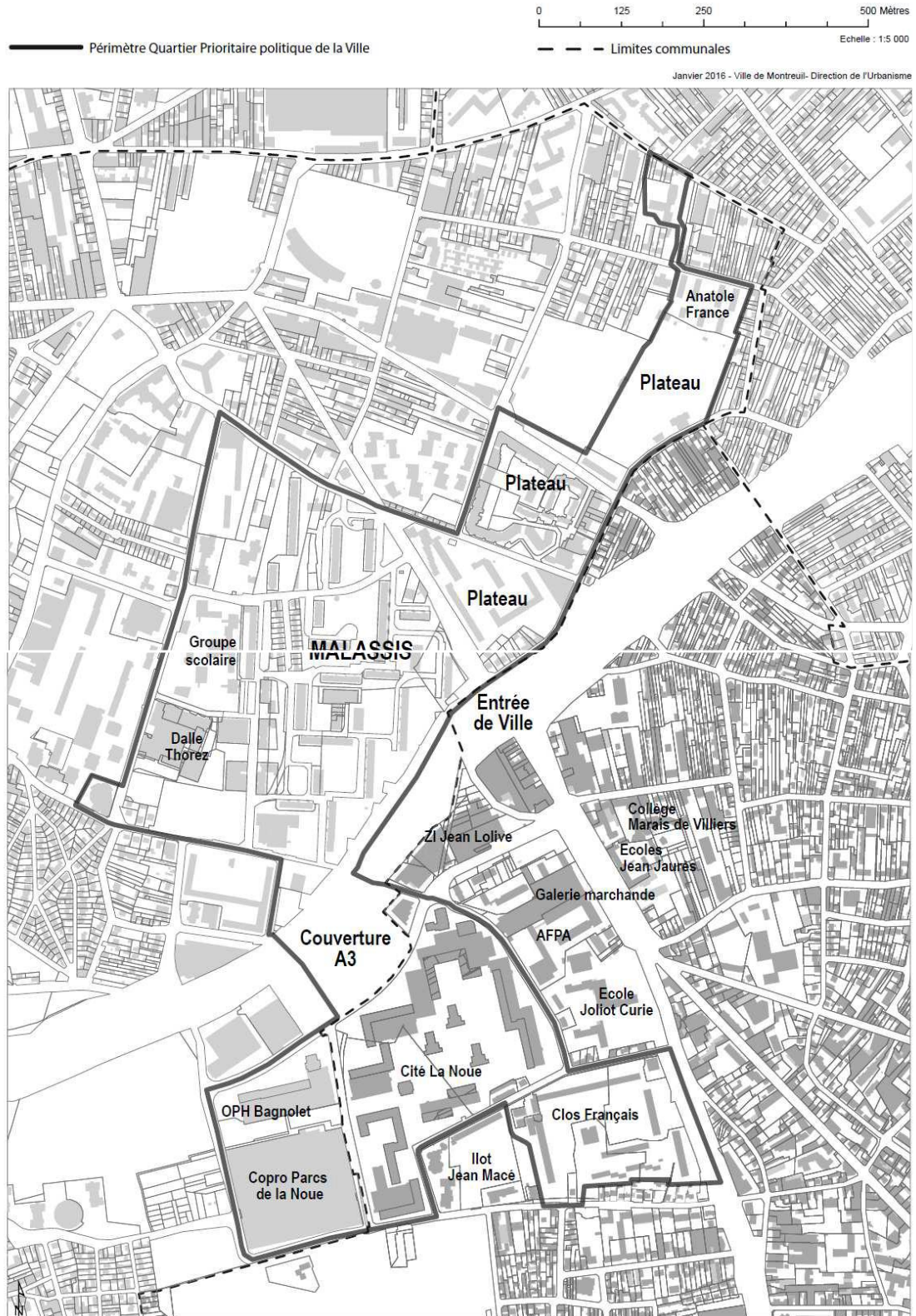


Fig. 25 : Carte du quartier - Source : ANRU France.

3. ENJEUX TERRITORIAUX :

Renverser leur décrochage par rapport aux quartiers situés à proximité qui bénéficient soit de la régénération urbaine du secteur des faubourgs (Portes de Paris), soit vont connaître à court terme de nombreux investissements publics comme privés (prolongement de la ligne 11 du métro).

Valoriser leurs atouts notamment la proximité de Paris et la qualité paysagère.

Les repositionner sur le marché du logement.

Pérenniser leur mixité fonctionnelle alliant habitat, activités économiques et commerciales, structures culturelles et sportives.

Compte tenu de leur diversité, cette orientation peut également être déclinée plus précisément par périmètre de projet envisagé.

Ainsi, pour la Noue – Clos Français, l'objectif partenarial à 15 ans proposé est sa transformation en un quartier intercommunal intégré aux dynamiques territoriales, où la mixité fonctionnelle est confortée par le renforcement de la polarité économique et la redynamisation du commerce et où l'attractivité résidentielle de l'habitat social et privé est améliorée.

À moyen terme également, l'objectif est que les Malassis devienne un quartier attractif, ré-accroché au reste de la Ville, mixte socialement dont les équipements culturels et sportifs bénéficient non seulement aux habitants du quartier mais rayonnent au-delà sur l'ensemble du territoire communal et d'Est Ensemble.

Enfin, la vocation à 15 ans du quartier du Plateau est d'être un quartier repositionné sur le marché du logement dont les atouts sont valorisés (mixité sociale, de l'habitat, des formes urbaines) et où le décrochage et la marginalisation d'un ensemble immobilier d'habitat social est enrayé.

4. OBJECTIFS DU PROJET :

Les fondamentaux du renouvellement urbain aux Malassis et à la Noue Bagnolet – Montreuil sont de :

- Poursuivre le désenclavement des quartiers.
- Améliorer le cadre de vie des habitants.
- Rationaliser et adapter l'offre en équipements publics.
- Diversifier et améliorer l'offre d'habitat.
- Conforter et accompagner le développement d'activités économiques.
- Pérenniser la présence de commerces.

5. PREMIERES ORIENTATIONS OPERATIONNELLES DU PROJET :

❖ **Poursuivre le désenclavement des quartiers :**

- Une desserte des quartiers certes favorable mais qui doit être mise à profit et améliorée.
- Un maillage à renforcer pour une meilleure accessibilité.
- Privilégier une meilleure continuité des espaces verts.

❖ **Améliorer le cadre de vie des habitants :**

- Poursuivre la requalification des espaces publics de la Cité la Noue.
- Engager les résidentialisations des espaces privés.
- Rénover les parkings de l'AFUL La Noue.
- Requalifier l'entrée de ville.
- Requalifier les espaces publics périphériques.
- Viser la qualité environnementale et l'efficacité énergétique.

❖ **Rendre les logements attractifs, améliorer et diversifier l'offre d'habitat :**

- Identifier des disponibilités foncières existantes ou produites dans le cadre du projet de rénovation, et proposer une programmation diversifiée en logements, en termes de typologies et de statuts.
- Renforcement de l'attractivité du patrimoine existant, qu'il soit social ou privé.
- Restructurer la cité Anatole France et l'accrocher aux dynamiques territoriales.

❖ **Accompagner les copropriétés en difficulté des Parcs de la Noue.**

❖ **Engager la requalification de l'offre commerciale de proximité et promouvoir le développement d'activités économiques :**

- Renforcer et développer une offre en immobilier d'entreprise qui réponde à une dynamique de création d'entreprise du quartier et qui attire les entreprises extérieures.
- Produire une offre commerciale et des services adaptés et de qualité.
- Renforcer la vocation logistique du secteur en implantant un pôle de logistique urbaine.
- Renforcer les capacités des habitants en termes d'initiatives économiques en pérennisant la présence des services d'aide à la création d'entreprises.
- Renforcer l'offre hôtelière à destination des actifs externes et des familles de l'espace pédiatrique UGECAM.
- Appuyer la dynamique de l'économie sociale et solidaire.

❖ Améliorer l'offre en équipements publics :

- Renforcer le maillage et le rayonnement des équipements.
- Rénover les équipements de la dalle Thorez pour pérenniser et renforcer l'accès au sport et à la culture pour les habitants.
- Restructurer et améliorer l'offre scolaire et d'accueil de la petite enfance aux Malassis.
- Renforcer l'offre de santé, notamment privée.
- Envisager la mutualisation de certains équipements.

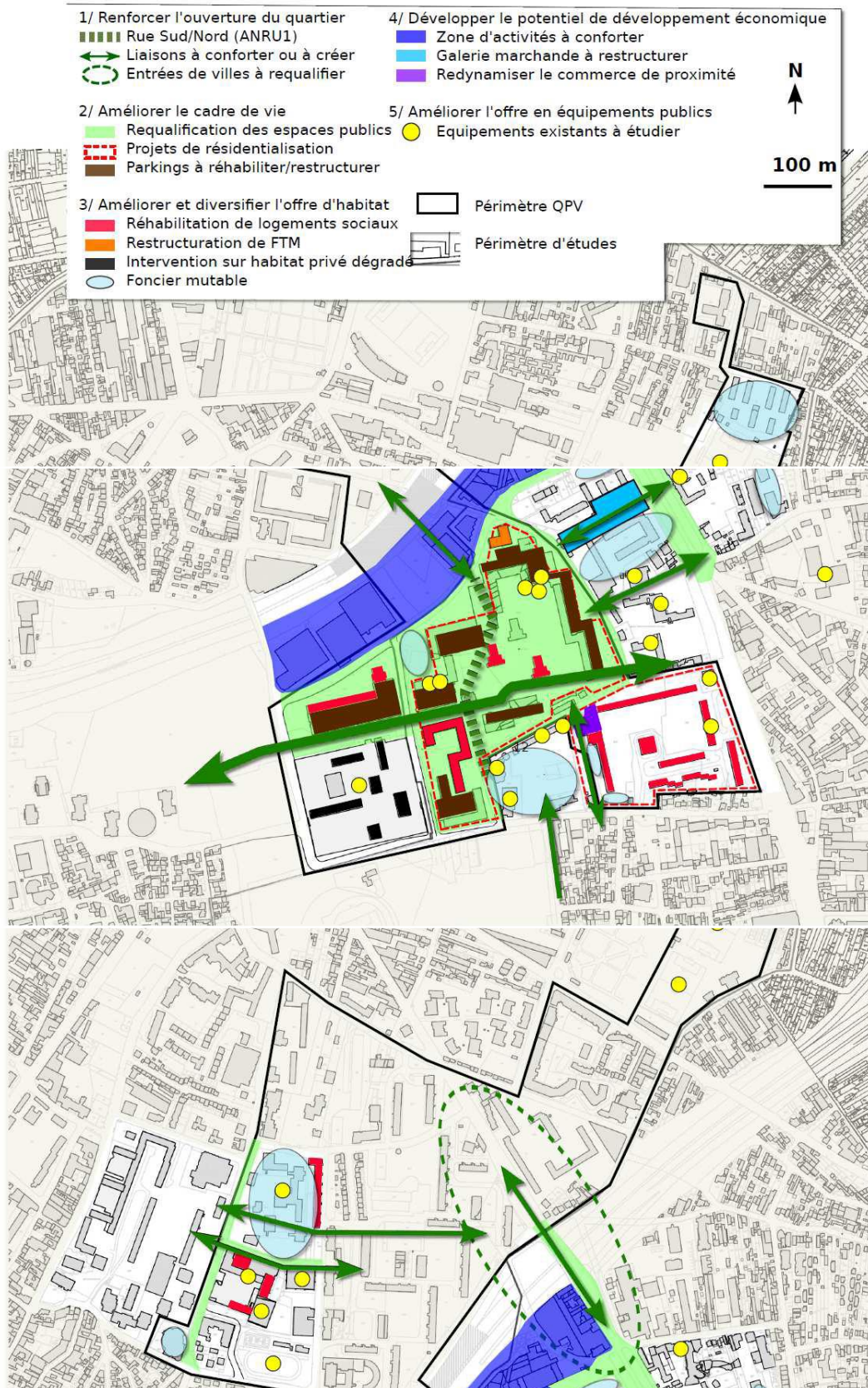


Fig. 26 : Carte schématique des premières orientations du projet - Source : ANRU France.

2. EXEMPLE II : LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER SANTAS – ROTONDE A TOURS (REAMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS)

Ceci est un projet individuel de VERRONNEAU Juliette, étudiante au sein du département d'aménagement et environnement à l'Université de Tours en France (2016-2017).

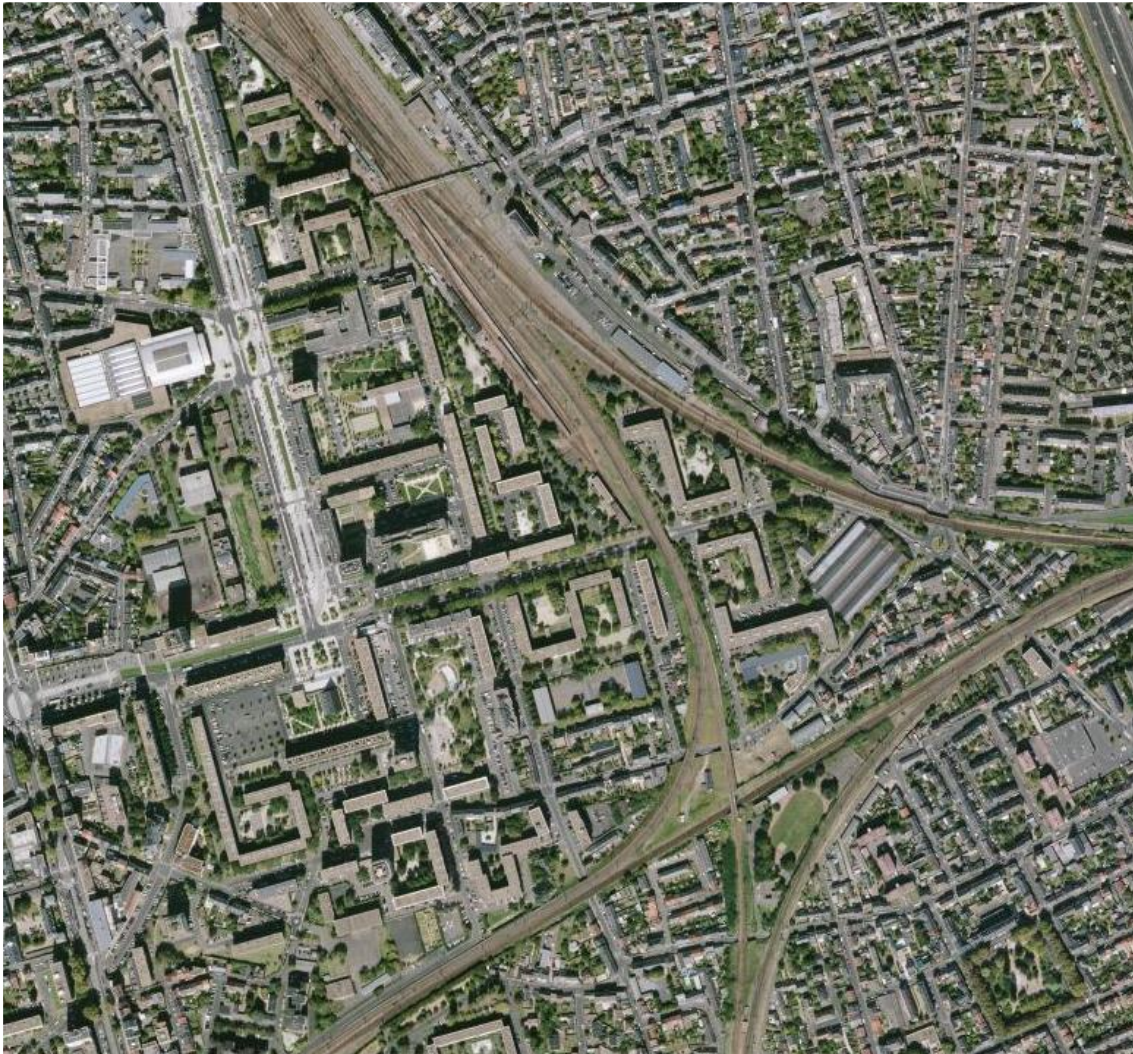


Fig. 27 : Vue globale du site d'intervention - Auteur de l'exemple.

2.1. CONTEXTE URBAIN :



Fig. 28 : Le quartier dans la commune de Tours - Source : Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours.

CHAPITRE III | LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UNE NECESSITE ABSOLUE

La construction du quartier du Sanitas s'est déroulée en deux tranches de 1958 à 1979.

La première tranche dite du « Vieux Sanitas » correspond à la partie nord du quartier située entre le boulevard De Lattre De Tassigny et l'avenue du Général de Gaulle. Elle a été aménagée sur les terrains des installations ferroviaires démolies par les bombardements alliés de 1944.

Réalisée entre 1968 et 1979, sur d'anciennes emprises ferroviaires et industrielles, la seconde tranche regroupe les opérations situées au sud de l'avenue du Gal de Gaulle.

Le quartier du Sanitas a pour particularité d'être situé dans le prolongement du centre-ville de Tours, au sud de la gare. Les effets de cette position péricentrale, rare pour un grand ensemble, sont cependant atténués par une voirie de quartier qui bute de tous côtés sur des rues anciennes elles-mêmes entravées par un réseau dense d'infrastructures ferroviaires, en particulier à l'est et au sud du quartier.



Fig. 29 : Vue aérienne du quartier du Sanitas en 1960 - Source : Archives municipales de Tours.

Après l'étude des différentes composantes du quartier Sanitas – Rotonde, on constate que ce site présente de nombreux atouts pour en faire un quartier dynamique, en effet, sa proximité avec le centre de ville de Tours, ses nombreuses offres en équipements et commerces, sa perméabilité piétonne sont autant de ressources qui peuvent être génératrice de flux extérieurs.

Cependant, des discontinuités ont été observées sur le quartier, en effet, seules les espaces à proximité du tramway ont bénéficié d'un réaménagement lors de la construction de celui-ci.

Et donc, des dysfonctionnements persistent au sein du quartier comme l'organisation des flux, des façades peu valorisantes, une altération de l'offre commerciale. Certains espaces urbains demandent à être revaloriser tout comme les liaisons de transports doux.

2.2. OBJECTIFS DU PROJET :

- Amélioration de la santé et du sentiment de bien-être.
- Enrichissement du lien social et contribution à l'identité locale.
- Conservation de la biodiversité.
- Régulation thermique.
- Amélioration de la qualité de l'air.
- Meilleur écoulement des eaux et protection des sols.
- Valorisation du bâti.
- Valorisation des déchets végétaux.
- Agriculture urbaine.
- Contribution à l'attractivité du territoire.

2.3. PROPOSITIONS D'AMENAGEMENTS :

Comme décrit précédemment, les espaces publics paysagers apportent de nombreux bien faits à l'Homme ainsi qu'à l'environnement qui l'entoure. C'est pour cela que nous avons pris la décision d'orienter ce projet vers ce type de renouvellement urbain.

Pour ce faire, pendant tout le long de l'élaboration de ce projet, on s'est appuyés sur un schéma directeur qui nous a permis de mettre en forme les principaux objectifs et enjeux de mon réaménagement pour ce quartier en les déclinant en 7 grands domaines.

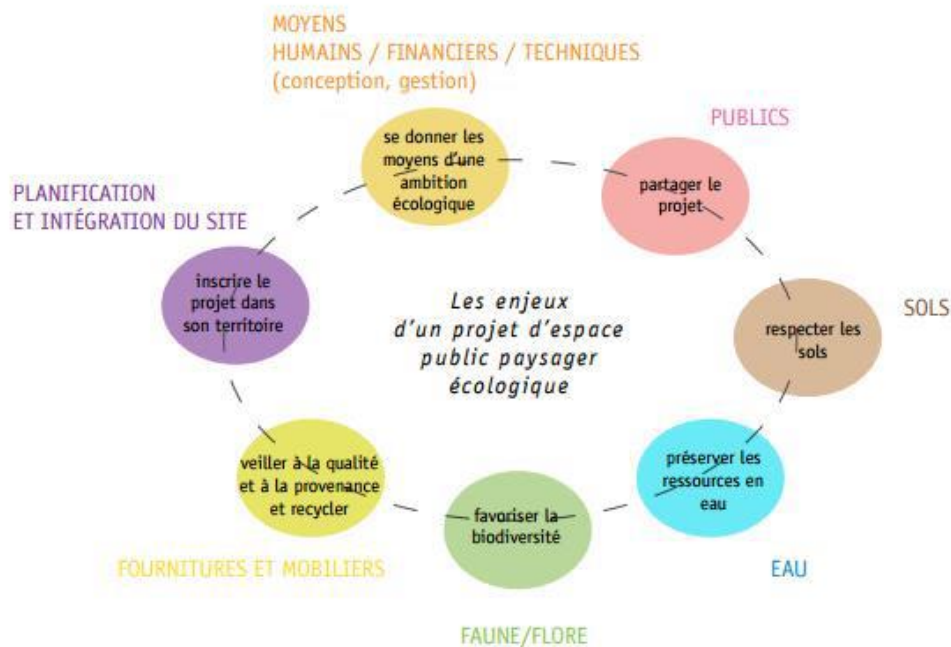


Fig. 30 : Schéma directeur - Source : Auteur de l'exemple.

Afin de pouvoir représenter au mieux les différents aspects de cette revalorisation des espaces publics, on a décidé de décliner notre terrain d'étude en 6 grands secteurs. Pour, notamment, avoir une meilleure visualisation des idées spécifiques qui ont été retenue pour chaque site.

2.3.1. Secteur 1 : Marie Curie :

Ce secteur est le secteur situé le plus au Nord du quartier et présente un atout majeur, c'est d'être situé à proximité de la gare et du centre-ville.

Objectifs pour ce secteur :

- Recréer des espaces publics paysagers en s'appuyant sur la trame verte déjà existante.
- Introduire de nouvelles liaisons piétonnes afin de créer un réseau pour les modes de déplacement doux.
- Mettre en place de nouvelles aires de jeux pour les enfants.
- Réorganisation des emplacements de parking au Nord du secteur et à proximité de l'école Marie Curie.
- Réorganisation des stationnements sur la rue Blaise Pascal et sur la rue Jacques Marie Rougé.

L'enjeu pour ce secteur est de mettre un corridor écologique permettant de lutter contre l'érosion de la biodiversité. En effet, le morcellement de petits espaces de nature dans le milieu urbain perturbe les communautés animales et végétales, qui peut se mesurer par un indicateur de « connectivité écologique », et entraîne, à terme, l'extinction de ces espèces.

Le but étant de recréer un espace paysager plus important, situé au cœur du secteur, et ainsi limiter la place de la voiture, avec la suppression de la rue Jacques Petit-jean, et les remplacer par des liaisons douces connectées directement avec la ligne du tramway, la passerelle et le secteur 2.

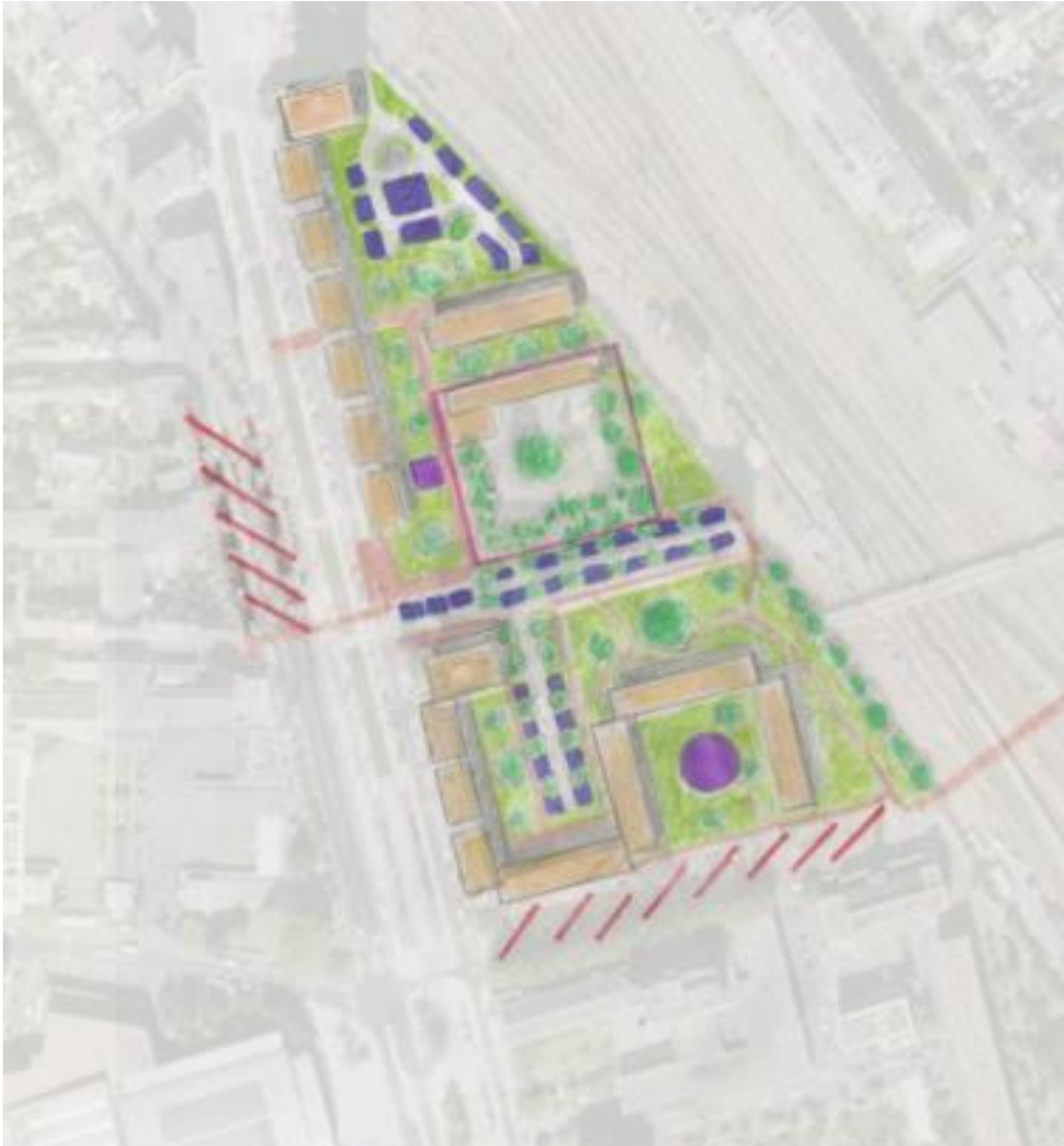


Fig. 31 : Vue aérienne avec les propositions d'aménagements - Source : Auteur de l'exemple.

La mise en place de nouvelles aires de jeux pourrait permettre aux enfants de profiter de ces espaces paysagers tout en étant à proximité de leur domicile.



Fig. 32 : Photo de l'aire de jeu proposé pour le projet – Source : Osmose ingénierie.

En ce qui concerne la réorganisation de la rue Blaise Pascal, l'objectif étant d'atténuer la rupture entre cette rue et le tramway, d'améliorer la perception de la liaison entre la rue et le quartier du Sanitas et de valoriser la présence de l'école Marie Curie. Et par conséquent, affirmer la présence de la trame verte le long de cet axe avec un traitement paysager dans la continuité des aménagements du tramway, libérer la vue et affirmer la présence du piéton par le traitement de sol et dégager une perspective vers l'Est.

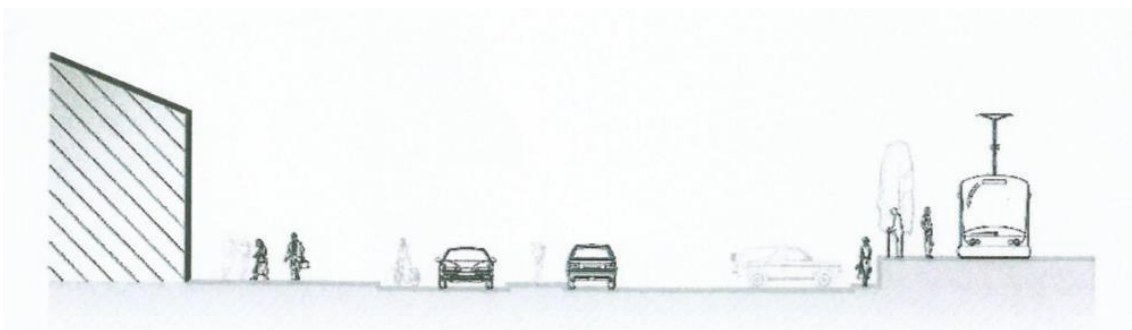


Fig. 33 : Représentation du stationnement existant sur cette rue - Source : Auteur de l'exemple.

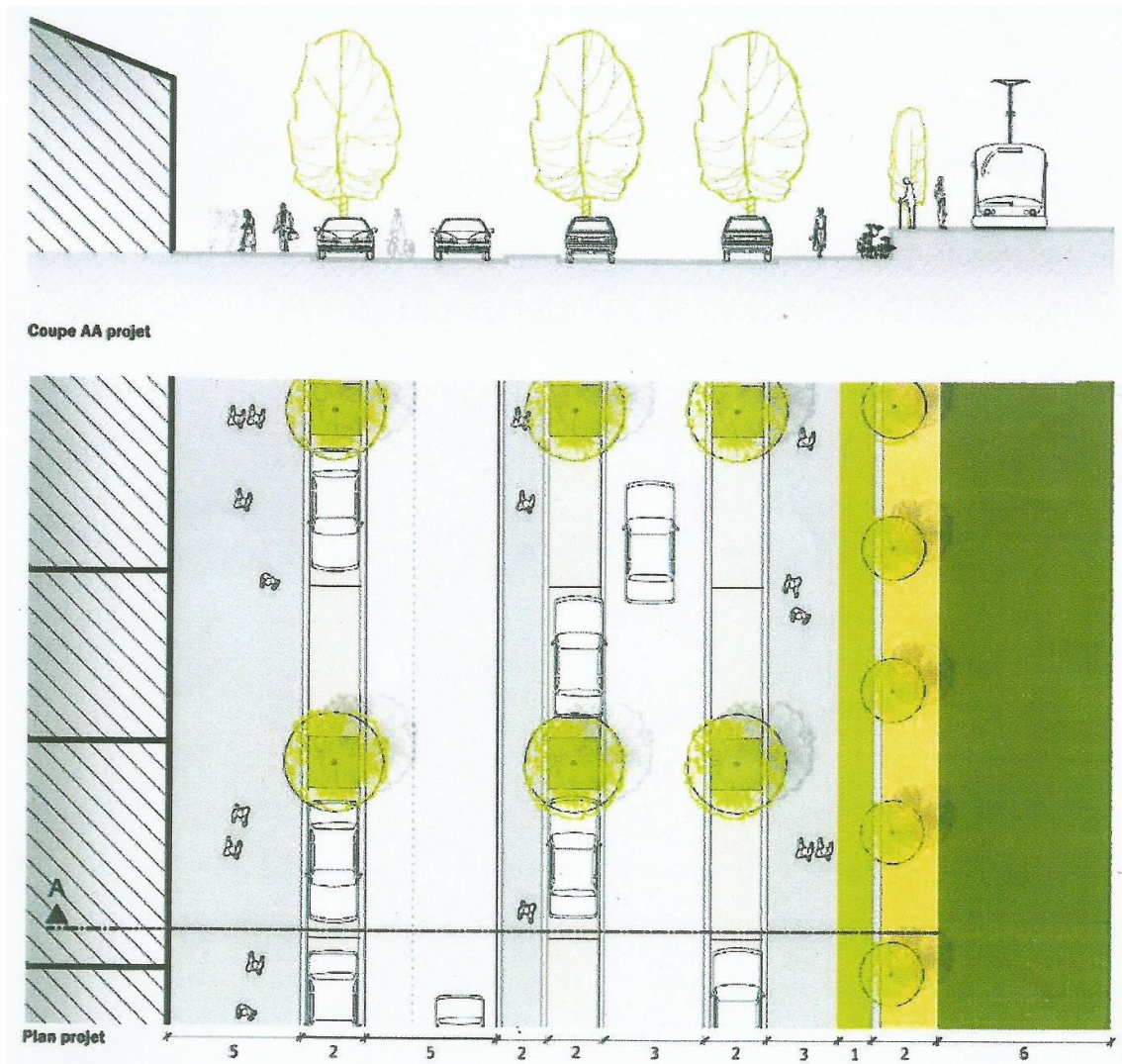


Fig. 34 : Proposition de réaménagement de l'offre en stationnement - Source : Auteur de l'exemple.

Pour le traitement de la rue Jacques Marie Rougé, le principe étant de réorganiser l'offre en stationnement côté centre de vie (secteur 2), réduire le profil de voirie et réorganiser un axe plus urbain permettant de dégager le pied des immeubles et commerces et ainsi créer une connexion directe avec le centre de vie.

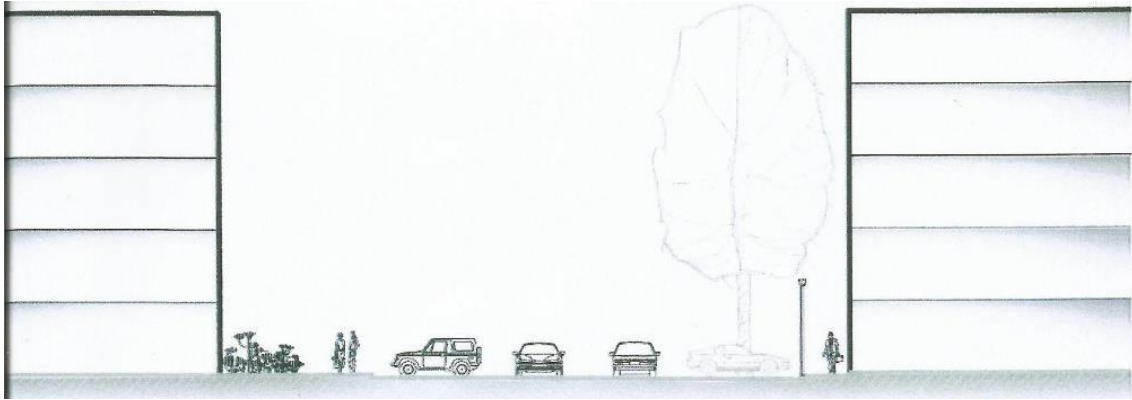


Fig. 35 : Représentation de l'état existant de cette rue - Source : Auteur de l'exemple.

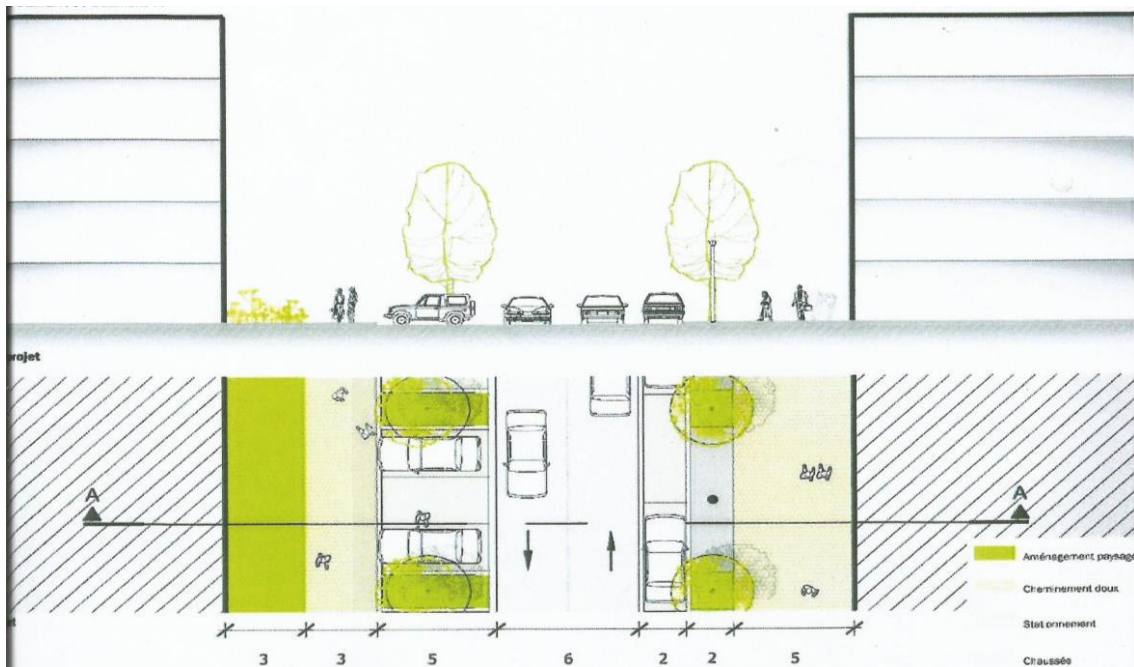


Fig. 36 : Représentation du réaménagement pour la rue Jacques Marie Rougé - Source : Auteur de l'exemple.

2.3.2. Secteur 2 : Centre de vie / Hallebardier :

Ce secteur présente une offre en équipements et commerces relativement importante mais qui ne sont pas mis en valeur.

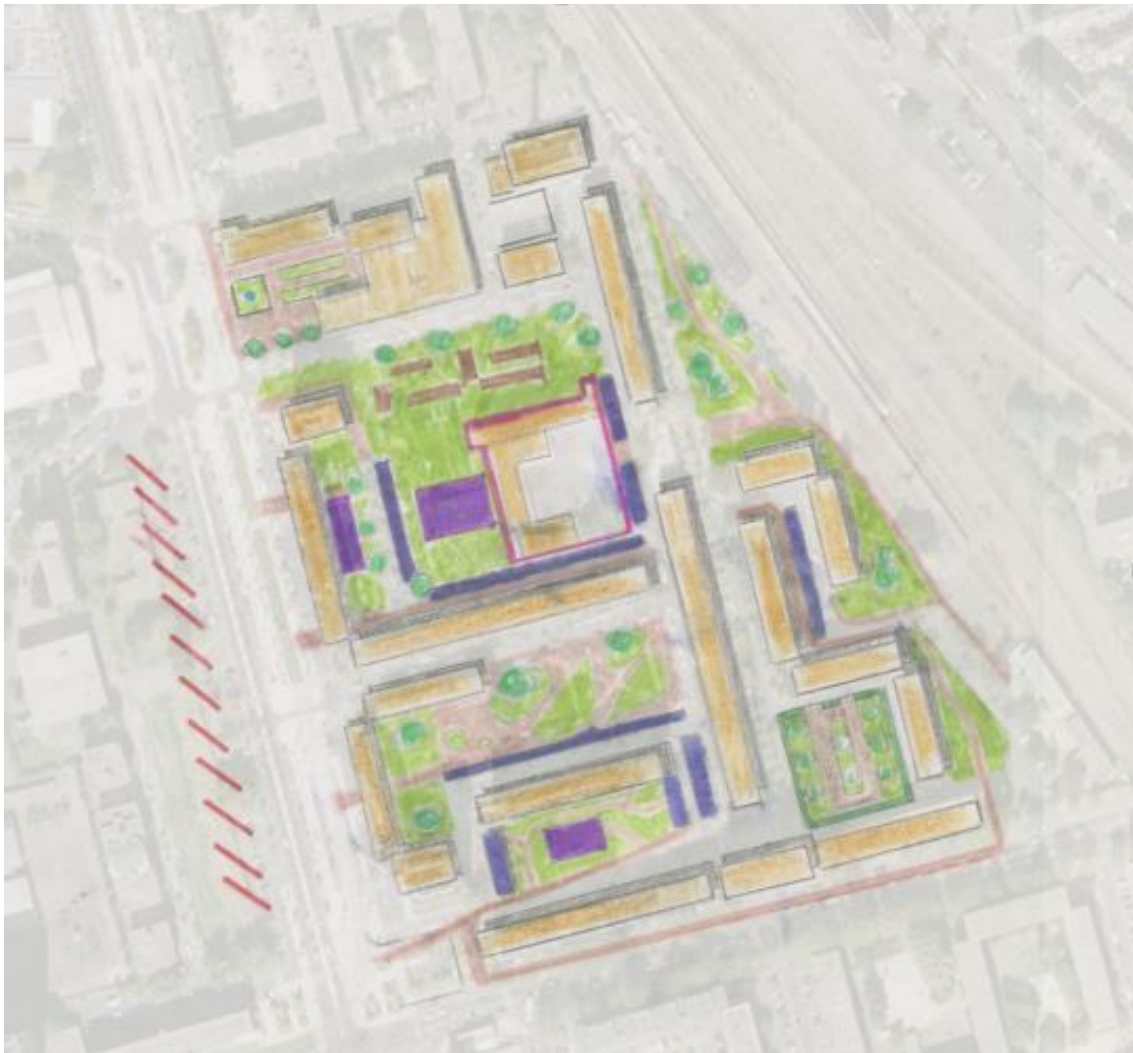


Fig. 37 : Vue aérienne avec les propositions d'aménagements - Source : Auteur de l'exemple.

Objectifs pour ce secteur :

- Recréer une place centrale au niveau du centre de vie et ainsi dégager une perspective sur les commerces présents, ce qui pourrait, à terme, relancer l'activité économique de ce lieu.
- Aménagement d'un potager urbain sur la place Theussiet.

CHAPITRE III | LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UNE NECESSITE ABSOLUE

- Revalorisation des espaces publics existants avec une proposition de réaménagements pour la place Anne de Bretagne.
- Réaménager des axes piétons forts avec le tramway, les autres secteurs et l'extérieur du quartier.
- Revalorisation des franges.
- Conservation des emplacements de parking existants mais création d'un parking végétalisé au Sud-Est du secteur et réorganisation des stationnements sur le boulevard De Lattre de Tassigny.

Tout d'abord, le principe de créer une place centrale est de renforcer son rôle en requalifiant l'espace public et en développant un véritable cadre paysager de qualité, et ainsi développer l'attractivité commerciale en améliorant la visibilité et la desserte des commerces et du marché, pour finir, améliorer le fonctionnement et la cohabitation des différents modes de circulation, en particulier favoriser la sécurité des piétons et des cyclistes.

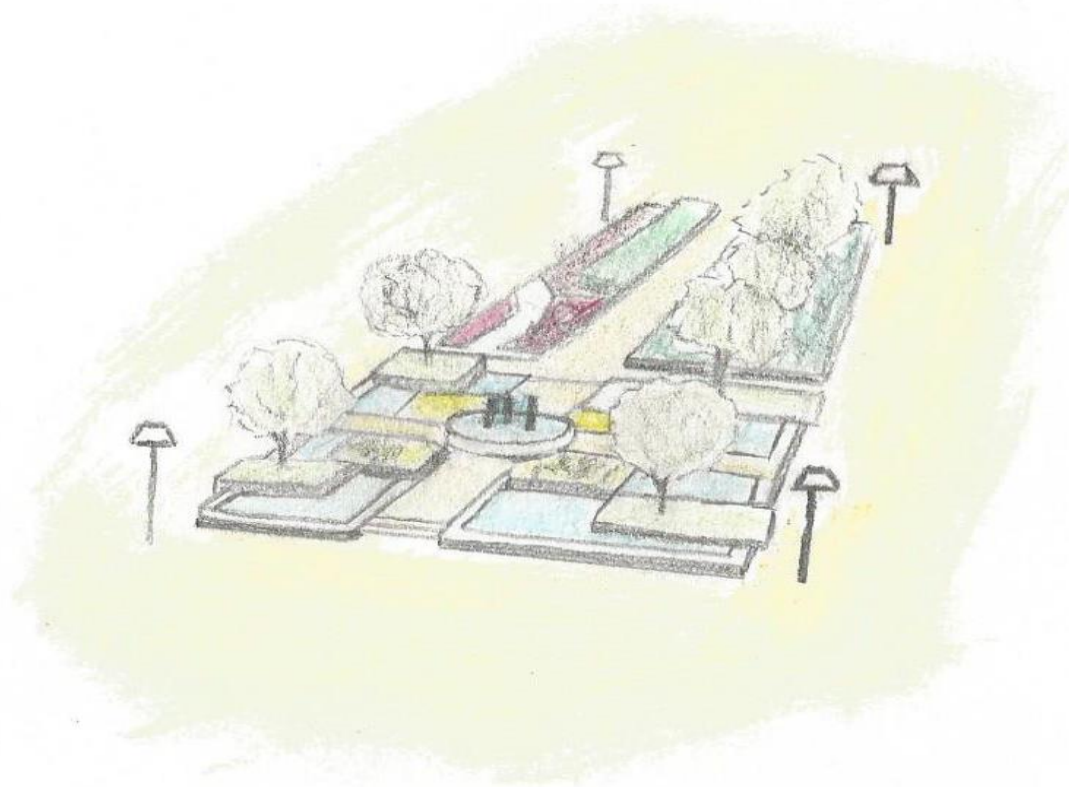


Fig. 38 : Proposition de réaménagement d'une place centrale - Source : Auteur de l'exemple.

L'objectif étant de faire de cette place un lieu de centralité pour le quartier du Sanitas et donc une place de rencontre, de partage, avec des jardins, une fontaine et un éclairage généreux.

Ensuite, le potager urbain présente de nombreux avantages : un approvisionnement de proximité pour les habitants, un débouché pour le recyclage de déchets urbain ou encore la prévention de certains risques naturels. D'autres services environnementaux sont également

CHAPITRE III | LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UNE NECESSITE ABSOLUE

fournis, par exemple en matière de biodiversité, paysage, patrimoine, aménagements ou entretien de l'espace.



Fig. 39 : Proposition d'aménagement pour le potager urbain - Source : Maison de l'agriculture urbaine.

La réorganisation des places de parking sur le boulevard De Lattre de Tassigny consiste à modifier les places de stationnement pour créer des liaisons piétonnes plus importantes et aussi permettre de déplacer le marché, qui se fait actuellement sur la place Saint Paul, à cet endroit. Cela permettra d'avoir une plus grande superficie pour le marché.

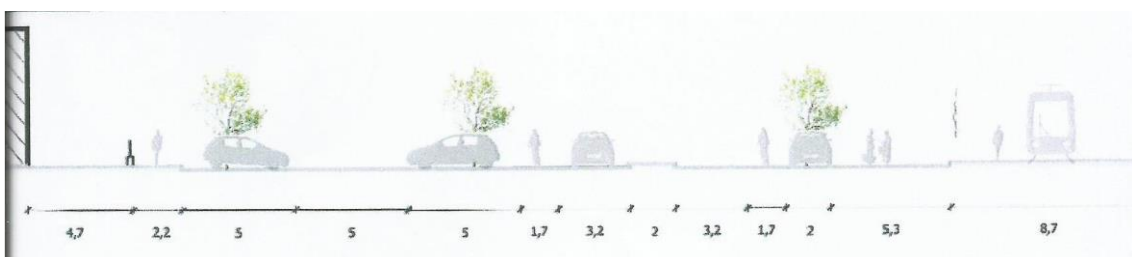


Fig. 40 : Représentation de l'état existant du stationnement - Source : Auteur de l'exemple.



Fig. 41 : Photo de l'état existant du stationnement sur le boulevard De Lattre de Tassigny - Source : Auteur de l'exemple.

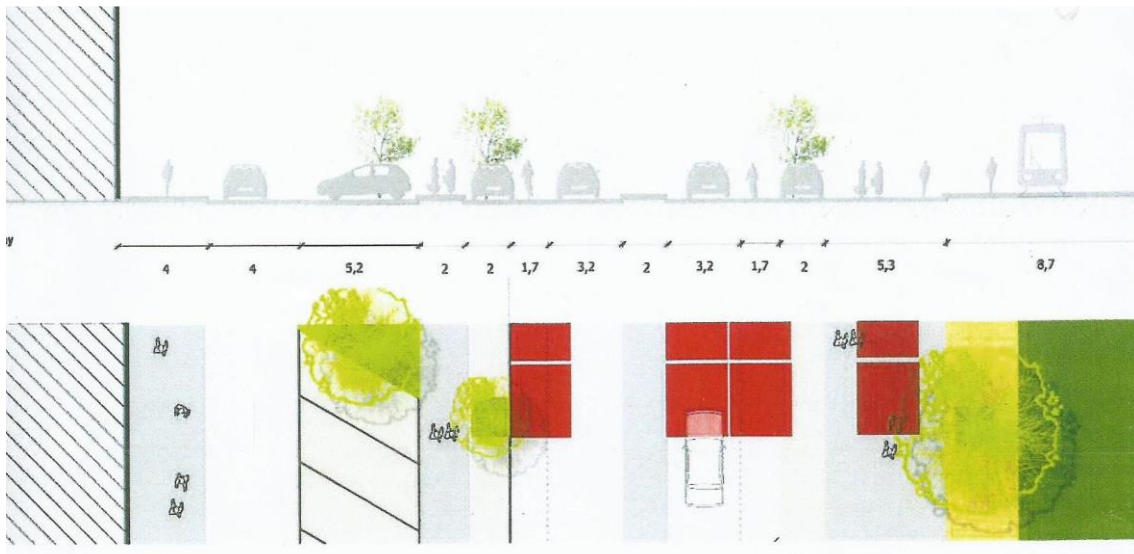


Fig. 42 : Proposition de réaménagement de l'offre en stationnement pour le Boulevard De Lattre de Tassigny – Source : Auteur de l'exemple.



Fig. 43 : Fonctionnement du boulevard lors des jours de marché - Source : Auteur de l'exemple.

2.3.3. Secteur 3 : Saint Paul :

C'est un secteur qui a déjà subi certains aménagements à proximité du tramway, lorsque celui-ci a été construit. Or, cela n'a pas été le cas pour les espaces publics situés en périphérie du secteur.

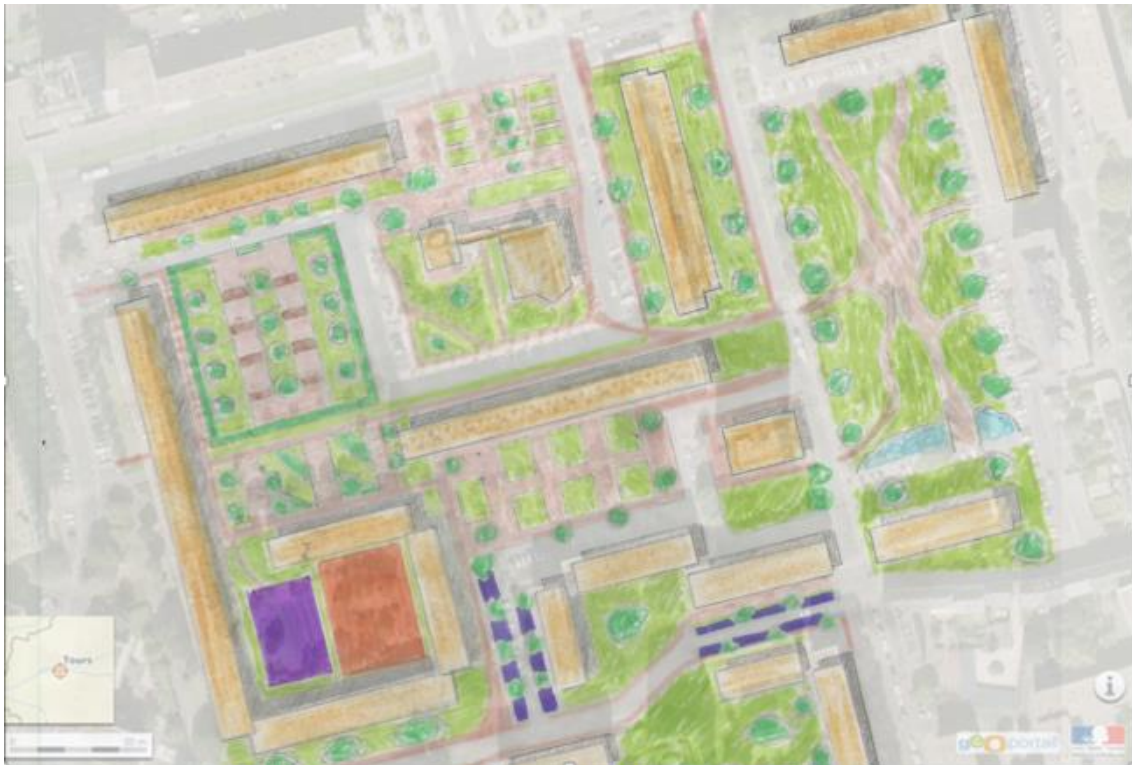


Fig. 44 : Proposition de différents aménagements pour ce secteur Saint Paul – Source : Auteur de l'exemple.

Objectifs pour ce secteur :

- Revalorisation des espaces publics existants.
- Réaménagement d'axes piétons forts avec le tramway, les autres secteurs et l'extérieur du quartier.
- Revalorisation du parc urbain.
- Conservation des emplacements de parking existants mais création d'un parking végétalisé au Nord-Ouest du secteur.
- Réaménager le city stade.

- L'espace public est le lieu des innombrables pratiques de la vie urbaine à travers lequel il exprime son rôle social et économique. Mais l'espace public doit également refléter l'image et l'identité de la ville et mettre en valeur son patrimoine.
- La valorisation de ces espaces contribue donc, fortement, non seulement au dynamisme économique, mais aussi au respect de ces espaces dans leurs divers usages. La mise en valeur des espaces publics constitue un levier de redynamisation et d'accompagnement de la vie : donner à ces espaces une valeur d'accompagnement et de mise en valeur de l'architecture en privilégiant les revêtements neutres et un mobilier urbain unifié afin d'assurer une lisibilité des axes de vue et de perspectives structurant le paysage urbain du Sanitas et organiser un usage partagé de l'espace public en privilégiant les projets d'aménagement globaux sur l'espace public.



Fig. 45 : Proposition d'aménagement d'un espace public paysager - Source : Auteur de l'exemple.

Un parc est également porteur d'attributs symboliques, éventail de qualités associées à la nature. L'environnement urbain ne doit pas être visible depuis l'intérieur du parc qui reste à l'écart du bruit et de l'agitation ce qui en fait un espace public situé hors de la ville. Si le parc est par nature un endroit calme, il est aussi assimilé à un lieu propre, sans déchet ni pollution. Les attributs "calme et propre" sont des valeurs symboliques de la tranquillité d'un parc. Le parc incarne "le petit coin de nature" de la ville, une enclave située à l'écart de l'agitation urbaine.

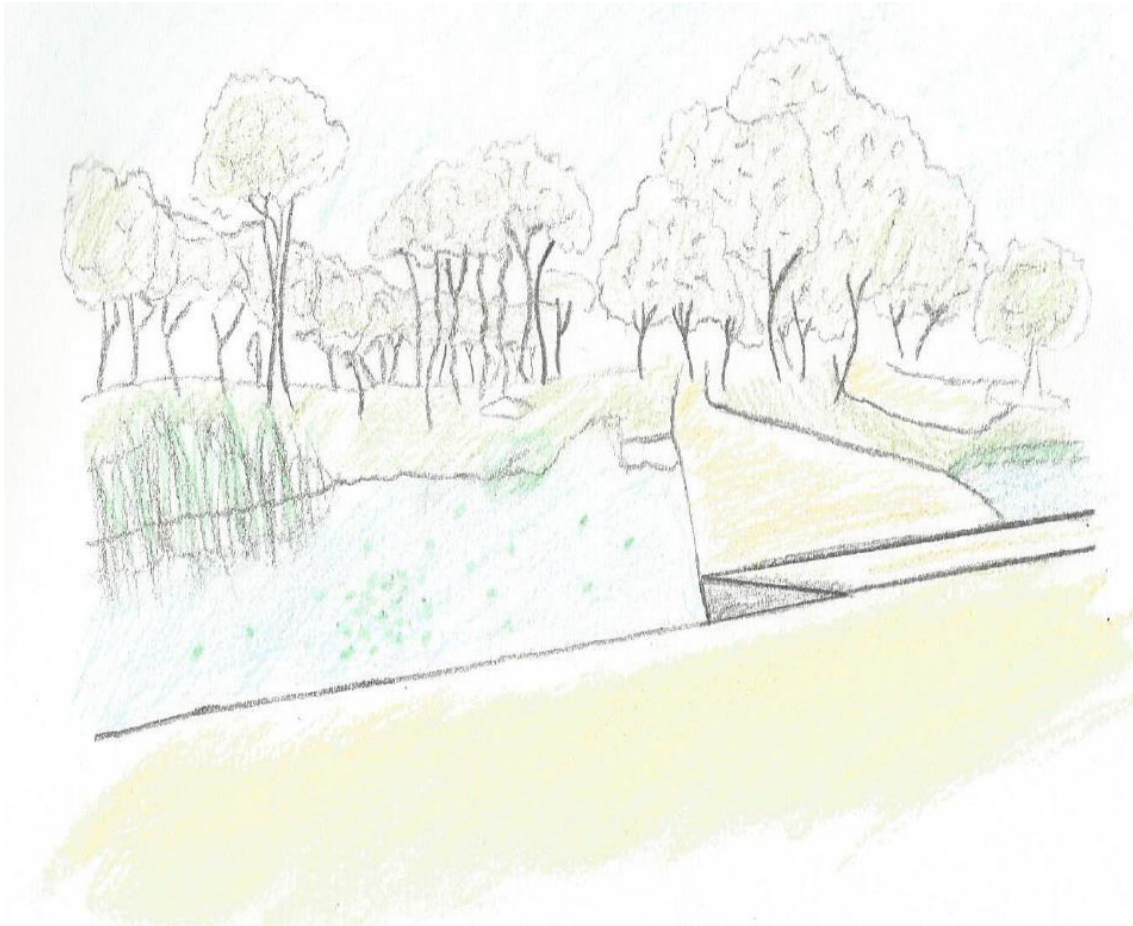


Fig. 46 : Proposition de réaménagement pour le Jardin Meffre - Source : Auteur de l'exemple.

Pour ce projet, le but n'est pas seulement de réaménager le parc urbain mais il consiste aussi à l'animer, en commençant par sensibiliser les adultes ainsi que les enfants aux différents enjeux écologiques. Ces sujets sont aussi divers que variés, jardiner sans pesticides, acceptation de la flore spontanée, par le biais d'expositions, de panneaux informatifs. Mais aussi faire participer les nombreuses écoles présentes sur le quartier du Sanitas-Rotonde avec des ateliers pédagogiques. La création d'un parking végétalisé basé sur le même concept que celui du secteur 2 (Centre de vie).

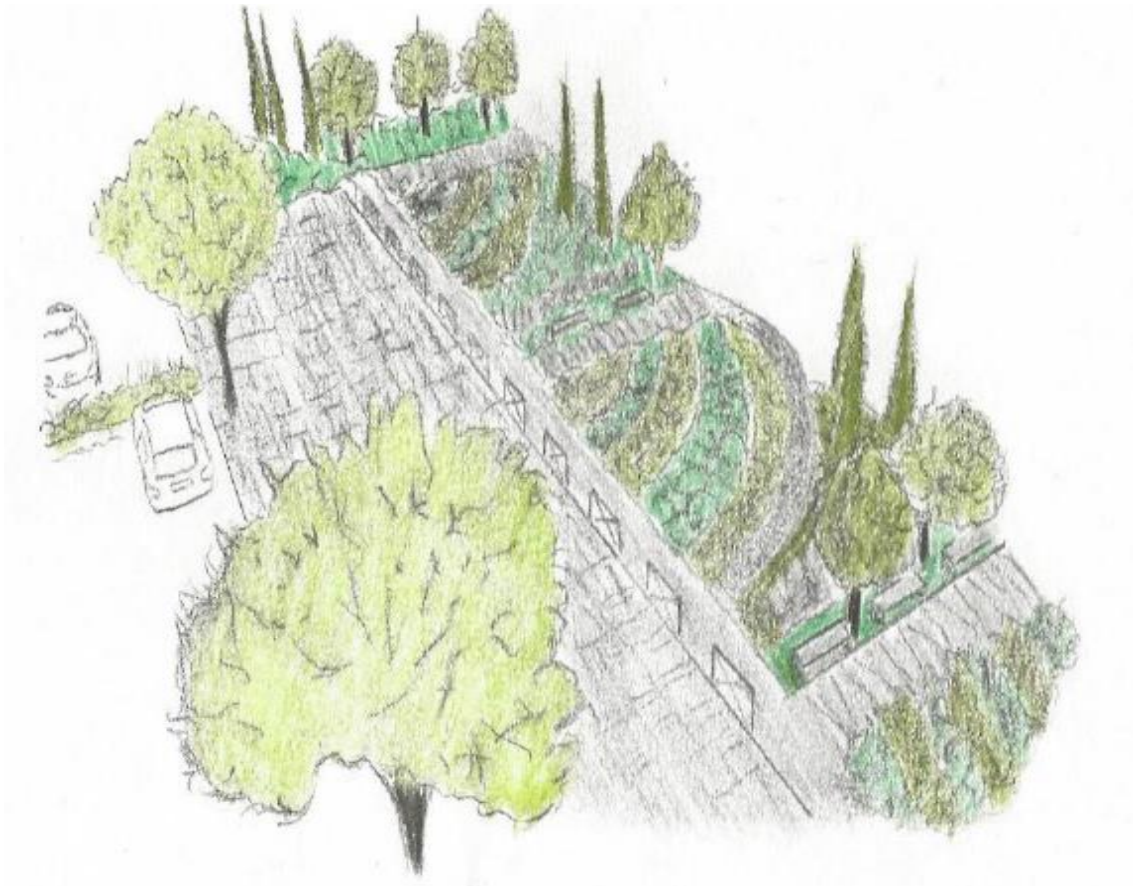


Fig. 47 : Représentation d'un possible aménagement aux abords du futur parking végétalisé – Source : Auteur de l'exemple.

Pour les sportifs, le but est de refaire un espace avec plusieurs terrains multisports qui serait couvert. Situé au cœur de ce secteur, il permet d'inviter le sport en centre-ville et de permettre à tous un accéder libre à un espace sportif.



Fig. 48 : Exemple d'un terrain multisports couvert - Source : Google images.

2.3.4. Secteur 4 : Pasteur :

Ce secteur étant situé en périphérie du quartier, rare sont les espaces publics qui ont été réaménagés.



Fig. 49 : Vue aérienne avec les différents aménagements proposés pour ce secteur - Source : Auteur de l'exemple.

Objectifs pour ce secteur :

- Revalorisation des espaces publics existants.
- Réaménagement d'axes piétons forts avec les autres secteurs et l'extérieur du quartier.
- Conservation de certains emplacements de parking existants mais création d'un parking aérien végétalisé au Sud-Ouest du secteur.
- Revalorisation des franges avec une modification de la voirie et un accès au Sud avec l'extérieur du quartier.

Le principe pour ce secteur est de conserver tous les espaces publics paysagers présents et d'effectuer juste un réaménagement avec la création de nouvelles liaisons piétonnes.

Pour cela, la rue du Docteur Charcot serait supprimée pour laisser place à un accès piéton et ainsi créer un axe fort entre les deux secteurs, Saint Paul et Pasteur.



Fig. 50 : Photo de la rue du Docteur Charcot - Auteur de l'exemple.

Ensuite, on a décidé de modifier le tracé de la rue du Sanitas afin de créer un parking silo R+4, puisqu'en effet la problématique principale de ce secteur est le manque de places de stationnement. Ce parking serait situé à la place des garages de la résidence Charcot et pourrait accueillir 200 places de stationnement public. L'idée serait aussi d'aménager le toit de ce parking pour en faire des jardins partagés. En effet, le jardin partagé peut être une bonne manière de revégétaliser le quartier. C'est un lieu de vie ouvert qui favorise les rencontres entre générations et entre cultures.



Fig. 51 : Exemple d'un parking silo R+4 végétalisé - Source : développement-durable.gouv

Cette modification de voirie permettrait aussi de pouvoir créer tout un espace paysager au niveau des franges et qui serait directement relié avec l'extérieur du quartier par la création d'un porche sous la ligne de chemin de fer.



Fig. 52 : Etat existant de la rue Sanitas – Source : Auteur de l'exemple.



Fig. 53 : Proposition d'un aménagement d'espace public paysager à la place de l'actuel tracé de la rue Sanitas – Source : Auteur de l'exemple.

2.3.5. Secteur 5 : Claude Bernard :

Objectifs pour ce secteur :

- Réaménagement de plusieurs squares.
- Réaménagement d'axes piétons forts avec les autres secteurs pour favoriser les liaisons inter-quartier.

Les citoyens plébiscitent les squares de proximité, c'est une valeur sûre pour les aménagements d'espaces publics paysagers. C'est un espace multifonctionnel : à la fois un lieu de détente et de promenade, un terrain de jeux, une aire de pique-nique, une salle de lecture en plein air. Il est avant tout un lieu d'échanges, de discussions et de rencontres, un salon de verdure où les riverains viennent rompre l'isolement et renforcer les liens sociaux.

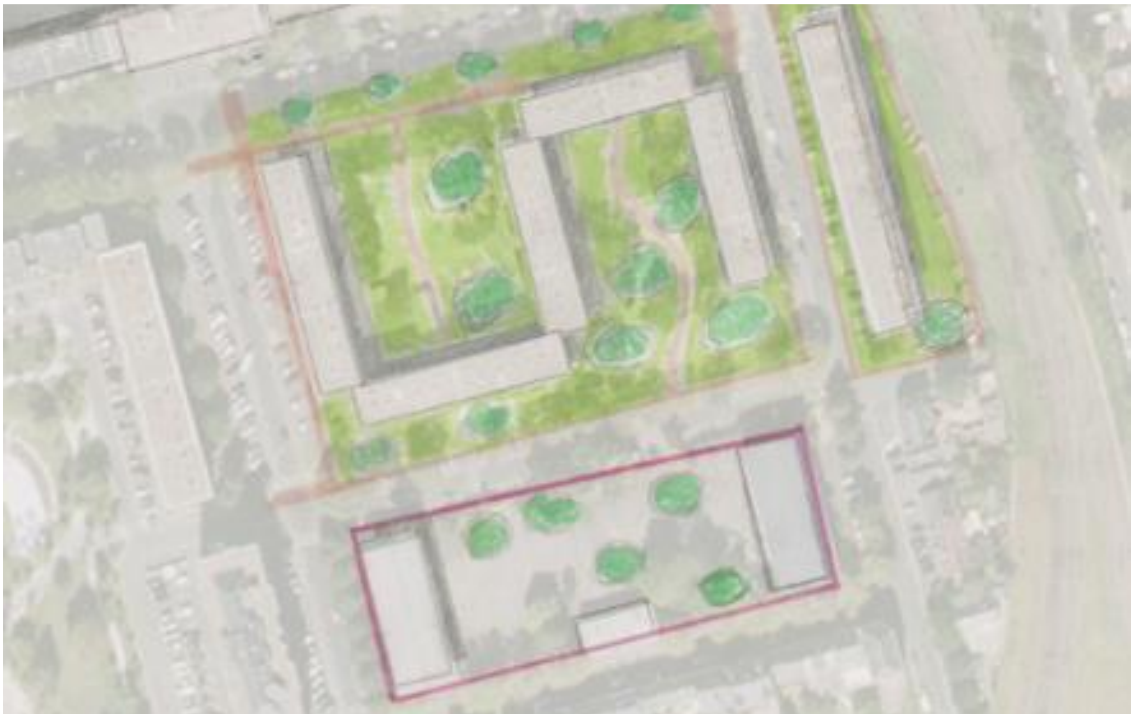


Fig. 54 : Vue aérienne avec les réaménagements pensés pour ce secteur – Source : Auteur de l'exemple.



Fig. 55 : Exemple de réaménagement possible pour un square – Source : JardiCad.



Fig. 56 : Exemple d'un aménagement possible pour un espace public – Source : Google image.

L'objectif est aussi de recréer plusieurs axes de liaisons douces connectées avec le secteur 2 (Centre de vie), le secteur 3 (Saint Paul) et le secteur 5 (Ronde).

2.3.6. Secteur 6 : Rotonde :

Ce secteur constitue une entrée de quartier, il est donc important de le mettre en valeur. Cependant, c'est un secteur où la place disponible, pour créer de nouveaux aménagements, reste insuffisante. C'est pour cela que l'objectif principal, ici, sera de revaloriser les espaces publics paysagers existants et ainsi obtenir une entrée de quartier plus agréable visuellement. Le seul aménagement que j'ai pu rajouter se situe dans la partie Nord du secteur où la suppression de places de parking permettra de recréer un espace public paysager urbain tout autour du lotissement et ainsi permettre aux habitants de cette barre de profiter d'un espace de verdure à proximité de leur habitation.



Fig. 57 : Vue aérienne avec les différentes solutions proposées pour le réaménagement de cette zone – Source : Auteur de l'exemple.

❖ Comment concevoir ces différents aménagements ?

Au-delà de proposer des solutions d'aménagements d'espaces publics, il me semble important aussi de s'intéresser à la conception de ces aménagements. En effet, lors de la phase de chantier, il est primordial de conserver la faune et la flore présente sur le site. Mais aussi trouver des solutions pour diminuer les coûts d'entretien de ces espaces.

• Un chantier respectueux de l'environnement :

En effet, la phase de chantier est une étape qui peut être délicate dans le cadre d'un projet comme celui-ci où l'impact des travaux sur les sols, l'eau, la faune et la flore peut être fort et parfois avoir des conséquences irrémédiables comme la destruction d'habitats.

Des mesures peuvent être mise en place, comme par exemple définir un plan de circulation des engins pour éviter le tassement des sols. Ou encore, mettre des clôtures pour former une zone de protection autour notamment des arbres existants pour limiter tous risques de blessures. Pour finir, interdire tous déversement de substances nocives dans le milieu naturel.

• Choisir les bonnes plantes :

Elle consiste à choisir la plante adaptée aux conditions environnementales (sol, climat, etc.), à la configuration de l'espace (volume disponible, usages, contraintes urbaines comme le piétinement.) et au projet de paysage souhaité (esthétique). Afin que la plantation s'intègre au mieux dans le paysage, il est important de choisir des espèces indigènes et caractéristiques du territoire tourangeau, comme par exemple le Châtaignier. L'aspect esthétique est aussi un critère d'une grande importance pour ce projet et doit être pris en compte dans le choix des espèces à planter. Il est ainsi intéressant de diversifier les espèces sélectionnées selon leur port (arboré, arbustif ou lianescent) et leur période de floraison. Le fait d'associer des ligneux à floraison précoce et d'autres à floraison plus tardive présente en effet un intérêt esthétique et écologique (diversification de la ressource alimentaire pour la faune). Par ailleurs, la plantation s'intégrera d'autant mieux dans le paysage qu'elle est constituée d'espèces déjà implantées localement. Et éviter toutes les espèces allergènes.

• Limiter les surfaces à désherber :

Dans les zones où le développement de la flore spontanée n'est pas souhaité, des solutions existent pour limiter les surfaces d'entretien au niveau des massifs, des pieds d'arbres et des cheminements. Et par conséquent, limiter le temps et les coûts de l'entretien par la mairie.

De nombreuses techniques existent comme le paillage, qui permet de limiter le développement des adventices et l'évapotranspiration. Les paillages organiques permettent d'enrichir le sol en matière organique. Par exemple, pour des parcs et jardins, les paillages minéraux (terre cuite pilée, billes d'argile, l'ardoise, etc) et les paillages végétaux (écorces de pins, déchets végétaux broyés et compostés, gazon séché, etc) sont des techniques efficaces.

Il existe aussi les plantes couvre-sol qui limite le développement des adventices en colonisant le milieu parmi ces espèces on a le lierre, le géranium vivace, etc.

• Réduire les besoins en eau d'arrosage :

L'optimisation de l'arrosage devient un enjeu essentiel afin de préserver la ressource en eau vitale à l'Humanité. Il est donc très important que la ville mette tout en œuvre pour limiter ces usages de l'eau.

Tout d'abord, une formation peut être proposée au personnel du service des espaces verts afin de les sensibiliser aux nouvelles techniques d'économie de l'eau. Ces pratiques sont les suivantes : privilégier une période de plantation à l'automne, apporter de la matière organique (qui augmente la capacité de rétention en eau du sol), effectuer une fertilisation raisonnée pour une croissance contrôlée, les tontes, tailles et élagages moins fréquents, effectuer des analyses de sol fréquentes pour pouvoir pratiquer un arrosage de précision et adapter le type d'arrosage aux typologies végétales.

- **Utiliser des fournitures de qualité :**

La qualité et à la durabilité des matériaux employés et mobiliers installés seront également important pour ce projet. En effet, cette exigence de départ leur garantit une plus longue durée de vie. Elle réduit ainsi la fréquence, les coûts de gestion ultérieurs ainsi que l'impact environnemental de réparations ou de remplacements.

- **Proposer un éclairage économe et respectueux de la faune :**

L'éclairage public doit concilier sentiment de sécurité des usagers des espaces publics paysagers et préservation de zones peu ou pas éclairées car l'éclairage peut représenter une source de perturbations pour les écosystèmes. Des solutions peuvent être mise en place comme une extinction partielle ou la détection de présence.

- **L'accessibilité :**

Conformément à la loi relative à permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. La concertation avec des associations de personnes handicapées et de personnes âgées est conseillée car elle permet de trouver des solutions particulières compatibles avec l'existant (topographie, flore...) et la préservation de ses caractéristiques.

Le réaménagement et la création de nouveaux espaces publics paysagers semblent être une bonne alternative pour répondre aux besoins de ce quartier. En effet, l'objectif principal de ce projet est de désenclaver le quartier Sanitas-Rotonde et grâce à une amélioration de l'offre en espaces publics des liaisons piétonnes fortes ont pu être créé avec l'extérieur du quartier. L'édification de nouvelles places fortes au sein du quartier permettront de créer des zones de rencontres, de discussions, d'échanges, de lien social.

Et pour conclure, le quartier du Sanitas - Rotonde est un quartier idéalement placé eu sein de la ville de Tours. Ils présentent de nombreux atouts, or ces atouts ne sont pas assez mis en valeur et participe à son enclavement au sein de la ville.

Ce projet a permis de pouvoir trouver des solutions pour désenclaver le quartier, par le réaménagement des espaces publics et notamment, grâce à des espaces paysagers de bonne qualité.

En effet, durant ce projet, on peut constater qu'avec de simples aménagements paysagers il est possible de désenclaver un quartier. Ces espaces représentent des zones de rencontre où se mêlent individus de classes d'âges, de catégories socio-professionnelles, de cultures aussi diverses que variées. Ils participent aux échanges et à l'entraide entre habitants du quartier mais aussi avec des personnes extérieures.

Et dans une nouvelle politique de conception de la ville durable, les espaces publics paysagers peuvent être des alternatives sûres. Ils permettent de réintroduire des espèces en voie d'extinction dans les zones urbaines, de préserver la faune et la flore déjà en place sur le site. De limiter l'érosion des sols, préserver les ressources en eau tout en diminuant les surfaces imperméables.

Ces espaces sont aussi gage de bien être chez les habitants du quartier puisque la demande sociétale de nature en ville est forte. Et qu'il est important de comprendre que le rôle de la nature urbaine est aussi bien social qu'écologique.

La ville de demain est une ville socio-écosystème, et que toute stratégie d'aménagement va de pair avec les enjeux écologiques.

V. CONCLUSION

Force est de constater qu'entre une opération de Renouvellement Urbain et un aménagement urbain, et à la différence d'une opération d'aménagement classique le renouvellement comme concept se caractérise par l'importance de la conception précédant son application, car la conception d'un projet urbain dans un univers déjà constitué doit souvent prendre en compte l'intégration de constructions économes en énergie, de moyens de transport moins polluants et une gestion plus rationnelle de l'espace. Refaire donc la ville sur la ville pour la moderniser et la rendre également durable sont deux notions qui vont de pair.

Ces opérations doivent intégrer des problématiques mixtes comme celle de l'exclusion urbaine, de la spécialisation sociale des espaces, ou encore du développement durable ou de la participation des habitants au projet. L'atout d'un maître d'ouvrage est d'avoir le sens pratique est dans la phase opérationnelle, mais également dans la phase de conception où il faut anticiper toute problématique afin d'optimiser le phasage et la programmation. En effet, contrairement à l'opération d'aménagement « classique » qui comprend majoritairement la création de nouvelles infrastructures, il s'agit d'optimiser le foncier, les réseaux et les espaces publics en tenant compte de l'existant, cela pour dire que les opérations de renouvellement urbain nécessitent des démarches itératives, c'est-à-dire que le projet est revisité dans sa conception, eh oui ! ce n'est pas évident d'élaborer un projet de telle envergure.

Après avoir été introduit aux différentes notions liées à notre thème, et notamment au phénomène du renouvellement urbain, et dans le but de comprendre ces phénomènes urbains dans un contexte réel, il est indispensable de faire un flashback (retour) vers la ville Algérienne, où une lecture historique s'impose, dans le but de tirer profit de son histoire, de ses composantes urbaines et sociales, afin de conceptualiser un projet répondant à une exigence particulière « une métropolisation de qualité ».

Faisons donc une lecture des différentes phases d'histoire qui ont caractérisé la genèse et le développement de la ville algérienne notamment celle du littoral (Mostaganem).

***Nb** : les chapitres suivants (IV, V, VI et VII) sont rédigés par 4 différents étudiants respectivement Samia ZITOUNI, Amina MENAD, Sanaa MOUAZ, y compris l'auteur de ce mémoire Abdelaalim AÏSSAT, car travaillant sur le même thème (le renouvellement urbain) et encadré par le même enseignant, nous nous sommes mis d'accord pour partager le contenu de chaque chapitre entre nous, car l'objectif étant de travailler ensemble sur les différentes phases historiques des villes algériennes en vue d'établir une feuille de route avant la projection du projet.*

CHAPITRE IV



LA POLITIQUE COLONIALE

CHAPITRE IV | LA POLITIQUE COLONIALE D'URBANISME

I. INTRODUCTION.....	127
.....	128
II. LES TISSUS ANCIENS : DECLIN ET QUESTION DE SURVIE.....	129
1. LE TISSU URBAIN : DEFINITION ET LECTURE.....	130
2. ELEMENTS CONSTITUTIFS DU TISSU URBAIN.....	131
2. URBANISME COLONIAL FRANÇAIS EN ALGERIE	133
2.1. LE TISSU ANCIEN	133
2.2. LE TISSU COLONIAL	138
3. CREATIONS EX-NIHILO : VILLES ET VILLAGES COLONIAUX	140
3.1. LA VILLE COLONIALE EN ALGERIE	141
3.2. LES VILLAGES DE COLONISATION	143
.....	145
3.3.1. STYLE NEO-CLASSIQUE (VAINQUEUR).....	146
3.3.2. STYLE NEO-MAURESQUE (PROTECTEUR).....	149
.....	150
3.3.3. STYLE MODERNE (DE L'ORIENTALISME A L'ARCHITECTURE MODERNE).....	151
.....	152
3.3.4. LES LOGEMENTS SOCIAUX.....	154
3.3.4.1. LES HBM (HABITAT A BON MARCHÉ)	155
3.3.4.2. LES HLM (HABITAT A LOYER MODERÉ).....	157
3.3.5. LES GRANDS ENSEMBLES.....	158
3.3.5.1. Les grands ensembles en Algérie	159
3.4. CAS SIMILAIRES.....	161
3.4.1. LES HLM (DAR ES SAADA ET CITE DIAR EL MAHÇOUL).....	161
3.4.2. LE PARI DE POUILLON (CONSTRUIRE PLUS, DANS LE MOINDRE TEMPS).....	162
3.4.3. LA QUALITE DES ESPACES URBAINS	163
3.4.4. CONCLUSION	164
.....	166
III. CONCLUSION	167

I. INTRODUCTION

L'urbanisme a son histoire ou mieux encore, selon l'expression heureuse de Manuel Castells (53) : elle est son histoire c'est en ce sens que l'étude du processus de l'urbanisation en Algérie, sous l'angle historique, nous semble la mieux indiquée pour nous conduire à mieux connaître le fait urbain national.

Dans ce chapitre il sera question d'exposer les différentes phases d'urbanisme en Algérie (la politique coloniale d'urbanisme, le plan de Constantine, les ZHUN, le PDAU et le POS) qui ont tous d'une manière ou d'une autre participé à l'évolution de l'urbanisme national, en l'occurrence la ville de Mostaganem. Ces chapitres seront une sorte de rétrospective, afin de mieux saisir ce phénomène de développement constant, car ces villes, présentes depuis les débuts des civilisations, n'ont cessé de se développer et déconcentrer une part croissante de la population et de l'activité économique. Mais en même temps que la ville se développait quantitativement, elle opérait des changements dans sa forme et dans ses fonctions.(Bailly et Huriot 1999)

Dans ce premier chapitre, l'objectif est de comprendre et se familiariser avec la politique coloniale d'urbanisme, et son impact sur la fabrique algérienne. Par le fait qu'elle fut la première à entrer dans la sphère d'influence française et la dernière également à en sortir, l'Algérie a subi le plus fortement les effets de la colonisation. Il s'agit pour nous ici de saisir dans cette longue histoire les traits majeurs par lesquels cette société coloniale a marqué l'espace, de relever les différentes traces que la houle européenne a laissées sur le rivage algérien.

Il sera question également, d'aborder et d'étudier l'héritage urbain colonial qui a contribué fortement à l'orientation de la structuration des espaces, à l'enrichissement des typologies architecturales et à l'image urbaine des villes, puisqu'une société construit son propre espace, chacune des trois sociétés qui se sont succédé en terre algérienne a bâti sur le même support physique un espace à son image, différent du précédent. La superposition des trois sociétés (précoloniale, coloniale et postcoloniale) a donné un espace composite construit par la société actuelle mais intégrant des éléments du passé.

A travers l'analyse des évolutions morphologiques des villes coloniales, il sera question d'analyser les mutations qui s'y sont opérées, afin de saisir l'impact de la logique coloniale sur le développement des villes algériennes et la planification urbaine

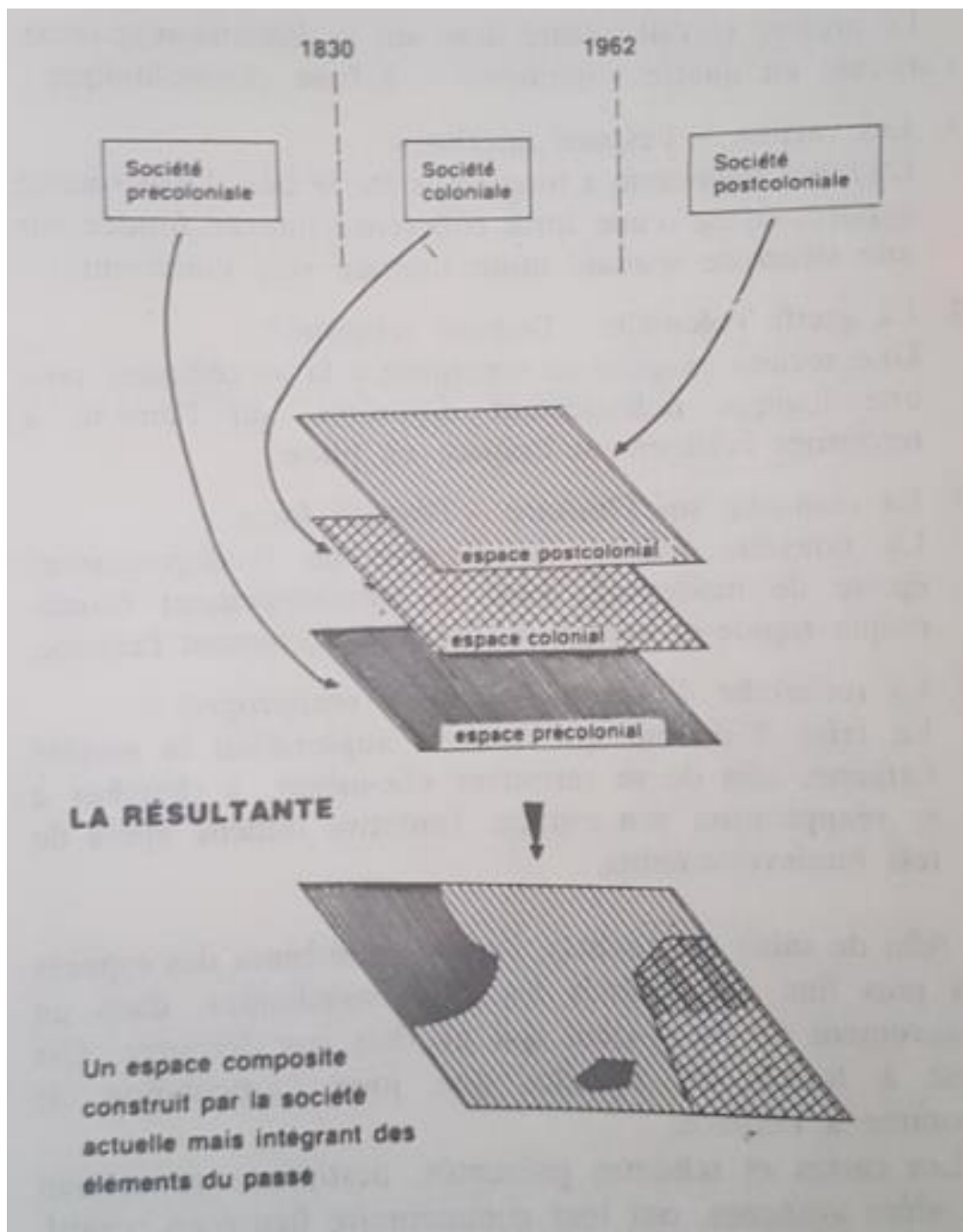


Fig. 58 : Les rapports espace-société en Algérie – Source : L'Algérie ou l'espace retourné, Marc Côte.

II. LES TISSUS ANCIENS : DECLIN ET QUESTION DE SURVIE

Tissus urbains vivants, porteurs de multiples enjeux, les tissus anciens font ces dernières décennies l'objet d'une attention soutenue, visant à promouvoir leurs évolutions positives. Compte tenu de la forte dynamique qu'ils engendrent, le paysage de ces tissus se transforme à une rapide allure, qui affecte à la fois, fonctions, structures et formes ; et se pose à cet égard le problème du déclin de l'espace. Il nous renvoie donc, à une stratégie de réorganisation, en termes d'amélioration des conditions de fonctionnement.

1. LE TISSU URBAIN : DEFINITION ET LECTURE

Selon le dictionnaire « Larousse 2001 » le tissu c'est le matériau obtenu par l'assemblage de fils entrelacés. Ensemble d'éléments constituant un tout homogène. Le « tissu urbain », est un concept développé en urbanisme pour décrire le rapport entre espace bâti et non bâti en milieu urbain.

Métaphore qui fait référence¹⁴ au tissage « le textile », ou à la biologie « les tissus végétaux, osseux ». Le terme de tissu urbain, selon Philippe Panerai entraîne une double acception¹⁵ :

- Il s'agit d'une vision locale qui oublie momentanément l'organisation de l'ensemble, l'armature, le squelette, pour s'intéresser au remplissage, à la substance/
- Il s'agit aussi d'une organisation qui présente à la fois une forte solidarité entre les éléments et une capacité à s'adapter, à se modifier et à se transformer.

¹⁴ Dictionnaire Petit Larousse illustré 1996.

¹⁵ Panerai, *Analyse urbaine*.

2. ELEMENTS CONSTITUTIFS DU TISSU URBAIN

Selon Panerai, parmi les multiples définitions du tissu urbain, et sans préjuger des qualités que l'on peut lui prêter, le tissu urbain est constitué de la superposition ou de l'imbrication de trois ensembles: Le réseau des voies: caractérisé par leur double rôle de conduire et de distribuer, les découpages fonciers (système parcellaire) : ceux où se nouent les enjeux fonciers, et où se manifestent les initiatives privées et publiques et les constructions (système de bâtis) : celles qui abritent les différentes activités.

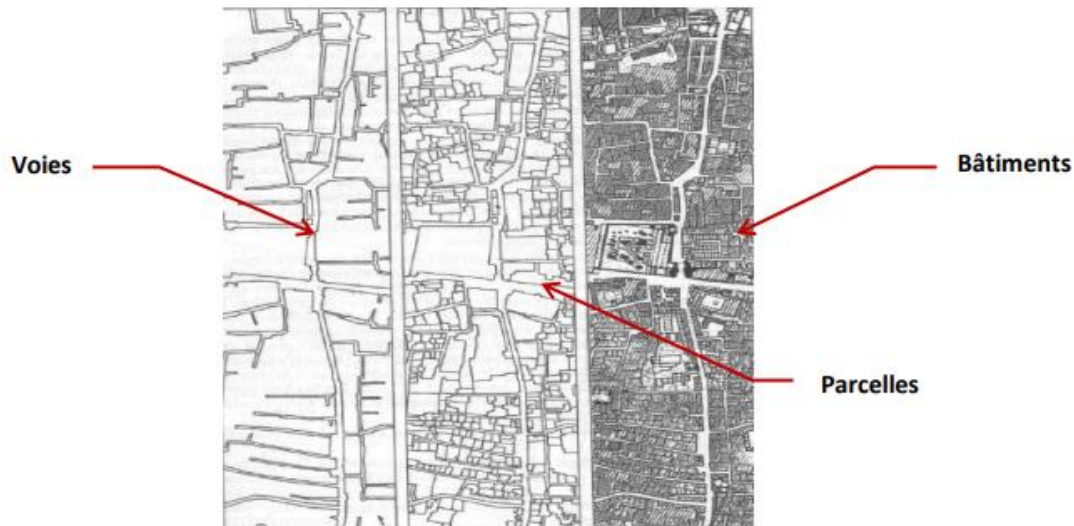


Fig. 59 : Le tissu du Caire, le centre ancien - Source : Philippe Panerai, 1980.

Pierre Pinon dans son ouvrage « lire et composer l'espace public » a représenté un tissu urbain comme ensemble décomposé en deux structures superposées sont :

- L'infrastructure : Le site, la trame viaire et la trame parcellaire.
- Superstructure : Le bâti et les espaces libres.

Dans un autre angle, Borie et Denieul eux aussi ont bien démontré la composition de la ville. Selon leur ouvrage sur l'analyse morphologique des tissus traditionnels, le tissu urbain est décomposé de quatre systèmes principaux, font les éléments constitutifs de l'espace urbain, ceci en les superposant afin d'avoir le produit dite ville :

- Le système parcellaire : Le système parcellaire fait référence au système de la répartition de l'espace du territoire en un certain nombre d'unités foncières. Ce système identifie la forme urbaine initiale de la ville schématisé sous ces divers éléments. Le parcellaire fragmente donc le territoire, souvent déterminé par le tracé, il est une composition importante du tissu et sert de support au bâti.
- Le système viaire : Le système viaire est le système de liaison de l'espace du territoire. Il est constitué par l'ensemble des circulations de fonction et d'importance variables.

CHAPITRE IV | LA POLITIQUE COLONIALE D'URBANISME

Ce réseau est destiné à innover les parcelles, donc à relier entre elles les différentes parties du territoire.

- Le système bâti (tissu constructif) : Le système bâti regroupe l'ensemble des masses construites de la forme urbaine, quelle que soit leur fonction (habitation, équipement) ou leur dimension. Le bâti se répartit dans les espaces détournés par la voirie et il est partiellement divisé par le parcellaire. (Gauthiez 2003)
- Le système des espaces libres : Le réseau des espaces libres est l'ensemble des parties non construites de la forme urbaine, que ces espaces soient publics (places, esplanades, rues...) ou privés (cours, jardins). Il constitue le vide, opposé et complémentaire du bâti, considéré comme plein.

Les interrelations entre ces éléments physiques définissent les caractéristiques du tissu urbain, qui connaît une mutation constante due à la révolution que subissent ses éléments constitutifs, selon des échelles différentes, à travers l'histoire. Le paysage urbain algérien est caractérisé par une mosaïque de tissus, typologies engendrées par des superpositions et des juxtapositions de productions urbaines diverses. Les plus déterminantes sont les établissements ottomans puis ceux de la colonisation française. Ces derniers ont marqué de façon très forte le territoire.

Dans ce chapitre, la recherche va être focalisée sur l'urbanisme colonial en Algérie, et la typologie de l'habitat engendré par cette politique.

2. URBANISME COLONIAL FRANÇAIS EN ALGERIE

L'histoire des phénomènes urbains en Algérie est assez originale dans la mesure où elle ne se présente pas comme un processus uniforme qui s'est formé au fil du temps. Au contraire, l'histoire de l'urbanisation en Algérie est faite d'une série de successions et de ruptures correspondant aux multiples occupations du pays de l'antiquité à nos jours. Tout se passait comme si chaque occupant avait pour objet ultime de gommer et d'évacuer le réseau urbain antérieur afin d'y substituer le sien, en attendant, qu'il ne soit lui-même défait et bousculé à son tour par un autre occupant.¹⁶

2.1. LE TISSU ANCIEN

Par tissu ancien, il est ici question des noyaux originels des villes, correspondent généralement à l'espace urbain primitif d'une ville ancienne. Ils sont les racines profondes sur lesquelles se sont greffées les villes contemporaines. Les tissus anciens leur offrent toujours l'occasion de rappeler les conditions d'établissement de leur site urbain. Ils sont souvent reconnaissables par leur architecture, l'ancienneté de leurs bâtiments, la structure de leur voirie et de leur parcellaire. Le tissu ancien en Algérie englobe des réalités urbaines différentes voire même opposées dans leurs modèles culturels et spatiaux qui sont respectivement les tissus traditionnels (médiinas, villages ruraux historiques, ksars et Casbahs) et les tissus coloniaux : villages et centres-villes coloniaux.

Les médiinas ont souvent dérouté les observateurs par le tracé de leurs rues et impasses. Elles comportent pourtant un principe d'organisation très fort, similaire d'une médina à une autre : la centralité est assurée par la grande mosquée et le système « soukier », caractérisant les deux fonctions de la ville ; les quartiers résidentiels se disposent autour, en une hiérarchie descendante vers la périphérie, de grands axes continus relient les portes aux éléments centraux alors que les espaces résidentiels s'organisent au contraire sur les impasses, fondement des unités de voisinage.(Chaouche 2013)

¹⁶ Marc (Côte 1992a)

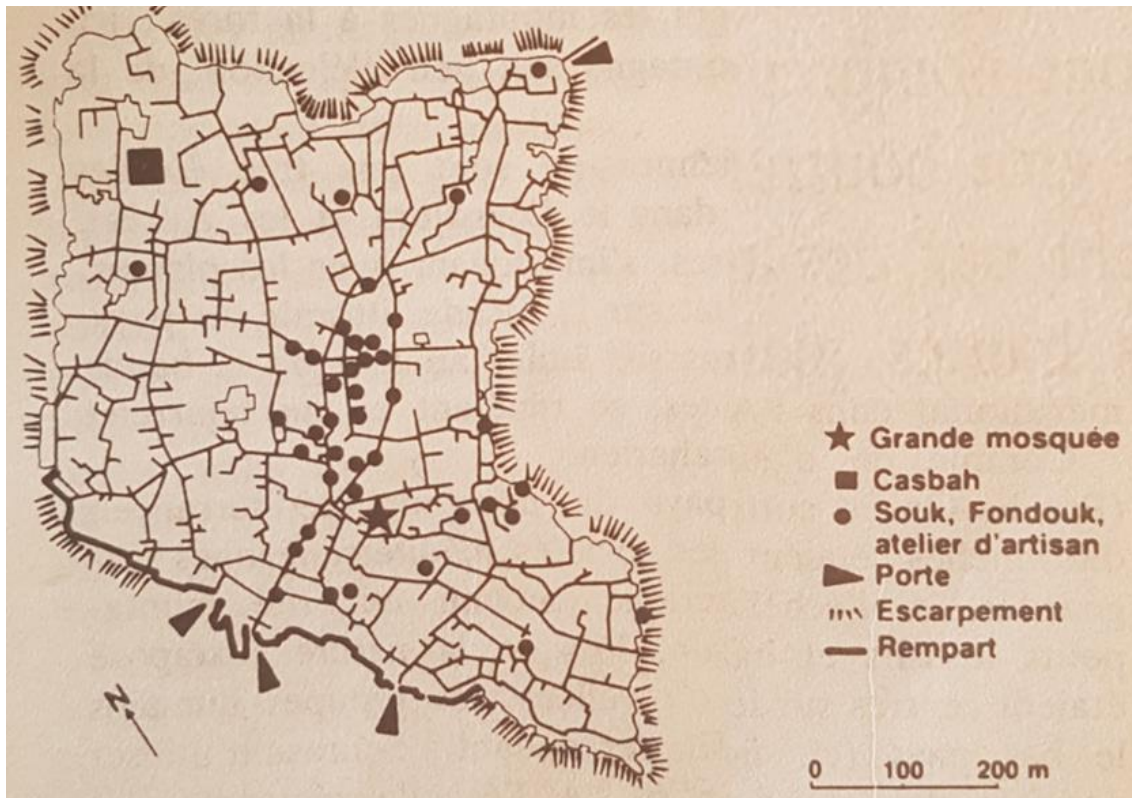


Fig. 60 : Principes d'organisation spatiale des médinas - Source : L'Algérie ou l'espace retourné, Marc Côte.

La médina se ferme par des remparts dont les portes permettent le contrôle. La casbah, pouvoir militaire, est située à l'écart en position stratégique. (Raymond A. 1985). Cet espace sera appréhendé en tant que référence civilisationnelle culturelle et culturelle d'une société spécifique. Une société qui a engendré des structures urbaines remarquables par son organisation urbaine et sa spécificité architecturale et fonctionnelle, et qui a su répondre aux besoins et exigences de son époque(Chaline 1996).



Fig. 61 : Représentant les remparts d'Alger – Source : Photo prise par une personne anonyme en 1844, dans un procédé photographique de l'époque qui ne dura qu'une dizaine d'années, le daguerréotype, mis au point par Louis Daguerre en 1839.

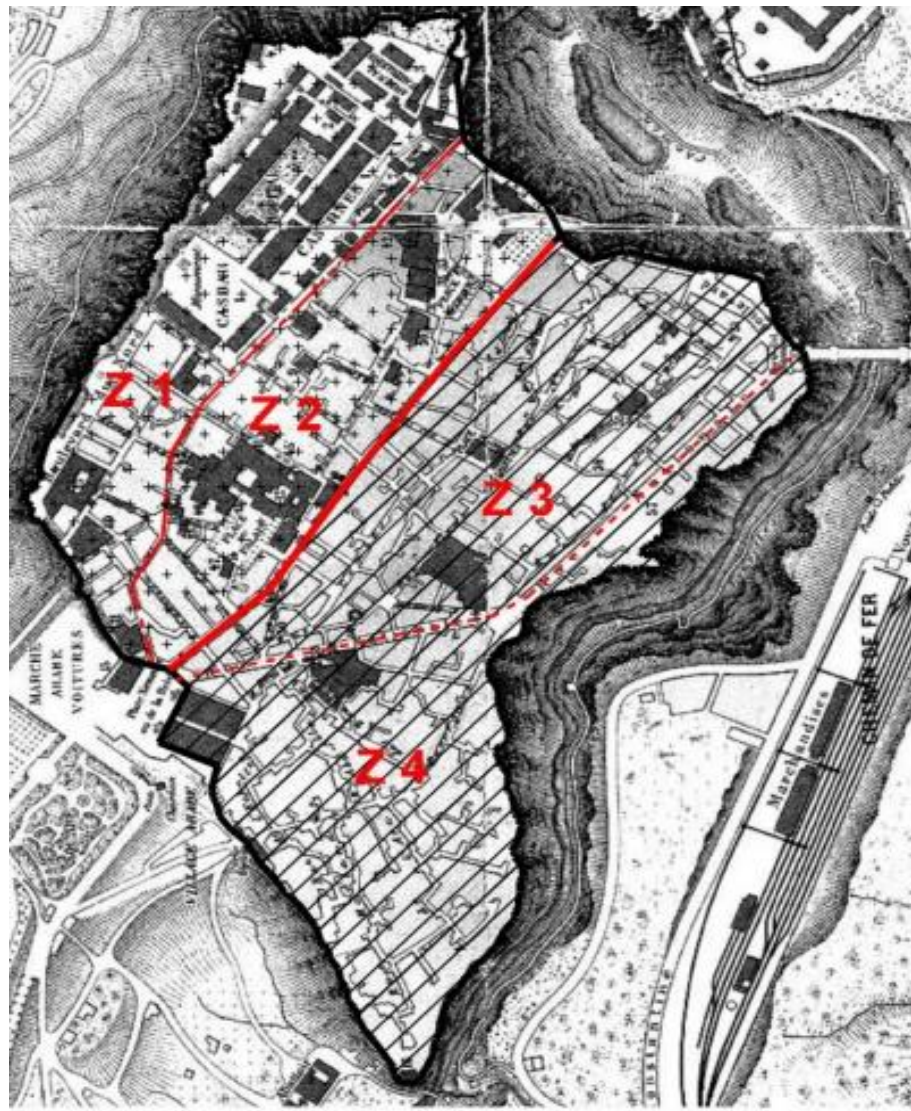
Par le fait qu'elle fut la première à entrer dans la sphère d'influence française et la dernière également à en sortir, l'Algérie a subi le plus fortement les effets de la colonisation, bien plus que les autres villes du Maghreb, en effet, les villes de l'Algérie (et l'habitat par conséquent) durant la colonisation française se sont constituées essentiellement de deux manières : la création des centres et périmètres de colonisation et l'extension des villes existantes (Alger, Tlemcen, Constantine, Oran..etc) par la destruction partielle ou totale des médinas.

Quarante ans de conquête (1830-1870) ont provoqué la destruction de beaucoup de villes et la décadence de l'économie et de la société urbaine et rurale traditionnelle. A ce constat, va succéder une théorisation de la séparation entre la cité musulmane et la ville coloniale qui constitue un tournant majeur ou à l'intérieur des villes, l'opposition patente entre les deux populations, européenne et musulmane, l'une occupant le centre structuré et moderne, l'autre refoulée à la périphérie ou regroupée dans les médinas, augurait déjà les "bidonvilisation" des villes algériennes et du développement de véritables "gourbi villes".

Ainsi, l'expansion de la ville, commence par la création d'un nouveau tissu totalement différent, qui ne sera plus superposé ou obtenu à partir du tissu préexistant. Comme par le passé, à l'époque romano byzantine, arabe ou turque, l'urbanisation française a effacé violemment le système urbain qui lui préexistait en fondant, dans une logique toute dialectique, sa propre exigence : A l'urbanisation du littoral sous Rome, avait succédé celle de l'intérieur avec les

CHAPITRE IV | LA POLITIQUE COLONIALE D'URBANISME

arabes. Après l'intermède turc, l'urbanisation française, comme dans un mouvement pendulaire, a entrepris le retour à la mer. (Rahmani 1982)



LEGENDE:

Z 1 : Casbah + Tabia

Z 2 : El Blate

Z 3 : Rahbat -es-Souf, Chara, SidiJliss,
El Jazarine, R'sif, Arbain-Cherif....

Z 4 : Souika, Zellaika,
Ech-Chott

 QUARTIER EUROPEEN

 QUARTIER INDIGÈNE

Les grands
perçements
réalisés




 Rue de France
 Rue Imperiale
 Rue Damremont

Fig. 62 : Transformation du tissu médinois et apparition des marginalités urbaines à Constantine - Source : Plan pris du site de Bernard Bouet, www.profburp.com/plan/image4.htm

CHAPITRE IV | LA POLITIQUE COLONIALE D'URBANISME

Les deux quartiers (européen et indigène) étaient séparés physiquement par le grand tracé de la rue de France, qui sert comme une frontière et même barrière physique entre les deux entités urbaines.

Outre les opérations ponctuelles sur les villes traditionnelles, qui ont été transformées de 1830 à 1870, car le pouvoir colonial s'est d'abord appuyé sur elles, il a ensuite mis en place un projet territorial (ingénieurs du génie) qui consiste en la création de centres urbains (villes coloniales), villages de colonisation et un réseau des routes les reliant.

2.2. LE TISSU COLONIAL

Le sort des villes coloniales fondées en Algérie était confié au génie militaire (1830-1870), La création de ce réseau de villes répondait dans un premier temps à des objectifs militaires. Les dessins d'ensemble de ces établissements étaient tous précédés d'un plan global, c'était des « villes à plan ». ¹⁷ L'expérience de l'Algérie était pour eux l'ultime occasion qui leur a été donnée d'intervenir dans le champ de l'urbanisme et de l'aménagement. ¹⁸

Pour la mise en œuvre de sa politique coloniale, l'administration militaire d'appuyait sur une structure chargée de quadriller les tribus, les bureaux arabes ¹⁹, il s'agissait là d'un dispositif réglementaire instaurant les conditions d'une colonisation "officielle" en opposition à la colonisation dite "libre" revendiquée par les colons.(Almi 2002)

Si tous les militaires n'adoptèrent pas exactement la même politique, ils furent animés par une volonté commune, de préserver les structures traditionnelles et s'attachèrent à la connaissance de l'espace conquis autour duquel se développa une grande activité d'étude et de recherche.

Leur but était multiple et leurs motivations complexes : d'abord consolider la défense et le contrôle de la ville, démontrer la puissance du colonisateur en imposant son ordre et enfin aménager un espace à l'image de la France pour la population appelée à vivre dans la nouvelle colonie, travaux que, dans ces débuts de conquête, l'armée seule pouvait entreprendre.

¹⁷ Aleth, (Picard 1989) *(Les villes à plan sont des plans établis par le corps technique des ingénieurs du génie militaire, le plan d'ensemble est déterminé par le tracé de l'enceinte et le dessin de la ville à l'intérieur de ces limites*

¹⁸ A.Touati, 1996, thèse de magister, *Les Impacts de l'Influence Extérieure sur la Médina de Constantine*,

¹⁹ Conçus en 1833 par le général Avizard, ils jouèrent un rôle important dans la connaissance approfondie du pays et de sa population, dès lors qu'il s'agissait d'occuper le territoire algérien, ils constituaient une méthode de gouvernement des populations soumises



Fig. 63 : Les permanences du découpage régional lors de la colonisation, avec la modification des limites mais la conservation du principe de division tripartite (Régence turque) – Source : L'Algérie ou l'espace retourné, Marc Côte.

3. CREATIONS EX-NIHILO : VILLES ET VILLAGES COLONIAUX

Outre les opérations ponctuelles sur les villes traditionnelles (Intervention sur médinas), dans le même temps, a été mise en place une organisation territoriale (ingénieurs du génie), qui a évolué quelque peu au cours d'un siècle, mais dont les principes sont restés permanents, qui consiste à l'élaboration de centres urbains (La ville Coloniale) et de villages de colonisation et un réseau de routes les reliant.²⁰



Fig. 64 : Médinas et villes nouvelles, vers un espace ouvert - Source : L'Algérie ou l'espace retourné, Marc Côte.

²⁰ Marc (Côte 1992a)

3.1. LA VILLE COLONIALE EN ALGERIE

Le paysage urbain algérien est caractérisé par une mosaïque de tissus, typologies engendrées par des superpositions et des juxtapositions de productions urbaines diverses. Les plus déterminantes sont les établissements ottomans puis ceux de la colonisation française.

La structure des villes coloniales : Un modèle Européen exporté. Les nouvelles fondations coloniales étaient principalement composées d'un réseau de villes appelé communément « villes coloniales ». Ces dernières devaient suivre un modèle uniforme à l'image de ce qui se faisait en Europe dans la première moitié du XIX^{ème} siècle. Il se présente comme suit : "un échiquier de rues rectilignes, qui définissent une série d'îlots, presque toujours carrés. Au centre de la ville, en supprimant ou en réduisant quelques îlots, une place est ouverte sur laquelle donnent les édifices les plus importants : l'église, la mairie, les maisons des marchands et des colons les plus riches », telles sont les caractéristiques des tissus urbains créés par le génie militaire en Algérie. A cette occasion, Malverti rajoute :

*« Les centres villes coloniaux sont avant tout des villes militaires, le service du génie militaire se préoccupe en période de loger les troupes, par la suite, le quartier civil est tracé ».*²¹

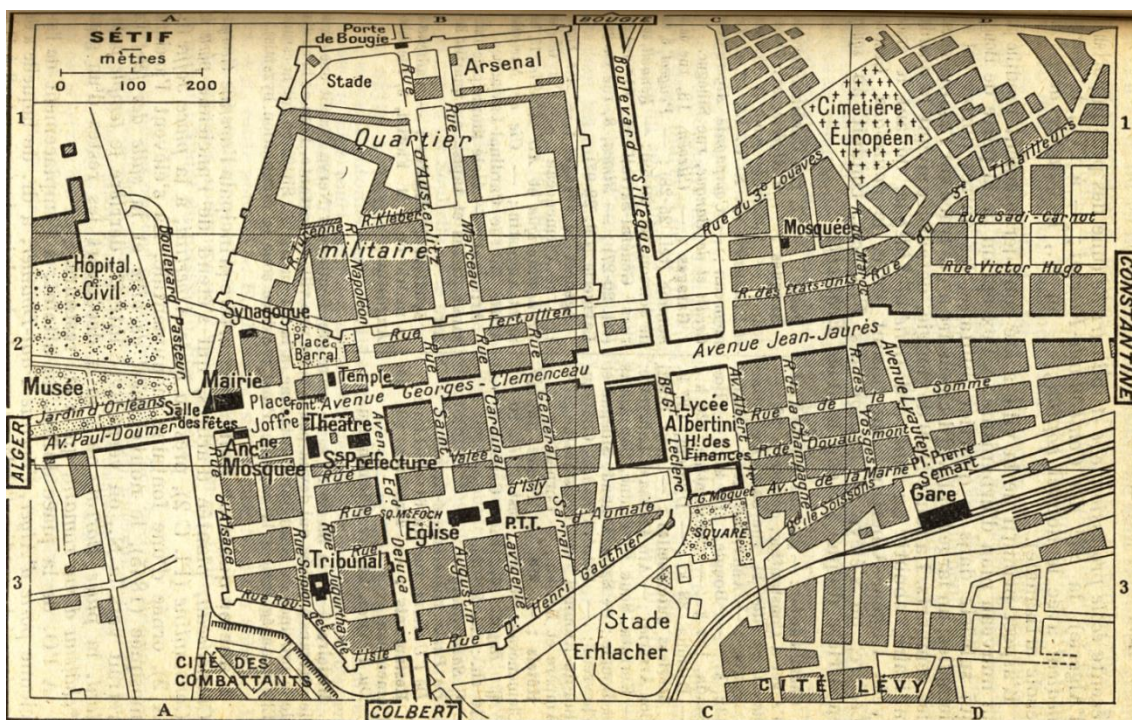


Fig. 65 : Le centre-ville de la région de Levy à Sétif en période coloniale - Source : <http://alger-roi.fr>

²¹ MALVERTI Xavier, PICARD Aleth, 1988.

CHAPITRE IV | LA POLITIQUE COLONIALE D'URBANISME

Ces centres villes sont ainsi l'une des empreintes de l'urbanisme colonial sur les tissus anciens de beaucoup de villes. La ville coloniale s'est superposée à la ville traditionnelle en donnant « la ville sur la ville » à la suite de grands bouleversements spatiaux. Malgré la dualité des deux systèmes urbains, la ville résultante est devenue hybride et a fini par fonctionner en symbiose. Car l'organe greffé au sein de la médina a fait l'objet d'un rejet dans un premier temps (période coloniale et post-coloniale) où la métamorphose sur son propre espace était inadmissible, commençant à partir d'une conquête par les armes suivie de la conquête par l'urbanisme et l'architecture.

L'objectif final est de former une seule ville comprenant le quartier indigène et le quartier européen. La ville ancienne transformée est rapidement trop petite pour accueillir les établissements militaires et les immeubles des Européens, un quartier nouveau est dessiné à l'extérieur de la ville.(Collectif 1996)

3.2. LES VILLAGES DE COLONISATION

Les acteurs de la colonisation française s'étaient vite attelés à acquérir des terres, après plusieurs essais (fermes isolées, camps et postes avancés), l'instrument le plus abouti fut consacré par le général Bugeaud : c'est à l'aide du binôme village/périmètre de colonisation que les terres les plus importantes ont été occupées et surtout « façonnées », les structures en place ont été littéralement effacées²², remplacées par un damier et une géométrie spécifique.

Afin d'avoir une idée sur l'ampleur de ces territoires colonisés, Marc Côte relève qu'au total « sur 200 agglomérations de plus de 7 500 habitants que compte aujourd'hui le pays (en 1993) que l'on peut qualifier d'urbaines, 32 sont les héritières de médinas, 122 sont dans le droit fil des villes et villages de colonisation créés ex nihilo²³, le reste correspond à des Ksours sahariens...

En outre, entre 1848 et 1928, les services de colonisation officielle ont créé 631 périmètres de colonisation. Ces villages sont très typés « *aux rues orthogonales, aux maisons basses...* »²⁴. La majorité de ces villages, sont devenus les centres actuels pour beaucoup de villes.

« 475 villages de colonisation bâtis de la sorte au cours de presque un siècle, constituent l'ossature du réseau actuel des centres agglomérés dans les campagnes »²⁵.

L'essentiel des villes actuelles sont ainsi « façonnées » par ce qu'on pourra appeler le quadrillage et la géométrisation du territoire.

²² Marc Côte nous parle d'un renversement de la structure spatiale et sociale « comme on renverse un gant ». dans son ouvrage "L'Algérie ou l'Espace retourné", Constantine, Édition Média plus, 1993

²³ **Ex nihilo** est une expression latine signifiant « à partir de rien ». Elle est souvent utilisée en conjonction avec un terme exprimant une idée de création, comme dans « création ex nihilo », signifiant littéralement « création à partir de rien », par opposition à une « creatio ex materia », création à partir d'un matériau ou d'un substrat préexistant.

²⁴ (Côte 2000) P : 128

²⁵ Marc cote, l'Algérie ou l'espace retourné

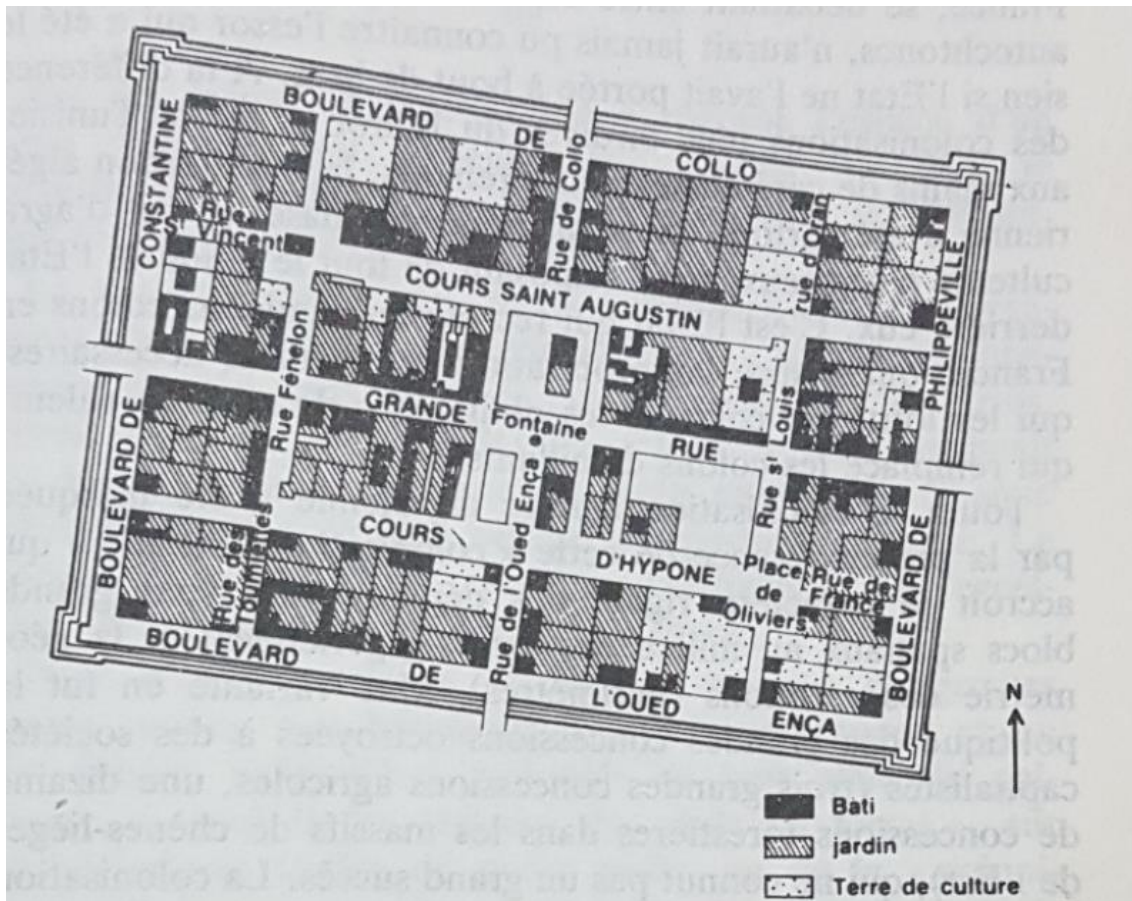


Fig. 66 : Village et périmètre de colonisation d'El Arrouche (Vallée du Safsaf 1844), Plan rigide, enfermé dans des fortifications - Source : *L'Algérie ou l'espace retourné*, Marc Côte.

Ces villages reprennent à une échelle réduite les mêmes principes de la ville, plantés au milieu de leur périmètre, ils sont très typiques des mêmes règles : les deux axes principaux orthogonaux, une centralité au croisement des axes accueillant les équipements administratifs, économiques (dock silo), culturels et cultuels (clocher de l'église).

Si la période de la colonisation triomphante a été celle des villages destinés aux colons, les deux périodes extrêmes ont été marquées par des entreprises de regroupement de la population algérienne. Dans le contexte de la guerre de conquête coloniale (1830-1870), comme dans celui de la guerre de libération (1954-1962), il est apparu indispensable aux militaires français de contrôler la population. (Côte 1992a)

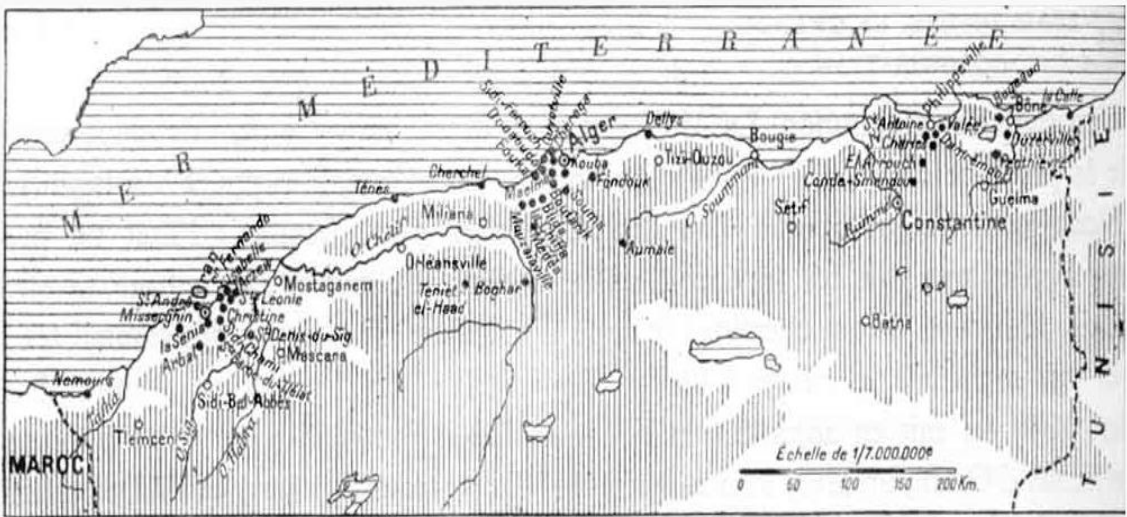


Fig. 67 : Les Villages de Colonisation (1830-1847) - Source : Wikipédia (Centre de colonisation -Algérie).

3.3. STYLES ADOPTES PAR LA COLONISATION

La recomposition de la ville coloniale devrait être fondée non seulement sur la redécouverte et la réinterprétation des figures de la tradition mais aussi sur la critique de l'architecture moderne et de sa théorie. Trois styles distinguent le processus chronologique de la production architecturale coloniale française en Algérie.²⁶

3.3.1. STYLE NEO-CLASSIQUE (VAINQUEUR)

Appelé aussi style du vainqueur (1830 – 1900), Il s'agit d'une architecture classicisante qui, pendant 70 ans, est l'architecture officielle de l'empire français. La volonté est de donner un aspect monumental aux édifices publics, avec le développement d'un confort urbain pour les coloniaux, fondé sur l'esthétique, l'hygiène, et l'agrément, tout en maintenant la ségrégation raciale entre les indigènes et les bourgeois européens.

De 1830 à 1930, l'architecture s'est partagée entre le néoclassicisme européen délibéré, les tendances orientalistes et l'expression populaire. En même temps, J.J DELUZ précise qu'il est quasiment impossible de séparer le discours sur l'urbanisme de celui sur l'architecture et que cette dernière est indissociable de la maison et de la ville. Les immeubles de rapport à l'allure néo-classique sont en alignement sur les rues des principales villes algériennes. Ils reflètent l'enrichissement colonial grâce notamment au commerce du vin et sont destinés presque exclusivement à une population européenne²⁷.

La volonté est de donner un aspect monumental aux édifices publics, avec le développement d'un confort urbain pour les coloniaux, fondé sur l'esthétique, l'hygiène, et l'agrément, tout en maintenant la ségrégation raciale entre les indigènes et les bourgeois européens. Donc mépriser toutes production hors de la haute tradition gréco-romaine et considérer comme médiocrité artistique, barbarie, toute production autochtone.

²⁶ (Bruant, Leprun, et Volait 1996)(*Architecture et urbanisme en Algérie. D'une rive à l'autre 1830-1962* Aleth Picard)

²⁷ A ce sujet Jean Jacque Deluz, écrira : " l'architecture classante d'appartenance européenne a été pendant soixante-dix ans l'architecture officielle de l'empire français en Algérie où la politique d'empire survécue à l'empire ". Deluz, JJ. - *L'urbanisme et l'architecture d'Alger*, 1988, p 30.



Fig. 68 : Le théâtre d'Oran- Source : Auteurs, 2005.



Fig. 69 : Le grand hôtel (Mostaganem), actuellement transformé en clinique Kara - Source : www.vielles-photos-algerie

3.3.2. STYLE NEO-MAURESQUE (PROTECTEUR)

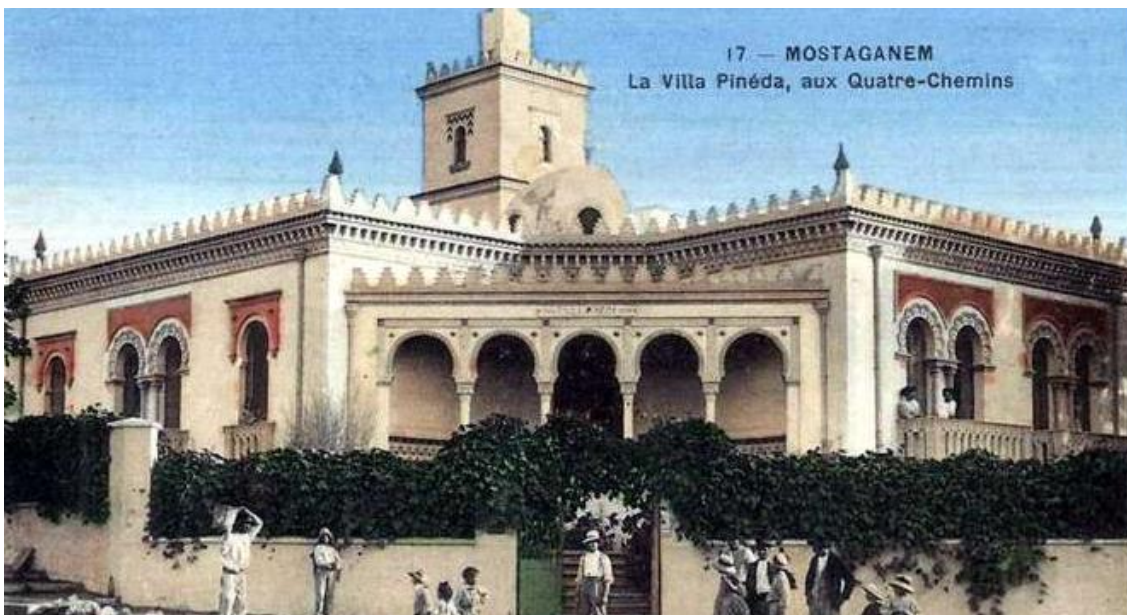
Au tournant du siècle, l'avènement du "style Jonnart" en Algérie va marquer l'abandon progressif de l'architecture néoclassique au profit de tendances "orientalistes" qui comme le souligne *J.-J. Deluz* ambitionnent de récupérer le décor islamique et l'expression populaire

Une fois la phase militaire de la conquête coloniale achevée, la métropole engage la gestion politique et économique du pays. Cette période se traduit par la construction de l'image d'une métropole qui protège et respecte l'identité des populations indigènes d'où son appellation « style du protecteur ».

En 1903, Jonnart est nommé Gouverneur Général de l'Algérie et décide, sur le plan architectural, de rompre avec le néoclassicisme haussmannien qui a marqué les constructions de la seconde moitié du XIX^e siècle. Le style néo mauresque (1900-1930) est une sorte de réconciliation orient-occident, avançant une nouvelle identité politique et culturelle dans le but d'apprivoiser les autochtones « indigènes ».

Ainsi appelé, style Jonnart que Deluz (1988) nomme orientalisme est surtout appliqué pour les édifices publics et les bâtiments de prestige. Charles Jonnart²⁸ eut l'idée de construire dans un style dont les « arabes » ont l'habitude, afin de leur redonner confiance face au conquérant européen venu avec une architecture qui leur était inconnue (le néoclassique). Il transforme ainsi l'image de la France de conquérante en protectrice, ce rapprochement avec les « arabes » devait impérativement emprunter le chemin de la culture et du religieux d'où la référence aux mosquées et aux bâtiments du Maghreb et de l'Andalousie (« Histoire et politique de l'habitat en Algérie » s. d.).

Ce style, appelé aussi Arabisation, est en fait une combinaison entre le style arabo-musulman et le style européen. Il est considéré comme étant la renaissance de l'art arabe qui agonisait. Il s'agit de donner une image de la France protectrice et soucieuse des traditions locales.



²⁸ Charles Jonnart *gouverneur général de l'Algérie à trois reprises (1900-1901 ; 1903-1911 ; 1918-1919)*

Fig. 70 : Villa Pinéda (Mostaganem) – Source : www.vielles-photos-algerie.

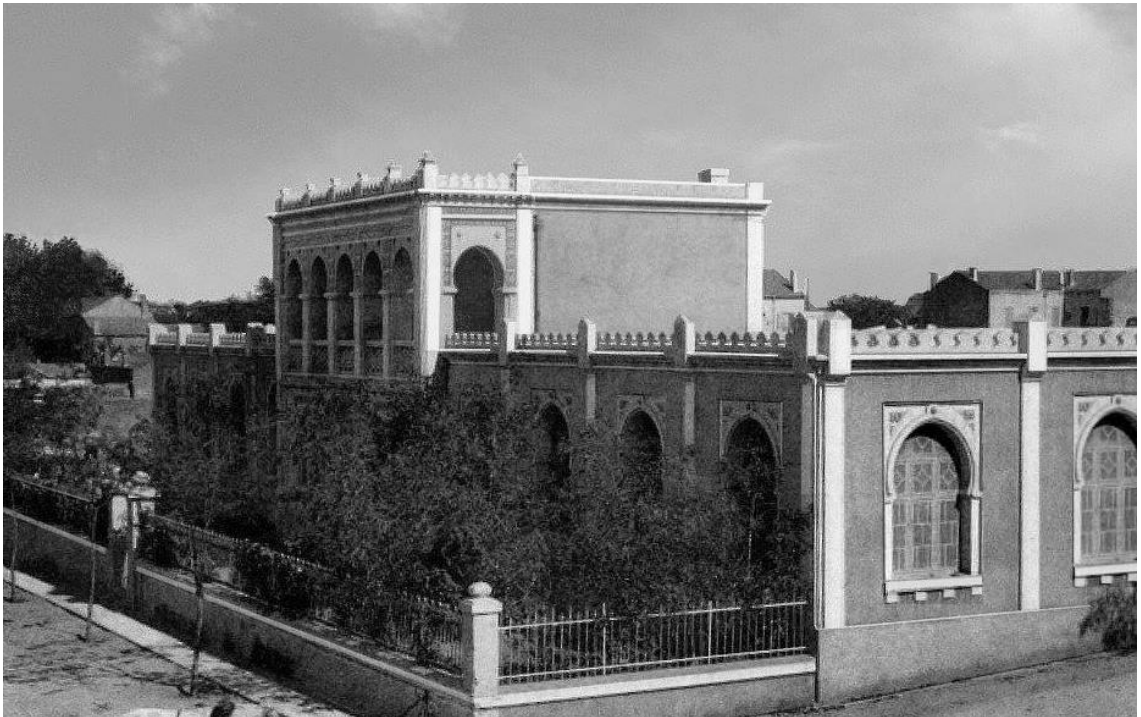


Fig. 71 : L'école de Beymouth vers 1911, Construite vers 1905 par Les Pinéda (Mostaganem) - Source : www.vielles-photos-algerie.

3.3.3. STYLE MODERNE (DE L'ORIENTALISME A L'ARCHITECTURE MODERNE)

Avec la célébration du centenaire, en 1930, on assistera au déclin progressif de la tendance orientaliste, au **profit d'une vision plus moderniste mettant en avant le caractère méditerranéen de l'Algérie**. Le contexte international favorable au mouvement moderne aura des répercussions sur ce qui va se passer en Algérie en termes de production architecturale.

Les Européens voulaient une ville moderne, une architecture à la mesure de leur ambition. Au centenaire de la colonisation en Algérie, la « troisième génération » d'architectes a vu le jour, afin de répondre à l'explosion démographique, et s'est ainsi imprégnée des recommandations des fonctionnalistes, tout en profitant des progrès techniques de la révolution industrielle. A ce titre, Deluz (1988, p.51)) résume bien un siècle et demi d'architecture en Algérie

« Pour la masse moyenne des architectes, la clientèle de la grosse bourgeoisie coloniale voulait du néo-classique, le promoteur de l'après-guerre veut du moderne, l'équipe de Chevallier demandera du caractère, les technocrates du plan de Constantine du technique et après l'indépendance le nouveau régime exigera du social ».

L'écllosion de l'architecture moderne en Algérie doit énormément aux voyages de Le Corbusier et son influence sur un groupe d'architectes.²⁹ qui vont participer à l'acte de bâtir. La **production architecturale traversée par le courant moderniste** durant cette époque, va constituer un épisode majeur de l'histoire du mouvement moderne en Algérie. Son expression dans le contexte algérien obéit aussi à un certain particularisme sous l'influence d'un environnement social physique politique et culturel.

Après ses nombreuses visites en Algérie, Le Corbusier a été impressionné par le site et l'organisation de l'habitat traditionnel dans lequel il trouve les prémices de la ville radieuse (1935) et de la maison du mouvement moderne (toiture-terrasse, volumes simples, portique des patios, et mur couleur de chaux).

Cette activité très importante de la construction durant les années 1930 s'est traduite par de belles réalisations, d'un style moderne sage, comme le démontre Marcel Lathuillère (cité par Picard, 1997, p.128),

²⁹ Les élèves de Le Corbusier (Les plus actifs sont : Pierre-André Emery, Jean Bossu, Louis Miquel et Gérald Hanning) réalisèrent des logements de 1945 à 1954 (pilotis, toiture terrasse (deux immeubles viaducs) ou immeuble pont sur bureaux à Telemly, immeuble réservoir (château d'eau), brise-soleil dans l'aéro-habitat (unité d'habitation) qui sont des barres parallèles et orientées Est-Ouest

« Un moderne non pas bruyant et tapageur, mais au contraire un moderne appuyé sur des bases rationnelles adaptées au soleil d'Afrique du Nord. »



Fig. 72 : L'immeuble du Colisée vers 1959 - Source : Mostaganem des années 50 (Page Facebook).



Fig. 73 : Mostaganem 1958, Square Qeyrat, rebaptisé Square Boudjemaa – Source : www.vielles-photos-algerie.

L'habitat colonial est un espace conforme à l'intérieur de la maison occidentale. Ce type d'habitat a été projeté et construit à l'époque coloniale, il répond dans sa structuration à une logique d'organisation des espaces ; celle de répartir des fonctions précises dans des espaces nettement différenciés. Chaque espace est spécialisé pour accueillir une fonction. Ce type de conception est pratiqué largement en Europe d'une façon générale et en particulier depuis le XIX siècle.

L'apparition d'une nouvelle génération d'architectes européens, souvent nés en Algérie et proches de Perret et de Le Corbusier, qui affirment ouvertement vouloir construire une architecture spécifique à leur pays, mélangant tradition et modernité, une architecture méditerranéenne. La question du logement social pour les européens trouve aussi un début de réponse, Avec l'avènement de l'architecture moderne en 1933, les ensembles immobiliers de logements sociaux qui prennent la forme de cités ; HBM (habitat bon marché) qui devient HLM (habitat loyer modéré), pour finalement aboutir aux grands ensembles d'habitat, alliant la réglementation et les procédés techniques industrialisés.³⁰

³⁰ Aleth Picard « Figures de l'orientalisme en architecture, 1996 ».

3.3.4. LES LOGEMENTS SOCIAUX

Les premiers grands ensembles ont été construits pour répondre à une forte pénurie de logement qui touchait la population Algérienne. Cette pénurie était due à l'attraction exercée par la ville sur les campagnes, l'arrêt presque complet de la construction de 1940 à 1945, et surtout la poussée démographique donnèrent au problème une acuité nouvelle, les pouvoirs publics interviennent alors, tout d'abord pour créer des cités de recasement au cours de l'année 1946.

En outre, l'administration se préoccupa de donner une vigueur nouvelle à la législation sur les HBM (habitat a bon marché) qui avaient vu le jour après la première guerre mondiale. Une aide financière fut prévue pour favoriser la construction de ces immeubles qui prirent alors le nom d'HLM (habitat à loyer modéré) selon la loi du 3 septembre 1947 instituant un régime provisoire de prêts de l'Etat à taux d'intérêt réduit et couvrant au maximum 90% de la dépense totale, a permis aux HLM d'amplifier leur action au lendemain même des hostilités. Les pouvoirs publics et les assemblées locales ont consacré chaque année d'importants crédits à l'habitat social. (« Le logement social en Algérie. Mémoire de Magister. Université de Constantine. Année 2008. P : 62 et 63 » s. d.)

3.3.4.1. LES HBM (HABITAT A BON MARCHE)

Créée en 1889, la société française des HBM est inspirée par le courant hygiéniste et paternaliste de la bourgeoisie moderniste du second Empire. Les exigences de qualité s'accroissent dans les années 1920 et 1930, en lien avec l'élargissement de la clientèle aux classes moyennes : les ensembles s'ouvrent sur la ville, les façades sont plus ouvragées.³¹



Fig. 74 : Les HBM du champ de Manoeuvre Alger - Source : www.gallica.bnf.fr, 2014.

³¹ 7 BENZERARI Selma L'évolution des quartiers anciens. Thèse de magister. Université d'Annaba. Année 2013
Page 29



Fig. 75 : H.B.M à Alger, Jean Paul Castanet, 1966 - Source : Google image.

3.3.4.2. LES HLM (HABITAT A LOYER MODERE)

Après 1945, les HBM furent remplacés par les habitations à loyer modéré HLM, qui sont des ensembles collectifs à caractère sociaux réalisés à l'époque coloniale, destinés à loger la population rurale attirée par la ville, à la recherche d'un travail rémunéré et de sécurité, ces logements bénéficient d'une aide financière de l'état. Ils sont accessibles aux personnes et aux familles dont les ressources sont inférieures à certains plafonds de revenus.

Ces bâtiments publics se présentent sous forme de barres s'élevant sur une hauteur allant de R+4 jusqu'à R+10. Ils partagent généralement tous les mêmes caractéristiques ; l'architecture est identique : elle est soumise à des principes d'organisation des plans basés sur le système de couloir et des cellules ; le balcon est collectif à tous les appartements de l'étage ; cela est conçu volontairement afin de ne pas dépayser les femmes rurales, encore attachées à leurs traditions villageoises. Elles peuvent se voir et communiquer (comme au village) sans contraintes extérieures.³²

Souvent rejetés pour leur densité de population, leur aspect sale et dégradé. La perception de la population de HLM est tout aussi défavorable, car souvent associés à une certaine dégradation des lieux, à la délinquance, au manque de civisme et à la ruralité des habitants. Les architectes célèbres de cette époque sont : les frères Perret, Roland Simounet ou encore Fernand Pouillon.



Fig. 76 : H.L.M à Alger. Vincent du Chazaud. Année 2014 - Source : <http://www.ceacap.org>.

³² BENZERARI Selma. Op cit, page 29

3.3.5. LES GRANDS ENSEMBLES

L'expression désigne en même temps une forme (les barres et les tours), une taille de plus de 500 ou 1000 logements³³, et une localisation en banlieue ou sur le territoire de la ville-centre, mais en rupture avec celle-ci :

« Le terme grand ensemble désigne des groupes d'immeubles locatifs de grandes dimensions, implantés dans zones d'aménagement ou périmètre d'expansion urbaine spécialement délimitées »(Merlin et Choay 2015).

Aujourd'hui, ce type d'habitat est appelé « habitat social », « habitat collectif », « habitat de masse », « cités » etc... Dans leurs larges majorités composées de logements locatifs sociaux, édifiées de façon très rapide entre 1952 et 1975 selon les méthodes répétitives de la construction industrialisée

Ils apparaissent comme une solution arrivant à point nommé dans des contextes de destruction liée à des conflits, des crises importante, de pénurie de logements.

« Ils cristallisent, enfin, à la fois un refus de la pauvreté et de la misère sociale et une aspiration à des conditions de vie acceptables ». ³⁴

³³ Limite fixée pour les Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP) en France en 1959

³⁴ « Les mémoires des trente glorieuses ». Urbanisme, Janvier-Février 2002, n 322, p.39

3.3.5.1. Les grands ensembles en Algérie

En Algérie, la genèse des grands ensembles, est liée à la fois à la croissance du phénomène urbain, au développement de l'approche urbaine et instruments d'urbanisme, qui ont permis leur élaboration et mise en œuvre, et enfin à l'adoption de techniques de préfabrication et d'industrialisation du bâtiment

Avec les premiers grands ensembles construits à Alger par Zehrfuss, El Harrache en 1952 et le Champ de Manœuvre en 1954, on assiste à un net appauvrissement des thèses défendues par Le Corbusier. Les blocs parallélépipédiques et parallèles entre eux ressemblent à une caricature de l'architecture moderne sur laquelle se feront les dents tous ses détracteurs, notamment avec ceux construits en région parisienne, Le style du Mouvement moderne devient un instrument de la spéculation » Du Chazaud, 2013.



Fig. 77 : Les grands ensembles du champ de manœuvre (Alger) – Source : www.delcampe.net.

Leur apparition s'est faite essentiellement selon deux phases et deux contextes différents ; la première phase, durant la période coloniale, leur apparition coïncide essentiellement avec le lancement du plan de Constantine en 1956 (voir chapitre suivant), et l'introduction de la pensée urbaine moderniste en Algérie quant à la seconde phase qui était durant la période postindépendance, cette dernière a été marquée par la mise en œuvre de la procédure ZHU, fruit de l'urbanisme opérationnel et véritable moteur de l'urbanisation en Algérie.



Fig. 78 : Les grands ensembles du champ de manœuvre (Alger) – Source : www.delcampe.net.

3.4. CAS SIMILAIRES

3.4.1. LES HLM (DAR ES SAADA ET CITE DIAR EL MAHÇOUL)

A travers la lecture des cités d'habitations construites dans les années 50, l'architecte Fernand Pouillon conçoit la ville comme un réseau d'espaces publics aux ambiances différentes auxquels il donne une forme, où les immeubles disposés de façon à définir ou à contribuer à définir un espace public, de fait la perception de l'immeuble et celle de l'espace public se confondent et s'harmonisent.

Fernand Pouillon parle constamment de la ville et chez lui c'est une préoccupation permanente. Par opposition aux thèses des CIAM³⁵, il revendique le rapport à l'histoire et fait faire, en 1951, à ses étudiants d'Aix-en-Provence, durant sa brève expérience d'enseignant, de nombreux relevés.

« Je ne connais pas d'exemple dans la période de l'après-guerre d'un architecte qui se soit intéressé à une ville entière³⁶, dans toutes ses parties, jusqu'à faire relever tous ces monuments, mais aussi l'architecture mineure ». Cité par Bernanrd Huet.

Ce dernier réalise Dar es Saada, aussi appelée Cité de la Joie, dédiée aux Européens. A deux pas, il bâtit aussi Dar el Mahçoul, la Cité de l'Abondance, destinée aux Musulmans, tout en essayant de répondre au problème du logement de masse en proposant des compositions qui intègrent autant des préoccupations urbaines, que des idées nouvelles en matière d'urbanité et de confort pour les habitants, contrairement à la politique des « grands ensembles » de l'époque ou celle des ZHUN d'aujourd'hui que nous allons évoquer dans le (**Chapitre VI**)

Dans le contexte architectural de l'époque, où la plupart des architectes sont adeptes de la Charte d'Athènes³⁷, les cités d'habitation de Diar es Saada, Diar el Mahçoul furent des succès comme en témoignent les quotidiens de l'époque. Quant à la typologie du bâti, Fernand Pouillon propose dans la plupart de ses projets les variations suivantes : des bâtiments en forme de barres, de plots, de tours, de U, de T, de L..., l'architecte fabrique de la ville non seulement grâce à une variété typologique des volumes pleins (les bâtiments), mais surtout par la maîtrise accordée aux volumes vides : les places, les passages, les portes, les mails, les perspectives ... (Maachi Maïza 2008)

³⁵ Congrès internationaux d'architecture moderne, nés du besoin de promouvoir une architecture et un urbanisme fonctionnels (1928-1956-1959)

³⁶ Voir son ouvrage *Ordonnances*, Paris, édition Le Jardin de Flore, 1953.

³⁷ Manifeste rédigé par un groupe d'architectes en 1933 (4^e Congrès international d'architecture moderne), donnant en formules simples des principes essentiels pour l'aménagement des villes, elle comporte cinq grandes rubriques : habitation, loisirs, travail, circulation, patrimoine historique. La *Charte d'Athènes* a été remise en forme et publiée par Le Corbusier en 1942.

3.4.2. LE PARI DE POUILLON (CONSTRUIRE PLUS, DANS LE MOINDRE TEMPS)

Fernand Pouillon donne une dimension sociale à ses logements en offrant plus de mètres carrés, plus de confort, mais surtout plus de plaisir, notion nouvelle et presque immorale dans les années cinquante ; de même, le souci du traitement des espaces extérieurs n'est que parole vaine, d'autres pavées (Diar el Mahçoul), agrémentées de portiques, de voutes, de bassins, de fontaines...

« Je ne pense la ville comme un aviateur, mais comme un piéton » disait-il



Fig. 79 : La porte de la mer (Diar El Mahçoul - Source : www.insaniyat.crasc.dz).

Il est intéressant de mentionner que la réussite de certaines opérations est due certes à une conjoncture politique favorable, au talent de l'architecte, mais aussi au savoir-faire de l'architecte, grâce à la « méthode Pouillon » : construire plus, dans le moindre temps, au moindre coût. Son ambition est de faire de la promotion immobilière ; il essaye de relever tous les défis : économiques, techniques, esthétiques. A l'image des bâtisseurs du Moyen Âge.

3.4.3. LA QUALITE DES ESPACES URBAINS

Si ses réalisations des années cinquante, sont plutôt empreintes d'un classicisme monumental par l'ordonnement des façades, l'emploi de la pierre de taille et son système constructif, le monumentalisme des composants, ces dernières présentent aussi une certaine urbanité, inexistante dans les HLM de l'époque. Celle-ci se traduit, par la création d'équipements intégrés à l'habitat : une école, des commerces autour d'une place à Diar es Saada, un marché, une mosquée, un téléphérique à Diar el Mahçoul...

« Fernand Pouillon donne une dimension sociale à ses logements en offrant plus de mètres carrés, plus de confort, mais surtout plus de plaisir, notion nouvelle et presque immorale dans les années cinquante »³⁸.

Cette architecture faite de rues, ruelles, places, portes, perspectives, surprises, traitements de sols, façades... est une nouvelle vision qui s'appellera plus tard « l'architecture urbaine » ; hélas seule l'Ecole Italienne à travers la « Tendenza »³⁹ reconnaîtra en lui un précurseur.(Maachi Maïza 2008)

Les cités Diar Es Saada et Diar El Mahçoul présentent des axes de symétrie, des perspectives. L'ordonnement des façades est créé entre autres, par l'alignement des ouvertures, par l'assemblage des blocs de pierre qui servent d'unité de base, même si leur mise en œuvre est plutôt moderne puisque la pierre est employée de façon industrielle ou banchée. La monumentalité des projets de l'époque est aussi une caractéristique d'un certain classicisme, qui, au fil des ans, s'estompera.

³⁸Huet, Bernard, « L'héritage de Fernand Pouillon », in revue *Architecture Mouvement Continuité*, n° 7, mai 1996.

³⁹ Mouvement néo-rationaliste des années 70 qui regroupe des architectes italiens comme Aldo Rossi réunis autour de U. Rogers et de la revue « Casabella », reconnaîtront en lui son principe du retour à l'histoire et à la ville médiévale.

3.4.4. CONCLUSION

Le maître de l'œuvre a toujours répondu au problème de la quantité sans jamais négliger celui de la qualité. Variations sur la typologie des bâtiments ou traitement des espaces urbains montrent le souci permanent de l'architecte, d'aller jusqu'au détail, pour honorer les futurs habitants. Dallage, jardins, sculptures, fontaines..., pour obtenir de tels résultats, il n'hésite pas à employer des artisans et leur accorde une place particulière dans la réussite de ses projets.



Fig. 80 : Dar Es-Saada construite en 1953 - Source : www.diaressaada.alger.free.fr.



Fig. 81 : Dar Es-Saada construite en 1953 - Source : www.diaressaada.alger.free.fr.



Fig. 82 : La cité Diar el Mahçoul construite en 1954 – Source : www.diarmahcoul.alger.free.fr.



Fig. 83 : La cité Diar el Mahçoul construite en 1954 – Source : www.diarmahcoul.alger.free.fr.

III. CONCLUSION

L'urbanisme colonial a joué un rôle important dans l'espace Algérien, à travers ses nombreuses réalisations et ses projets, l'intervention coloniale en Algérie, qui s'est majoritairement basée sur la création d'une ville européenne a pris possession de la médina s'agglutinant à elle, la ceinturant, captant ses principales activités pour enfin la juguler.

Or, cet urbanisme, de style militaire au départ, fait place ensuite à des préoccupations économiques et spéculatives, les débuts de la colonisation seront marqués par des interventions radicales sur les tissus urbains existants. Percés de voies, démolitions, transformations de bâtiments existants, connaissant une riche activité, qui a grandement facilité l'installation des européens venus chercher l'eldorado en terre algérienne, l'urbanisme coloniale a remodelé la ville suivant les besoins du nouveau pouvoir.

Cela s'est fait après maintes destructions. Résultat, des cités en ruines qui ont facilité aux militaires la destruction de plusieurs parties des villes. A côté de cela, la politique coloniale ne s'est pas contentée de créer des villages de colonisation mais elle a entamé la création de plusieurs centres urbains (Batna, Sidi Bel Abbès).

« Les déséquilibres sociaux de la période coloniale et leur manifestation spatiale ont imprégné la réappropriation de la ville par les algériens. Dès lors, le tissu colonial a connu une suroccupation dû à l'exode rurale de la population algériennes vers la ville « européenne ». Cette pression démographique a entraîné une sur-densification de l'espace bâti par des divers processus : fragmentation et parcellisation des habitations, surélévation des constructions, rajouts successifs, entraînant petit à petit un étalement urbain qui est à l'origine du dysfonctionnement et de la dégradation du paysage urbain ».

Cet échec a été également dû au volet urbanistique du fameux plan de Constantine (**Chapitre V**). Flanqué d'un état-major d'ingénieurs et d'entreprises parachutés de Paris, il n'apporta pas d'orientation originale ni la moindre idée novatrice en matière d'aménagement, dont son action a été le démantèlement des instruments et des structures précédemment établis.(Almi 2002).

CHAPITRE V



LE PLAN DE CONSTANTINE

I.	INTRODUCTION.....	169
II.	FLASHBACK HISTORIQUE DU PLAN DE CONSTANTINE.....	170
III.	LE PLAN DE CONSTANTINE OU LE PLAN DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL EN ALGERIE (1959-1963)	171
1.	LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE CONSTANTINE.....	174
2.	LE RAPPORT MASPETIOL JUIN 1955	175
3.	LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE CONSTANTINE.....	175
2.	LES PREVISIONS DU PLAN QUINQUENNAL.....	177
2.1.	QU'EN EST-IL DU SECTEUR AGRICOLE ?	178
2.2.	AU PLAN D'INDUSTRIALISATION	179
2.3.	LA PRODUCTION PETROLIERE	180
2.4.	LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION	182
3.	UN SUCCES EPHEMERE.....	187
4.	LES CAS SIMILAIRES	188
IV.	CONCLUSION	198

I. INTRODUCTION

La politique urbaine en Algérie est passée par plusieurs étapes subordonnée à la situation urbaine héritée des périodes précédente d'une part, et une croissance urbaine édictée par des modèles étrangers étant donné les liens historiques ou idéologique d'une autre part. Ainsi l'Algérie est passée de la période des projets urgents aux tentatives de trouver une législation urbaine en parallèle au développement urbain.

Après avoir abordé une partie de la politique de la ville algérienne dans le chapitre précédent, nous allons poursuivre notre recherche et nous traiterons dans ce deuxième chapitre le plan de Constantine.

Nous développerons son discours qui a défini le 3 octobre 1959 les orientations majeures de l'évolution économique et sociale de l'Algérie, ces dernières ont été dessinées comme point de mire lointain à beaucoup plus long terme : dans un pays à forte démographie ; et dont l'évolution s'accélère ; il est indispensable de fixer des jalons à dix ou parfois même à vingt-cinq ans ; pour que l'action soit vraiment dans la ligne et que les solutions soient à l'échelle des problèmes à résoudre.

Nous analyserons ainsi chacun des secteurs concernés les prévisions quinquennale, en spécifiant les objectifs du plan qui doivent servir de repères à l'évolution du pays, et les moyens à mobiliser.

Pour vaincre le sous-développement il est indispensable que tous regardent résolument en avant et anticipent à l'unisson : le plan trace le cadre général de cette action commune ; c'est un document d'orientation : en même temps qu'il définit les objectifs à atteindre et les moyens à mobiliser ; il ne manque pas de mettre en lumière les difficultés à surmonter et les conditions à observer pour ne pas s'écarter du but final : ouvrir à l'Algérie un avenir assez large pour tous.

Les orientations à long terme pour le développement de l'Algérie ; de même que les objectifs du plan de Constantine ; premier programme quinquennal de ce développement, ne peuvent, bien évidemment, se définir et se justifier qu'en partant d'une analyse précise de la situation actuelle du pays.

Les données de base pour le développement algérien ressemblent à celle de maints pays en voie d'évolution : mélange de communautés humaines en expansion démographique rapide, sol et sous-sol pauvres sous un climat largement subdésertique, coexistence d'une économie moderne et d'une économie ancestrale. Mais chacune de ces données présente aussi des caractères originaux propres à l'Algérie.

II. FLASHBACK HISTORIQUE DU PLAN DE CONSTANTINE

Le plan de Constantine n'est pas né, comme voudrait le faire croire certaine hagiographie, le 3 octobre 1958. Il n'est pas sorti tout armé de l'imagination fertile du nouveau Président de la République. Il fut le fruit de longs travaux antérieurs. On peut même soutenir que non seulement sa préparation mais même le début de sa réalisation était déjà engagé depuis plus d'un an quand l'annonce en fut faite. Avant l'annonce qu'en fit le général, on peut en effet distinguer les étapes suivantes :

- 1944, le plan de progrès social et économique de l'Algérie. Il échoua face à l'opposition de l'administration des finances que le peu d'intérêt qu'y porta le chef de l'État (c'était déjà le Général) ne permit pas de surmonter.
- Juin 1955. La commission Maspétiol remit le rapport qui lui avait été demandé. Ce rapport concluait que, moyennant une charge budgétaire très supportable, la France pouvait aider l'Algérie à prendre un rythme de croissance lui permettant de rattraper son retard sur le niveau de vie européen. (« René Mayer-Le Plan de Constantine d'après la communication présentée par René Mayer le 18 mars 2011 à l'Académie des Sciences d'Outre-mer. » s. d.)
- Depuis fin 1955 jusqu'au début 1957, un groupe de jeune haut fonctionnaire d'Alger travaillant de concert avec des personnalités économiques locales, s'efforça d'analyser les conséquences qu'aurait à terme, sur toutes les branches de l'économie, la mise en œuvre de l'aide macro-économique préconisée par le rapport Maspétiol. 2 grands tableaux, le premier représentant l'année 1954, dernière année dont les statistiques étaient connues, et le second se projetant dix ans après, décrivaient de manière relativement détaillée l'ensemble des échanges intersectoriels.

Ces deux grandes matrices ont donné leur nom au document : les perspectives décennales.

- Mars 1956, Robert Lacoste demande au groupe qui travaille à ses perspectives décennales de rédiger le document final. Après bien des retouches le document n'a été édité qu'en mars 1958
- 31 janvier 1958. Des mesures d'incitation fiscales sont adoptées.
- 3 octobre 1958 le général de Gaulle annonce le plan à la préfecture de Constantine.
- 6 novembre 1960, après que le général ait déclaré que " la République algérienne existera un jour ", Andres Jacomet, Jean Vibert Jacques Saigot et Armand Colot démissionnent. Les industriels français se désengagent. Des capitaux d'origine algérienne, cherchent à fuir. On admettra que cette date marqua la fin du plan de Constantine.⁴⁰

⁴⁰ Idem.

III. LE PLAN DE CONSTANTINE OU LE PLAN DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL EN ALGERIE (1959-1963)

C'est au lendemain du référendum constitutionnel par lequel 80% des Français (et 97% des votants en Algérie et au Sahara) ont approuvé les nouvelles institutions et témoigné leur confiance. Que le Général Charles de Gaulle se rend pour la troisième fois en Algérie depuis son retour au pouvoir⁴¹, l'arrivée au pouvoir de Celui-ci, au plus fort de la guerre de libération nationale, s'est accompagnée de plans militaires et politiques. Militaires, notamment le plan « Challe », les lignes Challe et Morice et les grandes offensives visant à étouffer l'insurrection, et politiques, à l'instar du plan de Constantine.

Quatre années après le déclenchement de la Guerre de Libération Nationale, plus précisément le 3 octobre 1958, lors d'un discours à Constantine, capitale de l'Est algérien, que le Général de Gaulle officialise le lancement du plan de développement économique et social pour l'Algérie dit « Plan de Constantine » afin de transformer le pays. Ce plan s'inscrit dans la lignée d'autres plans de réforme remontant pour certains aux années 1920.



Fig. 84 : Le 3 octobre 1958, le général de Gaulle vient de reprendre le pouvoir quand il s'adresse au peuple algérien devant la préfecture de Constantine. Pour annoncer le plan de Constantine - Source : Les matérialiste. L'Algérie française - 11e partie.

Un plan fort ambitieux, qui touchait à des domaines divers et variés, et visait à relever rapidement en cinq années le niveau de vie de la population algérienne, dont le décalage avec la population européenne n'avait cessé de s'aggraver tout au long de la période coloniale.

⁴¹ « Charles De Gaulle, paroles publiques - Discours du plan de Constantine, le 3 octobre 1958 - Ina.fr » s. d.

CHAPITRE V | LE PLAN DE CONSTANTINE

Autrement dit il visait à réduire les inégalités entre musulmans et Européens sur le territoire algérien.



Fig. 85 : Le 3 octobre 1958, le général de Gaulle vient de reprendre le pouvoir - Source : ALMANACH, un jour, une histoire : lancement du plan de Constantine en Algérie.

De Gaulle ainsi lance dans son discours un appel aux combattants du FLN⁴², afin qu'ils déposent les armes et participent à l'effort commun et aux Etats arabes qui les soutiennent afin qu'ils cessent d'envenimer la situation (« Charles De Gaulle, paroles publiques - Discours du plan de Constantine, le 3 octobre 1958 - Ina.fr » s. d.).

Ce qui fait que l'objectif politique implicite du plan de Constantine était l'affaiblissement politique du FLN, bien évidemment il était destiné à couper le FLN en guerre de sa base sociale. Et ce qui soulignait l'importance stratégique de ce plan pour les autorités françaises.

Le général De Gaulle dans son discours détaille dans ce que l'histoire a retenu sous le nom de "Plan de Constantine" les mesures économiques et sociales annoncées à Alger le 3 juillet. Soulignant le progrès considérable que cette politique va faire accomplir à l'Algérie, il s'agissait d'un plan qui consistait à construire des logements, à distribuer des terres agricoles et à créer des emplois au profit des Algériens.

Le plan de Constantine, et son corollaire militaire, le plan « Challe » furent machiavéliques, en ce sens, que pour maintenir la souveraineté française en Algérie, le colonisateur a usé de la même logique de la mise en place des SAS⁴³ (Les sections administratives spécialisées qui étaient chargées d'une part de « pacifier » un secteur et d'autre part de promouvoir l'« Algérie française » durant la guerre d'Algérie) à savoir « gagner les cœurs et les esprits » des Algériens

⁴² FLN (« Front de libération nationale (Algérie) » 2018)

⁴³ SAS : (« Section administrative spécialisée » 2018)

CHAPITRE V | LE PLAN DE CONSTANTINE

⁴⁴, en leur faisant miroiter une amélioration de leur situation qui serait atteinte grâce aux efforts de la France, tout cela pour les éloigner de la révolution.

⁴⁴ « Le projet tardif de De Gaulle pour maintenir la colonisation de l'Algérie | memoria.dz » s. d.

1. LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE CONSTANTINE

À Alger comme à Paris, le souci de sortir l'Algérie de son sous-développement continua cependant d'agiter les esprits, avec une question primordiale : À quel niveau devrait se situer l'effort financier de la Métropole pour permettre à l'Algérie de décoller ? (« René Mayer-Le Plan de Constantine d'après la communication présentée par René Mayer le 18 mars 2011 à l'Académie des Sciences d'Outre-mer. » s. d.)

Un conseiller d'État, Roland Maspétiol, fut chargé de trouver la réponse à cette question. Il présida les travaux d'un groupe d'étude des relations financières entre la métropole et l'Algérie.

2. LE RAPPORT MASPETIOL JUIN 1955

Le "Rapport de la commission Maspétiol" fut remis au gouvernement en juin 1955. Ce rapport évaluait les investissements complémentaires qui seraient nécessaires pour combler, en une ou deux générations le retard de développement existant entre l'Algérie et sa métropole. Ayant procédé à des comparaisons avec d'autres pays de taille et de développement comparables et à l'évaluation des investissements nécessaires. Compte tenu des efforts que l'Algérie était elle-même en état de consentir.

Cette évaluation de la contribution métropolitaine servira d'hypothèse aux perspectives décennales (fin des années 1955), au Plan de Constantine et au dimensionnement du niveau de l'aide financière que la France accordera à une Algérie devenue indépendante.

3. LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DE CONSTANTINE

La mission de mettre en œuvre ce plan économique et social s'opère sous l'impulsion de Paul Delouvrier (un brillant inspecteur des Finances) qui a été nommé « Délégué général du gouvernement en Algérie de 1958 à 1960 », et qui a été chargé de la « pacification » et de la mise en application du plan dit de Constantine. Et son adjoint M. Salah Bouakouir (l'omniscient polytechnicien Kabyle d'origine musulmane, qui fut successivement directeur général de l'industrie, puis Secrétaire général du Gouvernement pour les affaires économique), en s'inspirant des travaux menés précédemment par la commission Maspétiol pour la reconstruction après-guerre en métropole. Le général de Gaulle leur donna mandat de « pacifier, d'administrer, mais en même temps de transformer ».

Quatre mois après que l'idée a été lancée sur la place de la Brèche devant la préfecture de Constantine, le plan de Constantine a fait l'objet de plusieurs réunions de travail du Conseil supérieur du plan d'Alger, en présence de M. Michel Debré, premier ministre, et M. Delouvrier.

Dans quelques mois, a confirmé celui-ci, le plan de Constantine sera devenu une réalité. C'est sur lui que compte le gouvernement pour faciliter la recherche d'une solution politique du drame algérien. Selon l'expression qu'a utilisée M. Delouvrier, ce plan constitue « le symbole et la réalité de la France qui reste » en Algérie(Mathieu 1959).

Ce plan qui prévoyait « réalisations socio-économiques » et politique de pacification, sur une période quinquennale, était le moyen imaginé pour faire durer la colonisation de l'Algérie et redonner espoir, pour un temps, aux partisans de l'Algérie française.

Ce qu'explique à son tour, Jean Brune : « Le moyen d'abuser les foules algériennes sur les véritables intentions du Pouvoir que révélait la discrète érosion des mots, ce fut le plan dit "de Constantine". A ce carrefour, la supercherie atteint au chef d'œuvre. Car l'annonce du lancement d'un plan économique étalé sur des décennies ne pouvait pas ne pas apparaître aux Algériens comme la preuve tangible de ce que le Pouvoir n'entendait pas

*abandonner l'Afrique, puisqu'il y investissait à long terme des sommes aussi considérables ».*⁴⁵



Fig. 86 : Conséquences du plan de Constantine, une barre d'immeubles imposante contraste avec des ruines anciennes situées sur les hauteurs d'Alger - Source : L'application du plan de Constantine à Alger ECPAD.

⁴⁵ Jean, *Interdit aux chiens et aux français, le drame de l'Algérie française.*

2. LES PREVISIONS DU PLAN QUINQUENNAL

Le plan de Constantine dit plan « à la française » conciliable avec l'économie de marché désigne des objectifs et comporte des mesures d'incitation. Il visait à porter le niveau économique, social et culturel de l'Algérie à un niveau européen.

Bien évidemment, dans le but de « transformer la condition des hommes et spécialement celle des plus déshérités ». Il touchait à des domaines divers et variés tels que l'industrie lourde, l'industrie légère, à l'agriculture, ainsi que la défense et la restauration des sols (DRS), l'hydraulique, les routes et les ports, le logement, l'enseignement et l'action sociale, etc... En s'inspirant de la planification mise en place pour la reconstruction de la France, à la suite de la Seconde Guerre mondiale, qui prévoit des investissements à la fois publics et privés, à hauteur de 50 % chacun.



Fig. 87 : Plan de Constantine une stratégie volontariste de développement - Source : CDHA, le plan de Constantine.

En prévoyant l'établissement de grands ensembles métallurgiques et chimiques, l'emploi régulier de 400 000 nouveaux travailleurs, la scolarisation des deux tiers des enfants, puis, dans les trois années suivantes la scolarisation de toute la jeunesse algérienne, et finalement le traitement des salaires à égalité avec ceux de la métropole, et cela en l'espace de 5 ans seulement.

2.1. QU'EN EST-IL DU SECTEUR AGRICOLE ?

Une réforme agraire était lancée, visant à limiter la grosse propriété terrienne, pour permettre à une classe paysanne locale d'exister. Pour y parvenir, les autorités projetaient de récupérer par diverses manières des superficies cultivables (achat à l'amiable, expropriation, limitation des terres de grosses sociétés...) et les redistribuer aux paysans algériens sans terre. C'est dans cette perspective qu'a eu lieu la création de la Caisse d'accession à la propriété et à l'exploitation rurale en 1956. La Caper disposait en 1961 de 210 000 hectares. L'attribution de 25 000 hectares de terres agricoles nouvelles à des cultivateurs musulmans, ainsi que le développement de l'irrigation.

2.2. AU PLAN D'INDUSTRIALISATION

Le programme envisagé s'appuie sur des aides directes et indirectes aux entreprises privées investissant en Algérie, il se fondait sur une stratégie à trois axes pour la période 1959-1964

Lancer de grands projets d'industries de base par le financement public. Ces industries étaient la sidérurgie, la chimie, ainsi que la transformation locale du phosphate et raffineries pour ce qui est du domaine pétrolier : « seule l'industrie avec l'aide des activités de services qui en sont le complément ou le prolongement est capable de susciter l'expansion de l'emploi qu'on ne peut plus guère atteindre du travail de la terre ».

Aménagement de zones industrielles notamment celle de Rouiba-Reghaïa, sur 1100 hectares, à l'est d'Alger une fabrique d'aluminium construite à Oran, des usines chimiques mises en place à Oran, une usine sidérurgique construite à Bône... (« L'Algérie française - 11e partie : le discours de Constantine et l'intégration de l'Algérie | lesmaterialistes.com » s. d.)

« Il prévoit la création de zones industrielles dans la plaine oranaise, dans la Mitidja et dans le triangle Skikda-Annaba-Constantine. Des centres de pré-industrialisation sont timidement prévus dans le Tell ou sur la limite des Hautes Pleines. Autour d'Alger et d'Oran, des « couronnes de protection » sont programmées afin d'y bloquer l'exode rural en provenance de l'intérieur. Steppes et Sahara restent hors préoccupations. » (Côte 1992b)

Accélérer l'effort de l'Etat dans le domaine des infrastructures, notamment en matière de transport, de construction d'écoles et de logements : « le développement industriel au sens large- en incluant le bâtiment et les travaux publics- jouera un rôle capital dans l'évolution économique de l'Algérie à l'avenir » pouvait-on lire dans les perspectives décennales.

Enfin, appuyer les initiatives privées (locales ou françaises) dans le domaine des petites industries productrices de biens de consommation, et la mise en valeur des ressources en hydrocarbures (pétrole et gaz naturel) découvertes peu avant dans le Sahara, susceptibles de fournir des ressources d'exportation et une énergie bon marché.



Fig. 88 : La mise en œuvre du “Plan de Constantine”, La réalisation d’un gazoduc passant par Laghouat, Tiaret, Relizane, le plateau du Sersou, la Macta, Damesme à destination d’Arzew - Source : Arzew, sources et activité blog page 9 – 13.

2.3. LA PRODUCTION PETROLIERE

Après l'agriculture et l'industrie, le troisième projet formulé par le plan de Constantine était l'accélération du développement du secteur pétrolier.

« L'Algérie dispose avec les Hydrocarbures liquides ou gazeux du Sahara d'une ressource nouvelle qui lui donne une vocation à certaines formes de grande industrie, et permet de développer sur son sol des activités de grandes exportation ». (Cotta 1959)

Sans doute, le secteur pétrolier était celui qui a bénéficié le plus de la politique d'investissement public désormais en œuvre en Algérie. La croissance des investissements consentis par l'Etat Français pour développer le secteur de l'énergie était, comme le montre le graphique suivant, spectaculaire. Le niveau d'investissement était vingt fois plus important en 1961 qu'en 1952.⁴⁶ Cette tendance va être reconduite au lendemain de l'indépendance, jusqu'à à ce jour. Après s'être spécialisée dans l'agriculture, l'Algérie est devenue un pays pétrolier par excellence.

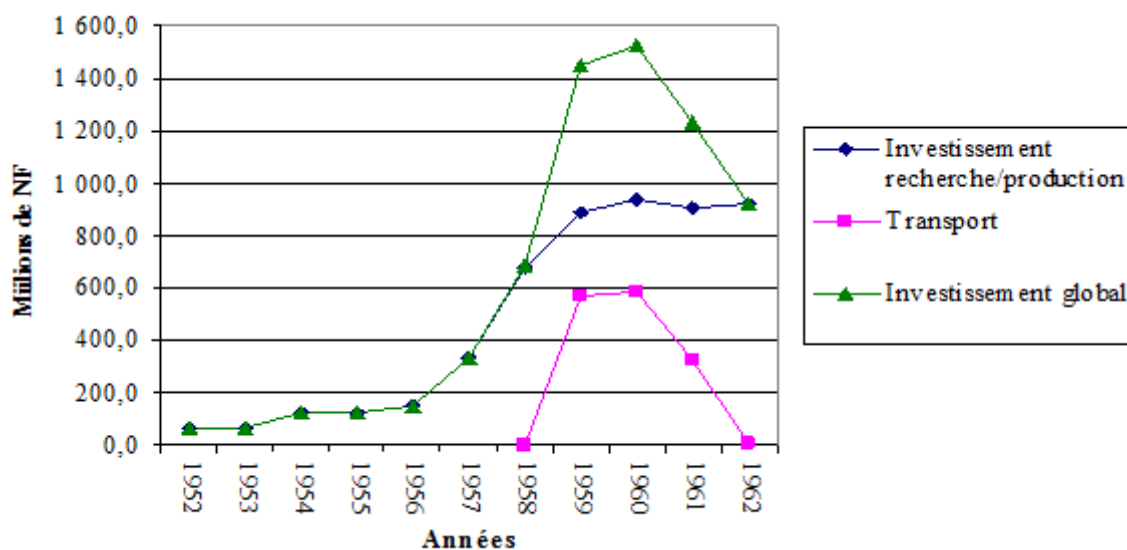


Fig. 89 : Investissements pétroliers en Algérie (1952- 1962) (en millions de NF) – Source : Theses.univ-lyon2, plan de Constantine. Construit à partir des données collectées par A.Benachenhou, Formation du sous-développement, Op.cit. p. 398.

Notant qu'en Algérie, cette dernière a commencé à partir de 1957 connaissait une progression permanente. Le chiffre d'affaire des sociétés françaises est passé de 80 millions en 1959 à 1 820 millions de Francs en 1962.⁴⁷

⁴⁶ Theses.univ-lyon2, plan de Constantine.

⁴⁷ Theses.univ-lyon2, plan de Constantine.

CHAPITRE V | LE PLAN DE CONSTANTINE

Le graphique suivant retrace l'évolution de la production pétrolière durant cette période :

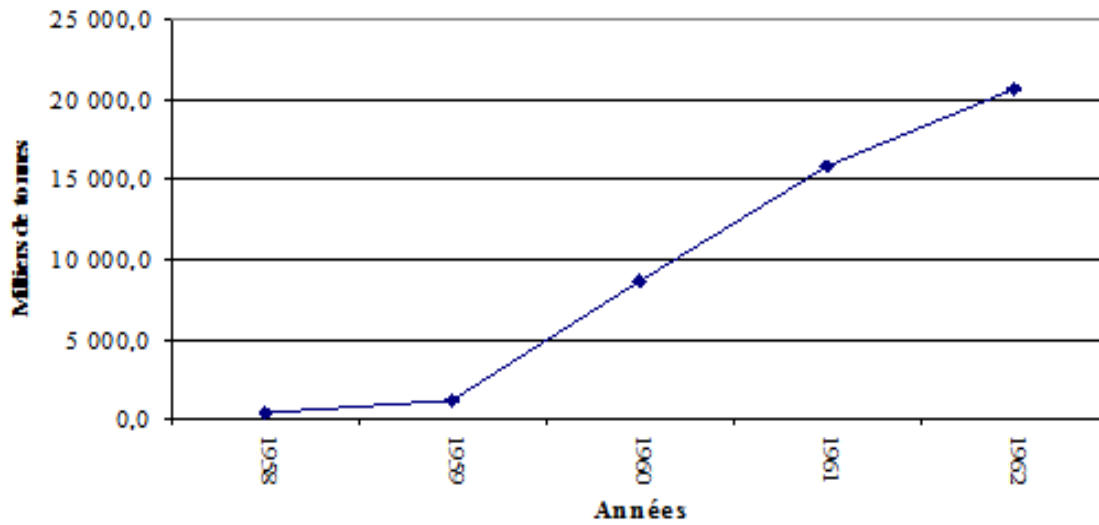


Fig. 90 : Activité de l'industrie pétrolière en Algérie (U= 1.000 T) - Source : Theses.univ-lyon2, plan de Constantine Construit à partir des données d'A.Benachenhou, op.cit. p. 399.

Sa mise en œuvre reposa sur le bâtiment, notamment le logement, pour susciter l'effet d'entraînement des autres secteurs.

2.4. LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION

La construction de logements répond à un besoin social urgent, et dès maintenant largement solvable. Elle doit en outre jouer un rôle capital dans l'évolution économique et sociale pour trois raisons :

- La construction immobilière est l'un des principaux moyens de démarrage du plan, grâce aux emplois qu'elle crée et aux activités qu'elle anime.
- La réalisation de programme d'habitats en des lieux déterminés est pour la puissance publique l'un des leviers de décentralisation.
- Le logement est un facteur décisif de l'évolution sociale : la modification des habitudes de vie et des besoins familiaux qu'il provoque élargit à son tour les possibilités industrielles et les expansions générales.⁴⁸

Le programme quinquennal tablait sur ce dernier, la réalisation de 320 000 logements dont 120 000 maisons rurales permettant d'héberger 1 million de personnes.

« En l'absence de chiffres officiels, on peut espérer que 250 000 appartements seront mis en chantier dans les cinq ans. La plupart, d'un type sommaire, ne comprendront que deux pièces et coûteront moins d'un million chacun. Mais le quart des logements nouveaux seront constitués d'H.L.M. ou de logements économiques, aux normes à peine inférieures à celles des appartements comparables en métropole. ».

⁴⁸ Rapport Général. Plan De Constantine 1959-1963.



Fig. 91 : Première tranche des travaux à Diar El-Keff dans un quartier périphérique d'Alger, dans le cadre du plan de Constantine. Juillet 1959 - Source : L'application du plan de Constantine à Alger ECPAD.

En trois ans (1957-1960), le rythme des mises en chantier de logements fut multiplié par trois. Le recrutement de la main-d'œuvre s'annonce bien, vu le nombre de chômeurs actuels (150 000 dans le secteur non agricole et environ 1 million de ruraux)

Des cités d'habitation ont notamment été construites sur le modèle des grands ensembles métropolitains à Alger et dans d'autres grandes villes. En métropole le plan de Constantine est à l'origine de la création du Fonds d'action sociale pour les travailleurs musulmans d'Algérie en métropole.



Fig. 92 : Bloc d'immeubles en construction en application du plan de Constantine, juillet 1959, Alger - Source : L'application du plan de Constantine à Alger ECPAD.



Fig. 93 : Une des conséquences du plan de Constantine est la transformation d paysage urbain d'Alger - Source : L'application du plan de Constantine à Alger ECPAD.

Outre la découverte du pétrole aidant, un vaste programme de voies rapides quadrillant le désert ont ainsi vu le jour.

Alors réelle initiative d'intégration et de redressement économique ou simple projet colonial de propagande. Il s'agira, ici, d'un travail de recherche qui a pour ambition d'essayer de rétablir une certaine « justesse et justice » sur ce sujet tant controversé qu'est le « Plan de Constantine » et cela par son positionnement dans une partie de l'histoire qui n'est toujours pas partagée.

Commerce extérieur reflétait, en effet, l'état d'une économie intérieure agricole, sous industrialisée, extravertie et dépendante de la métropole française.

Cependant, il y a lieu de souligner que le plan de Constantine a permis une forte croissance de la PIB entre 1955 et 1962, même si cette croissance est due aux investissements publics massifs

CHAPITRE V | LE PLAN DE CONSTANTINE

et à l'augmentation des effectifs de l'armée française en Algérie. Le tableau récapitulatif suivant le montre amplement.⁴⁹

	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960	1961	1962
PIB	4 132	4 687	5 484	5 608	5 960	6 275	7 259	8 328	9 830	11 630	12 990	12 010	8 000
Consommation des ménages	2 883	3 680	4 317	4 312	4 622	4 909	6 369	6 760	9 780	9 120	9 625	6 670	-
Consommation publique	171	216	238	260	264	450	960	1 349	1 680	2 090	2 400	1 920	-
F.B.C.F	1 379	1 536	1 623	1 602	1 720	1 480	1 995	2 267	2 720	3 640	4 650	4 660	2 850
Exportations	1 271	1 470	1 598	1 526	1 564	1 850	1 710	1 999	2 270	2 100	2 250	3 330	3 781
Importations	1 572	2 215	2 292	2 097	2 249	2 520	2 815	3 831	5 030	5 630	6 245	5 057	3 682

Tab. 4 : Evolution de la Production Intérieure Brute et ses emplois en Millions de NF courants - Source : A. Benachenhou, Formation du sous-développement en Algérie, Op.cit. p. 413.

Cette importance était reflétée par les prévisions économiques tracées, il était prévu de doubler en 10 ans les niveaux de production (soit une croissance de 7,2 % par an) et de consommation de la population locale (compte tenu de la croissance démographique la consommation par tête devait augmenter en dix ans de 30 à 60 %). Pour atteindre cet objectif les autorités françaises devaient financer une part importante des investissements prévus.

⁴⁹ Theses.univ-lyon2, plan de Constantine.(s. d.)

3. UN SUCCES EPHEMERE

Son succès était trop bref, Le 6 novembre 1960, un nouveau discours du général évoquant « l'Algérie algérienne » provoquait la démission du conseiller d'État André Jacomet, cette dernière suffit-elle à provoquer une émeute médiatique et la confiance des entrepreneurs s'effondra. Les capitaux tentèrent de fuir. Un phénomène de désengagement des industriels est alors observé marquant ainsi, à cette date, la fin du Plan de Constantine. Le poids de la guerre qui coûte cher au colonisateur et les prémices de l'indépendance ne permirent que des réalisations limitées et précipitées du plan initial. Il n'aura duré que 26 mois, un peu plus de deux années. Ce qui était bien trop peu pour qu'il puisse réellement faire ses preuves et transformer l'économie et la société algérienne. (« René Mayer-Le Plan de Constantine d'après la communication présentée par René Mayer le 18 mars 2011 à l'Académie des Sciences d'Outre-mer. » s. d.)

En 1962 Après l'indépendance du pays le « Plan de Constantine » bascule d'un statut de plan de développement à celui « d'aide au développement » avec la collaboration étroite de la France ce qui prouve que les modes de penser l'urbanisme en Algérie sont fortement imprégnés par ce projet quinquennal qui n'a survécu que durant 3 ans.

Le Projet quinquennal du 1 million de logements initié en 2004 peut poser la question. Car même si les temps changent et les influences aussi, -nous pouvons citer à ce titre le projet du 1 million de logements lancé en Afrique du sud ou encore au Brésil- mais qu'en est-il réellement des modes de penser l'urbanisme et des processus de planification et de production de l'habitat. Ont-ils vraiment évolué ou se basent-ils toujours sur les principes programmatiques de ce fameux « Plan de Constantine » initié il y a déjà plus de 50 ans ? La question se pose.

Annoncé comme un symbole de changement à l'échelle sociale, politique et économique, le « Plan de Constantine » marqua fortement l'espace algérien particulièrement avec la vision qui en a été traduite sur plan.

Notant ainsi que le plan de Constantine n'a pas atteint ses objectifs pour la simple raison qu'il n'a pas été mis en œuvre pour des raisons essentiellement liées au contexte politique de l'époque. Comme l'indiquait à juste titre, S. Amine « la cohérence de ce modèle de développement est irréprochable, comme la qualité des techniciens qui l'ont élaboré. Mais le refus de considérer les données politiques élémentaires du problème en faisait un bel exemple d'irréalisme ». ⁵⁰

C'est dans ce contexte que d'importants chantiers sont lancés dans les banlieues et en particulier à Alger, où les bidonvilles sont détruits afin d'y être remplacés par de grands ensembles. Des quartiers se couvrent d'immeubles changeant la physionomie du paysage urbain de la ville.

⁵⁰ D.(Clerc 1975)

4. LES CAS SIMILAIRES

Les interventions urbaines effectuées conformément aux dispositions du Plan de Constantine étaient fragmentaires avec des zones clairement délimitées, parmi lesquelles les ZUP⁵¹, qui seraient acheminées jusqu'en France.

Cinquante mille logements par an étaient prévus par rapport aux dix-huit milles construits en 1958. Cette quantité imposait que la forme de logement soit exclusivement constituée de grands blocs. Les unités conçues pour les musulmans "transposeraient les maisons traditionnelles en plans verticaux", conformément aux expériences précédentes.⁵²



Fig. 94 : Vue aérienne de la cité Mahieddine, la ville d'Alger - Source : Forum Ouled Cité Mahieddine Ayoun el zorgue.

Le problème pressant était l'expansion incontrôlable des bidonvilles. La Cité Mohiédine, dans un bidonville détruit aux bulldozers, serait composée de dix-huit cents unités, réparties en onze blocs, et trois tours.

Le vaste projet occupant une superficie de 7 hectares a été délégué à l'équipe d'architectes de Gouyon, Bellisent, Régeste, Toillon, Dupin et Goragner. Une grille organisait le plan du site ; les immeubles ont été conçus comme de simples "barres", avec une seule unité longitudinale

⁵¹ (Zones à urbaniser en priorité). Le complément indispensable de la Z.U.P est la grille d'équipement dont la première fut élaborée en 1959 par DU PONT conseiller technique du ministre de la Cinq Continents Volume 5, Numéro 11, 2015, p. 104-129

⁵² Ibid., 101-102. Deux ZUP ont été désigné pour Alger: Les Annassers, avec quelques logements pour les populations autochtones, et Rouiba-Reghaia.

occupant toute la largeur. Les couloirs publics longeant toutes les façades arrière donnaient accès à des escaliers et, dans les bâtiments plus élevés, à des ascenseurs.⁵³



Fig. 95 : Une barre d'immeubles de la cité Mahieddine, Alger - Source : Forum Ouled Cité Mahieddine Ayoun el zorgue.

Deux ans plus tard, seulement cinq cents unités ont été achevées. Les équipes de Gouyon, Bellisent et Régeste ont également entrepris la conception de la Cité Faizi sur la route nationale 24, à environ 4 kilomètres d'Alger.

Les blocs de quatre étages et de 800 unités répètent la formule des barres, les blocs linéaires étant placés à angle droit les uns des autres. Les unités à une ou deux chambres étaient à nouveau accessibles depuis un couloir arrière (Fig. 96).

⁵³ Travaux nord-africains, 4 décembre 1958 et 6 mars 1958

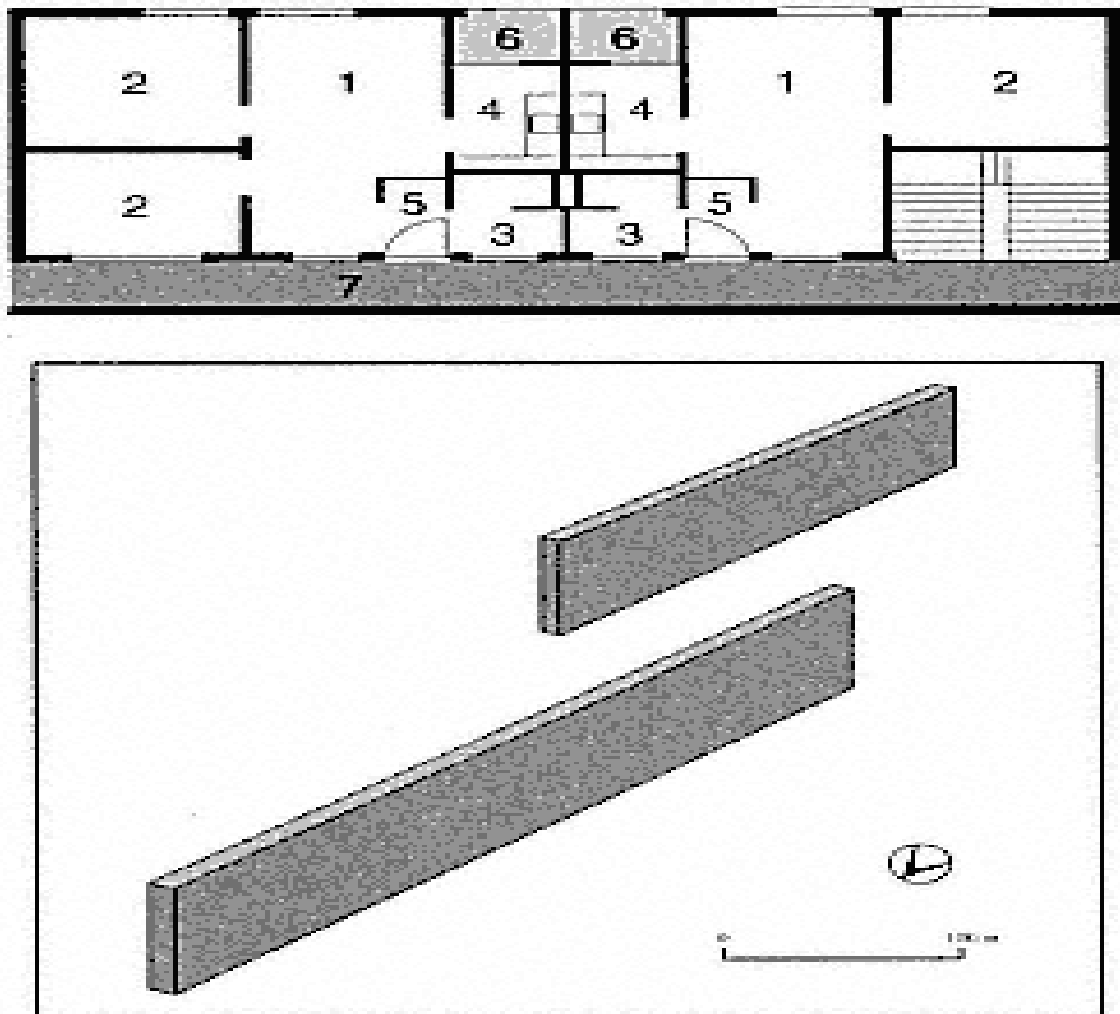


Fig. 96 : (Ci-dessus) Gouyon, Bellisent et Régeste, Cité Faizi, plans d'unités. (1) salon, (2) chambre à coucher, (3) salle de bain, (4) cuisine, (5) entrée, (6) loggia, (7) couloir public. (Ci-dessous) Gouyon, Bellisent et Régeste, Cité des Dunes, vue axonométrie.

La loggia avait considérablement diminué de taille, même si elle était accessible à la fois du salon et de la cuisine, du fait de son emplacement à l'extérieur de la cuisine, elle servait d'extension à cette pièce. La séparation totale des cuisines et des salles de bains - ces dernières beaucoup plus grandes et mieux équipées que celles des projets précédents - a entraîné une amélioration des dispositions sanitaires.⁵⁴

Les 3 équipes sont rapidement devenues des experts en matière de logements abordables pour les Algériens. Ils ont été chargés de concevoir la Cité des Dunes en 1959, à Maison-Carrée, en collaboration avec un quatrième architecte, Brussont. Les deux blocs parallèles sont des bâtiments gigantesques avec d'immenses murs de douze étages, l'un de 200 mètres et l'autre de 330 mètres de long (Fig. 97).

Ils se sont assis brutalement sur le site, et aucune tentative n'a été faite pour fournir des espaces publics, des parcs ou des jardins. Les 850 appartements de type F2 à F5 ont été alignés le long

⁵⁴ Travaux nord-africains, 24 juillet 1958.

d'un couloir arrière destiné à fournir une ventilation croisée à chaque unité. Un des derniers et parmi les plus tristes projets réalisés par les Français à Alger, la Cité des Dunes représente au mieux la mentalité axée sur le nombre des technocrates du Plan de Constantine.⁵⁵



Fig. 97 : Cité les Dunes, El Harrach, Alger, Régeste et Bellissent, 1959 - Source : Google image.

D'autres architectes ont continué à construire des schémas prévisibles. Par exemple, Challand a reproduit les principes de planification de la Cité Mahieddine dans la Cité Diar es-Shems, construite sur le site d'un grand bidonville à l'ouest du Clos Salembier, en plaçant des barres plus courtes, et plus longues.⁵⁶ Comme dans le complexe de Mahieddine, la proximité des blocs, combinée à la hauteur minimale de huit étages, a donné lieu à un règlement très dense avec des espaces désagréables entre les bâtiments.

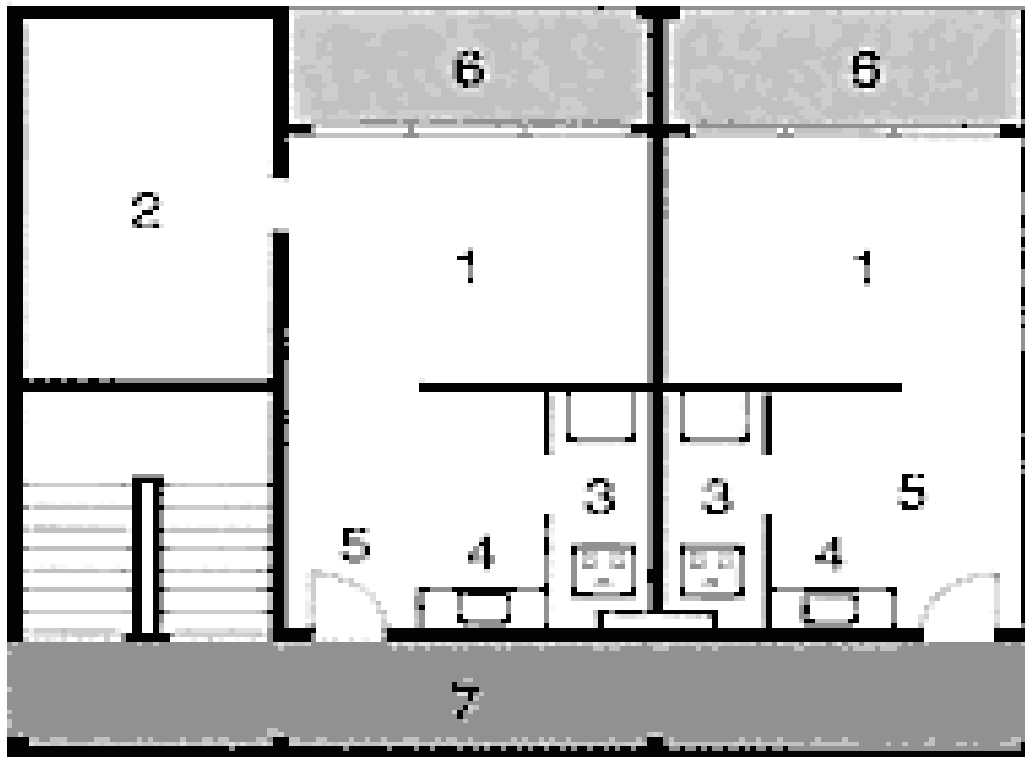
⁵⁵ L'Echo d'Alger, 4-5 septembre 1960; Loeckx et Vermeulen, L'Habitat moderne à Alger, 2e partie, 50.

⁵⁶ Deluz and Deluz-La Bruyère, "L'Alloggio sociale," 139.



Fig. 98 : La cité Diar Es Chams, Alger - Source : Babel Med, Des vies de bric et de broc.

Les structures préfabriquées avaient un plan uniforme, désormais accepté comme la solution la plus efficace et la plus économique pour les blocs longs et minces (Fig. 99). Un couloir à l'arrière connectait toutes les unités aux noyaux de circulation. Une caractéristique principale qui distinguait ces unités des précédentes était une entrée avec un coin cuisine dans lequel une salle de bain relativement grande s'ouvrait, ce qui posait toujours un problème d'hygiène. De manière commune, la loggia accessible depuis la pièce principale a ensuite été fermée par les occupants pour gagner de la place.



*Fig. 99 : Challand, Diar es-Shems, plan d'appartements. (1) salon, (2) chambre à coucher (3) salle de bain, (4) kitchenette, (5) entrée, (6) loggia, (7) couloir public – Source : Zeynep Çelik, *Urban Forms and Colonial Confrontations : Algiers Under French Rule*.*

La cité Haouch Oulid Adda de Hussein-Dey, de Marcel Lathuilière et Nicholas Di Martino, s'est de nouveau appuyée sur des mesures préfabriquées de quatre étages, dans un schéma décrit par Deluz comme un exemple de «la mauvaise organisation » des espaces et l'absence de tous les éléments de la vie urbaine (Fig. 100 et 101).

La nouveauté de ce système était la mise en place d'un grand lavabo à l'extérieur de la loggia, en plus de la salle d'eau à l'intérieur de l'appartement. La zone "humide" dans la loggia de l'extérieur par un panneau en forme de latte a contribué à enrichir les façades monotones.⁵⁷

⁵⁷ Deluz, *L'Urbanisme et l'architecture d'Alger*, 105; *Chantiers 32* (1959).

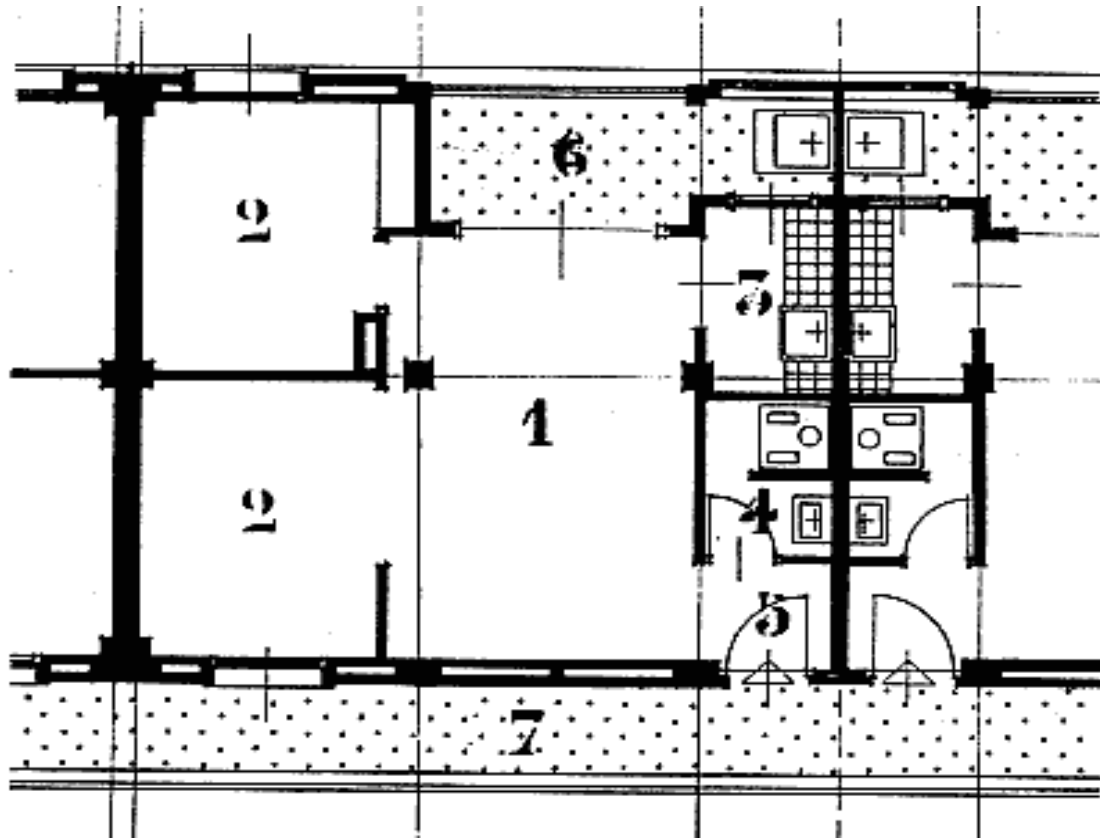


Fig. 100 : (Ci-dessus) Marcel Lathuillière et Nicholas Di Martino, plan de l'unité, Cité Haouch Oulid Adda, 1959. (1) salon, (2) chambre à coucher, (3) toilette, 4 cuisine, 5) entrée, (6) loggia, (7) couloir public - Source : Zeynep Çelik, Urban Forms and Colonial.



Fig. 101 : Lathuillière et Di Martino, Cité Haouche Oulid Adda, vue, 1959 - Source : Zeynep Çelik, Urban Forms and Colonial Confrontations : Algiers Under French Rule.

CHAPITRE V | LE PLAN DE CONSTANTINE

D'autres cités semblables ont été érigées telles que La Cité de la Concorde de 1064 logements à Birmandreïs réalisés par la C.I.A⁵⁸, y compris un centre commercial et un groupe scolaire à 15 minutes du centre des affaires d'Alger et à 20 minutes des grandes zones industrielles du Hamma ou d'Hussein-Dey.

Destinées à loger la population rurale qui s'est greffée sur la ville, à la recherche d'un travail et de la sécurité. Les habitations sont identiques et implantées sous forme de rangés parallèles. Vue sa destination et son caractère économique, l'aspect extérieur de ce type de logement est marqué par une pauvreté, et le traitement des façades se limite à des petites ouvertures rectangulaires ou carrées, pour un minimum d'éclairage et d'aération.



Fig. 102 : Vue aérienne de la cité de la Concorde - Source : (Extrait d'Alger de ma jeunesse, Editions Jacques Gandini, Nice 1995).

⁵⁸ La C.I.A, (Compagnie immobilière algérienne)



Fig. 103 : La cité la Concorde, Bir Mourad Rais - Source : Page Facebook : Alger à une certaine époque.

Outre leur médiocre aménagement du territoire, les projets immobiliers de la période du Plan de Constantine se caractérisent par une construction pauvre dominés par une obsession du rythme au détriment de tout le reste.

Les architectes ont opté pour des systèmes de construction permettant une organisation plus efficace du chantier. Les panneaux préfabriqués, bien qu'assemblés rapidement, n'étaient pas isolés et peu d'attention a été portée à leurs joints. Par conséquent, malgré l'allusion persistante à de bonnes conditions environnementales à l'intérieur des appartements (par exemple : la ventilation croisée), les résidents souffraient de chaleur et de froid excessifs, ainsi que d'eau de pluie s'infiltrant dans leurs logements.

La peinture hâtive a vite semblé épuisée, les surfaces en béton étaient maculées de fuites d'eau, les espaces communs non entretenus- les couloirs et les escaliers interminables - se sont chargés de terre et les vitres brisées des fenêtres des espaces communs n'ont pas été remplacées. Sans exception, ces bâtiments ont pris l'apparence de taudis.⁵⁹

En ce qui concerne le développement général d'Alger, les projets de logements (non seulement ceux construits pour les Algériens, mais aussi ceux destinés aux Européens) ont suivi une tendance plus ancienne, caractérisée par des colonies distinctes qui parsemaient les collines et étaient séparées les unes des autres par des caractéristiques topographiques. Les grands ensembles poussés les limites de la ville plus loin comme des enclaves indépendantes dispersées dans le paysage

Une différence majeure par rapport au modèle de croissance plus ancien réside dans le fait que les densités des nouveaux immeubles sont beaucoup plus élevées, ce qui aboutit à des

⁵⁹ Pour une critique du Plan de Constantine, voir Deluz, L'Urbanisme et l'architecture d'Alger, 105.

CHAPITRE V | LE PLAN DE CONSTANTINE

zones compactes d'immeubles de grande hauteur, séparées par des étendues de terrains non aménagés.

L'intention primordiale derrière les projets de logements était de sécuriser la présence française. En outre, la construction s'intensifia au plus fort de la guerre d'Algérie : entre 1954 et 1962, les Français construisirent plus frénétiquement que jamais et en quantités sans précédent pour les populations locales. L'action militaire et la construction à grande échelle ont ainsi rejoint

Les forces dans la guerre contre les Algériens, leurs prémisses contradictoires se sont renforcées, mais ont aussi montré les dilemmes de la politique coloniale de la France. En fin de compte, l'agenda idéologique des projets de construction s'avérerait inefficace, car un complexe immobilier après un autre s'est transformé en un centre de résistance et même de confrontation militaire.⁶⁰

⁶⁰Zeynep Çelik, *Urban Forms and Colonial Confrontations: Algiers Under French Rule*.

IV. CONCLUSION

Enfin en urbanisme et en architecture, le Plan de Constantine opère une rupture avec la plupart des réflexions et des réalisations antérieures C'est une phase de gestion administrative où la ville et l'architecture sont vues du point de vue des normes.

Il prétend à un développement équilibré du pays par une industrialisation et un équipement social décentralisés. Une pratique de zonage, Ceci avec la volonté d'application de la même répartition des fonctions à travers tout le territoire et toutes les villes de l'Algérie : zones industrielles, cités des fonctionnaires, cités administratives, quartiers semi-urbain... etc.

L'urgence a été invoquée pour cacher la volonté de simplifier les problèmes et de gommer les difficultés notamment foncières et de manipuler les populations et le cadre bâti afin de pouvoir appliquer des chiffres et des grilles normatives. Au nom de l'efficacité, de l'économie et de la rapidité. En somme le quantitatif l'emporta sur le qualitatif. D'une manière générale toutes les opérations réalisées entre 1958 et 1962 l'ont été dans le cadre du Plan de Constantine à travers tout le territoire national.

« Toute opération d'une certaine envergure d'habitat, d'équipement industriel ou social, réalisée entre 1958 et 1962 découle du plan de Constantine. »⁶¹

La démarche poursuivie par les bureaux d'études d'état dans leur application du plan de Constantine consistait à privilégier la conception du plan de masse et une architecture basée sur des éléments répétitifs en optant pour l'architecture ...

« En blocs d'habitat constitués de barres (horizontales) ou de tours (verticales) trouvant en Algérie écho dans les courants esthétiques modernes sensibles aux formes pures, simples et abstraites. »⁶²

Dans ce programme, la concentration est la règle, la réalisation des grands ensembles domine, mais leur production fait désormais appel à des procédés de construction de plus en plus normalisés : il faut construire dans des délais courts et à moindre coût. Les options quantitatives sont déterminantes, au détriment de la qualité.

« L'immeuble dit être long et mince, en faveur des chemins de grues (.....) L'immeuble a 6 niveaux, un escalier dessert 48 logements (.....) Le logement est de trois pièces et de 40m²⁶³ »

⁶¹ (Deluz 1995) Aperçu critique, Wavre : Mardaga, 1995, p161.

⁶² OUAGNI. Y. Algérie, les signes de la permanence. Rome : Centro analisi progetti, 1993, Les cahiers de l'EPAU, n 7-8, Octobre, 1998, p95.

⁶³ FOURA. Y, op.cit.p.192.

CHAPITRE V | LE PLAN DE CONSTANTINE

Au lendemain de l'Indépendance, les planificateurs algériens héritèrent du Plan de Constantine. Ils le réactualisèrent selon les nouvelles données géopolitiques de l'Algérie et de son modèle socialiste. Le développement algérien était du ressort de l'état. C'est lui qui enclencha l'industrialisation du pays, entreprit l'homogénéisation du traitement économique et social du territoire, en s'appuyant sur son découpage en wilaya (département), assorti de programmes spéciaux de développement.

Après l'indépendance en 1962, l'Algérie s'est retrouvée face à un déséquilibre régional, ainsi cette période a connu un exode massif des villes intérieures du pays, des zones montagneuses et des hauts plateaux vers le nord. Pour faire face à ce déséquilibre régional, les pouvoirs publics se sont intéressés à l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détail en œuvrant à la création des grands ensembles qui vont être l'espace de vie d'une grande partie des citoyens algériens c'est les Z.H.U.N, par lesquelles on voulait, coûte que coûte, remplacer l'instrument français de 1958 dans le cadre du plan de Constantine. C'est ce que nous allons détailler dans le chapitre suivant (**Chapitre VI**) intitulé « la politique des ZHUN ».

CHAPITRE VI



LA POLITIQUE DES ZHUN

CHAPITRE VI | LA POLITIQUE DES ZHUN

I.	INTRODUCTION.....	202
I.	L'ALGERIE AUX ANNEES DE L'IMMEDIATE POST-INDEPENDANCE.....	203
1.	LE LOGEMENT DANS LA PERIODE DU PRE-PLAN (1962-1966).....	204
1.1.	L'EXODE RURAL	204
1.2.	UNE URBANISATION RAPIDE ET ANARCHIQUE	205
1.3.	LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	206
1.4.	L'HABITAT, UNE NON PROPRIETE.....	207
2.	LA PRISE DE CONSCIENCE : LA PLANIFICATION SOCIO-ECONOMIQUE	208
2.1.	LE LOGEMENT DANS LES PLANS DE DEVELOPPEMENT	209
2.1.1.	LE PLAN TRIENNAL 1967-1969	209
2.1.2.	LE PREMIER PLAN QUADRIENNAL 1970-1973.....	209
2.1.3.	LE DEUXIEME PLAN QUADRIENNAL 1974-1977	209
2.2.	LES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION SOCIO-ECONOMIQUE	211
2.2.1.	LE PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT (PCD).....	211
2.2.2.	LE PLAN DE MODERNISATION URBAINE(PMU).....	211
2.2.3.	LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR (PUD).....	211
2.2.4.	LE PLAN D'URBANISME PROVISoire (PUP)	213
2.3.	LES INSTRUMENTS D'URBANISME OPERATIONNEL	214
2.3.1.	LA ZONE D'HABITATURBAINE NOUVELLE (ZHUN)	214
2.3.2.	LE LOTISSEMENT.....	214
2.3.3.	LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC)	214
II.	LES ZHUN : UNE POLITIQUE D'HABITAT ADOPTEE	217
1.	LE CONTEXTE GENERAL ET LES OBJECTIFS DES ZHUN	218
1.1.	LA NAISSANCE ET LA CREATION DES ZHUN	219
2.	LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS DES ZHUN	220
2.1.	Développer les capacités d'accueil des villes.....	220
2.2.	Coordonner la planification des investissements.....	220
2.3.	Intégrer les opérations d'habitat à l'environnement urbain existant	220
2.4.	Qualifier les actions de production de l'espace	220
3.	LES PRINCIPES D'ELABORATION DES ZHUN	222
3.1.	LE DOSSIER DE CREATION	222
3.2.	LE DOSSIER D'AMENAGEMENT	222
3.3.	LE DOSSIER D'EXECUTION.....	223
		200

CHAPITRE VI | LA POLITIQUE DES ZHUN

- 4. LA PRODUCTION DES ZHUN 225
 - 4.1. LE FONCIER 225
 - 4.2. LA QUANTITE 225
- III. CONCLUSION 236

I. INTRODUCTION

Dans ce chapitre, nous allons évoquer une période très sensible dont l'Algérie a vécu après son indépendance. Du jour au lendemain, le pays s'est retrouvé avec un héritage de la période coloniale plus en moins important qui englobait presque tous les secteurs, mais ce n'était pas suffisant pour affronter les nombreux obstacles et problèmes qui se sont installés lors du départ des colons et qui se résidaient principalement dans la forte migration rurale vers les villes et la faiblesse du support économique.

Cependant, les décideurs ont opté pour des stratégies de développement socio-économique telles qu'elles sont présentées en premier lieu du chapitre.

En deuxième lieu, parlons de la politique d'habitat adoptée en Algérie comme solution de la crise de logement procédant les ZHUN (les zones d'habitat urbain nouvel) avec un aperçu de leur contexte, les formes et les dysfonctionnements qui les caractérisent.

En dernier lieu, nous allons présenter un cas d'étude similaire des ZHUN situé dans la ville d'Oran.

I. L'ALGERIE AUX ANNEES DE L'IMMEDIATE POST-INDEPENDANCE

La période consécutive à l'indépendance de l'Algérie fût un moment marquant du vaste mouvement de la décolonisation, car il s'agit d'une délicate phase transitoire dont l'Algérie se trouvait dans un état de désorganisation profond qui touchait pratiquement tous les secteurs. Le pays disposait cependant d'atouts matériels, hérités de l'époque antérieure : la présence d'infrastructures non négligeables dans le domaine des routes, voies ferrées, ports, barrages ; l'existence d'un certain nombre d'entreprises, dans le commerce, les services, voire l'industries, qui continuaient à fonctionner sur leur lancée, même après le départ des européens.(Cote 1996b, 117)

Ainsi que toutes les concentrations de l'état étaient sur le secteur agricole notamment les terres fertiles qui se trouvent au nord algérien comme la plaine de Metidja, et à l'ouest les plaines d'Oran et Chlef, au centre, les plaines de Constantine et les plaines de la Hodna qui sont situés près des villes intérieures comme Tlemcen et Sétif.

Cette période transitoire fût marquée par une transformation essentiellement attachée à la croissance et au mouvement démographique accompagnés d'un exode rural et de flux migratoires vers les villes. De ce fait, une crise de logement est accentuée notamment dans les grandes villes.

Quelques années après l'indépendance, l'état a pris conscience pour en sortir du désordre régionale en optant pour une planification socio-économique, fruit d'une politique de rééquilibre.

1. LE LOGEMENT DANS LA PERIODE DU PRE-PLAN (1962-1966)

L'Algérie avait hérité d'une situation socio-économique déplorable. La situation du logement déjà alarmante ne pouvait pas être une préoccupation majeure pour les dirigeants confrontés à la recherche d'une stabilité politique.⁶⁴ On trouve, les décideurs contentèrent par la loi n° 62-157 du 31-12-1962 qui tendait à la reconduction de la législation coloniale (la loi de 1958 que les colons ont essayé de l'appliquer en Algérie en 1960). Cette carence s'est traduite par la prolifération de bidonvilles, l'habitat précaires, des constructions illicites etc. Ces phénomènes sont dus à une accumulation des plusieurs facteurs, notamment :

1.1. L'EXODE RURAL

Une très forte migration rurale, exacerbée depuis la période de la guerre, s'est implantée dans les centres urbains, par conséquent les capacités d'accueil des villes fussent saturées.



Fig. 104 : l'exode rural en Algérie - Source : l'Algérie, espace & société, Marc Côte.

*« Lieu d'origine des habitants nés hors ville, pour 14 villes, à l'époque du maximum d'exode rural (d'après enquête AARDES 1979). Les ruraux se dirigent vers leur ville de proximité, dessinant autour d'elle une aire d'attraction bien délimitée. Celles de Saida, Tiaret ou Batna sont petites, celles d'Oran, Constantine ou Annaba beaucoup plus vastes, celle d'Alger couvre tout le territoire national. Les tombées rurales dessinent la hiérarchie urbaine ».*⁶⁵

⁶⁴ Mohamed Bouhaba, « LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION DANS LA STRATÉGIE ALGÉRIENNE DE DÉVELOPPEMENT », s. d., 52.

⁶⁵ Marc Cote, *op.cit.* 87.

1.2. UNE URBANISATION RAPIDE ET ANARCHIQUE

Un changement de la nature de l'urbanisation s'est produit pendant au drame de l'exode rural, il a conduit à une forte progression de l'urbanisation des villes, et plus particulièrement les grandes villes du nord. Représentant à peine 25% en 1962, le taux d'urbanisation est passé à 41% en 1978. L'urbanisation est plutôt démographique.

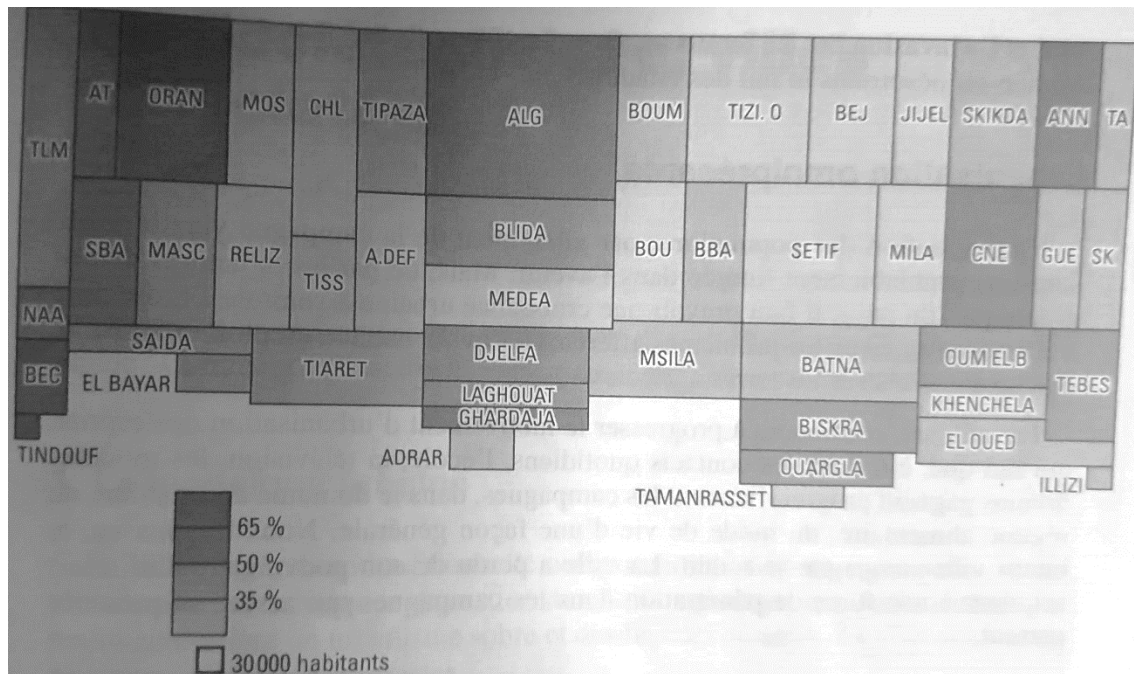


Fig. 105 : Une urbanisation forte, mais différenciée - Source : l'Algérie espace et société, Marc Côte.

« Les forts taux d'urbanisation, par wilayas, correspondent aux régions littorales, où l'urbanisation a été favorisée dès l'époque coloniale ils correspondent également aux régions sahariennes (et steppiques dans certaine mesure), où elle constitue un phénomène récent, mais très vigoureux. Cependant, ne connaissent qu'une urbanisation modérée les montagnes du Tell (centre Ouest et centre Est) et régions médianes de Relizane à Mila, où elle progresse par un semis de petites villes. ».(Cote 1996b, 89)

1.3. LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

L'importante croissance de la population urbaine qui caractérise l'Algérie indépendante a d'abord concerné les *wilayas* (départements) du Nord du pays, celles qui comprenaient les grandes agglomérations enregistraient les taux de croissance les plus forts.

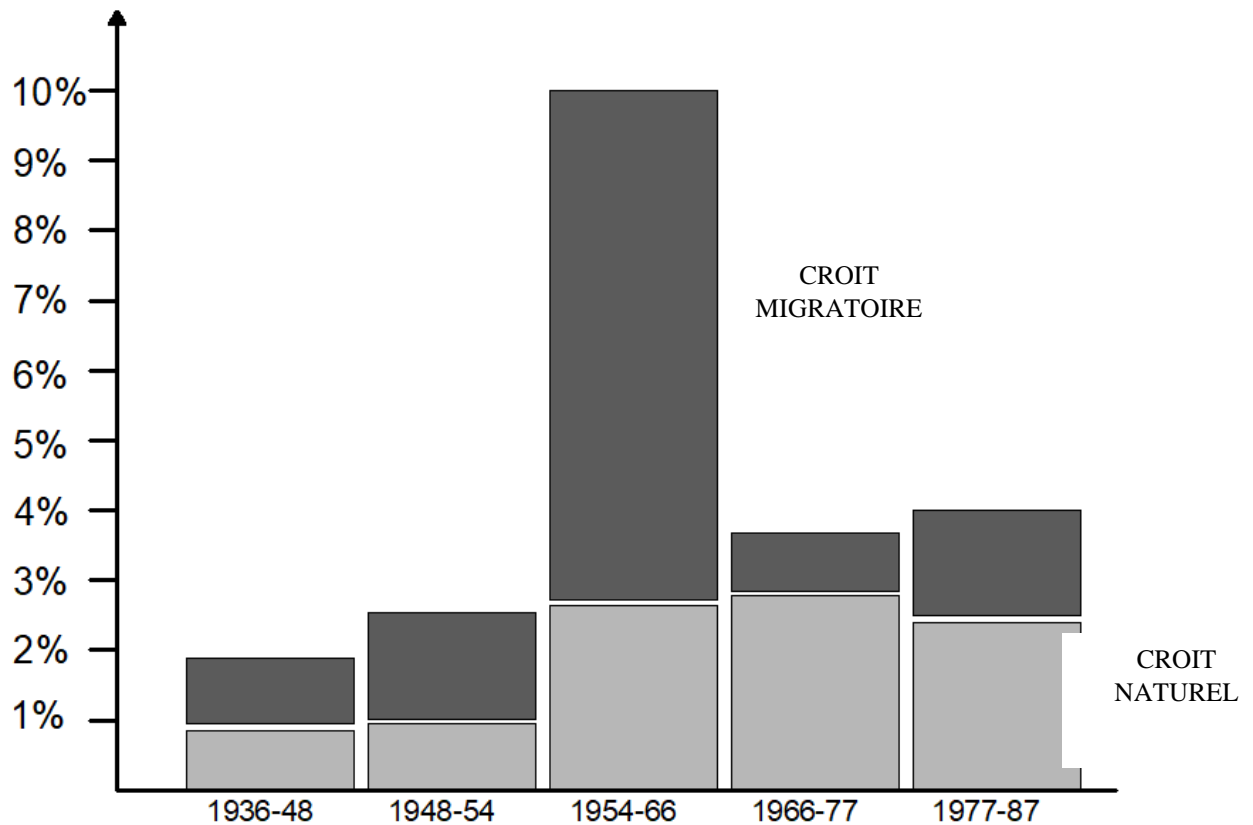


Fig. 106 : Les deux processus du croît urbain - Source : *l'Algérie espace et société*, Marc Côte.

*« L'urbanisation a progressé de 2% par an durant une vingtaine d'années, a bondi à 10% pendant la période de la guerre, et est de l'ordre de 4% depuis 20 ans. Cette poussée a été due majoritairement au croît migratoire, c'est-à-dire à l'exode rural ; mais le croît naturel a toujours joué un rôle, et aujourd'hui il est prépondérant : la ville croît de ses propres enfants ».*⁶⁶

⁶⁶ Marc Cote, *op.cit.* 89.

1.4. L'HABITAT, UNE NON PROPRIETE

La population européenne, après l'indépendance, abandonnait environ 300.000 logements. Les biens vacants, qui ont été occupés immédiatement par les autochtones et gérés d'une manière anarchique.

Comme le secteur du logement fût quasiment négligé, les décideurs jugeaient que le parc de logement abandonné était assez suffisant. Ce mythe des biens vacants a duré bien longtemps qu'il a constitué un obstacle au développement du secteur de la construction de logements.



Fig. 107 : Habitat des biens vacants, la Pépinières, Mostaganem – Source : Mostaganem des années 50.

« A l'issue de Cette période de flottement, on a assisté à un début de renforcement du secteur public à partir des importantes nationalisations de 1966. Le développement du secteur public qui devait s'étendre à l'ensemble des activités économiques était inscrit dans le cadre d'une stratégie de développement ».⁶⁷

⁶⁷ Mohamed Bouhaba, *op.cit*, 53.

2. LA PRISE DE CONSCIENCE : LA PLANIFICATION SOCIO-ECONOMIQUE

Le pays devait mettre fin au plus tôt au lourd héritage légué par le colonialisme. Pour ce faire une stratégie de développement est projetée et basée sur une politique de croissance déséquilibrée implique la conception d'un système de priorités. Seulement l'industrie était préoccupée au détriment aux autres secteurs, notamment l'habitat, et jugée prioritaire en tant qu'une base économique autocentrée (un secteur productif), qui contribue à la résorption du chômage et permette par la suite le financement des projets des autres domaines.

Le secteur d'industrie a été préoccupé en 1965 avant la planification économique par la création des Zones Industrielles (ZI) dont leurs gestion revient à la Caisse National de l'Aménagement (CADAT). L'aménagement de ces zones s'inscrit dans le cadre de l'urbanisme opérationnel et doit être conforme aux documents d'urbanisme. Pour qu'il y est une zone industrielle il faut qu'il y ait cinq unités industrielle au minimum et peut offrir au moins 1000 postes de travail et une surface de 50 à 2000 hectares.⁶⁸

« Le logement étant considéré comme un investissement improductif, il fallait d'abord prendre le soin de rassembler les moyens matériels et financiers pour être en mesure d'engager toute action dans ce secteur ».⁶⁹ Cette planification a été mise en place par le lancement de trois plans de développement dans des périodes successives à l'échelle nationale, et gérée par des instruments de planification socio-économique et d'autres instruments d'urbanisme opérationnel à l'échelle régionale voire même locale.

⁶⁸ Nadjai Fatima, Université de Biskra « les instruments d'urbanisme entre propriétaire fonciers et application », 53.

⁶⁹ Yasmina Foura (Née Bouchair), Université Mentouri, et Ali Bouabaka, «Typification , standardisation , et homogénéisation des logements et ensembles d'habitation : L'impact sur les performances , les modèles culturels et l'habiter», 2007, 196.

2.1. LE LOGEMENT DANS LES PLANS DE DEVELOPPEMENT

En 1967, le parc du logement prenait une place secondaire dans une nouvelle politique planifiée, et qui est faite à travers les trois plans nationaux de développement, citant :

2.1.1. LE PLAN TRIENNAL 1967-1969

La part du budget réservée à l'habitat était faible, soit 2.62% du budget total d'investissement. Cependant, ce taux était destiné à la reconstruction des villages détruits par la guerre, et l'achèvement des chantiers abandonnés (20 000 logements ruraux et 20 000 logements urbains) par les offices HLM hérités de la période coloniale.

2.1.2. LE PREMIER PLAN QUADRIENNAL 1970-1973

Durant ce plan, le budget consacré à l'habitat avait atteint 5.48% de l'investissement, en prévoyant à réaliser 45 000 logements en milieu urbain et 40 000 logements ruraux afin de freiner l'exode rural. Mais, à la fin de 1978, seulement 18 logements urbains et 24 000 logements ruraux furent réalisés. Ainsi que ce plan visait la création de plusieurs zones industrielles (ZI) et la mise en œuvre des plans communaux de développement et les plans de modernisation urbaine pour les grande villes.

2.1.3. LE DEUXIEME PLAN QUADRIENNAL 1974-1977

Ce plan avait mobilisé 7.05% de l'investissement pour l'habitat, dont il a prévu la réalisation de 60 000 logements ruraux, aussi la réalisation de 300 villages.

« En raison des difficultés de toutes natures, la réalisation des programmes de logements prévus dans le cadre des plans précédents n'avait pas répondu à l'attente de la population ; le taux d'occupation moyen par logement urbain s'était dégradé du fait de l'accroissement des populations dans les villes ; la tension était devenue plus forte aussi bien dans le milieu urbain que rural. »⁷⁰

Dans le secteur urbain, ce plan avait programmé le lancement de 100 000 nouveaux logements par la création des grands ensembles d'habitat. « Dans ce plan, les pouvoirs publics se sont intéressés à l'établissement d'instruments d'urbanisme opérationnel et de détail en œuvrant à la création des grands ensembles qui vont être l'espace de vie d'une grande partie des citoyens algériens c'est les Z.H.U.N. Par lesquelles on voulait remplacer l'instrument français de 1958 dans le cadre du plan de Constantine qui visait l'amélioration du côté social et économique (qui est la zone à urbaniser par priorité (Z.U.P) ».(Hamina et Abbas 2015, 9)

⁷⁰ Mokhtar Amrane, Université Mentouri, et M. Foura, «Le Logement social en Algerie-Les objectifs et les moyens de production», 2007, 107.

CHAPITRE VI | LA POLITIQUE DES ZHUN

Plans nationaux De développement	Prévision	Réalisation				Reste à réaliser
		1963/1969	1970/1973	1974/1977	Total	
Plan triennal 67/69	20.548	9.775	7.140	3.633	20.548	0
1er plan quadriennal 1970/1973	41.115	-	2.127	18.318	20.445	20.670
2em plan quadriennal 1974/1977	156.681	-	-	4.208	4.208	152.473
Total	218.344	9.775	9.267	28.159	45.201	173.143

Tab. 5 : Le Plan d'Urbanisme Directeur d'Alger - Source : Centre National d'Etudes et de Recherche appliquée en Urbanisme (CNERU).

2.2. LES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION SOCIO-ECONOMIQUE

Les plans de développement économique et social ont imposé la mise en place de plusieurs instruments de planification spatiale et de gestion urbaine à l'échelle locale, adaptés à la politique socialiste du pays, et qui sont institués pas circulaires ministérielles. Notamment :

2.2.1. LE PLAN COMMUNAL DE DEVELOPPEMENT (PCD)

Ce plan a été lancé par le 2^{ème} plan quadriennal (1974-1977), projeté à l'échelle locale avec un programme financier renouvelable chaque année. Son objectif est d'améliorer les équipements sociaux et le développement dans divers secteurs (agriculture, industrie...etc.) Chaque APC possède son plan de développement qui s'occupe du budget de ses projets sauf l'exception des projets industriels d'envergure national.

« Le PCD regroupait jusqu'en 1981 en fait deux sous-catégories de plans : le plan semi urbain, le plan de la révolution agraire ».⁷¹

2.2.2. LE PLAN DE MODERNISATION URBAINE(PMU)

C'est à l'échelle des villes de grande ou de moyenne taille que ce plan a été lancé dans le but d'intervenir sur le tissu urbain existant, par la localisation des équipements et la répartition spatiale des investissements.

« Le (PCD), d'après le rapport général du 2ème plan quadriennal (74-77), est un instrument qui permet l'organisation et la planification des mutations des villes. Ainsi les programmes qui ont été lancé dans le cadre du plan communal de développement(PCD) et le plan de modernisation urbaine (PMU) avaient des impacts sur les tissus urbains des villes algériennes notamment en matière de développement accéléré et de consommation excessive des terrains ce qui a conduit l'état à réfléchir et à trouver un instrument qui peut à la fois gérer l'espace urbain et permettre l'organisation et la répartition des différents programmes d'équipement et d'investissement à court ,moyen et long terme c'est le plan d'urbanisme directeur (PUD). »⁷²

2.2.3. LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR (PUD)

Suite à la promulgation du décret 73-29 du 08 juillet 1973 ⁷³, que cet instrument de planification urbaine d'objectif à court, moyen et long terme a été initié et affecté pour toutes les communes ; en assurant, à l'échelle urbaine, leur cohérence globale des affectations de sols et des actions de construction, dans le cadre des dispositions des réserves foncières communale instituées par

⁷¹ Cherif Rahmani, La Croissance urbaine en Algérie », *Annales de géographie* 95, n° 528 (1986), 224.

⁷² Youcef LAKHDAR Hamina et Laila Abbas, *op.cit.* 10.

⁷³ Idem.

CHAPITRE VI | LA POLITIQUE DES ZHUN

l'Ordonnance n°74-26 du 20 février 1974.⁷⁴ Il a été réalisé par la Caisse Algérienne D'Aménagement du Territoire (CADAT).

*« L'urgence en matière de mobilisation du foncier urbanisable a souvent donné lieu à l'élaboration du périmètre d'urbanisation provisoire (PUP), instrument simplifié du PUD ».*⁷⁵

Le **PUD** se présentait comme un instrument de spatialisation des composantes de la ville alors que les programmes de développement et les investissements, sont gérés par les **PMU** pour les villes plus ou moins importantes ou à développement rapide ; et les **PCD** pour les villes de taille moins importante.⁷⁶

*« À la Fin de l'année 1980, la CADAT, dressait le bilan suivant : 47 P.U.D terminés, 77 en cours, 44 programmés ».*⁷⁷

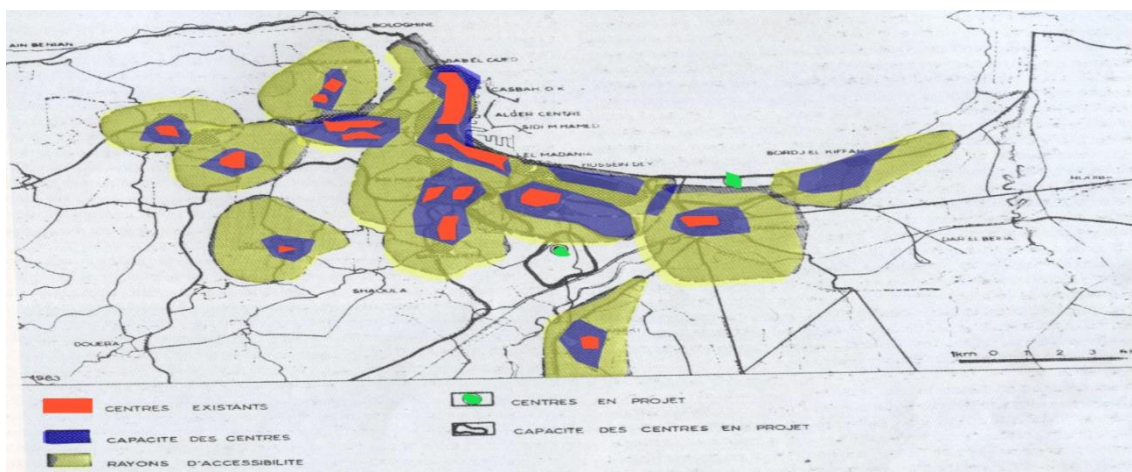


Fig. 108 : Le Plan d'Urbanisme Directeur d'Alger - Source : Centre National d'Etudes et de Recherche appliquée en Urbanisme (CNERU).

⁷⁴ Actes des assises nationales de l'urbanisme (Alger: Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, 19-20 juin 2011), 37.

⁷⁵ Idem.

⁷⁶ Youcef LAKHDAR Hamina et Abbas, *op.cit.* 113-114.

⁷⁷ Ibid. 115.

2.2.4. LE PLAN D'URBANISME PROVISOIRE (PUP)

Comme on l'avait déjà souligné précédemment, le plan d'urbanisme provisoire possède les mêmes objectifs que le PUD, or que cet instrument est élaboré dans une durée réduite pour une échelle locale, il concerne les groupements qui n'ont pas bénéficié d'un plan d'urbanisme directeur et les villes de moindre importance.

*« La délimitation provisoire du périmètre d'urbanisation instituée par la circulaire ministérielle n° 1427/P.U. 2/74 du 16 Décembre 1974, permet la constitution de réserves foncières en prévision de l'extension des agglomérations ».*⁷⁸

⁷⁸ Chafia Latreche, Université Mentouri, et S. Benabbas-Kaghouchyche, « *La Planification urbaine : entre théorie , pratique et réalité . Cas de Constantine* », 2008, 48.

2.3. LES INSTRUMENTS D'URBANISME OPERATIONNEL

Les perspectives projetées dans les plans de la planification socio-économique, ont été concrétisées par une planification opérationnelle d'une échelle réduite à une échelle régionale, voir même nationale. Cette planification est exécutée par les instruments d'urbanisme opérationnel :

2.3.1. LA ZONE D'HABITATURBAINE NOUVELLE (ZHUN)

La procédure des ZHUN fût instituée par la circulaire n° 355/PU2/75 du 19 février 1975 étant un outil de planification spatiale qui vise à concrétiser le modèle de développement urbain prévu par le plan d'urbanisme directeur PUD.⁷⁹ Dans le but d'y faire face aux carences et insuffisances en matière de viabilisation des différents programmes de logements et d'équipements dans les espaces péri-urbains des villes algériennes.

2.3.2. LE LOTISSEMENT

Dans le cadre de l'aménagement de l'espace urbain en habitat individuel, que la politique des lotissement et les Groupement d'Habitat Individuel (GHI) fût instituée par la loi 82-02 du 06 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lotir. Cette forme urbaine a fait naître un étalement au détriment à des terres agricoles en se confrontant à de nombreux problèmes qu'on peut citer principalement l'absence des équipements et des réseaux divers.⁸⁰

2.3.3. LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (ZAC)

La ZAC abandonnée suite à l'ordonnance 74-26 du 20 février 1974 portant la création des réserves foncières communales (RFC), il est conçu comme étant un moyen de production du foncier équipé et il a été chargé de la réalisation des aménagements, viabilisation et équipement des terrains urbanisables dans le but de les céder à l'état ou aux privés.⁸¹

⁷⁹ Youcef LAKHDAR Hamina et Leila Abbas, *op.cit*, 116.

⁸⁰ Idem.

⁸¹ Idem.

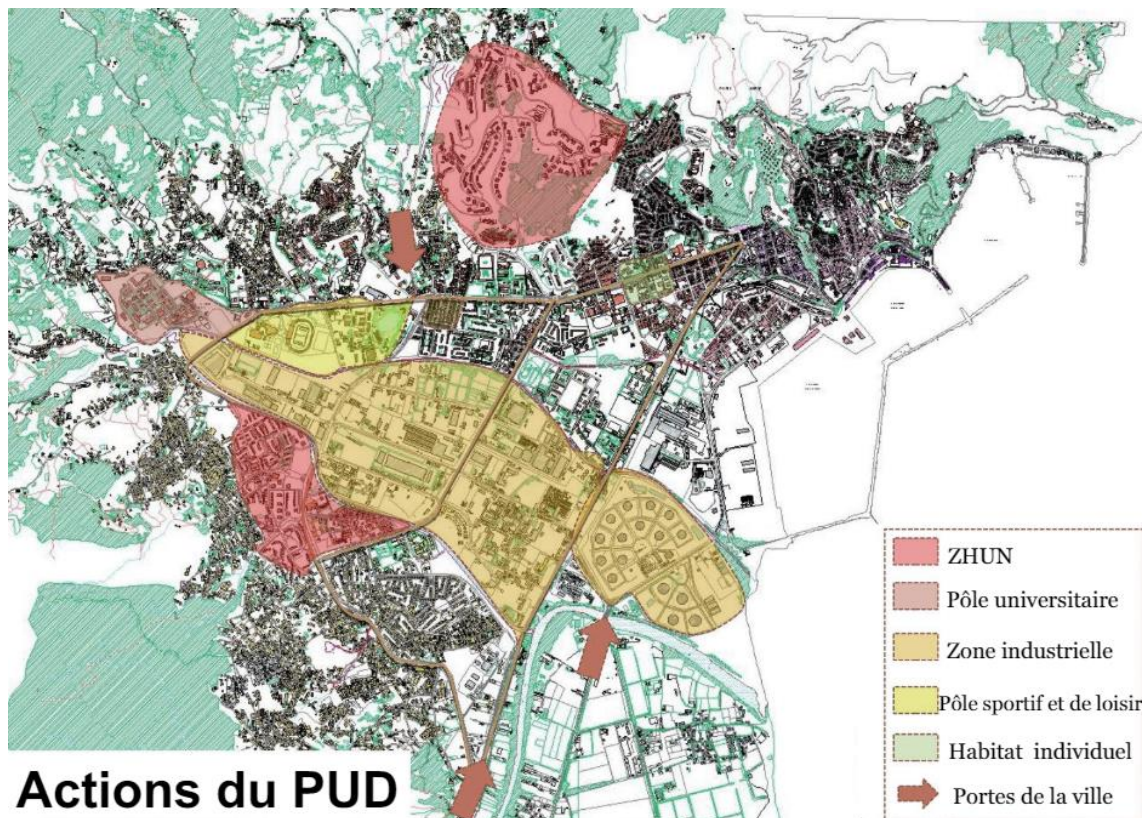


Fig. 109 : Délimitation des différentes zones par le PUD : Cas de Béjaïa - Source : Exposé sur L'Algérie, espace colonial et post colonial.

Périodes	Outils et instruments d'urbanisme
1830-1919	Application du plan d'alignement et de réserves par : - La délimitation des servitudes militaires ; - La création des différents lotissements.
1919-1948	Elaboration des plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement, dont leurs préoccupations sont : - le contrôle des voiries et les permis de construire ; - Les places, les jardins et les réserves boisées.
1948-1962	Promulgation de plusieurs instruments de planification : - Le plan d'urbanisme directeur (PUD) ; - Les plans de détails ; - Les plans d'urbanisme et de restructuration ; - Le plan de modernisation et d'équipement (PME) ; - Les programmes d'urbanisme et les zones a urbanise par priorité (ZUP).

Tab. 6 : La politique Urbaine en Algérie pendant la colonisation française (1830-1962) - Source : établis par l'auteur sur la base des informations recueillies.

Périodes	Outils et instruments d'urbanisme
1962-1967	La reconduction de la législation coloniale initiée par la loi n°62-157 de 31 décembre 1962.
1962-1988	Les plans de développement : <ul style="list-style-type: none"> - Le plan triennal (1967-1969) - Le premier plan quadriennal (1970-1973) - Le deuxième plan quadriennal (1974-1977)
	Les instruments de planification socio-économique : <ul style="list-style-type: none"> - Le plan communal de développement (PCD) - Le plan de modernisation urbaine (PMU) - Le plan d'urbanisme directeur (PUD) - Le plan d'urbanisme provisoire (PUP)
	Les instruments d'urbanisme opérationnel : <ul style="list-style-type: none"> - La zone d'habitat urbaine nouvelle (ZHUN) - Le lotissement - La zone d'aménagement concertée (ZAC)

Tab. 7 : La politique urbaine en Algérie après l'indépendance (1962-1988) - Source : établis par l'auteur sur la base des informations recueillies.

II. LES ZHUN : UNE POLITIQUE D'HABITAT ADOPTÉE

Après une dizaine d'année d'Algérie indépendante, que le secteur d'habitat a vu le jour de sa préoccupation par l'Etat pour parer au besoin urgent de la population en logement due à l'exode rural et la forte croissance démographique. C'est dans le deuxième plan quadriennal (1974-1977) que l'Etat a chargé un programme d'habitat au niveau territorial qui est les Zones d'Habitat Urbain Nouvel (ZHUN), une politique adoptée d'un système français ayant l'aspect des grands ensembles.

*« Sans nul doute, l'un des moteurs essentiels de la production la ville algérienne contemporaine réside dans l'érection sur une vaste échelle de cités d'habitat collectif inspirées du modèle des ZUP françaises et rebaptisées ZHUN ».*⁸²

En effet, l'origine de ce modèle d'habitat revient aux théories d'urbanisme des grands ensembles de logement collectif lors des congrès internationaux de l'architecture moderne CIAM, et qui sont résumées dans la charte d'Athènes.

*« La charte d'Athènes proposait d'identifier puis de considérer séparément dans l'espace les principales fonctions urbaines (travailler, se divertir, circuler, habiter) en affirmant que soleil, verdure et espace étaient les trois premiers matériaux de l'urbanisme ».*⁸³

L'urgence de la crise de logement et la rationalisation de l'urbanisme et de la construction après la seconde guerre mondiale, ont privilégié le recours à ce mode de construction qui s'est répandu dans les années 1950 partout en Europe. Cependant après avoir été perçus de manière positive par la population, comme facteurs de progrès social et d'amélioration du confort domestique, les grands ensembles ont été rejetés dans les années 70, devenus synonymes de crise sociale, d'erreurs urbanistiques et d'insécurité. (« Introduction.pdf » s. d., 1)

Quelques années après la réalisation de ce type d'habitat en Algérie, un dysfonctionnement qui s'est manifesté comme le cas des grands ensembles dans les pays européens.

⁸² Benameur Amina Hadia, « La résidentialisation : Une alternative au manque d'urbanité des grands ensembles », 1 janvier 2017, 13.

⁸³ Ibid. 26.

1. LE CONTEXTE GENERAL ET LES OBJECTIFS DES ZHUN

Afin d'équilibrer entre le taux d'accroissement des villes et leurs capacités d'accueil, l'Etat a opté pour la procédure des ZHUN en faisant un véritable instrument d'urbanisme opérationnel.

« Les ZHUN peuvent être définies comme un instrument d'urbanisme opérationnel et de détail pour des zones spécifiques, pouvant devenir des instruments efficaces de mise en exécution du dispositif du PUD »⁸⁴

⁸⁴ ZUCHELLI Alberto et Jean-Claude Jacquens, *«Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine»* (Alger: OPU, 1984), 69.

1.1. LA NAISSANCE ET LA CREATION DES ZHUN

En effet, l'apparition de ces grands ensembles en Algérie a été faite selon deux contextes différents dans deux périodes distinctes ; la première phase était durant la période coloniale suite au lancement du plan de Constantine 1958 (voir le chapitre précédent), quant à la deuxième phase, qui a succédé l'indépendance du pays, a été marquée par la mise en œuvre de la procédure des ZHUN dans le cadre du deuxième plan quadriennal (1974-1977) portant trois principaux avantages : modernité, caractère socialiste et rapidité de mise en œuvre.

« Instaurée par une circulaire ministérielle n°00355 du 19 février 1975 qui notifiait que dans les agglomérations où l'importance du programme de construction de logement alliée à l'insuffisance de terrains libres dans le tissu urbain existant le justifient, la création des zones d'habitat nouvelles apparaît nécessaire. A cet effet, la législation et la réglementation en vigueur (décret n°58-1464 du 31 décembre 1958 rendu applicable par décret n°60-960 du 6 septembre 1960) prévoit la possibilité de constitution de « zones à urbaniser en priorité » destinées à accueillir les logements à construire ainsi que les équipement d'accompagnement, toutefois, dans le cadre de la refonte de la législation en cours, les textes en question qui sont d'ailleurs loin d'être adaptés à la réalité nationale, seront remplacés. En attendant la parution de nouveaux textes, il est apparu souhaitable de définir une procédure transitoire qui promettra, tout en s'inscrivant dans la perspective de la nouvelle législation en cours d'élaboration, de résoudre les problèmes qui se posent dans l'immédiat en matière d'aménagement des zones d'habitat nouvelles. ».⁸⁵

Autour d'un noyau hérité, l'espace urbain périphérique se traduit par deux styles d'urbanisme ; un urbanisme de zoning et un urbanisme spontané où la production sociale se mêle et avoisine. La construction des grands ensembles à travers la politique des ZHUN a été destinée aux banlieues et aux périphéries indépendamment des centres urbains des villes.

« Dans un périmètre déterminé, la ZHUN peut se situer à l'extérieur, en marge ou dans le tissu urbain existant ».⁸⁶

⁸⁵ Yasmina Foura *op.cit.* 197.

⁸⁶ Nadire Benmati, A. Belkaid, et Farid Tebbal, «L'Habitat du Tiers-monde» (Alger: S.N.E.D, 1982), 153.

2. LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS DES ZHUN

Dans le cadre de la réalisation des grands ensembles d'habitat collectif en Algérie, plus de 100 agglomérations ont été concernées par l'implantation de plus de 250 ZHUN qui ont une superficie totale de 23 000 hectares avec une capacité d'accueil de plus 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 situées 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.⁸⁷ Elle peut être mise en œuvre à partir d'un seuil de 400 logements.

Les circulaires ministérielles n°0335 du 19/02/1975, n° 2015 du 21/02/1975 et n° : 519 du 08/03/1976 ont fixé les principes et les orientations des ZHUN dans le but d'atteindre des objectifs qui se résument en quatre axes directeurs :

2.1. Développer les capacités d'accueil des villes

Le dispositif d'exécution du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) prévoyait des fonciers qui ont été jugés aptes à l'urbanisation à l'intérieur du périmètre urbain ou dans les zones d'extension, tout en effectuant leurs travaux d'infrastructure.

2.2. Coordonner la planification des investissements

C'est dans le cadre du Plan de Modernisation Urbaine (PMU), que plusieurs projets d'investissement ont été soulignés concernant relatifs aux infrastructures (voirie et réseaux divers ; ainsi la superstructure en projetant les différents équipements de service accompagnants l'habitat.

2.3. Intégrer les opérations d'habitat à l'environnement urbain existant

La localisation judicieuse des équipements projetés peut assurer un équilibre et une bonne intégration des nouveaux espaces socio-physiques et les espaces existants, en optimisant les relations fonctionnelles telles que l'accessibilité, la circulation et les transports... etc.

2.4. Qualifier les actions de production de l'espace

Au niveau du plan de la conception urbanistique et architecturale, il est préalable de trouver des solutions aux problèmes du nouvel espace socio-physique Algérien. Pour ce faire, certaines mesures doivent être assurées, à savoir :

La mise en place d'un processus administratif de participation et de décision de collectivités locales intéressées, des services gestionnaires, des autorités politiques;

La définition et la mise en place d'une approche méthodologique des études et de leur suivi.⁸⁸

⁸⁷ « Chapitre 04.pdf », 62, consulté le 30 novembre 2018, <http://thesis.univ-biskra.dz/1116/6/Chapitre%2004.pdf>.

⁸⁸ « Le politique de l'habitat en Algérie: Les Zones d'Habitat Urbain Nouvelle - ArchiGuelma », consulté le 30 novembre 2018, <https://archiguelma.blogspot.com/2016/01/le-politique-de-lhabita-en-algerie-les.html>.

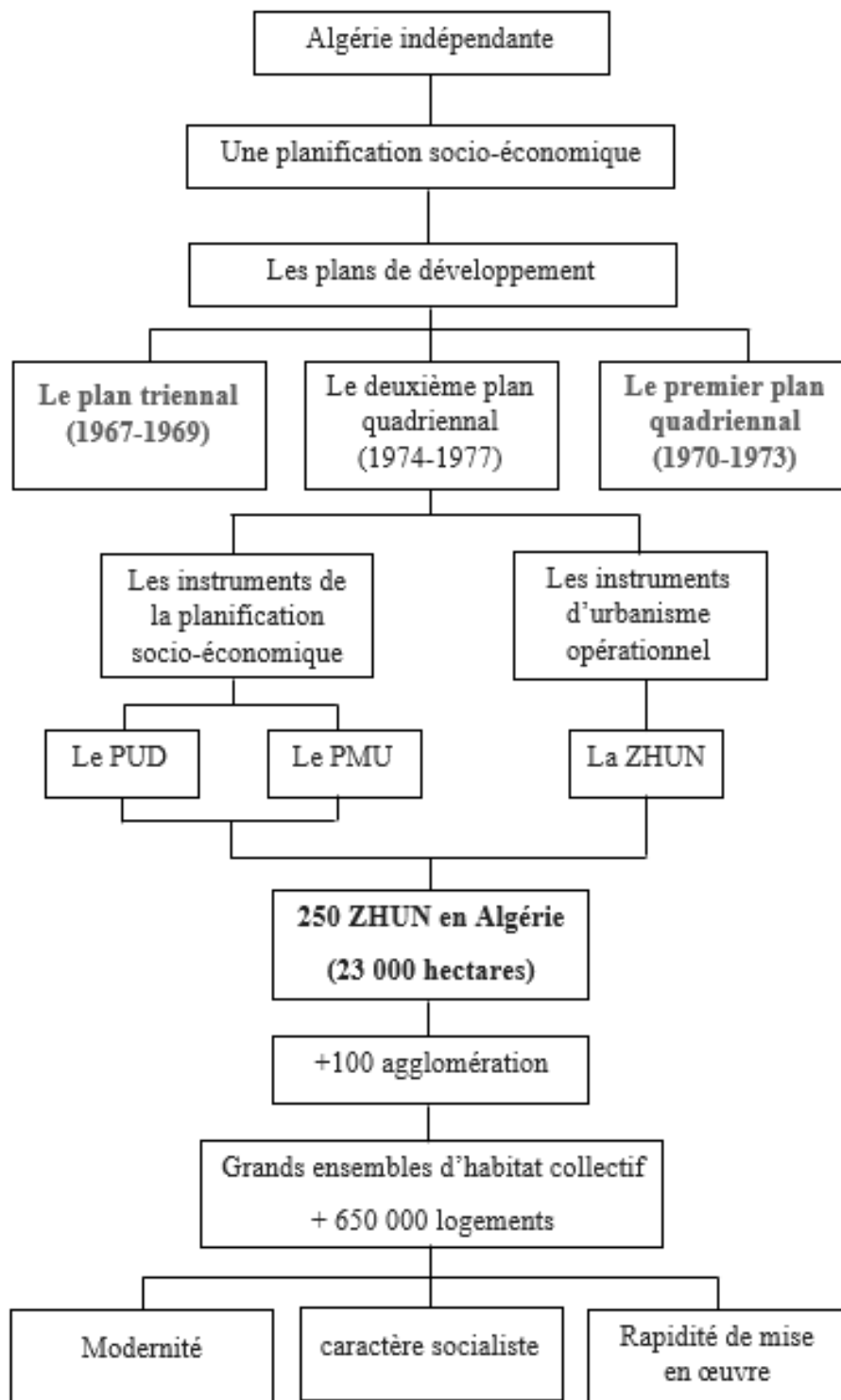


Fig. 110 : schéma représentant la genèse des ZHUN en Algérie - Source : Etablis par l'auteur du mémoire sur la base des informations recueillies.

3. LES PRINCIPES D'ELABORATION DES ZHUN

La procédure de l'élaboration des ZHUN est inscrite dans un cadre structuré suivant un processus administratif et technique. Son étude consiste d'un schéma organique définissant la destination des lotissements, précisant les voies de communications et les divers réseaux. Cette étude permet aux études d'architecture de s'inscrire dans un cadre organisé et aux décideurs d'opérer rationnellement pour l'inscription des programmes, le choix des terrains d'assiette...etc.⁸⁹

Cette procédure se fait en collaboration de plusieurs maîtres d'ouvrage et d'organismes, selon son contexte et la nature des équipements projetés ; pour un équipement de sanitaire, c'est la ministère de la santé qui prend en charge, le ministère de l'éducation pour les équipements éducatifs (les écoles), l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) pour le logement...etc.

Le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (MHU) a chargé la CADAT par les études des ZHUN pour tout l'ensemble du territoire (selon les dispositions arrêtés par la circulaire n°336 du 19 février 1980). Après sa dissolution, le Centre National d'Etudes et de la Réalisation Urbaine (CNERU) a pris la relève des études aussi les propositions du PUD et de toute nouvelle orientations. De même, la Direction de l'Urbanisme, et de la Construction et de l'Habitat (DUCH) a été occupée par le suivi, la réalisation et du contrôle technique et légal des projets proposés, quant à la réalisation a été confiée à des entreprises nationales et d'autres étrangères.⁹⁰

Toute une panoplie d'études préliminaires s'est opérée pour la quantification des besoins urbains et la vérification de l'opportunité de la ZHUN, ces études sont élaborées passant essentiellement par trois phases ; commençant par la phase analyse qui consiste à analyser les relations de la ZHUN avec le contexte urbain existant, puis un schéma d'aménagement aurait été proposé dans la phase synthèse, et finalement les plans de détails auraient été établis pour l'élaboration d'exécution. Chaque phase correspond à un dossier, comme suit :

3.1. LE DOSSIER DE CREATION

Qui définit les procédures administratives permettant la réalisation de la ZHUN par la formulation d'idées pour l'organisation et la structuration spatiale de l'aire d'intervention en déterminant la surface utile et la surface à urbaniser à l'intérieur de cette aire, le programme et les grandes options d'aménagement.

3.2. LE DOSSIER D'AMENAGEMENT

Après l'acquisition des terrains d'accueil des ZHUN, l'élaboration des études de détail vient déterminer le programme de construction en matière de :

- Habitat : en déterminant le nombre de logements, la typologie d'habitat, la consommation du sol et la densité.
- Equipement : nature et nombre, consommation du sol selon la normative en vigueur.
- VRD : tracés routiers et autres, dimensionnement et installations... etc.

⁸⁹ Benmati N, Belkaid A, et Tebbal F, *loc.cit.*

⁹⁰ BENAMEUR Amina (Hadia 2017, 60)

- Activités intégrées : nombre d'emplois, consommation du sol pour les activités compatible avec la fonction résidentielle. (ZUCCHELLI Alberto 1983, 154)

« Ces études aboutissent pour finir à un « schéma d'aménagement » qui propose une organisation, une structure de l'espace urbanisé, la distribution-localisation des équipements et bien évidemment des dispositions normatives en l'occurrence, le règlement d'urbanisme de détail opposable au tiers qui vient imposer les règles d'implantation, les règles techniques de raccordement aux différents réseaux. Une réglementation particulière s'ajoute au premier règlement sous forme de fiches d'ilots. Elles offrent « les indications » sur les densités, les COS, les surfaces réservées à chaque catégorie de bâtiments, d'équipement, de voirie ou d'espace vert. ».⁹¹

Logement moyen (F3)	80 m ²
Taux d'occupation par logement (TOL)	6 personnes / logement
Taux d'occupation par pièce (TOP)	2 personnes / pièce
Surface plancher / habitant	13 m ²
Surface libre / habitant	12 m ²

Tab. 8 : Les normes relatives à l'espace résidentiel en Algérie (à partir de 1970) - Source : ZUCCHELLI Alberto, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine Volume 3 (Alger : OPU, 1984).

Voirie	Variables
Parking	1,75 m ² /habitant
Espaces verts	1,50 m ² /habitant
Espaces de jeu	2,00 m ² /habitant

Tab. 9 : Les normes relatives aux espaces non-bâties en Algérie (à partir de 1970) - Source : MEBIROUK H : Les espaces publics dans les grands ensembles « rapport entre espaces conçus et espaces vécus ; cas de Annaba, Université Mentouri, Constantine, 2002, p 7.

3.3. LE DOSSIER D'EXECUTION

Après l'approbation du schéma d'aménagement par les organismes concernés, le dossier d'exécution est entamé. Il comprend les projets de détail de l'habitat (plan de masse) et des infrastructures pour l'engagement des travaux d'aménagement. L'APC assure à son tour les

⁹¹ Leila Touati (Née Fillali), Université Mentouri, et Djamilia Safiddine-Rouag, « Le Devenir des " Zhun " comme forme de production de l'espace et du cadre bâti " cas de Constantine " », 2006, 107.

CHAPITRE VI | LA POLITIQUE DES ZHUN

travaux de voirie et des réseaux divers (eau potable, assainissement...etc.), quand à le suivi revient à la charge de la DUCH.⁹²

⁹² (Touati (Née Fillali), Université Mentouri, et Safiddine-Rouag 2006, 109).

4. LA PRODUCTION DES ZHUN

L'urgence en matière de logement a conduit à construire d'une façon massive et rapide, faisant appel à des entreprises étatiques voire même étrangères qui disposaient de critères exigés par l'Etat (usines de préfabrication, industrialisation), ce qui a fait preuve à l'inscription de la procédure ZHUN dans une logique de logements sociaux. De même, l'Etat a mis en place des dispositifs dans toutes les opérations liées au logement, à savoir l'offre du foncier, les études, la réalisation, le financement et en fin l'attribution.⁹³

4.1. LE FONCIER

La réalisation des ZHUN n'aurait pu voir son jour sans prévoir des terrains d'assise, cependant, la constitution **des réserves foncières communales** a permis la production d'un très vaste programme de logement dans le cadre de la procédure des ZHUN.

Les réserves foncières communales sont instituées par l'ordonnance n°74-26 du 20 février 1974 représentant un véritable moteur d'urbanisation en Algérie entre 1970 et 1990. Elles confiaient aux collectivités locales le droit d'usage du sol urbain en vue de sa redistribution au profit des institutions et organismes étatiques qui ont eu besoin pour la réalisation de leurs programmes. (Hadia 2017, 61).

Comme elles sont définies dans le cadre du PUD, PUP ou du périmètre d'urbanisation, ces réserves foncières communales incluaient toutes les zones agglomérées des communes à l'exception des zones éparses. Les zones agglomérées concernent également le périmètre d'urbanisation que celui d'extension future. (Saidouni 2003, 140)

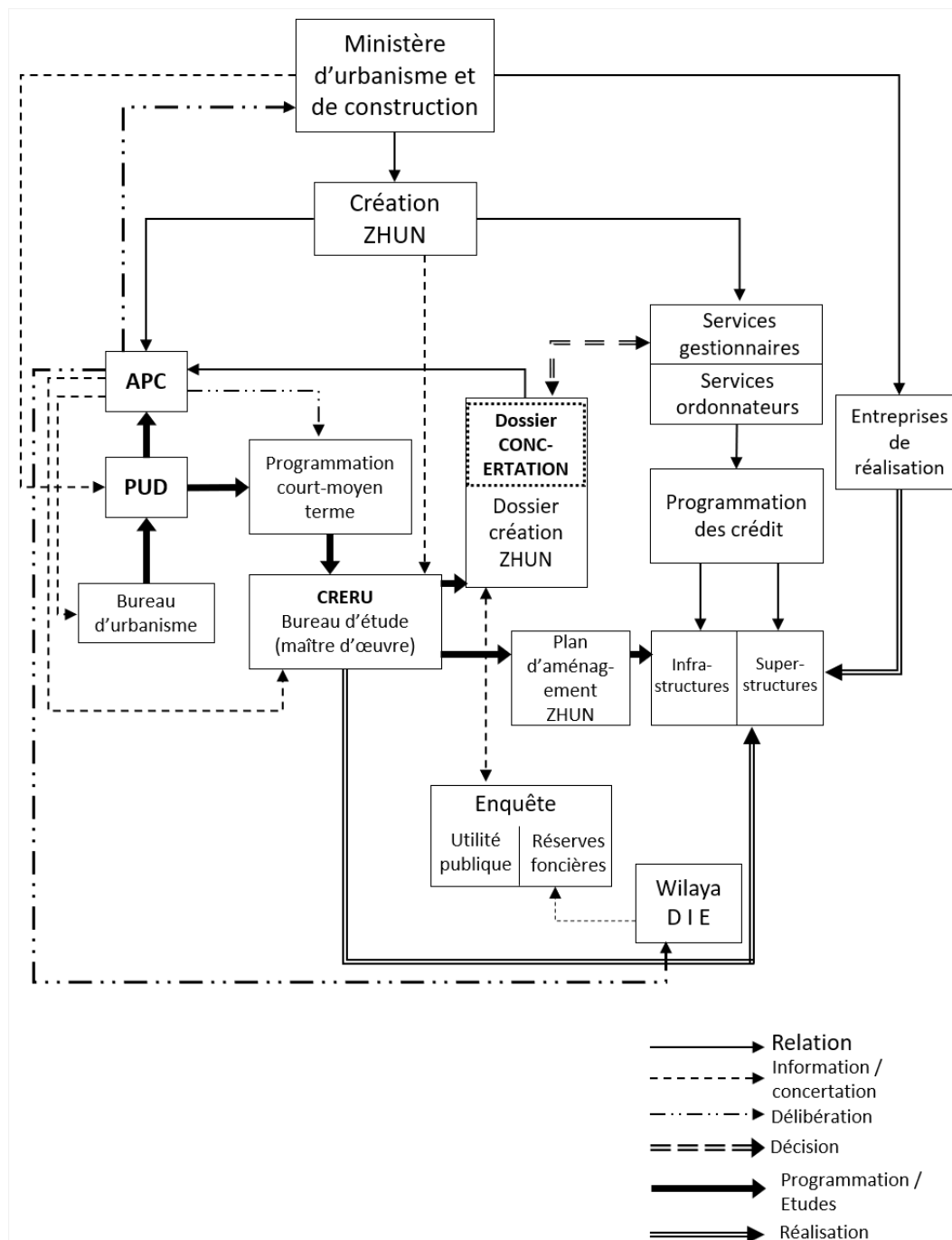
« Ce dispositif a eu des effets pervers sur l'organisation de l'espace urbain en général et celui des ZHUN en particulier. En effet, la valeur réelle et le coût d'opportunité des terrains ne sont plus connus, de plus ce système de gestion administrées ne permet pas le recyclage des terrains déjà urbanisés et appauvrit la diversité de l'offre. En supprimant la contrainte foncière, l'on a assisté à des formes d'organisation décousue et à une importante déprédation foncière. » (Hadia 2017, 61).

4.2. LA QUANTITE

Dès l'institution de la procédure des ZHUN, la quantité était favorisée dans l'intention d'assurer un nombre maximal de logements collectifs sur l'ensemble du territoire algérien (plus de 650 000 logements) afin d'amortir la situation critique en matière de logement.

⁹³ Hadia, « La résidentialisation », 61.

« Ce choix quantitatif reposera sur la production en série la norme européenne pas l'utilisation généralisée du plan type ainsi qu'une typologie de bâtiments rectilignes quadrillant l'espace consistant en une succession d'immeubles collectifs de niveaux différents (des tours et des barre) ». (Foura (Née Bouchair), Université Mentouri, et Bouabaka 2007, 200)



Tab. 10 : Processus administratif pour une opération ZHUN - Source : ZUCHELLI Alberto, Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine Volume 3 (Alger : OPU, 1984), p 151.

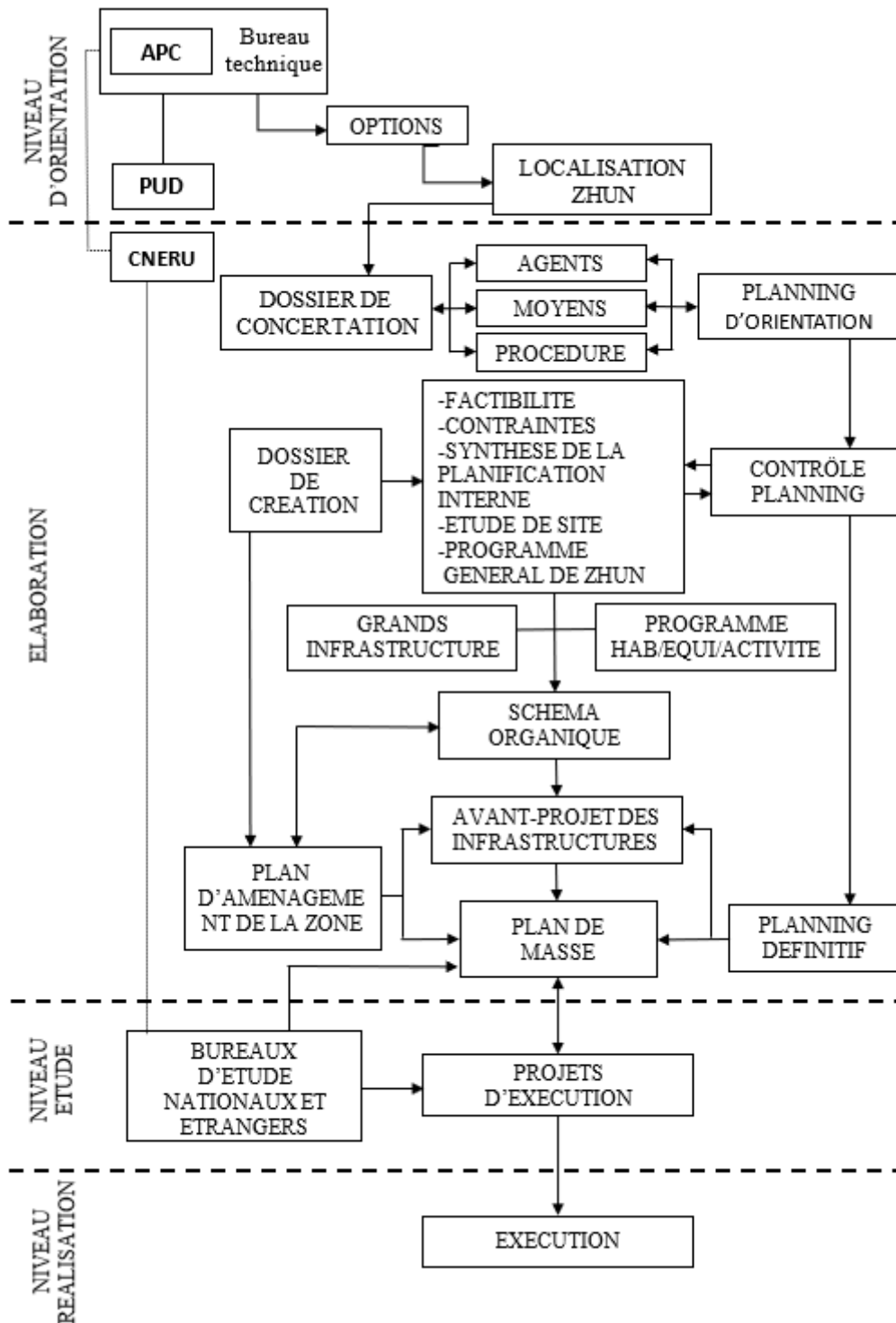


Fig. 111 : : Processus administratif et technique pour une opération de ZHUN.
 Source : ZUCHELLI Alberto, *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine Volume 3* (Alger : OPU, 1984), p 153.

5. LE DYSFONCTIONNEMENT DES ZHUN

Au début des années soixante-dix, les grands ensembles d'habitat collectif ont déjà dénoncé leur défaillance à travers le monde. A cette période, l'Algérie a importé le même modèle, en l'inscrivant dans la politique des ZHUN, ce qui a permis de produire un vaste parc de logement pour combler la crise qui frappait le secteur dans le territoire algérien. Mais aux prémices de son aboutissement, cette procédure n'a pas échappé des lacunes lors de sa réalisation, ce qui a engendré par la suite de nombreux problèmes qui se résument en distorsions sur plusieurs échelles.

5.1. LES PROBLEMES LIES A LA PRODUCTION DES ZHUN

Comme nous avons souligné précédemment, la procédure des ZHUN a été imitée des ZUP d'Europe (en particulier la France). Bien qu'à l'époque ces derniers présentaient de nombreux problèmes, le pouvoir algérien a opté pour ce type en adoptant les mêmes méthodes de programmation, de conception et de réalisation.

« Au moment même où les grands ensembles font l'objet de sévères remises en causes dans le monde, les pouvoirs publics enchainent les réalisations de ce type, ne voyant que les avantages d'une mise en œuvre rapide et économique et surtout la création d'un cadre de vie homogène et égalitaire pour tous en adéquation avec la ligne politique socialiste qui avait été tracée. » (Hadia 2017, 63)

Pour exécuter le parc de logement qui a été programmé dans la procédure des ZHUN, les planificateurs ont mis en œuvre une politique d'industrialisation du bâtiment.

« (...) au Centre National d'Etudes et d'Animation de l'Entreprise de Travaux (CNAT) que le secteur de la construction au cours de ce plan se distingue par une industrialisation tous azimuts » (Boubekeur 2002, 86).

Des technologies comportant une variété des procédés de préfabrication ont été appliquées par les entreprises de réalisation, notamment :

5.1.1. LE SYSTEME PASCAL

Un procédé de préfabrication semi-lourde que la société nationale des travaux industriels et bâtiment (SO.NA.TI.BA) avait utilisé pour la construction des parois extérieures (des façades) préfabriquées, tandis que les parois intérieures sont des éléments structuraux (éléments porteurs) dont la ZHUN "cité 5 juillet" à Mostaganem a fait l'objet de ce procédé.

5.1.2. LE SYSTEME VARECO

CHAPITRE VI | LA POLITIQUE DES ZHUN

Un procédé de préfabrication lourde tri-dimensionnel. Beaucoup d'entreprises nationales comme le Bureau d'Etude Economique et Technique (ECOTEC) et d'autres étrangères comme la BUM (entreprise allemande de construction) utilisaient ce procédé qui consiste à produire des cellules entières dans des usines, transportées puis assemblées sur le site comme des cubes. (Boubekeur 2002, 86)

5.1.3. LE SYSTEME TABLE ET BANCHE

Un procédé de construction en coffrage tunnel dont l'entreprise socialiste des travaux de l'Est (ESTE) avait appliqué dans certaines constructions dans le but d'atteindre un rendement très élevé des travaux en coulant un nombre important de voiles et de dalles en une seule phase, comme le cas de la ZHUN "cité Yousouf" à Constantine qui a été un champ d'expérimentation.

La rapidité de construction et la quantité, deux facteurs ont été priorités au détriment de la qualité. En effet, ces procédés ont entraîné beaucoup de contraintes point de vue technique en raison d'une mauvaise mise en œuvre (absence d'une main d'œuvre qualifiée).

Toutes les phases de production ont subi des problèmes en particulierité le transport dont tous les éléments et les cellules préfabriqués hors chantier avaient dû être transportés que par des engins spécialement conçu à cet effet et qui demandent de grandes précautions au moment de leur manutention.

« Le mauvais état des routes en Algérie provoquait des fissures plus ou moins graves dans ces cellules, entraînant soit leur perte définitive, soit la nécessité de reprises sur le site. Ici, le transport s'avère être l'une des principales contraintes. » (Boubekeur 2002, 86)



Fig. 112 : Problème d'étanchéité au niveau des parois extérieures, Cas de la ZHUN de cité 5 juillet Mostaganem - Source : Mouaz Sanaa.

5.2. LES ZHUN : DE VERITABLES CITES DORTOIR

La procédure ZHUN est basée essentiellement sur le volontarisme de l'état avec un financement très fragile qui se réside dans la rente pétrolière. A cet effet, les équipements d'accompagnement nécessaires n'ont pas vu leur jour qu'après quelques années de l'achèvement des ZHUN, quant aux équipements de rencontre et de loisir n'ont pas été programmés dans la grille des équipements ce qui a accentué la notion des « **cité dortoir** » sur ces grands ensembles d'habitat collectifs.

« (...) Bien que la programmation intégrât les équipements d'accompagnement, la priorité donnée aux logements ainsi que d'autres contraintes liées à leur réalisation aura pour conséquence de lui donner un cachet de cité dortoir dans un chantier permanent où les équipements sont insuffisants ou inexistantes et où les espaces extérieurs sont des terrains vagues. »

« Cette insuffisance de services au niveau de la ZHUN contraint les occupants à se déplacer au centre-ville même pour les besoins de première nécessité. Les déplacements au centre-ville sont fréquents, ce qui induit une réduction des temps de séjour à l'intérieur des cités et entrave les possibilités de consolidation des liens de voisinage. En conséquence, sont renforcées les attitudes de repli des habitants à l'intérieur de leur logement. La non-connaissance entre voisins des différents blocs rend difficile l'identification des auteurs des actes de vandalisme. ».(Naceur et Farhi 2003b, 18)

5.3. INADEQUATION DES ESPACES EXTERIEURS AU REGROUPEMENT

La procédure ZHUN est appuyée sur une logique de programmation chiffrée (la quantité) en négligeant tout aspect architectural et urbanistique. Pour faciliter la tâche aux entreprises de construction, les décideurs se contentaient par des bâtiments ne dépassant pas les cinq étages consommant des réserves foncières importante au périphérique du centre-ville en amplifiant des extensions spatiales des centres urbains en rupture totale avec la ville.

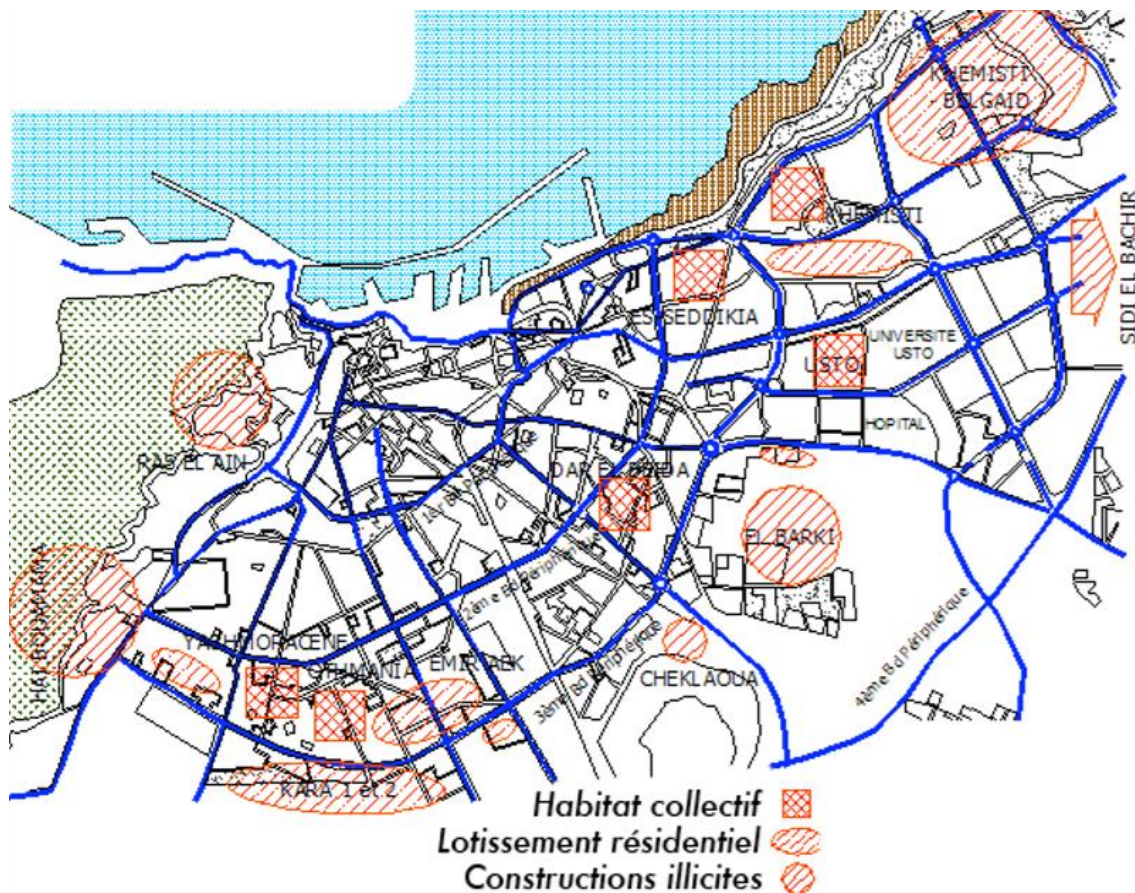


Fig. 113: Localisation des différentes ZHUN, lotissements planifiés et informels à Oran au début des années 1990 - Source : Malika TOUATI, La périphérie Est d'Oran (Algérie) : mécanismes de formation et modes d'intervention.

« Les architectes sont devenus des mathématiciens essayant de solutionner une équation à deux variables : le nombre de logements à construire dans un temps record oubliant qu'ils sont en train de décider du sort des habitants et de la qualité du cadre de vie à leur offrir. »⁹⁴

Comme la plupart des villes algériennes, voyons que les différentes ZHUN sont effectuées au préurbain du centre-ville d'Oran présentant une rupture urbaine par rapport au centre.

Les cités ZHUN se présentaient sous forme de bâtiments en barre ou en plot simples et répétitifs ayant une typologie monotone du bâti sans aucune identité architecturale, des façades sans traitement spécifique et qui ont subis des modifications aléatoires par les usagers, à titre d'exemple la transformation des balcons en chambres.



Fig. 114: Exemple de façade d'une ZHUN à Oran - Source : exposé sur L'Algérie, espace colonial et post colonial.

⁹⁴ Hadia, « La résidentialisation », 62.



Fig. 115 : Exemple des façades d'une ZHUN à Mostaganem, cas la cité 5 juillet - Source : Mouaz Sanaa.

Ces bâtiments s'organisaient autour des espaces extérieurs qui ne se confondent pas aux plans de masse jusqu'à nos jours. Bien qu'ils soient le seul lieu de rencontre entre habitants mais ils restent des terrains vagues utilisés souvent étant des parkings sauf l'exception des quelques aires de jeux et quelques espaces adjacents aux blocs qui sont jardinés par les occupants du rez-de-chaussée. L'absence de distinction entre les domaines privés et publics, crée une confusion dans les usages⁹ et déroutent les contrôles.

« Cette confusion d'usage au niveau des espaces extérieurs a fait que leur forme d'appropriation sont très restreintes mis à part quelques espaces adjacents aux blocs, jardinés par certains occupants des premiers niveaux. Délaissés, ils ont fini par être des espaces dont on accepte la dégradation en y déposant des ordures ou des débris. Très ouverts, ces espaces extérieurs sont aussi dépourvus de tout dispositif de sélection et de contrôle de l'accessibilité. Ils constituent ainsi des lieux de passage pour des populations diverses étrangères aux cités accentuant les risques d'intrusion, les vols et les exactions. Les espaces extérieurs sont de ce fait une source d'anxiété pour les habitants. Facilement accessibles, ils deviennent des lieux de regroupement pour les marginaux. Ils sont utilisés par des adolescents de la cité ou même des étrangers aux pratiques douteuses (abus d'alcool, de drogue, jeux de cartes...). Ces regroupements leur permettent aussi de guetter les déplacements et mouvements des habitants pour procéder aux cambriolages. ».(Naceur et Farhi 2003b, 22, 23)



Fig. 116 : Des espaces extérieurs mal exploités, cas des ZHUN cité 5 juillet à Mostaganem - Source : Mouaz Sanaa.



Fig. 117 : Un espace extérieur jardiné, cas des ZHUN cité 5 juillet à Mostaganem - Source : Mouaz Sanaa.



*Fig. 118 : Une aire de jeux non aménagée, cas des ZHUN cité 5 juillet à Mostaganem –
Source : Mouaz Sanaa.*



*Fig. 119 : Travaux de ravalement de la façade des immeubles de la ZHUN cité 5 juillet en
cours de réhabilitation – Source : Abdelaalim Aïssat.*

III. CONCLUSION

Certes, la politique des ZHUN a bien répondu à la crise de logement aux années 1970 jusqu'aux années 1980, mais avec la baisse brutale des revenus de la rente pétrolière, la production des ZHUN a été revue à la baisse jusqu'à ce qu'elle soit abandonnée pour de bon à la fin des années 1980.

Cette procédure a été critiquée et condamnée, faute de son dysfonctionnement sur le plan architectural, urbain voire même social. La dégradation observée dans les ZHUN exprime l'inadaptabilité des habitants à cette forme urbaine qui se traduit par les malaises vécues et les rejets des espaces extérieurs.(Naceur et Farhi 2003b, 24)

La crise de logement persiste toujours, et pour se rattraper, l'Etat a fait donc recours à de nouveaux instruments d'urbanisme et d'autres politiques en matière d'habitat que nous allons évoquer dans le chapitre suivant (**Chapitre VII**).

CHAPITRE VII



LES EXTENSIONS NOUVELLES & LES POS

CHAPITRE VII | LES EXTENSIONS NOUVELLES ET LES POS

I.	INTRODUCTION.....	238
II.	L'ALGERIE, UN ESPACE DE CONTRASTE	239
III.	L'AVENEMENT DES INSTRUMENTS D'URBANISME	242
1.	L'URBANISME PLANIFIE.....	242
2.	LES INSTRUMENTS D'URBANISME.....	242
2.1.	LES LOIS ET LA LEGISLATION	243
2.2.	LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU)	244
2.3.	LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS).....	246
IV.	L'ALGERIE, VERITABLE CHANTIER A CIEL OUVERT.....	248
1.	L'ETALEMENT URBAIN DES VILLES ALGERIENNES.....	249
2.	DE LA CENTRALITE A LA POLARISATION	250
V.	LES VILLES NOUVELLES EN ALGERIE	253
VI.	L'HABITAT AU CŒUR DE LA POLITIQUE DU DEVELOPPEMENT NATIONAL 256	
1.	LES DIFFERENTES FORMULES DE LOGEMENT	257
1.1.	LOGEMENT LOCATION6VENTE (AADL).....	258
1.2.	LOGEMENT PUBLIC LOCATIF (LPL-SOCIAL).....	260
1.3.	LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDE (LPA).....	261
1.4.	LOGEMENT PROMOTIONNEL PUBLIC (LPP).....	262
1.5.	LOGEMENT PROMOTIONNEL LIBRE (LPL)	263
1.6.	LOGEMENT RURAL (LR).....	264
1.7.	L'HABITAT AUTO-CONSTRUIT (AU).....	265
1.8.	LOGEMENT LOCATIF PROMOTIONNEL (LLP), LA NOUVEAUTE DE TEMMAR	266
VII.	LA VILLE D'ORAN MISE A L'EPREUVE	267
1.	L'ECHEC DU PDAU 1998	268
2.	LE POS, UN INSTRUMENT DESUET	269
2.1.	POS YAGHMOURACEN (COMMUNE D'ORAN).....	270
2.2.	POS SUF4 (COMMUNE DE BIR EL-DJIR).....	271
3.	LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) OU LE POS DESUISE	273
VIII.	CONCLUSION	276

I. INTRODUCTION

Après avoir abordé la politique des Z.H.U.N (voir le chapitre précédent), nous allons essayer d'expliquer le processus de développement de la ville Algérienne suite à l'avènement des différents instruments d'urbanisme, et l'apport des politiques d'extensions qui ont été élaborées par l'état, ensuite nous allons nous intéresser aux chantiers colossaux lancés par l'état, notamment ceux des villes nouvelles, le long du territoire Algérien, et les différentes formules de logements introduites par les pouvoirs publics afin de faire face à la crise de logement qui ne cesse d'enfler, pour clôturer enfin ce chapitre par un dernier point, mais pas le moindre, où nous allons apporter une brève comparaison entre deux variantes de POS de la ville d'Oran, histoire de montrer l'échec de ces instruments d'urbanisme adoptés dans un contexte délicat tel que l'Algérie.

II. L'ALGERIE, UN ESPACE DE CONTRASTE

La société algérienne a connu non pas une mais plusieurs mutations depuis son existence, chaque changement s'est appuyé sur des modalités différentes du précédent. Ses traces pourraient encore être visibles à nos jours. Les faits sont encore là, et les études ont reconnu l'Algérie comme étant un pays fortement exposé aux aléas du temps avec même une explosion démographique qui ne dit pas son nom et à laquelle les pouvoirs publics combattent jour et nuit, se focalisant sur ce problème dont ils ont fait leur cheval de bataille.

Le paysage urbain des villes Algériennes a changé de forme parfois de manière radicale et ce en reflétant sa société, « chaque société construisant son espace, il n'était pas possible que de telles discontinuités sociétales ne se traduisent pas dans l'espace du pays ». (Cote 1996a, 19) (FIG. 119)

Bien que l'Algérie ne soit qu'une nouvelle nation, les changements qu'elle a subi au cours des dernières années ne sont que le fruit de certains événements historiques qu'elle a enduré.

Durant la période coloniale, l'espace algérien s'est étalé sur une vingtaine de villes de taille modeste, et dont la majorité sont de création précoloniale, elles reflétaient un contraste et une dualité spatiales que l'on peut lire à travers la constitution d'un vaste territoire, le plus grand du continent africain (2 400 000 km²) dont la composante varie en deux grands ensembles géographiques, deux ensembles que la géologie et le climat opposaient en tout, et que l'histoire a réunis (Cote 1996a, 22), d'une part un nord méditerranéen fertile, dense et très peuplé, d'autre part un sud désertique avec quelques établissements humains dépourvus de vie, un espace avec des réalités extrêmement différentes, les colons ont mis l'accent sur le nord qui répondait à leur vision politique et ont négligé le Sahara qui n'était donc qu'un ajout périphérique négligeable, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui après la découverte de l'Or noir dans son ventre.

Avec un héritage légué par d'innombrables sociétés dont la dernière n'est sans doute que la France, il s'avère que l'Algérie post-indépendance s'est retrouvée coincée devant deux options, soit revenir aux sources, pour retrouver son authenticité ou rester dans la continuité pour accéder à la modernité aisément. (Côte 1988)

Au lendemain de l'indépendance, et après que les colons ont commencé à plier bagage en direction de l'Hexagone, une nouvelle société a pris le relais et le contrôle du pays, un bouleversement socio-spatial profond s'est opéré, car d'abord il fallait faire preuve d'une nouvelle Algérie venant tout juste de sortir d'une guerre qui lui a coûté cher. A ce moment-là, l'Algérie comptait toujours une vingtaine de villes, certaines de taille moyenne, le reste de taille petite, dont la population ne dépassait guère le seuil de 10 millions d'habitants pour l'ensemble du territoire, mais comme la plupart des pays du Tiers-Monde, ce chiffre a été revu à la hausse au cours des années qui suivaient l'indépendance du pays. Or que ce phénomène date de l'époque coloniale, au moment où on assistait à l'Algérienisation des agglomérations dans les années 1910, suivi par la crise économique qui a engendré un exode rural important vers les villes auparavant habitées par les européens, à noter que cet exode ne s'est jamais arrêté bien qu'il ait été suivi selon un rythme lent durant la période de l'après-guerre. (Cote 1996a, chap. 13)

Et comme le bonheur ne vient jamais seul, ce mouvement a pris son summum au lendemain du conflit de la guerre civile algérienne en 1991 autrefois appelée « la décennie noire », ou

CHAPITRE VII | LES EXTENSIONS NOUVELLES ET LES POS

« années de plomb », où l'Algérie indépendante a vécu le pire des scénarios de son histoire qui coûta la vie à plus 150 000 personnes avec des milliers de disparus, un million de personnes déplacées, des dizaines de milliers d'exilés et plus de vingt milliards de dollars de dégâts). (« Guerre civile algérienne » 2018)

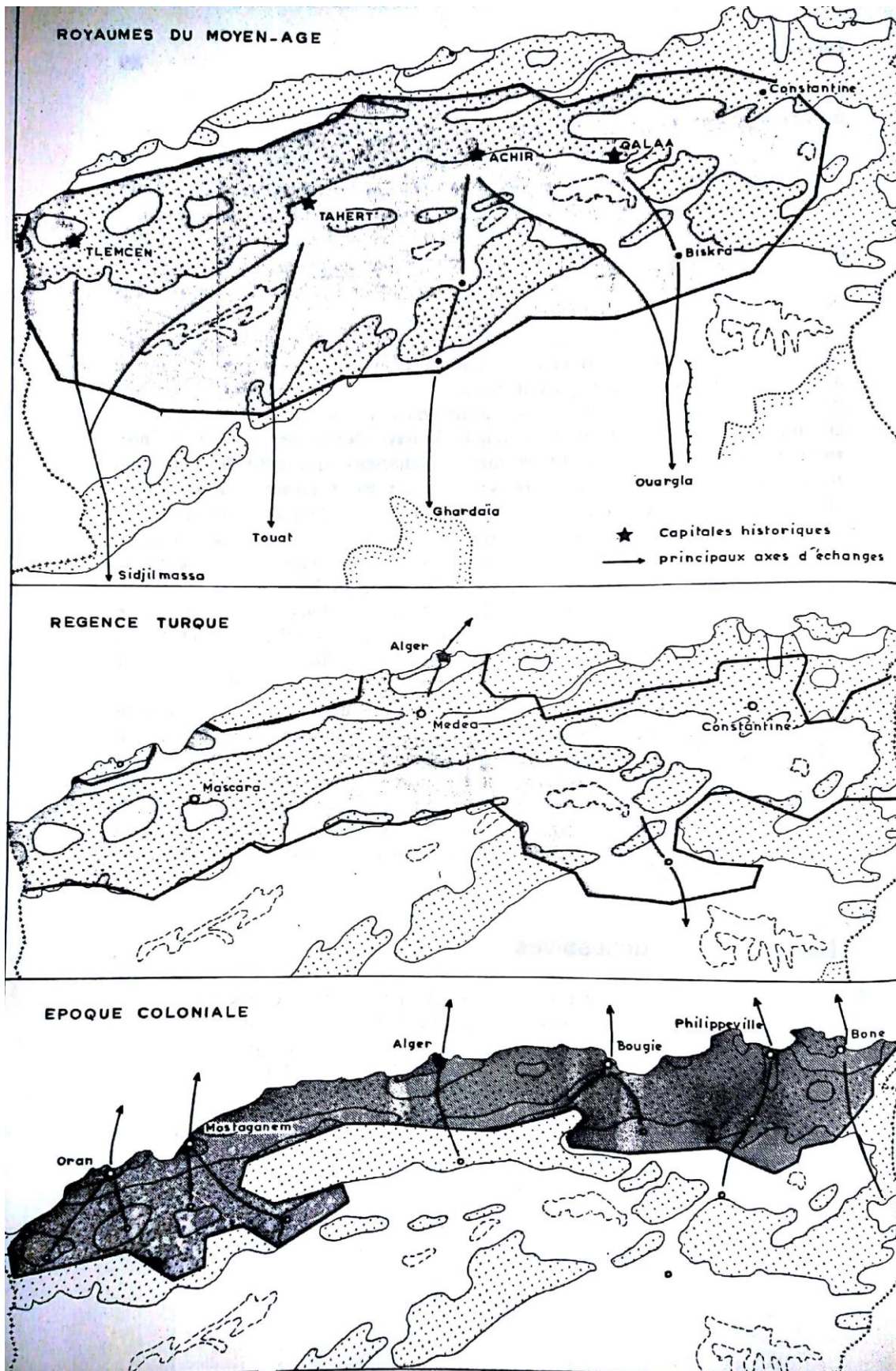


Fig. 119 : Le glissement vers le nord (Marc Côte ; *l'Algérie, Espace et Société*, P20).

III. L'AVENEMENT DES INSTRUMENTS D'URBANISME

Dans ce qui suit, nous abordons les différentes notions d'urbanisme apparues à la suite de l'élaboration de certaines lois qui ont donné naissance à de nouveaux instruments d'urbanisme en vue d'accompagner la maîtrise du développement des villes algériennes.

1. L'URBANISME PLANIFIE

Le modèle de développement adopté par les pouvoirs publics ces dernières années, est fortement consommateur de ressources et d'espace. Avant l'avènement de l'automobile et de la maison individuelle, qui ont conduit à l'étalement urbain, les villes algériennes étaient généralement assez concentrées, héritant une base coloniale classique, de manière à bénéficier des avantages variés liés au regroupement humain. Mais la possibilité de se déplacer rapidement sur de longues distances a considérablement changé l'image et la forme des villes. Repousser les limites de la ville se fait donc, souvent au détriment des terres agricoles et cela se poursuit encore à nos jours, avec des centaines voire des milliers d'hectares de terres qui ont été ravagées par le béton, alors que des milliers d'hectares en zone blanche demeurent et sont restées inexploitées pour une urbanisation immédiate.

Ainsi donc, l'urbanisme planifié a pour mission de relever le défi en s'appuyant sur des schémas d'aménagement pour identifier les grandes affectations du territoire, autrement dit, les parties du territoire à développer et de quelle manière cela doit s'effectuer.

C'est dans ce sens-là, que chaque commune prépare un plan d'urbanisme à son échelle, une échelle réduite pour une gestion maîtrisée, et dans lequel sont dictées les grandes lignes et les opérations à entreprendre ainsi que les grandes affectations du sol et les densités de son occupation. Et comme la ville idéale n'existe jamais, on retrouve dans toutes les villes, des espaces mal ou sous utilisés (friches urbaines, terrains à convertir ou même des quartiers très peu denses, présents en grand nombre...), ces derniers font alors appel pour être donc revitalisés.

Dans le point suivant, nous expliquerons l'histoire de l'avènement des instruments d'urbanisme et le rôle qui leur a été attribué.

2. LES INSTRUMENTS D'URBANISME

Force est de constater que le siècle dernier était le théâtre d'une urbanisation flagrante, il a été suivi d'un lustre encore effrayant, où la population dans les villes a dépassé le cap de 60%, tel était le cas, il a fallu trouver un arsenal de lois, d'outils et d'instruments d'aménagement urbain ayant pour mission de prévenir, réguler et anticiper l'urbanisation. (*Fig. 120*)

Au tournant de l'année 1990, l'État planificateur remet en question les règles sur lesquelles reposait la politique d'aménagement du territoire et de planification urbaine. La loi n° 90-29 du

1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme fonde le cadre juridique de la nouvelle planification spatiale : le droit de construire est formulé en fonction de la légalité de la propriété ainsi qu'en termes de règles fonctionnelles et de normes d'occupation du sol. Elle distingue deux instruments d'urbanisme qui devaient assurer la planification des différentes collectivités du territoire algérien : « Les instruments d'urbanisme sont constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme et par les plans d'occupation des sols. Les instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les règlements qui en font partie intégrante, sont opposables aux tiers. (Kadri et Madani 2015, paragr. 3)

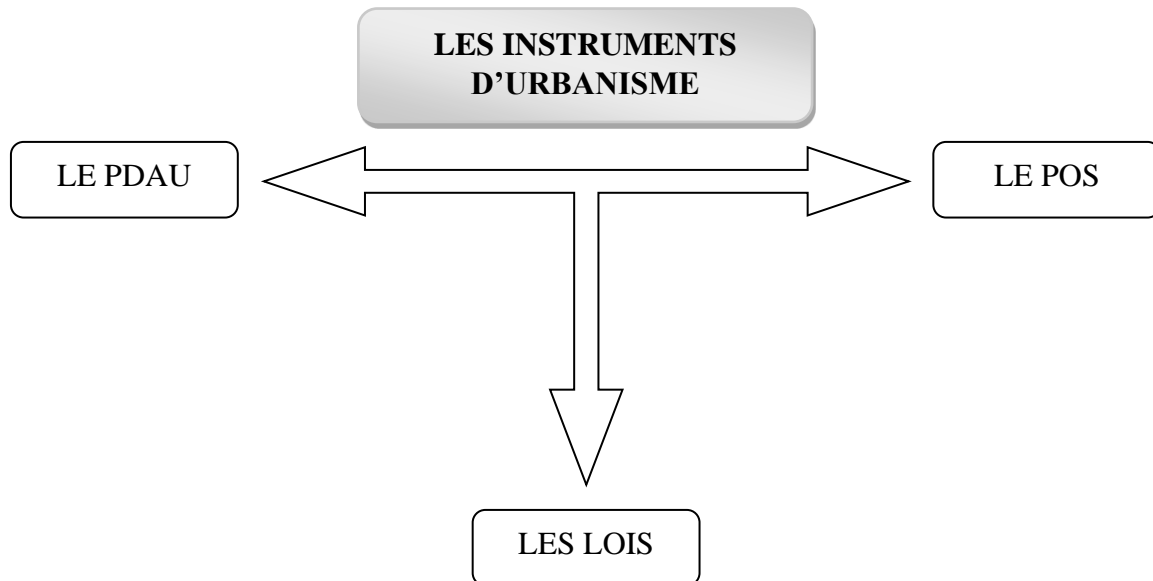


Fig. 120 : Les différents instruments d'urbanisme utilisés en Algérie.

2.1. LES LOIS ET LA LEGISLATION

Les choses vont encore s'améliorer avec l'avènement d'une panoplie de lois et règlements dont la (loi 90-24 de décembre 1990 et tous les amendements d'avril 2004), censés instaurer un peu plus de rigueur en matière d'occupations de sols, de qualité architecturale et d'aménagement urbain. (Grim 2018, paragr. 3)

- Loi 90-29 de décembre 1990 : Cette loi fixe les règles générales visant à organiser la production du sol urbanisable, la formation et la transformation du bâti dans le cadre d'une gestion économe des sols, de l'équilibre entre la fonction d'habitat, d'agriculture et d'industrie ainsi que de préservation de l'environnement, des milieux naturels, des paysages et du patrimoine culturel et historique. Elle est composée par 81 articles répartis en 8 chapitres.⁹⁵

⁹⁵ Journal officiel de la république Algérienne n°51.

CHAPITRE VII | LES EXTENSIONS NOUVELLES ET LES POS

Outre la loi 90/29 relative à l'aménagement et l'urbanisme modifiée et complétée, les nouveaux textes législatifs ayant un impact direct avec celle-ci doivent être pris en considération lors de l'élaboration des études d'aménagement.⁹⁶ Il s'agit notamment de :

- La loi 98-04 du 15 juin 1998 portant protection du patrimoine culturel, pour la délimitation des sites culturels et les mesures de leur préservation.
- La loi 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable, pour les orientations en matière de développement urbain.
- La loi 02.20 du 05 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral, pour les mesures de délimitation des sites non constructibles.
- La loi 02-08 du 08 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement, pour la précision des sites alternatifs d'urbanisation.
- La loi 03-01 du 17 février 2003 relative au développement durable du tourisme, pour la protection des zones et sites d'expansion touristique.
- La loi 04-02 du 25 décembre 2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable, pour la délimitation des zones de servitudes.

L'utilisation et la gestion du sol urbanisable la formation et la transformation du cadre bâti s'effectuent dans le cadre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, et des instruments d'aménagement et d'urbanisme (P.D.A.U. et P.O.S.).

Dans le cadre de l'aménagement urbain, une série d'outils règlementaires obligatoires a été mise en place dans notre pays, et concerne notamment :

2.2. LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU)

Le PDAU est un plan directeur au sens classique du terme, servant à la fois comme guide de gestion et de prévision pour les communes, et c'est un programme d'équipements et d'infrastructures pour la ville ou l'agglomération, il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire en tenant compte de respecter les directrices d'autres plans (SNAT, SRAT et le PAW) qui eux-mêmes disposent également d'un programme d'équipements et d'infrastructures appelées à être réalisés.

S'étalant sur le long terme (20 ans), mais une révision s'impose chaque décade en cas d'une saturation du secteur urbanisé. Le PDAU est un acte prévisionnel qui prévoit et oriente l'aménagement, l'extension d'une ou de plusieurs communes et détermine la destination des sols. Il est indispensable voire obligatoire pour toutes les communes en fixant les références des différents P.O.S. de chacune ou de leur groupement dans le cas d'une intercommunalité.

Nombreux sont ses objectifs, mais les principaux se résument dans la rationalisation de l'utilisation du foncier urbain et périurbain et la mise en place d'une politique de protection urbaine des périmètres sensibles, et ainsi la réalisation de l'intérêt général par le biais de la

⁹⁶ Maouia Saïdouni, « Eléments d'introduction à l'urbanisme et du Code du foncier et code de l'urbanisme »

Fig. 121 : Exemple d'un document graphique du PDAU du groupement urbain de la ville de Mostaganem (Algérie) – Source : DUAC Mostaganem.

2.3. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS)

Le POS est un instrument réglementaire qui fixe les droits de construction : « Dans le respect des dispositions du PDAU, le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage du sol et de construction.⁹⁷

Il constitue une rupture avec les instruments datant d'avant sa promulgation (1990) permettant de toucher à l'échelle des secteurs (quartiers) jusqu'à celle des parcelles, alors que les plans qui le précédaient (PUD) se focalisaient sur les grandes options et orientations de développement local.

Le POS fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction, dans le respect des dispositions du PDAU, et Il se traduit de la même manière que ce dernier et ce, par un règlement accompagné de documents graphiques de référence.

Touchant généralement une partie de la commune, le POS fait référence à un secteur plus ou moins homogène et différencie des autres secteurs de la commune. C'est d'ailleurs un instrument d'urbanisme de détail et son échelle est en général celle de l'architecture urbaine.

Le POS a pour mission de définir les aires minimales et maximales des constructions autorisées, leurs servitudes, de délimiter les espaces publics, des espaces verts, des tracés et caractéristiques des voies de circulation, et des zones non constructibles liées aux servitudes des réseaux (haute tension, rail, etc), il impose des règles concernant l'aspect des espaces urbains construits ou pas. Il identifie également les zones sensibles (patrimoine, monuments et sites à protéger, à rénover et à restaurer, forêt, terre agricole à préserver et à protéger).⁹⁸

Contrairement au PDAU, le POS s'étale sur le moyen terme (5 à 10 ans), appelé à être révisé si nécessaire ou dans le cas d'un projet ayant un d'intérêt national, constituant l'interface entre les instruments de gestion territoriale et les actes d'urbanisme.

S'agissant de son contenu, Le POS est composé de deux éléments : Un règlement (écrit), adossé par des documents graphiques (plans). (*Fig. 122*)

Le règlement se compose d'une note de présentation reflétant les éléments de compatibilité avec les orientations du PDAU, et le programme relatif aux perspectives de développement du secteur concerné. A cela s'ajoute les règles de constructions dont leurs natures et leurs formes ainsi que la densité d'occupation avec les coefficients appropriés (CES, COS), y compris les servitudes en matière d'urbanisme.

Quant aux documents graphiques, c'est toute sorte de document pouvant apporter un ou plusieurs détails, chacun avec une échelle déterminée (Plan de situation, topographique, cartes de contraintes géotechniques, plan de l'état de fait, aménagement général, VRD...).

⁹⁷ (Loi 90-29, art. 31).

⁹⁸ Maouia Saïdouni, « Eléments d'introduction à l'urbanisme et du Code du foncier et code de l'urbanisme »



*Fig. 122 : Exemple d'un document graphique du POS de la Salamandre à Mostaganem -
Source : Agence Foncière de la Wilaya de Mostaganem.*

En Algérie, les autorités ont donc dépêché pour doter près de 1500 communes de plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU), pour la plupart adossés à des plans d'occupation de sols (POS) très détaillés.

Ces instruments d'urbanisme sont sensés permettre de mieux organiser les extensions de zones d'habitat, tout en veillant à préserver du mieux possible les réserves foncières, désormais soumises à des conditions d'emprises au sol rigoureusement encadrées.

Après avoir jeté un œil sur les différents instruments d'urbanisme, nous abordons dans le point suivant l'enjeu de l'étalement urbain que connaissent les villes algériennes et les différentes politiques faites pour mettre terme à cet étalement urbain.

IV. L'ALGERIE, VERITABLE CHANTIER A CIEL OUVERT

Etendu sur un vaste territoire, l'Algérie, autrement appelé le pays continent, est constitué par un bon nombre de villes, la majorité se concentre dans la partie nord du pays qui regroupe à elle seule 90% de la population totale, l'équivalent de 38 millions d'habitants, un indice qui montre que l'Algérie est face à une bombe à retardement démographique qui ne dit pas son nom, cette répartition inégalement répartie sur le territoire, concentrée à moins de 250 km du littoral méditerranéen, au-delà de 250 km au sud du littoral la population se fait rare hormis en quelques villes qui correspondent à des oasis, cette composition se traduit par des densités fortes enregistrées par les villes du littoral, cela est dû à l'exode rural massif dans des périodes qui ont marqué l'histoire du pays notamment celle de la décennie noire. (Fig. 123)

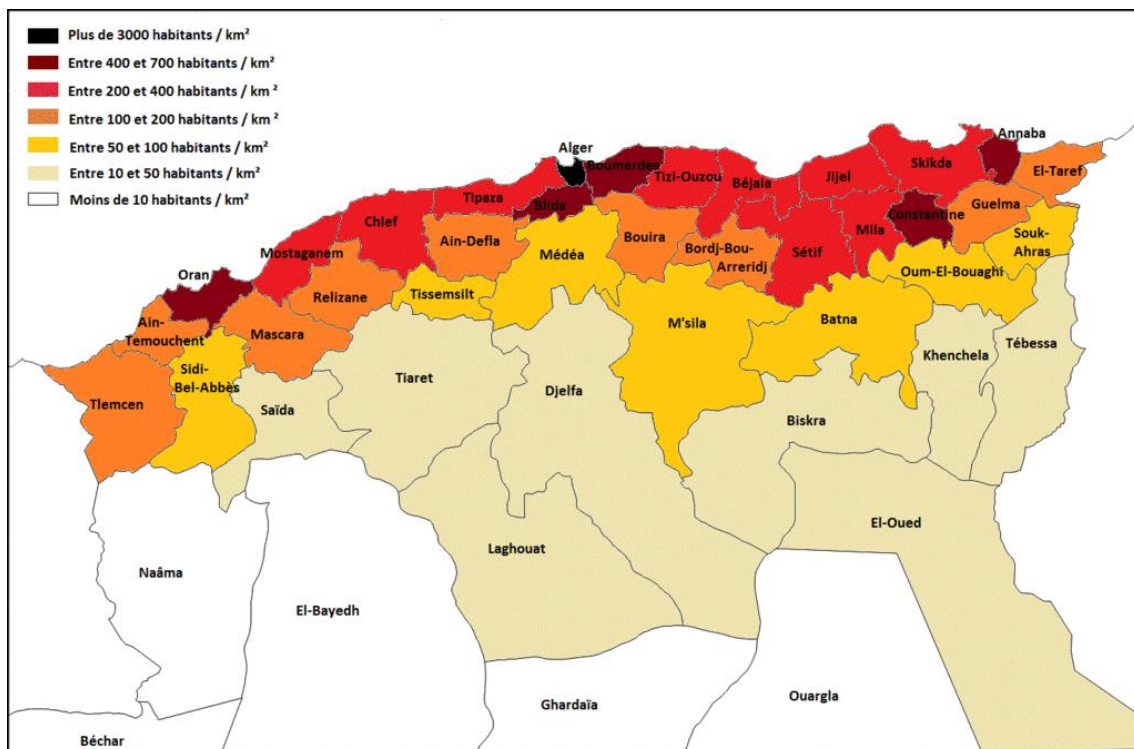


Fig. 123 : Répartition de la population Algérienne (2008) – Source : Internet.

1. L'ETALEMENT URBAIN DES VILLES ALGERIENNES

Depuis l'indépendance les villes algériennes notamment celles du littoral ont été confrontées à une explosion démographique traduite par le pillage des réserves foncières et l'extension anarchique des tissus urbains qui s'étaient exacerbés durant la décennie noire, ont porté à l'évidence un coup fatal à la rigueur urbanistique et à l'esthétique des villes. Aucun quartier d'habitat, aucune zone d'extension urbaine n'est épargnée par ce phénomène et cette grave dérive est aujourd'hui le lot de toutes les agglomérations urbaines sans exception. L'absence de contrôle couplé aux passes droits et à la corruption, ont en effet engendré en quelques années un désordre urbanistique et architectural sans précédent. Un désordre qui donne la désagréable impression d'un pays livré à l'anarchie et aux prédateurs sans scrupules. (Grim 2018, paragr. 2)

Cette situation n'a pas tardé à éveiller la conscience et à faire mobiliser les acteurs sociaux (ministères, certaines directions de wilayas, APC, services de sécurité, police de l'urbanisme, tribunaux) ayant pour mission de prendre des mesures coercitives à l'encontre des contrevenants, mais la permissivité du contrôle, les passes droits, la corruption et l'absence de sanctions constituent autant de facteurs de relâchements qui ont encouragé ce phénomène à prendre encore de l'ampleur.

2. DE LA CENTRALITE A LA POLARISATION

Malgré les énièmes tentatives des pouvoirs publics pour désengorger la capitale Alger, à travers l'opération connue sous le nom de « décentralisation » qui consiste à transférer des prérogatives⁹⁹ de l'Etat à des entités locales afin de garantir une meilleure gestion des ressources existantes et un bon management des institutions publiques, la centralisation suscite encore la polémique au milieu des algériens. Les collectivités sont donc autonomes financièrement et elles jouissent d'une autonomie de décision tout en restant sous la tutelle de l'état, et des lois de la république.

L'état donc au niveau d'Alger, n'a pour mission que de vérifier la conformité des décisions à la législation en vigueur, à noter que ce concept a été adopté par de nombreux pays, mais à la sauce de chacun, l'Algérie en suivant le modèle socialiste, a choisi, dès le lendemain de l'indépendance, de faire d'Alger le centre de toutes les décisions politiques et économiques, une capitale cosmopolite, regroupant toutes les hautes fonctions du pays, (ambassades, sièges de firmes, ministères, siège de gouvernance..), c'est à partir de l'antique « Icosium » que l'on donne le feu vert.

Evidemment, les choses ont changé au cours des dernières années, les 48 wilayas ont désormais le pouvoir de décision et de gestion de l'argent qui leur est octroyé, mais cela se limite à des petits projets d'ordre local, le cas des différents projets de tramways, réalisés dans 7 grandes villes Algériennes, leur approbation a été émise de la capitale, car les projets en questions sont initiés et financés par le Ministère des Travaux Publics et des Transports, dont le siège n'est sans doute que sur Alger. La décentralisation permet donc une adaptation des politiques publiques au plus près de la population, mais cela n'empêche qu'elle puisse conduire à un déséquilibre national dû aux multiples choix politiques différents et de ressources inégalement réparties.

De la centralité à « la polarisation » autrement appelée « la régionalisation » qui désigne une des formes de décentralisation au profit des régions auxquelles un Etat accorde une autonomie administrative et transfère certaines de ses prérogatives (« Définition : Décentralisation » s. d.), à ne pas confondre avec le terme « régionalisme », qui est une expression, une locution ou un mot propre à sens multiple.

L'Algérie, quant à elle, un pays à la quête d'un équilibre territorial à dépêcher pour polariser les décisions en 3 grandes régions principales, héritant la même hiérarchie laissée par les colons, on a donc Alger, comme métropole du centre « l'Algérois ou le Grand Alger », Oran, deuxième ville du pays contrôlant le territoire de l'ouest « l'Oranie », de même pour Constantine et Annaba, dans la région Est du pays « le Constantinois ». (*Fig. 124*)

⁹⁹ « Honneur, dignité, droit attaché à certaines fonctions, à certains titres, à certains états : Les prérogatives de l'âge » Dictionnaire Larousse.

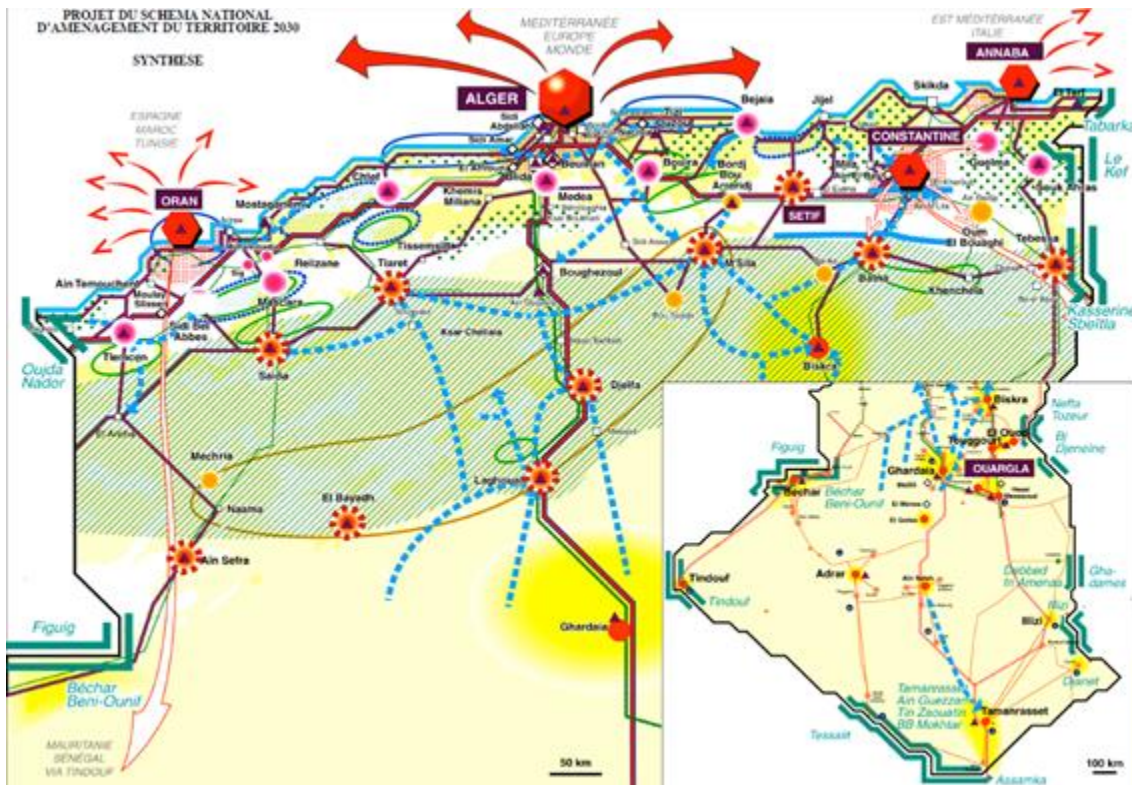


Fig. 124: Projet Du Schéma National d'Aménagement du Territoire 2030 – Source : SNAT - JORA N° 61.

Cette polarité a été adoptée dans le but de créer une attractivité à l'échelle territoriale, chacune des 4 grandes villes du pays est constituée d'un nombre de pôles d'attractivité, ces derniers sont appelés à créer de la richesse et une complémentarité territoriale avec leur grande ville principale, en se spécialisant dans de différents domaines (Industrie, tourisme, technologie...), comme c'est indiqué sur le tableau ci-dessous. (Tab. 11)

Grandes villes	Pôles d'attractivité	Filières
Alger	Alger – Sidi Abdellah - Bouinan	TIC – technologies avancées – biotechnologie-
Oran	Oran- Mostaganem Sidi Bel Abbès - Tlemcen	Chimie organique et énergie – technologies spatiales - télécommunications
Constantine - Annaba	Constantine – Annaba - Skikda	Biotechnologies (alimentaires et santé) – métallurgie mécanique - pétrochimie

Tab. 11: Les pôles d'attractivité pour les grandes villes : Alger, Oran, Constantine-Annaba – Source : SNAT - JORA N° 61.

CHAPITRE VII | LES EXTENSIONS NOUVELLES ET LES POS

Il est clair que l'Algérie a parcouru de longues distances en matière de planification urbaine, mais le chemin reste encore long, car compte tenu de la grandeur de son territoire, quatre grandes villes seulement ne semblent pas suffisantes pour aboutir à un territoire équilibré et compétitif comme le souhaite nos décideurs.

Dans ce qui suit, nous nous étalerons un peu plus sur la question des villes nouvelles en Algérie, et leur habilité en matière d'équilibre territorial. Est-ce que l'on en a besoin ou non ? c'est à cela que nous allons essayer de répondre dans le point suivant.

V. LES VILLES NOUVELLES EN ALGERIE

Par définition, une ville nouvelle est une ville, ou un ensemble de communes, qui naît généralement d'une volonté politique, et qui se construit peu à peu sur un emplacement auparavant peu ou pas habité. (« Ville nouvelle » 2018)

En faisant une première lecture du projet de création de certaines villes nouvelles en Algérie, et avec un territoire algérien démesuré à l'image de son histoire, il convient tout de même d'introduire une distinction entre deux grands types de villes nouvelles (Fig. 125), des villes nouvelles implantées dans une région qui connaît déjà un peuplement et une forte urbanisation telle que la région du centre appelée plus communément « l'Algérois », l'exemple de Sidi Abdallah, Bouinan, sont les plus susceptibles de contribuer à un réajustement du dispositif spatial local, d'autres qui sont localisées dans des zones steppiques comme Boughezout ou désertiques comme Hassi Messaoud, s'inscrivent dans des espaces aux faibles densités démographiques, dont le tissu économique est médiocrement étoffé et le réseau urbain embryonnaire. (Sidi Boumedine et Signoles 2017, paragr. 4)

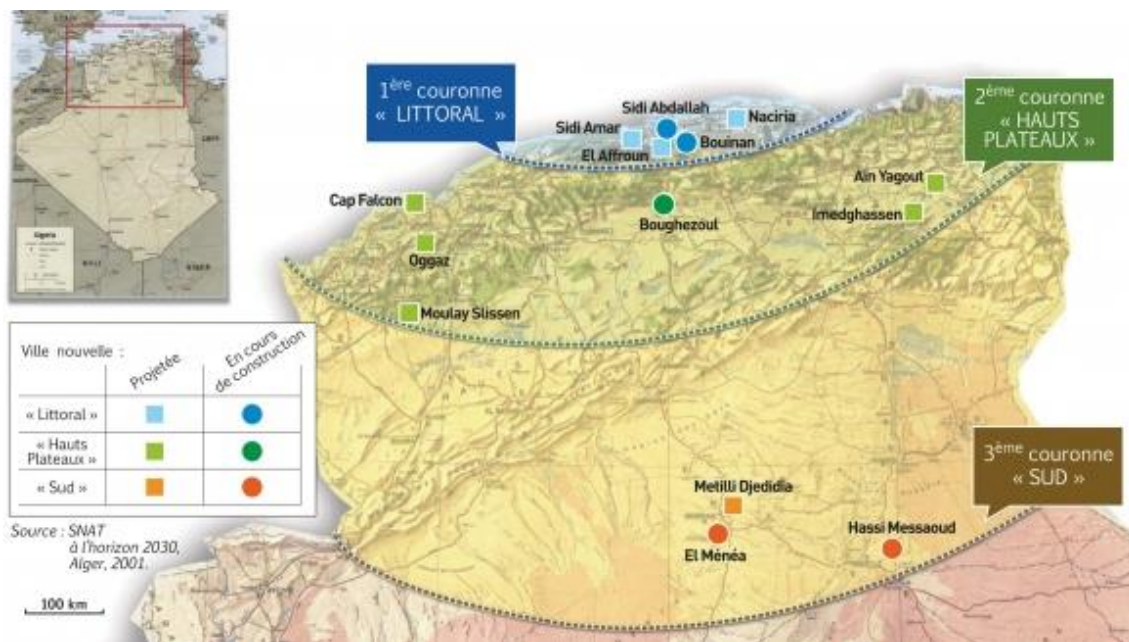


Fig. 125: Localisation des villes nouvelles algériennes. Source : Schéma national de l'aménagement du territoire à l'horizon 2030, Alger, 2001.

Le SNAT de 1987 ayant pour mission de rééquilibrer le territoire national en projetant de nouvelles agglomérations créatrices de la richesse, a fini par donner naissance à certaines nouvelles villes entre 2004 et 2007, avec sa dernière version du SNAT, établie en 2010 pour l'horizon 2030, tente une remise en cohérence du dispositif des villes nouvelles et, dans ce but, distingue les «villes nouvelles d'excellence» devant servir à maîtriser l'expansion urbaine, les

CHAPITRE VII | LES EXTENSIONS NOUVELLES ET LES POS

«villes nouvelles de rééquilibrage du territoire» et les «villes nouvelles d'appui au développement durable».¹⁰⁰

Pour illustrer cette tendance de création de villes nouvelles en Algérie, le cas le plus récurrent n'est sans doute que celui de Boughzoul, (Fig. 126) dont l'idée était de créer une nouvelle capitale dont la localisation a été fixée sur les Hauts Plateaux¹⁰¹. L'idée a été avancée dans les années 1970 mais elle ne fut entreprise qu'au plus tard de l'année 2007, les partisans et les adeptes de ce projet mettaient en avant trois arguments, en premier lieu on dénonce l'exode rural massif que connaît le littoral déjà saturé, avec lequel se déploie un autre discours militant en faveur d'une distribution « équilibrée » de la population sur le territoire national.(Sidi Boumedine et Signoles 2017, paragr. 21), à cela s'ajoute l'enjeu de sécurité nationale et la vulnérabilité que posent les villes côtières dont le siège de la capitale Alger se trouvant sur le littoral, en cas d'agression militaire. Une question qui a préoccupé les autorités du pays à cause des deux conflits israélo-arabes qui ont embrasé le Moyen-Orient en 1967, puis 1973, et desquels l'Algérie fut partie prenante. Et en dernier lieu l'idée de se recourir à cette région grâce à la disponibilité de vastes superficies qu'elle détient, représentés comme étant au centre géométrique de l'Algérie.

Un projet fou, qui se profile petit à petit, mais à l'heure où on écrit cela, Boughzoul demeure encore, un chantier laissé à l'abandon, un projet remis aux calendes grecques, une capitale rêvée, ratée ? seul le temps nous le dira.



Fig. 126 : Vue en 3d du rendu final de la ville nouvelle de Boughzoul et son lac - Source : Google image.

¹⁰⁰ Safar Zitoun et Signoles, « Les villes nouvelles en Algérie ».

¹⁰¹ Les Hauts Plateaux (ou Hautes Plaines algériennes) forment une bande de terres d'une altitude moyenne de 1 000 m. Elle s'étend d'ouest en est, de la frontière marocaine à la frontière tunisienne, et du nord au sud, sur 300 km. Sa partie septentrionale est distante d'environ 150 km des côtes méditerranéennes.

CHAPITRE VII | LES EXTENSIONS NOUVELLES ET LES POS

Encore un autre exemple qui suscite l'attention, il s'agit de la ville nouvelle Ali Mendjli, à Constantine, dont le coup d'envoi de son édification a été donné en 1993 dans des conditions qui n'étaient point favorables à sa mise en œuvre. Un contexte délicat caractérisé par une forte demande sociale en matière de logements et qui a été traduite par l'édification d'innombrables bidons-villes sur la périphérie de l'agglomération constantinoise, un projet inopportun, aux ambitions grandes, dans un climat économique fragile, ce qui l'a emmené au chaos, une ville nouvelle gérée à la manière des ZHUN, pour ne pas dire à l'aveuglette, une ville nouvelle qui étouffe.

Pour résumer les villes nouvelles sont donc là pour accomplir une double mission : celle de rééquilibrage territorial (à l'échelle nationale) et celle de lieux où doit s'opérer le redéploiement des populations métropolitaines.

Pour conclure, et loin des discours famélicieux sur la ville verte, la ville du futur et de la société future, la ville nouvelle, en Algérie tout au moins et telle qu'elle se dessine dans sa phase de réalisation, s'inscrit pour ne pas dire s'englué dans les modes de fonctionnement (les dysfonctionnements ?) de l'État algérien.

En conséquence, les débats qui enflamment parfois les « puristes » de l'aménagement et les urbanistes professionnels, quel que soit l'intérêt qu'ils revêtent sur le plan théorique, ne concernent qu'une ville fantasmée, image virtuelle qui la projette comme si elle était « achevée » – et toujours extrêmement éloignée de la réalité, cela nous mène à dire que l'Algérie n'est pas encore prête pour adopter des villes nouvelles.

VI. L'HABITAT AU CŒUR DE LA POLITIQUE DU DEVELOPPEMENT NATIONAL

Le logement, plus qu'une crise en Algérie, est une problématique, une équation à plusieurs inconnues qui demeurent insolubles. Pourtant, l'Etat a mis en place un programme ambitieux de construction de millions de logements publics. bien entendu des millions de logements, c'est énorme.

Depuis une dizaine d'années l'on ne cesse d'inventer des formules de logements LSP, LPA, social, LPL, LPP, AADL, on parle aussi d'une nouvelle formule LPL qui demeurent incompréhensibles pour le simple citoyen, malgré toutes les explications apportées, car ce qu'il veut avant et après tout c'est un toit, un logement.

Et pour contenir les éventuelles colères sociales, les pouvoirs publics s'ingénient à annoncer des formules de logements qui se succèdent et se ressemblent et sachant que qui se ressemble s'assemble faisant qu'au final, le résultat est le même : des centaines, des milliers de familles attendent depuis des dizaines d'années, voire plus, pour s'abriter sous un toit décent. Ignorant où se trouve la faille, les citoyens constatent pourtant que le pays dans sa presque totalité est un véritable chantier à ciel ouvert, mais la crise n'a pas dit son dernier mot, elle persiste.

1. LES DIFFERENTES FORMULES DE LOGEMENT

En 1999, et suite à l'élection de Abdelaziz Bouteflika comme 8^e président de la république Algérienne, l'Algérie s'est lancée dans un programme fou, afin de répondre à la crise de logement qui frappa le pays depuis l'indépendance, avec de nouvelles formules introduites, à noter que "La période allant de 1999 à mars 2018 a été marquée par la réalisation de plus de 3,6 millions de logements dont 1.176.000 logements publics locatifs (LPL 30 %), 1.583.000 logements ruraux (38 %), 456.000 logements publics participatifs et promotionnels aidés (LPP et LPA 11 %), 156.000 logements location-vente "AADL" (6%), 46.000 logements de fonction (1 %), 138.000 logements promotionnels libres (3 %) et 448.000 logements type auto-construction (11 %), a déclaré M. Temmar lors de la présentation du bilan du secteur de l'habitat à l'occasion de la journée parlementaire sur "l'habitat entre la planification et les défis de l'époque".(Nassima s. d.)

Nous détaillons dans ce qui suit ces différentes formules et les critères d'octroi propres à chacune d'entre elles.

1.1. LOGEMENT LOCATION-VENTE (AADL)

Cette formule de logement public aidé a été lancée en 2001 par les pouvoirs publics afin de permettre aux citoyens appartenant à la classe moyenne d'être propriétaire d'un logement. La location-vente consiste en l'octroi d'un logement avec la possibilité d'acquérir la propriété après une période de location de 25 ans. Ce type de logement public est destiné aux catégories aux revenus moyens dont le salaire mensuel n'excédait pas (en 2001) cinq fois le SMIG (qui était de 8000 dinars en 2000) soit 40.000 DA par mois.

Ce seuil a été revu en 2013 par le ministre de l'habitat. Ainsi, pour être éligible au logement AADL il faut justifier d'un revenu mensuel du couple compris entre 24.000 dinars et 6 fois le SNMG soit 108.000 dinars. (Fig. 127)

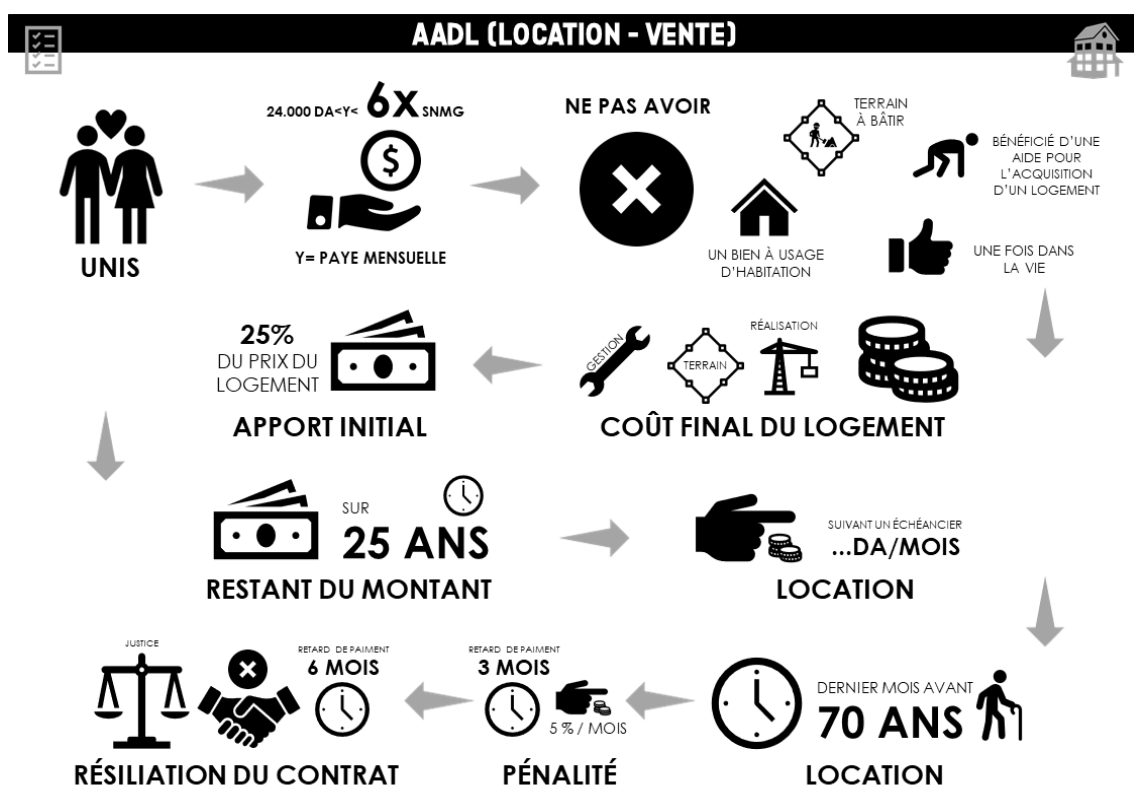


Fig. 127 : Différents critères pour l'octroi d'un logement AADL – Source : Auteur du mémoire.

La location-vente "AADL" est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location fixée dans le cadre d'un contrat écrit.

Le prix du logement destiné à la location-vente est fixé sur la base du coût final de la construction intégrant les dépenses d'acquisition du terrain ainsi que les frais de gestion technique et administrative calculés sur la période précédant le transfert de propriété. Ce programme de location-vente bénéficie de la garantie du terrain et des crédits alloués par l'Etat. (Fig. 128)



Fig. 128 : Exemple de logements AADL à Boumerdes – Source : www.eldjazair365.com.

1.2. LOGEMENT PUBLIC LOCATIF (LPL-SOCIAL)

Le Logement Public Locatif est réalisé sur fonds budgétaires par des maîtres d'ouvrages délégués que sont les offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI). Il est destiné aux seules personnes dont le niveau de revenus les classe parmi les catégories sociales défavorisées et dépourvues de logement ou logeant dans des conditions précaires et/ou insalubres. (Fig. 129)



Fig. 129 : Exemple de logements LPL – Social à Tizi Ouzou – Source : www.algeriepatriotique.com.

1.3. LOGEMENT PROMOTIONNEL AIDE (LPA)

Logement Promotionnel Aidé (LPA), (ex : LSP) est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies.

Il est destiné à des demandeurs éligibles à l'aide de l'État Algérien.

Ce segment de logements s'adresse à des postulants à revenus moyens ; l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide non remboursable de l'État.

Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide de l'Etat. (*Fig. 130*)

Ce segment s'adresse à des postulants à revenus moyens, l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe.

Le LPA bénéficie en outre de :

- La cession du foncier domanial destiné à servir d'assiette avec un abattement de prix de :
 - 80% pour les wilayas du nord
 - 90% pour les wilayas des hauts plateaux
 - 95% pour les wilayas du sud
- Crédit à taux bonifié pour le promoteur (4% à la charge du promoteur).



Fig. 130 : Exemple d'un logement LPA ex LSP à Oran – Source : Google image.

1.4. LOGEMENT PROMOTIONNEL PUBLIC (LPP)

Le LPP constitue un nouveau segment de logement promotionnel bénéficiant du soutien de l'Etat, destiné à des acquéreurs dont les revenus mensuels cumulés avec ceux de leurs conjoints sont supérieurs à six (6) fois et inférieurs ou égaux à douze (12) fois le Salaire National Minimum Garanti (SNMG). (Fig.131)



Fig. 131 : Exemple de logement LPP en Algérie - Source : www.liberte-algerie.com.

1.5. LOGEMENT PROMOTIONNEL LIBRE (LPL)

En considération de la forte demande en logements, une nouvelle formule d'acquisition de ce dernier est née sur le marché. Il s'agit du logement promotionnel libre ou LPL, qui est destiné aux couches de la population dont les revenus (du couple) atteignent ou dépassent les 100.000 dinars. (Fig. 132)

La qualité qui distingue en particulier ce genre de logement, il n'existe pas de plafond fixé au prix de revient desdites habitations. En d'autres termes, il est possible de réaliser des logements très appropriés, avec des espaces d'habitation appréciables, modulables et à convenance individuelle ou collective, selon la demande du souscripteur. (« Le logement promotionnel libre fait son chemin » s. d.)



Fig. 132 : Exemple de logement LPL dans la métropole Oran - Source : Google image.

1.6. LOGEMENT RURAL (LR)

Le logement rural s'intègre dans le cadre de la politique de développement rural, il a pour objectif la promotion des espaces ruraux et la fixation des populations locales. Il consiste à encourager les ménages à réaliser, en auto construction, un logement décent dans leur propre environnement rural. (*Fig. 133*)

La participation du bénéficiaire, dans ce cas, se traduit par la mobilisation d'une assiette foncière qui relève généralement de sa propriété et de sa participation à la réalisation ainsi que le parachèvement des travaux à l'intérieur du logement.



Fig. 133 : Exemple de logement rural en Algérie - Source : www.algerie-eco.com.

1.7. L'HABITAT AUTO-CONSTRUIT (AU)

Et pour finir le tour des formules d'accès au logement, l'habitat auto-construit avec toute sa terminologie vaste (non ordinaire, spontané, autonome, informel, illégal, éphémère, provisoire, mobile) consiste une des formules d'accès au logement que les autorités oublient souvent de citer, il s'agit d'une catégorie de citoyens qui ne recourt à aucune des formules proposées par les pouvoirs publics, des citoyens qui construisent eux-mêmes leurs toits.

Comme son nom l'indique, l'auto construction consiste à construire seul sa maison. Mais là aussi, les choses ne sont pas si simples. Car, si le citoyen est libre de choisir lui-même les spécificités architecturales de sa maison, il y a plusieurs manières de faire. Il y a d'abord les citoyens qui construisent sur des terrains qui leur appartiennent et qui financent intégralement les travaux de construction. Mais le constructeur peut voir recours à un financement bancaire pour une partie ou l'intégralité du projet. (*Fig. 134*)



Fig. 134 : Exemple d'un habitat auto-construit en Algérie – Source : www.algerie-focus.com.

Dans certaines régions, ce sont les autorités locales qui distribuent des lots de terrain à bâtir. C'est ce que vient d'expliquer le ministre de l'Habitat à partir de Mostaganem. Les prix des lots sont souvent accessibles à un grand nombre de citoyens. Mais c'est l'Etat qui établit les règles de construction (superficie, nombre d'étages et style architectural). Cela vise notamment à harmoniser le schéma urbain. (« Habitat/ Qu'est-ce que l'autoconstruction ? | Algérie Focus » s. d.)

1.8. LOGEMENT LOCATIF PROMOTIONNEL (LLP), LA NOUVEAUTE DE TEMMAR

Le logement locatif promotionnel (LLP) est une formule publique lancée récemment en 2018 par le ministre de l'habitat, il est considéré comme un projet immobilier d'intérêt public, précise l'article 41 de la loi de finances pour 2019. A ce titre, il bénéficie de l'aide de l'Etat notamment, les abattements sur la cession de terrain et les bonifications au titre des crédits accordés par les banques et établissements financiers aux promoteurs immobiliers participant à la réalisation de programmes publics de logements. En plus des abattements sur le prix des terrains qui peuvent atteindre les 100%, les promoteurs immobiliers intéressés par cette nouvelle formule de logement, bénéficieront d'un taux d'intérêt réduit du crédit bancaire (aux alentours de 4%). Les modalités d'application dudit article sont fixées. Un cahier des charges est en cours d'élaboration par les services du ministère de l'habitat.(Ramdani s. d.)

Le gouvernement a donc proposé au parlement dans son plan d'action un partenariat public-privé afin de diversifier l'offre locative en Algérie. Ce segment de logement sera destiné à la classe moyenne, ou les loyers proposés seront étudiés et raisonnables. Beaucoup de questions restent sans réponses pour les futurs souscripteurs et pour les promoteurs immobiliers qui seront le maillon fort de ce partenariat public-privé. Quels avantages pour les promoteurs ? Qui sera le propriétaire de ces logements ? Quelles sont les conditions d'éligibilité ? Les célibataires et les sans revenus pourront-ils accéder à cette formule ? (Walid s. d.)

VII. LA VILLE D'ORAN MISE A L'EPREUVE

Autrefois appelée « El-Bahia » (La Radieuse), Oran, est la deuxième ville d'Algérie, et la métropole de l'ouest, elle a toujours été une ville modèle, symbole d'une économie croissante, et siège social de nombreuses entreprises et firmes mondiales, cette ville a connu une importante mutation, avec une croissance urbaine qui depuis les années 2000, ne dit pas son nom et dont l'encadrement relève de la simple déclaration d'intention que mènent les pouvoirs publics.

Il est temps de lire la composante territoriale de cette métropole prometteuse, pour en tirer des leçons, des leçons que l'on tire à travers une lecture des résultats de l'usage des différents instruments de planification urbaine mobilisés à Oran, pour montrer à quel point cette politique urbaine a échoué et pour montrer également que ces outils semblent être dépassés voire désuets et loin d'assurer un contrôle de la croissance urbaine et un développement urbain intégré et durable pour la métropole Oranaise.

C'est d'ailleurs le défi majeur des villes de la rive sud de la méditerranée, il réside dans la construction d'une planification urbaine effective et efficiente. Faute de moyens pour la mise en œuvre et en raison du détournement fréquent de la vocation des sols en contradiction avec les documents d'urbanisme, les limites des expériences réalisées jusqu'ici apparaissent clairement. (Kadri et Madani 2015, paragr. 1)

Il appert de signaler qu'aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine des sanctions prévues par la présente loi. » (Loi 90-29, art. 10). Plus d'un quart de siècle après leur adoption, les instruments mis en œuvre et la production urbaine réalisée sont l'objet de fortes et multiples critiques, dans un contexte d'urbanisation accélérée. (Kadri et Madani 2015, paragr. 3)

Partant du fait que la ville d'Oran a connu une croissance démographique des plus importantes du pays passant de 519 015 habitants en 1977 à 672 891 habitants en 1987, pour atteindre 822 980 habitants en 1998 et 962 591 habitants en 2008, pour en finir avec près d'1 064 400 habitants en 2015 (URBOR, 2015)¹⁰², ce chiffre explique à quel point l'agglomération d'Oran a vécu cette forte migration venant des villes et villages de la wilaya mais également d'autres régions du pays.

¹⁰² URBOR : Centre d'Etude et de Réalisation en Urbanisme Oran

1. L'ECHEC DU PDAU 1998

Revenons à l'an 98 du siècle dernier, où la ville d'Oran a été dotée d'un PDAU élaboré par le bureau d'études URSA, ce PDAU avait comme innovation de délimiter le groupement urbain de l'agglomération Oranaise en comprenant 4 communes : Oran, Bir el-Djir, Sidi Chahmi et Es-Sénia. Cet instrument a été adossé par 66 POS couvrant le territoire du groupement, retenant une approche en termes de zoning qui entreprend de répartir les espaces d'urbanisation en secteurs (secteurs urbanisés (SU), secteurs à urbaniser (SAU), secteurs d'urbanisation future (SUF) et secteurs non urbanisables (SNU).

Par manque de choix et dû à un souci de disponibilités foncières, et toujours dans l'objectif de dépasser les limites du PUD¹⁰³ de 1977, le PDAU retient enfin l'alternative de l'étalement urbain vers l'Est en sacrifiant, de manière provisoire, la forme radioconcentrique de l'agglomération, ce choix se justifie par l'accessibilité facile dans cette partie de la ville, en exploitant au maximum les percées panoramiques offertes.

La planification urbaine à travers l'usage du PDAU, avait comme objectif de maîtriser l'extension de la ville et même la reconquête des tissus existants, mais en l'absence d'une politique rigoureuse du renouvellement urbain qui tarde à voir le jour (Kadri et Madani 2015, paragr. 32), l'option de l'extension a pris le pas sur le reste, et le PDAU d'ORAN a fini par montrer ses limites.

¹⁰³ Plan d'Urbanisme Directeur

2. LE POS, UN INSTRUMENT DESUET

Partant de cette première analyse effectuée, nous abordons deux cas de POS élaborés par le PDAU sus-cités, dans le cadre d'une enquête effectuée par Youcef Kadri et Mohamed Madani (Kadri et Madani 2015), et qui porte sur deux études approuvées et donc opérationnelles : les POS Yaghmouracen (commune d'Oran) qu'est un ancien secteur urbain en pleine dégradation et SUF4 qu'est une extension périphérique (commune de Bir el-Djir) pour lesquelles le contexte du site et le type d'intervention variaient. (Fig. 135)

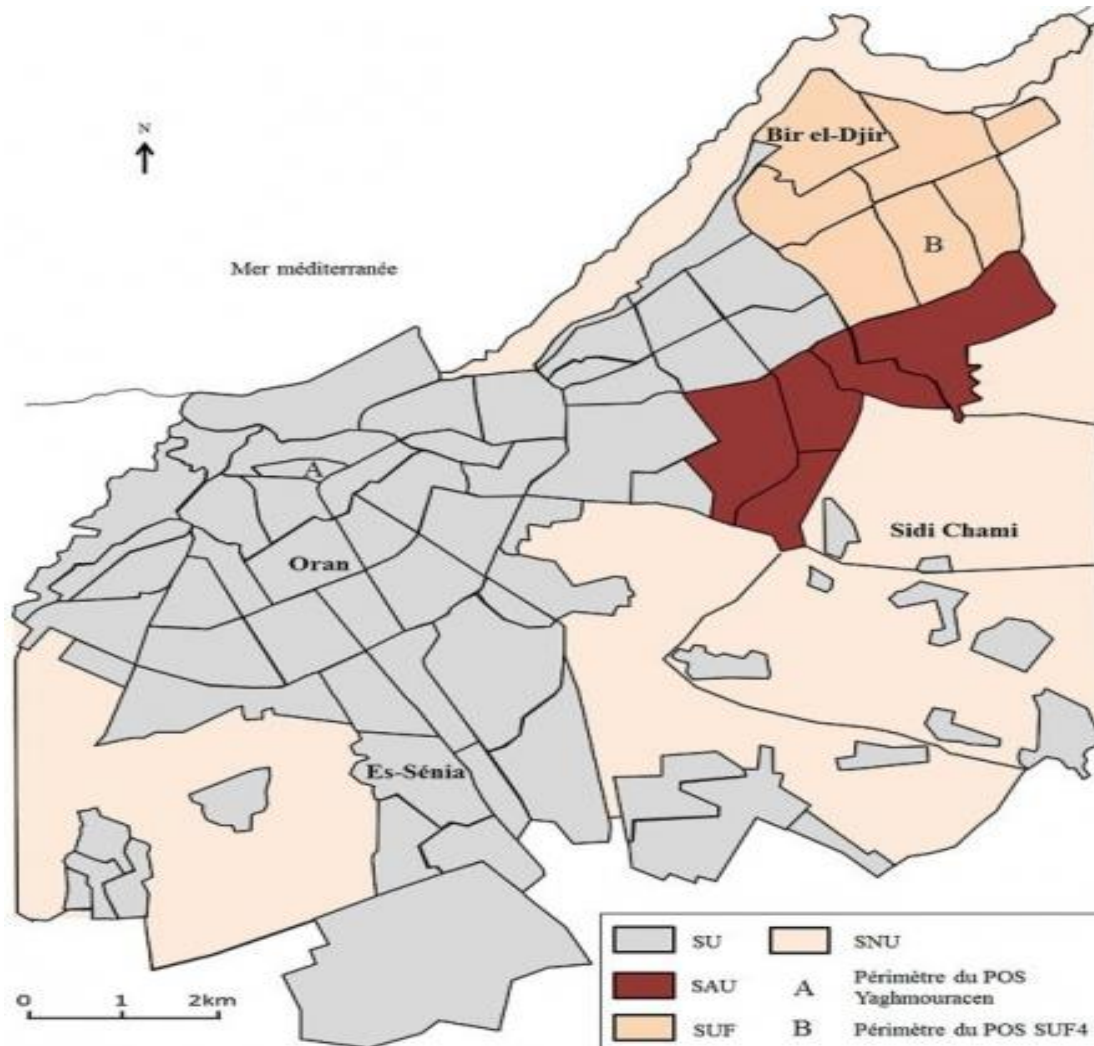


Fig. 135 : Situation des POS Yaghmouracen et SUF4 et délimitation des périmètres des différents POS par le PDAU d'Oran – Source : URSA, 1998. Réalisé par : Youcef Kadri et Mohamed Madani.

2.1. POS YAGHMOURACEN (COMMUNE D'ORAN)

De création coloniale « ex : Saint-Pierre », et s'étalant sur 27 hectares, le quartier Yaghmouracén consiste la plus importante extension du centre-ville d'Oran. Le POS du cas présent a pour mission de reconquérir un tissu urbain existant et qui pose un problème, nous partant donc de ce principe de renouvellement urbain avec comme objectifs de minimiser au maximum les démolitions sauf si nécessaire, ouvrant donc le quartier et aérant les parcelles en les réaffectant à de nouvelles fonctions, sont les grandes lignes dictées par le POS YAGHMOURACEN. (Fig. 136)

Le POS en question prévoit deux zones réglementaires homogènes, la première dénommée « zone des axes principaux » vise à préserver le cachet architectural propre aux façades tout en renforçant l'activité commerciale et de services, quant à la seconde appelée « zone intérieure », elle tend à favoriser les opérations de rénovation et de réhabilitation, à noter qu'aucun traitement des espaces publics n'a été évoqué par les directives des zones sus-citées.



**Fig. 136 : Plan d'aménagement du POS Yaghmouracén - Source : URBATECS, 2004.
Réalisé par : Youcef Kadri et Mohamed Madani.**

Hélas, et bien que ce POS ait été approuvé, nous avons constaté qu'aucune opération de reconquête n'a eu lieu, et si présent, elle se limite à quelques parcelles avec des opérations ponctuelles incomplètes. Multiples sont les raisons de ce constat, nous citons à titre d'exemple les contraintes difficiles liées au statut juridique du foncier et à l'absence d'un cadre réglementaire et financier opérationnel comportant les règles d'intervention dans ces tissus urbains anciens comme le signale (Mazouz, 2015). (Kadri et Madani 2015, paragr. 41)

Ainsi donc, nous arrivons à un stade où l'on constate que le POS Yaghmouracén a fini par montrer ses limites, premièrement par son apport quasi absent dans un contexte aussi délicat qu'est un cadre bâti existant, et en second lieu, par le manque juridique des terrains à aménager, ces bémols sont forcément difficiles à surmonter, démontrent à quel point il est nécessaire d'élaborer un nouveau plan.

2.2. POS SUF4 (COMMUNE DE BIR EL-DJIR)

Nous arrivons d'une situation critique qui illustre l'échec du POS dans un secteur urbanisé (SU), le cas du POS Yaghmouracen, et étant près de l'action, la ville d'Oran ne cesse de croître en s'étendant de manière assez rapide sur des secteurs à urbaniser (SAU), provoquant une saturation de l'espace, ce qui favorise par la suite, une urbanisation des secteurs d'urbanisation future (SUF), désormais, nous partons à la découverte d'un autre cas, il s'agit du SUF 4 faisant parti de la deuxième plus grande commune du groupement en l'occurrence Bir el-Djir, dans la zone des secteurs d'urbanisation future du groupement d'Oran et qui connaît ces dernières années une croissance hors du commun. (*Fig. 137*)

Conçu pour accueillir une partie de futur quartier d'affaire d'El Bahia, cependant, ce POS s'étend sur une assiette vierge couvrant 180 hectares, l'étude élaborée en 2008 a été interrompue¹⁰⁴, et on a vu pousser le campus universitaire Belgaïd et le complexe olympique de la cité qui va abriter les « Jeux Méditerranéens 2021 », un rendez-vous mondial, et qui justifie les empiètements qu'a connu ce périmètre, à signaler que ces projets n'ont pas été programmés dans le PDAU du groupement d'Oran de 1998 mais ils ont été lancés après son approbation. (Kadri et Madani 2015, paragr. 44)

L'étude a été reprise 6 ans après son arrêt, mais les besoins et les intentions ont changé, le foncier est devenu donc disponible pour accueillir un boom immobilier traduit par la réalisation d'un programme de logements avec une nouvelle démarche qui s'appuie sur les différentes formules de logements projetés (promotionnels, promotionnels aidés et sociaux) et les différents types d'équipements (banques, cliniques, etc.).¹⁰⁵

En examinant le POS, nous remarquons l'incapacité de cet instrument à proposer un espace urbain de qualité, favorisant la quantité et l'urgence de réalisation, son apport réside en grande partie dans la réalisation d'un nombre de logements plutôt que l'établissement d'orientations d'aménagement.

Mais la composition de l'ensemble est occultée. Les règles d'implantation, le traitement des façades et la typologie de l'habitat n'y figurent pas. Dès lors, il devient urgent de repenser la planification et ses instruments.

¹⁰⁴ (Kettaf, 2013)

¹⁰⁵ (ETAR, 2014)

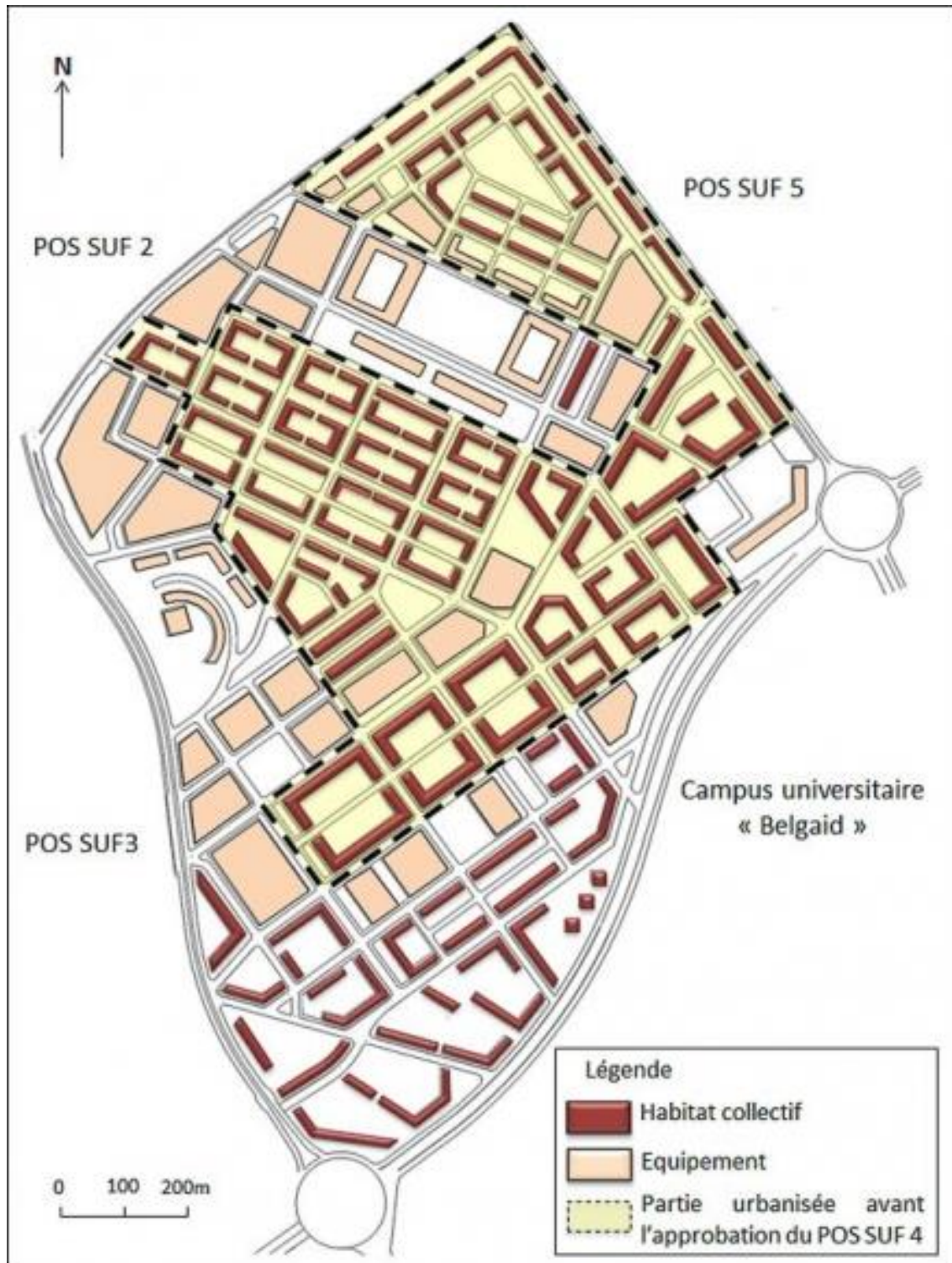


Fig. 137 : Plan d'aménagement du POS SUF 4 - Source : ETAR, 2014.

3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) OU LE POS DESUISE

Il est indubitable que l'Algérie et la France sont deux nations qui ont toujours été liées par de forts liens, notamment par l'histoire qui leur ont liés. L'Algérie, de par son jeune âge a toujours suivi les pas de ses colons en adoptant depuis l'indépendance les mêmes lois qui sont parfois revues à la crème algérienne, même en terme de planification urbaine et de gestion territoriale, l'exemple de l'instrument d'urbanisme POS, inspiré principalement du POS Français, mais la France pour des soucis de gestion a fini par se débarrasser de ce dernier en le remplaçant par le PLU au début du siècle courant, histoire d'assurer une bonne cohérence territoriale et suivre la tendance actuelle du développement durable pour plus de 36000 communes alors que l'Algérie n'en compte que 1500 à l'heure actuelle pour un territoire qui fait presque 5 fois celui de l'Hexagone. Cependant, l'Algérie a gardé son POS, pour des raisons ou d'autres, car il est évident que le PLU va apporter une aide en matière de gestion territoriale mais, il reprend les mêmes traits de son prédécesseur, avec le même objectif, le même contenu, et la même législation liés à son application, la différence réside donc dans la façon de son approbation y compris de son application, c'est ce que nous allons vous montrer dans les schémas suivants qui montrent les procédures d'élaboration du POS¹⁰⁶ (Fig. 138) et du PLU.¹⁰⁷ (Fig. 139)

Les deux procédures se ressemblent dans la méthode d'action, d'association des acteurs et d'objectifs. Cependant, quand le PLU devient intercommunal, c'est à l'EPCI¹⁰⁸ dont les membres ne sont pas élus, de veiller à produire le PLU, « chose qui semble peu démocratique »¹⁰⁹.

Bien qu'il y ait de nombreux points communs entre les deux instruments, le passage de la France au PLU traduit sa volonté basée sur « essai erreur », l'Algérie quant à elle, préfère rester son mythique POS pour des raisons de découpage administratif qui reste très faible par rapport à celui de la France, et car ce nouvel outil n'est qu' en stade d'essai, il n'a pas encore fait ses preuves et l'Algérie préfère rester en stratège, pour ne pas dire que le PLU n'est finalement qu'un « POS déguisé ».

¹⁰⁶ www.mhu.gov.dz/urbanisme2.asp

¹⁰⁷ www.ema-montfort.com/plu.pdf

¹⁰⁸ Etablissement Public de Coopération Intercommunale, est une structure administrative française regroupant plusieurs communes afin d'exercer certaines de leurs compétences en commun. Il s'agit de la forme la plus aboutie d'intercommunalité.

¹⁰⁹ (« LECTURE COMPARATIVE DES INSTRUMENTS D'URBANISME : POS ALGERIEN ET LE PLU FRANCAIS » s. d.)

CHAPITRE VII | LES EXTENSIONS NOUVELLES ET LES POS

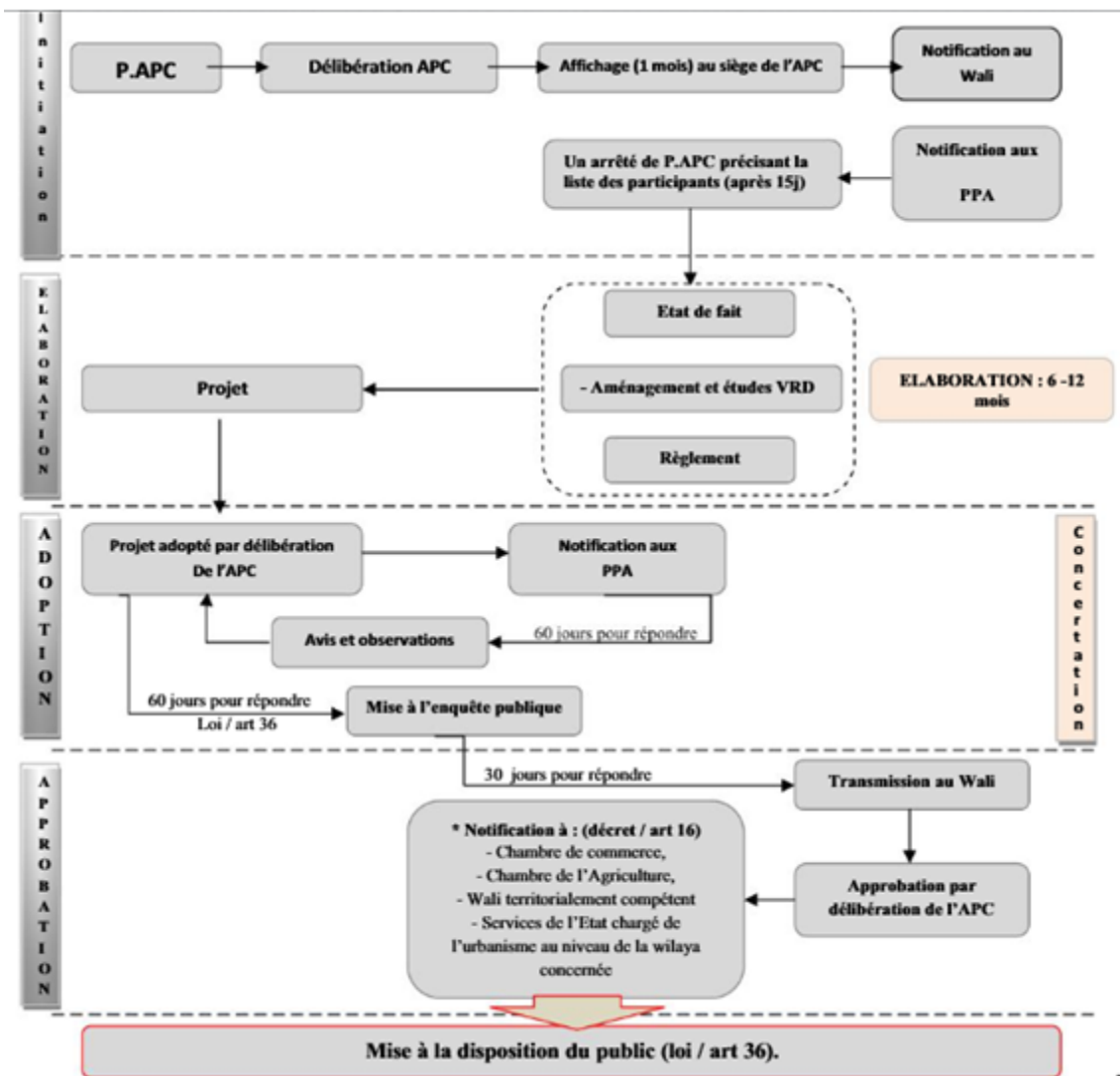


Fig. 138 : Procédures d'élaboration du POS – Source : Exposé sur Calaméo.

CHAPITRE VII | LES EXTENSIONS NOUVELLES ET LES POS

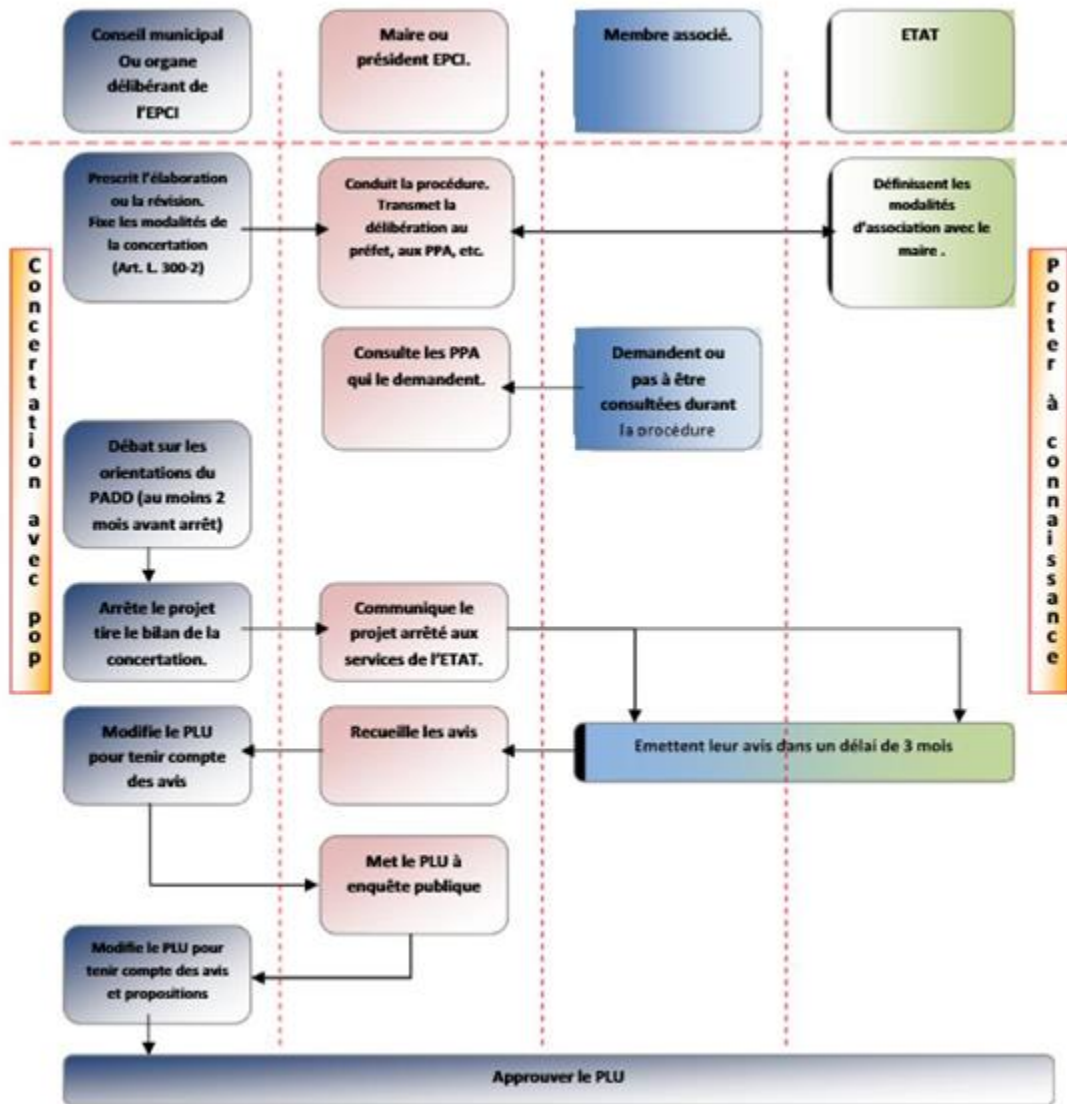


Fig. 139 : Procédures d'élaboration du PLU – Source : Exposé sur Calaméo.

VIII. CONCLUSION

Bien que les pouvoirs publics aient essayé de mettre fin au désordre architectural et surtout urbanistique que connaît nos villes, par le biais d'adoption de certaines lois adossées par des instruments d'urbanisme, qui pour des raisons ou d'autres n'ont pas atteint l'objectif tracé, la situation demeure encore à l'ordre du jour, et les problèmes liés à l'urbanisme persistent encore, cela pour dire que l'Algérie est appelée à revoir ses outils, les concevoir à nouveau de manière à qu'ils correspondent à la réalité, et adaptés au contexte Algérien, au lieu de reprendre à la lettre ce qui se fait sur l'autre rive, de même pour l'habitat qui reste un souci majeur dans un pays en pleine émergence, un pays où le changement s'effectue radicalement, laissant derrière des traces parfois irréversibles, un pays où le logement reste un droit pour chacun, quant aux villes nouvelles, l'Algérie ne semble pas être prête pour de tels projets ou du moins pour le moment, d'ici là, ce sont des projets utopiques pour ne pas dire politiques.

CONCLUSION DE LA PARTIE I

CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE

C'est ainsi que s'achève cette première partie du mémoire, une partie où l'on a plongé dans un océan de théories et de concepts, cela étant dit, une partie où l'on traite uniquement de l'état de l'art, la partie suivante quant à elle, va prendre le lecteur dans une autre dimension, une dimension où l'on évoque le cas d'étude ainsi que la partie de projection, cette dernière marque la fin et le résultat final de ce travail.



MARKTIE

PROJECTION

-
- **CHAPITRE VIII**
LE CAS D'ÉTUDE – LE PÔLE CULTUREL DE MOSTAGANEM
 - **CHAPITRE IX**
L'INTERVENTION – LE PROJET
- 
- 

LA DEUXIEME PARTIE II - PROJECTION

INTRODUCTION DE LA DEUXIEME PARTIE

Dans cette deuxième partie nous nous étalerons un peu plus sur la présentation de notre cas d'étude et du projet notamment les résultats et le processus de de son élaboration, ceci est l'étape la plus cruciale car elle représente la synthèse du résultat obtenu lors de l'analyse technique mais également le fruit des recherches établies dans la première partie du mémoire.

CHAPITRE VIII



LE CAS D'ÉTUDE

LE PÔLE CULTUREL DE MOSTAGANEM

I.	INTRODUCTION.....	281
II.	LE CAS D'ETUDE.....	282
1.	MOSTAGANEM, LA MUSE DE LA MEDITERRANEE, LA PERLE D'ALGERIE 285	
2.	LE PERIMETRE D'ETUDE : LE PÔLE DE LA CULTURE.....	289
2.1.	INTRODUCTION AU SITE D'INTERVENTION	289
2.2.	LE CHOIX DU SITE.....	294
2.3.	L'ANALYSE URBAINE	295
2.3.1.	LES LIMITES	296
2.3.2.	LES ELEMENTS PHARES/REPERES	297
2.3.2.1.	LE THEATRE	297
2.3.2.2.	LA MAISON DE LA CULTURE	300
2.3.2.3.	LA GARE ROUTIERE OUEST (TAXI ET BUS)	301
2.3.2.4.	LA ZHUN DES 400 LOGEMENTS	302
2.3.2.5.	LES BANQUES	304
2.3.2.6.	LE JARDIN CITADIN.....	305
2.3.3.	LES VOIES/PARCOURS.....	306
2.3.4.	LES NOEUDS.....	307
2.4.	LE PÔLE EN LANGAGE DE CHIFFRES	310
2.4.1.	LE ZONING.....	311
2.4.2.	LES SYSTEMES URBAINS.....	316
2.4.2.1.	LE SYSTEME PARCELLAIRE	317
2.4.2.2.	LE SYSTEME VIAIRE.....	318
2.4.2.3.	SYSTEME DU BATI/NON BATI.....	319
2.4.2.4.	LE SYSTEME DES ESPACES LIBRES.....	320
2.4.3.	SYNTHESE DE L'ANALYSE.....	321
2.4.3.1.	Analyse SWOT (AFOM).....	321
2.4.3.2.	LES OBJECTIFS TRACES	322
2.4.3.3.	LES ACTIONS.....	322
III.	CONCLUSION	326

I. INTRODUCTION

Dans ce premier chapitre de la deuxième partie II, nous nous intéressons désormais à notre cas d'étude (site d'intervention) qui est le pôle culturel de la ville de Mostaganem en Algérie.

لؤلؤة البحر الأبيض المتوسط
مستغانم

LA VILLE DE MOSTAGANEM

LA MUSE DE LA MÉDITERRANÉE



VILLE
MILLÉNAIRE



+300.000
HABITANTS



2^{ÈME} VILLE CÔTIÈRE DE
L'OUEST
4^{ÈME} AU NIVEAU NATIONAL



124 KM DE LITTORAL
48 PLAGES
MÉDITERRANÉENNES



VILLE
CULTURELLE



VILLE
TOURISTIQUE



GRANDE
UNIVERSITE



2 PORTS
GARE MARITIME



LIGNE
FERROVIAIRE



5 PÉNÉTRANTES
RN11-RN17-RN23
RN90-RN90A



MÉRIDIEN DE
GREENWICH



AÉROPORT
MIXTE



2 LIGNES DE
TRAMWAY



PÉNÉTRANTE
(P9) | AEO (A1)

II. LE CAS D'ETUDE

Il est temps désormais de procéder à l'introduction de notre cas d'étude qui n'est sans doute que la capitale de Dahra, en l'occurrence la ville de Mostaganem, considérée en Algérie comme étant la 4^e ville côtière du pays après la capitale Alger, Oran à l'ouest et Annaba à l'extrême Est.

Située à 350 à l'ouest d'Alger et à 80 km seulement d'Oran, la ville de Mostaganem est une ville méditerranéenne comptant plus de 250.000 habitants, répartis à travers son groupement urbain composé de Mostaganem centre (commune chef-lieu de wilaya du même nom), Mazagran et Sayada ex : Pélissier.

La ville de Mostaganem ou l'antique Murustaga, est composée d'une ville neuve, et d'une ville ancienne reliée entre elles par l'oued Ain Safra dont l'eau fut dans les années soixante-dix peuplée de petits poissons. Plusieurs points d'attraction feraient de la Wilaya une des régions les plus touristiques du pays : des musées, un phare, de vieilles mosquées, ses quartiers antiques (Derb et Tobbana) des grottes, des terrains de fouille archéologique, des forêts mais surtout de belles plages envoûtantes.

"Tout en lui était vieux, sauf les yeux, ils étaient de la même couleur que la mer".

Ernest Hemingway

De sa position géographique, Mostaganem regarde le monde avec des grands yeux aux couleurs d'Azur. Cette fabuleuse ville côtière, cette Havane de la Méditerranée par sa brise de mer, ses pêcheurs et leurs barques de fortune, par son fraichin enivrant, par sa fascination nostalgique est un roman... une pièce de théâtre. Car, en effet, outre la mer, Mostaganem est la capitale du quatrième art algérien. Mais pas que. Cette ville culturelle féconde ne s'est pas limitée à enfanter l'homme de théâtre, Ould Abderahmane Kaki, elle a aussi donné vie au peintre Mohamed Khedda, au chanteur Mâazouz Bouadjadj, au poète Habib Tangour et à l'écrivain Kamel Daoud.

Même si Mostaganem charme principalement ses visiteurs par ses belles plages paradisiaques, la ville est cependant un livre d'histoire à ciel ouvert, tant la diversité architecturale est fascinante. Il suffit d'entamer quelques pas pour voyager dans le temps et passer d'une civilisation à une autre, d'une culture à une autre. ainsi s'explique sa convivialité, ces multiples traditions populaires locales qui font d'elle un lieu exceptionnel. Que dire autre sinon Mostaganem est une ville romanesque, un lieu qui se découvre au fil des pages d'un séjour... N'était Cuba, Hemingway aurait certainement habité Mostaganem. Qui sait.

Salim Skander



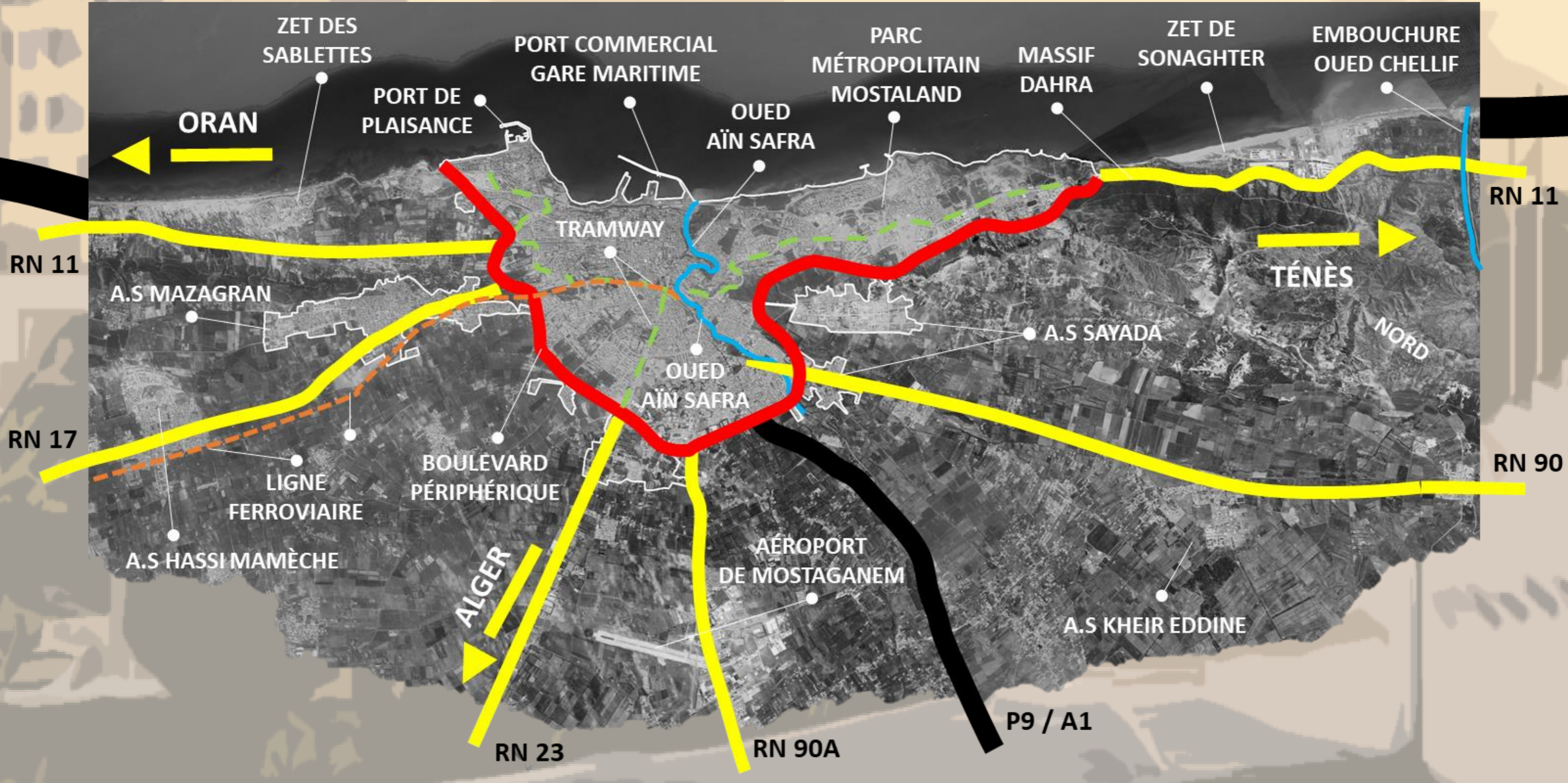
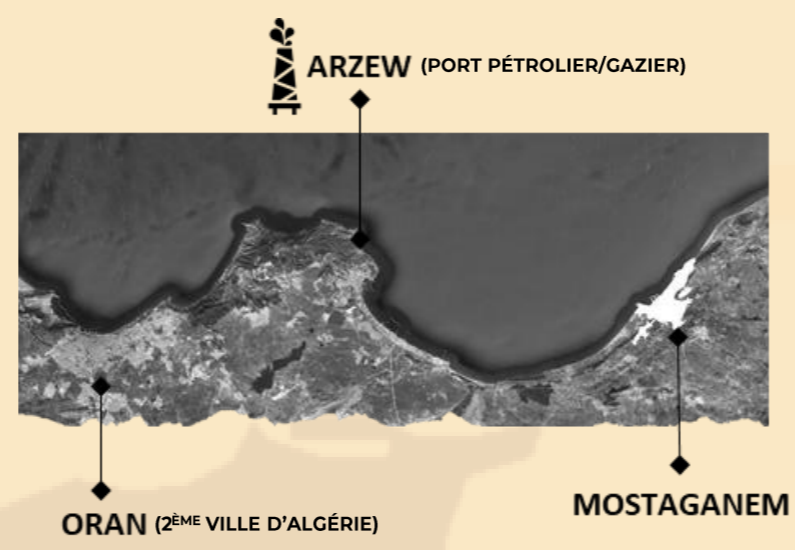


Fig. 141 : Présentation de l'agglomération du Grand Mostaganem, ses accès et ses repères - Source : Auteur du mémoire.

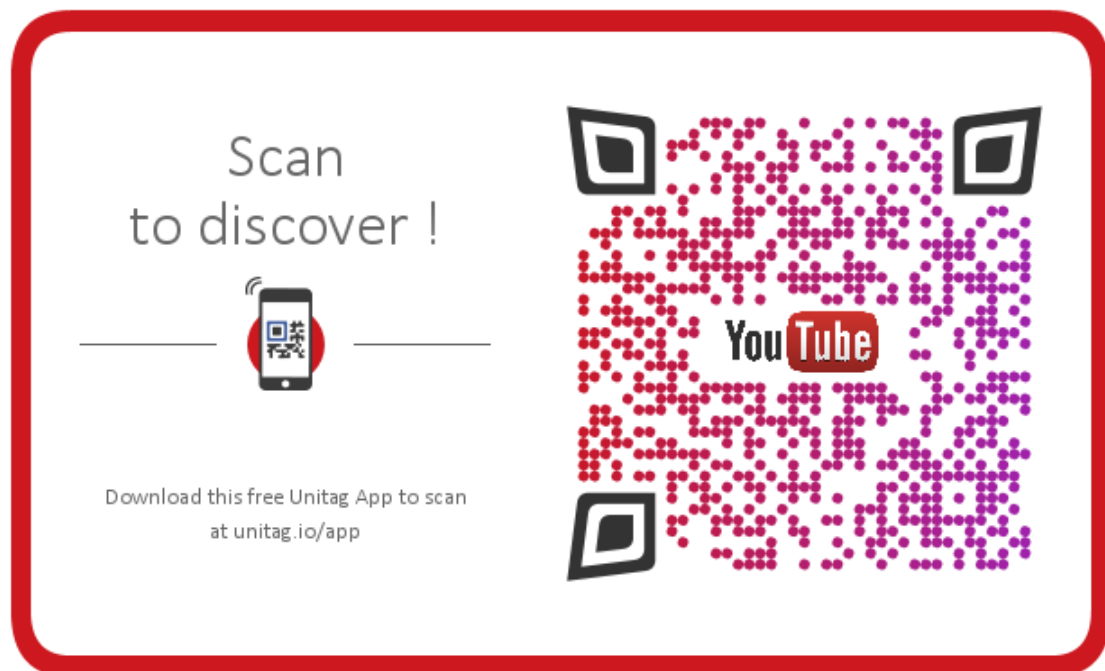
CHAPITRE VIII | LE CAS D'ETUDE – LE PÔLE CULTUREL DE MOSTAGANEM

1. MOSTAGANEM, LA MUSE DE LA MEDITERRANEE, LA PERLE D'ALGERIE

Ceci est une vidéo qui a été réalisée en 2018 par la direction du tourisme et de l'artisanat (DTA) de la wilaya de Mostaganem dans le but de promouvoir le tourisme à Mostaganem, et de montrer le potentiel qu'offre cette ville à ses visiteurs.

Je vous invite donc à regarder ce reportage :

<https://www.youtube.com/watch?v=VZ6XnPP0f14&t>



L'histoire de Mostaganem est très ancienne et très riche en événements et vestiges culturels. Les nombreuses influences qu'elle a connues, notamment sous les occupations romaine, almoravide, mérinide et ottomane, et les perpétuelles convoitises dont elle fut l'objet par le passé, même récent, révèlent en effet une richesse, des enjeux et un potentiel insoupçonnés.

Dans l'Antiquité, Mostaganem fut une agrégation de villages nommée Caltadia, sous la tutelle des Phéniciens qui y fondèrent un comptoir du nom de Murustaga. Forts de leur conquête des terres africaines, les romains s'en accaparèrent ensuite pour y édifier une ville qui prendra, sous le règne de l'Empereur Galien (260-268), le nom de Cartenna.

A partir de cette époque, les sources ne feront plus mention explicite de « Cartenna » et de « Murustaga », vraisemblablement engloutis sous les eaux à la suite d'effroyables séismes, ayant ébranlé la côte septentrionale du Maghreb et expliquant encore aujourd'hui l'aspect

En lisant la morphologie urbaine de la ville de Mostaganem, nous constatons que la base de cette composition est sans doute la présence de l'Oued Aïn Safra, un profond ravin séparant la ville en deux parties bien distinctes et dont les traces se voient même à l'œil nu, cet Oued jadis

CHAPITRE VIII | LE CAS D'ETUDE – LE PÔLE CULTUREL DE MOSTAGANEM

colonne vertébrale de la ville et une ressource indispensable à son développement.(Yamani et Brahimi 2009)

L'histoire de l'étalement et le développement de la ville de Mostaganem se résume en trois grandes périodes :

1. Période précoloniale : (1061-1833).
2. Période coloniale : (1833-1962).
3. Période post-coloniale : (1962-2019).

1. PERIODE PRECOLONIALE : 1061-1833 :

Et c'est parce que les premiers sont toujours ceux qui choisissent les meilleurs endroits, les Almoravides sous le règne de leur prince Youssef Ibn Tachfin (1061 à 1106), ont été les précurseurs, en optant pour un endroit qui domine l'environnement et favorise donc une bonne position de défense avec sa topographie élevée et protégée pour construire leur ville moyenâgeuse sur la rive gauche de la vallée, c'est donc en 1082 qu'on assista à la construction du fort des cigognes « Bordj Al-M'hal », l'ancienne citadelle de Mostaganem, une prison de nos jours. La cité médiévale s'est caractérisée par une occupation qui suit les données physiques du site en s'étalant sur les berges de l'Oued, et on se composant de trois quartiers densément accrochés au ravin, sur la rive gauche on retrouve Derb-Tobbana considéré comme le noyau de la ville traditionnelle dénommé « El-Bled », et cerné d'une muraille avec des portes d'accès.

Sur l'autre rive, à l'extérieur de l'enceinte, on retrouve Tidditt, « Le Caire » l'œuvre des Zianides de Tlemcen est considéré comme une ville jumelle plutôt qu'un simple quartier épousant la trajectoire de l'oued et la déclivité des terrains.

Pas loin, sur les hauteurs, Le quartier d'El-Matmore qui comportait également sa propre muraille se distingue par la présence d'un autre fort « Bordj El-Turcs » ou « Fort de l'Est ». C'est une citadelle située sur un terrain dominant et dont on ignore encore à qui attribuer sa réalisation.

En analysant le plan de l'ancienne ville, nous percevons une certaine logique derrière cette organisation spatiale, qui témoigne d'une part une distribution sociale et ethnique, et d'autre part une distribution fonctionnelle rigoureuse, dont les signes ne sont plus là même si elle garde toujours les principes de cet agencement spatial qui caractérise ce tissu traditionnel au climat chaleureux.

2. PERIODE COLONIALE : (1833-1962) :

Cette étape cruciale, qui pour des raisons d'ordre militaire, les enfants de Molière ont décidé de construire leur ville européenne dite moderne en jouxtant le noyau initial, en suivant une orientation Nord-Sud abandonnée par la suite pour des raisons de topographie, on assista donc, au développement d'un urbanisme en damier suivant une croissance radioconcentrique autour du centre avec un plan d'alignement des rues qui donna naissance à de nouvelles places et de

CHAPITRE VIII | LE CAS D'ETUDE – LE PÔLE CULTUREL DE MOSTAGANEM

nouvelles artères et on a vu apparaître un bon nombre de quartiers (Beymouth, Saint-Jules, Pépinière et Plateau de la Marine) autour du nouveau centre colonial.

Ce n'est qu'aux débuts du siècle dernier qu'on a vu pousser comme des champignons de nouveaux équipements structurants tels que l'Hôtel de ville, l'Hôtel des finances, La poste et les banques, le long de l'avenue principale de 1er de ligne rebaptisée aujourd'hui au nom du martyr Benayad Bendehiba.

De nouveaux quartiers ont vu le jour (Monplaisir à l'Est, village de la Salamandre au Nord-Ouest), d'autres ont été joints (Beymouth, Saint-Jules et Raisin-ville).

Ce n'est qu'après le déclenchement de la Guerre de libération nationale que les autorités de l'Hexagone ont déployé des formules pour loger la population indigène défavorisée, ailleurs, des logements de type HLM ont été édifiés à Raisin ville, Beymouth et à l'extrémité Sud Est de la ville, c'est ainsi que s'est faite la juxtaposition des différents tissus qui composaient la ville en adoptant la même typologie urbanistique et en se déployant sur les trois axes principaux reliant Mostaganem à Oran à l'Ouest, Relizane au Sud et Alger à l'Est.

3. PERIODE POST-COLONIALE : (1962-2019) :

Depuis l'indépendance, Mostaganem a été confrontée à un problème de dégradation de son développement industriel, elle a donc commencé à se détacher de sa région en développant son territoire à une échelle réduite.

Cette période est divisée en 3 phases :

- A. Stagnation du développement.
- B. Le Plan d'Urbanisme Directeur 1972.
- C. Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme 1997.

A. Stagnation du développement : 1962-1972

Durant cette décennie, Mostaganem n'a pas connu une véritable extension mis-à-part quelques réalisations qui vont changer la donne dans les années à suivre à l'image du siège de la Wilaya, l'Institut de Technologie Agricole en 1969, et l'achèvement des programmes HLM entamés à la fin de la Guerre de libération nationale, victime d'une politique, la ville s'est développée selon un rythme très lent.

B. Le Plan d'Urbanisme Directeur 1972 :

Mostaganem s'est dotée d'un nouvel instrument d'urbanisme en l'occurrence Plan d'Urbanisme Directeur élaboré par un Bureau d'études suisse SCET international, qui donna naissance à d'autres programmes d'envergure, et contribuent positivement à la mutation spatiale de la périphérie de la ville qui prenait l'aire d'une mixité urbaine, qui apparaît à travers

CHAPITRE VIII | LE CAS D'ETUDE – LE PÔLE CULTUREL DE MOSTAGANEM

la diversité des activités ainsi que les types d'habitat et des équipements réalisés à l'époque sur 3 axes d'extensions (L'extension Sud-Est, Nord-Est et Sud-Ouest).

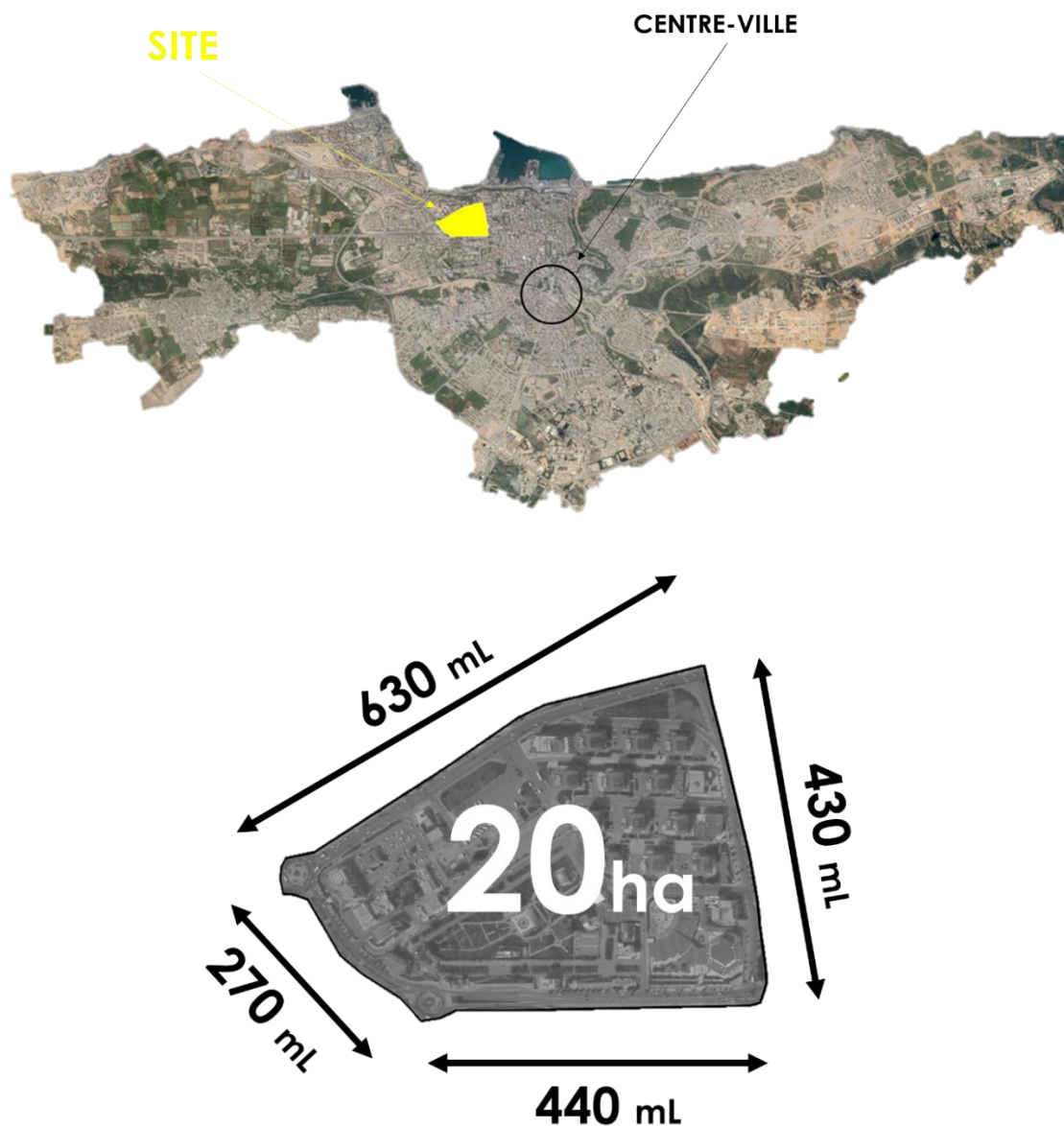
C. Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme 1997 :

En 1997 Mostaganem à l'image des grandes villes Algériennes s'est ensuite dotée de cet instrument qui avait comme objectifs de rationaliser des espaces urbains et périurbains par le biais de réalisation de quelques projets d'équipement, de services et d'infrastructures au niveau local, et la concrétisation d'une politique de préservation des espaces sensibles (forêt, littoral, patrimoine, environnement, etc.), et la prévision de l'urbanisation future en appréciant les incidences de l'aménagement sur le long terme).

2. LE PERIMETRE D'ETUDE : LE PÔLE DE LA CULTURE

2.1. INTRODUCTION AU SITE D'INTERVENTION

Le pôle culturel de Mostaganem est un site propre au sein de la ville de Mostaganem, il jouit d'un emplacement et d'une situation stratégique en jouxtant le siège de la wilaya (lieu de gouvernance) anciennement siège de la préfecture, il s'étale sur superficie couvrant **20 hectares**.



*Fig. 142 : Situation du pôle culturel dans la ville de Mostaganem et ses dimensions -
Source : Auteur du mémoire.*

Situé à l'entrée ouest de la ville, le pôle est traversé par trois axes majeurs de la ville en l'occurrence, l'avenue Ould Aïssa Belkacem, le boulevard de la Salamandre, et la route du port.

Le pôle culturel comme son nom l'indique, est constitué d'un nombre d'équipements à caractère culturel et d'autres services (gare, banques, parc, ZHUN des 400...).

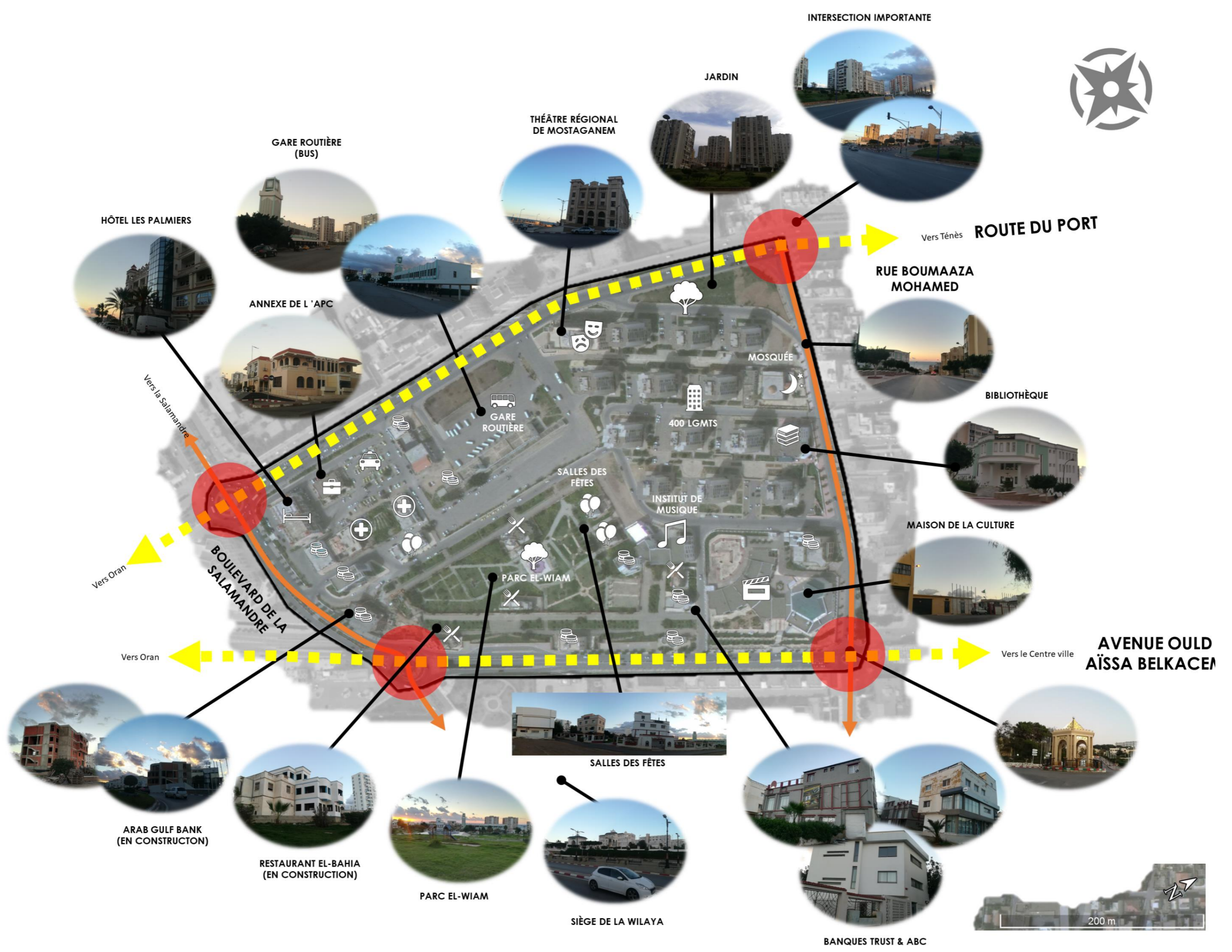
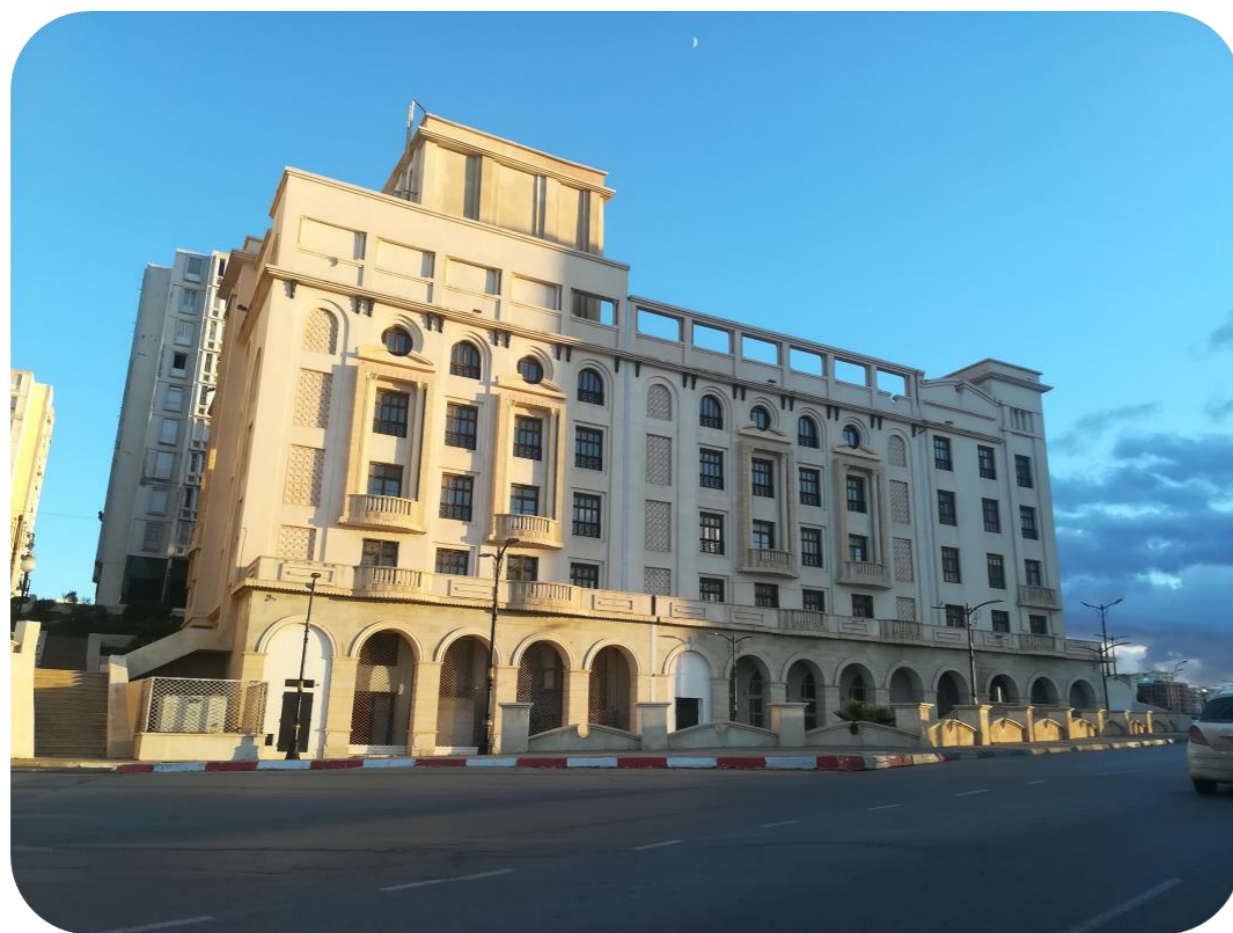


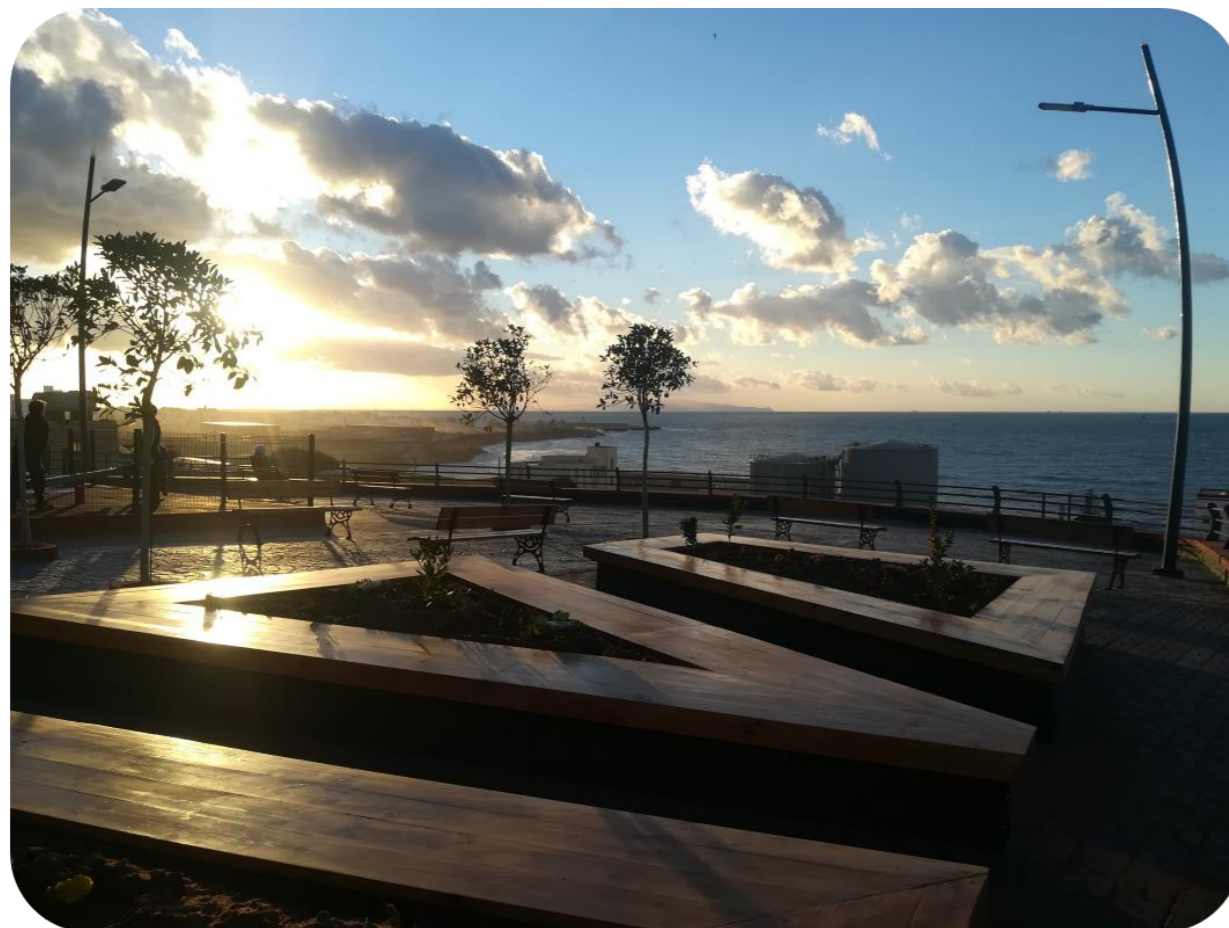
Fig. 143 : Carte de la situation, les limites et les repères du pôle culturel de Mostaganem – Source : Auteur du mémoire.



THÉÂTRE RÉGIONAL



CITÉ 400 LOGEMENTS



BALCON MÉDITERRANÉEN



GARE ROUTIÈRE

ANNEXE DE L'APC



HÔTEL LES PALMIERS

BIBLIOTHÈQUE CENTRALE



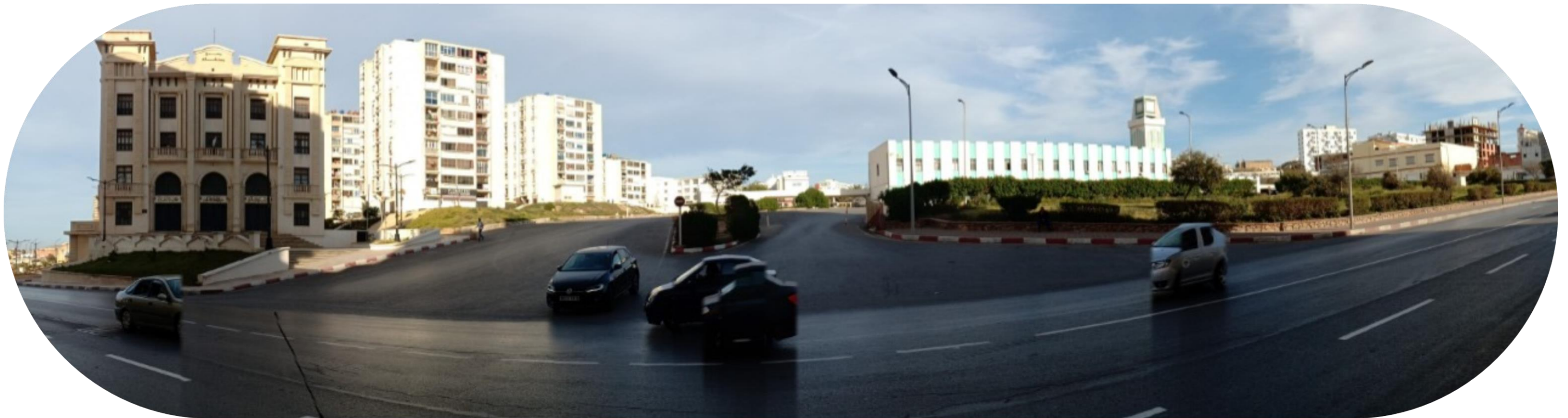
JARDIN EL-WIAM



Fig. 145 : Les repères du pôle (2^{ème} lot) - Source : Auteur du mémoire.



VUE GÉNÉRALE DEPUIS L'AVENUE OULD AÏSSA BELKACEM



VUE GÉNÉRALE DEPUIS LA ROUTE DU PORT

2.2. LE CHOIX DU SITE

Le choix du site provient de notre objectif principal d'en créer un pôle culturel de renommée nationale digne de Mostaganem. S'inscrivant dans cette logique de renouvellement urbain que nous déployons ici, il n'est plausible que d'aller vers un tissu existant afin de l'améliorer, ce site nous semble donc l'idéal pour faire ceci, d'autant plus que Mostaganem dispose déjà d'un pôle culturel qui nécessite un travail profond d'où vient cet intérêt pour ce site, à cela s'ajoutent d'autres enjeux comme :

- La position stratégique faisant face au siège de la wilaya (enjeu de taille).
- La première impression et l'image d'un visiteur entrant à Mostaganem en provenance d'Oran via la RN 11 (pénétrante de l'ouest).
- Sa valeur pour la ville et toute les régions limitrophes (Dahra et l'Oranais) et ses vocations touristique, agricole mais également culturelle.
- Ses atouts innombrables mal exploités malgré le potentiel énorme qu'il en dispose.

La délimitation de la zone d'étude s'est faite en suivant une logique axiale traduite par la présence de 4 grands boulevards/avenues adossés par 4 nœuds importants délimitant le pôle, l'enceinte quant à elle, est administrativement identifiée sous le nom de « Cour de la culture » en référence aux édifices culturels à l'image de (la maison de la culture, l'institut islamique, le conservatoire, le théâtre...)

2.3. L'ANALYSE URBAINE

Pour aller encore en profondeur et tenter de découvrir le site dans son intégralité, nous nous sommes lancés dans cette analyse urbaine afin de tirer un maximum de détails sur notre aire d'étude. Le paysage urbain s'entend à partir des caractéristiques visuelles des différents lieux de la ville qui renvoient à certains éléments structurant l'espace urbain. D'après K. Lynch

Is sont donc cinq types : les voies, les limites, les quartiers, les nœuds et les points de repères. L'analyse visuelle de la ville à partir de ces éléments est relative. Ce sont des perceptions qui varient avec l'analyste. (Yamani et Brahim 2009, paragr. 20)

C'est pour cette raison, que nous nous limitons à ceux qui posent moins d'ambiguïté comme les points (ou éléments) de repères, les nœuds et les parcours pour reprendre l'appellation consacrée reprise par P. Panerai à la place des voies et des cheminements. Nous ne prenons en considération parmi ces derniers que ceux qui sont facilement repérables afin de montrer les grandes lignes de notre zone.

Notre démarche d'analyse de l'espace urbain, consiste à relever ces éléments dans l'objectif d'apprécier quelques aspects qualitatifs de cette zone urbaine de la ville de Mostaganem

2.3.1. LES LIMITES

Notre aire d'étude est limitée :

- Au Nord par : rue Boumaaza Mohamed.
- Au Sud par : boulevard de la Salamandre.
- À l'Ouest par : l'avenue Ould Aïssa Belkacem (Route d'Oran-pénétrante de l'ouest).
- À l'Est par : la route du Port (Route nationale 11).

L'accès à notre zone s'effectue via 3 axes majeurs cités ci-haut.

2.3.2. LES ELEMENTS PHARES/REPERES

Ils sont des objets ponctuels externes à l'observateur, repérables sous de nombreux angles et à des distances variées. Par leur singularité, ils créent des événements dans le paysage, donnent une identité aux espaces et permettent aux usagers de se situer. Parmi les repères phares propre à notre site nous citons :

2.3.2.1. LE THEATRE

Longeant la route du port, le Théâtre Régional de Mostaganem (TRM) est baptisé au nom du grand défunt « Si Djilali Benabdelhalim », ce nom serait celui d'un homme que nous connaissons, que nous respectons pour ses engagements sociaux et sa modestie qu'il plaçait au service de la ville, notre ville. Cet homme aurait écrit vers les années quarante une parodie de pièce mais que personne de nos jours n'a vu ou lu. Sa carrure et la rareté du verbe le plaçaient dans le respect et la prérogative. Ce théâtre est donc un chef d'œuvre architectural conçu par le célèbre architecte Mostaganémois « Mohcine Hamzaoui », il fut inauguré le 23 mars 2016 après 8 longues années de travaux qui ont coûté plus de 750 millions de dinars algériens, il est d'ailleurs considéré comme étant le premier et le seul théâtre construit par l'Algérie indépendante.

Le TRM dispose d'une salle de spectacle principale dotée de loges s'étalant sur 3 niveaux, pouvant accueillir 510 spectateurs, il comporte également :

- Une salle de conférences.
- Un hall d'exposition.
- Un café.
- Des ateliers de décoration.



Fig. 147 : Photo du Théâtre Régional de Mostaganem "Si Djilali Benabdelhalim" - Source : Google image.



Fig. 148 : Photo de l'intérieur du théâtre, l'emplacement des loges a été tellement critiqué – Source : Google image.

CHAPITRE VIII | LE CAS D'ETUDE – LE PÔLE CULTUREL DE MOSTAGANEM

A noter que Mostaganem disposait il y a longtemps d'un théâtre municipal durant l'époque coloniale (1885), il a été implanté sur l'ex-place de la république. Il a été démoli à la fin des années 60 pour des raisons inexplicables à ce jour. Une époque où il n'existait dans la région ouest du pays que deux théâtres en l'occurrence celui d'Oran et de Mostaganem qui bouillonnaient d'activité.



Fig. 149 : Photo de l'ancien théâtre démoli après l'indépendance – Source : <https://www.geneanet.org/cartes-postales/view/213602#0>

2.3.2.2. LA MAISON DE LA CULTURE

La Maison de la Culture ou Le centre culturel de Mostaganem est située à l'intersection de l'avenue Ould Aïssa Belkacem avec la rue Boumaaza Mohamed (giratoire des portes), cet édifice baptisé au nom d'un grand dramaturge algérien, Abdelkader Ould Abderrahmane dit Kaki ou l'homme de lettre, Chercheur dramaturge et écrivain Abdelkader Benaïssa, il s'agit d'un édifice regroupant bon nombre d'ateliers dédiés aux artistes, des salles de spectacles variées, des halls d'expositions....



*Fig. 150 : Photo de l'accès principal de la maison de la culture Ould Abderrahmane Kaki-
Source : Google image.*

2.3.2.3. LA GARE ROUTIERE OUEST (TAXI ET BUS)

Ne passant jamais inaperçue notamment grâce à son minaret à horloges qui la met en valeur, la gare routière ouest de Mostaganem est un repère remarquable du pôle et de la ville de par sa situation centrale, elle s'étale sur 2 hectares et offre des services de « transport par bus et taxi inter-wilayas.



Fig. 151 : Photo de la gare routière et son aire de stationnement - Source : Auteur du mémoire.

2.3.2.4. LA ZHUN DES 400 LOGEMENTS

La ZHUN des 400 est un ensemble de 12 immeubles construits aux débuts des années 80 dans un temps record afin de répondre à une crise de logement qui frappa le pays notamment par la rapidité de leur construction qui n'a pas duré longtemps (préfabriqué à l'usine). La hauteur des immeubles varie de 6 à 10 niveaux (rez-de-chaussée compris). Le plan des immeubles est conçu de manière identique pour être recopié à nouveau dans d'autres cités à Mostaganem (Cité Micheler – en référence aux fenêtres) mais également ailleurs à Oran (Cité USTO – en face de la gare routière) et dans d'autres villes.



Fig. 152 : Photo des immeubles de la ZHUN 400 - Source : Auteur du mémoire.



Fig. 153 : Des immeubles identiques à ceux de la ZHUN 400 à Mostaganem - Quartier Mischler Tidjditt – Source : Auteur du mémoire.

Fig. 154 : Des immeubles identiques à ceux de la ZHUN 400 à l'USTO – Oran – Source : Oussama Rahim.

2.3.2.5. LES BANQUES

Elles sont dix au total, à première vue, on se croit dans un véritable CBD, un pôle qui regroupe les banques phares du pays, elles sont implantées de part et d'autre, certains sièges sont groupés tandis que d'autres se contentent d'être seul.

Ces banques sont :

- BEA (Banque d'Extérieur d'Algérie)
- AGB (Arab Gulf Bank)
- CPA (Crédit Populaire Algérien)
- TRUST Bank
- SG (Société Générale)
- AB (Arab Bank)
- BDL (Banque du Développement Local)
- ABC Bank
- NATIXIS Bank
- Et PNB PARIBAS de l'autre côté de la rue Boumaaza Mohamed (en dehors du périmètre d'étude).



2.3.2.6. LE JARDIN CITADIN

S'étalant sur plus de 2.5 ha, le Parc Citadin El-Wiam est un parc urbain situé au cœur du pôle culturel, il se compose de quelques espaces de détente aménagés en espaces verts avec quelques aires de jeux pour enfants et un jet d'eau central appelé plus communément « Nedjma - l'Etoile ».

Bien qu'il ait été réaménagé à maintes reprises par les services de la commune, le parc laisse à désirer quant à son manque de fréquentation et l'insécurité qui y règne.



Fig. 155 : Photo du jardin El-Wiam - Source : Auteur du mémoire.

2.3.3. LES VOIES/PARCOURS

Notre aire d'étude est desservie par des voies à gabarits différents :

- Avenue Ould Aïssa Belkacem (Route d'Oran – pénétrante de l'ouest) : profil en 2x2 « largeur 25 m » avec terre-plein.
- Route du Port (Route Nationale 11) : profil en 2x2 « largeur 20 m » partiellement avec terre-plein.
- Boulevard de la Salamandre : profil en 2x2 « largeur 25 m » avec terre-plein.
- Rue Boumaaza Mohamed : profil en 2x2 « largeur 20 m » sans terre-plein.

Evoquer donc la nature de voies c'est forcément parler du flux mécanique et piéton car, les 3 axes majeurs font office de colonne vertébrale de toute la ville et donc du pôle en question, cela dit que malgré le flux mécanique important enregistré, le flux piéton reste minime malgré la présence de trottoirs large et en bon état, cela est probablement dû à l'absence d'activité commerciale et de sécurité sur les lieux.

2.3.4. LES NOEUDS

Les nœuds sont les situations stratégiques d'une ville et les points focaux vers et à partir desquels l'observateur se déplace. (Yamani et Brahim 2009, paragr. 26) A l'échelle d'un quartier, et dans le cas de notre exemple les nœuds desservant des équipements administratifs et de services, ils participent à son cachet, à son attractivité et à son animation. Ceux qui sautent aux yeux dès la première observation sont au nombre de quatre (trois ronds-points et une intersection à feu tricolores) les voici en illustrations :



Fig. 156 : Giratoire de l'intersection « Route du port - boulevard de la Salamandre » avec projet de réalisation d'une trémie - Source : Auteur du mémoire.



Fig. 157 : Giratoire de l'intersection « avenue Ould Aïssa Belkacem - boulevard de la Salamandre » - Source : Auteur du mémoire.



Fig. 158 : L'intersection de « Route du port – Rue Boumaaza Mohamed avec projet de réalisation d'une trémie routière – Source : Auteur du mémoire.



Fig. 159 : Giratoire de l'intersection « avenue Ould Aïssa Belkacem – Rue Boumaaza Mohamed »

2.4. LE PÔLE EN LANGAGE DE CHIFFRES

En faisant une première lecture des composants du pôle en question, nous sommes parvenus à établir quelques chiffres qui serviront de feuille de route pour établir une nouvelle programmation urbaine lors de la prochaine étape qui est l'établissement du projet, nous les résumons donc dans la monographie ci-dessous :

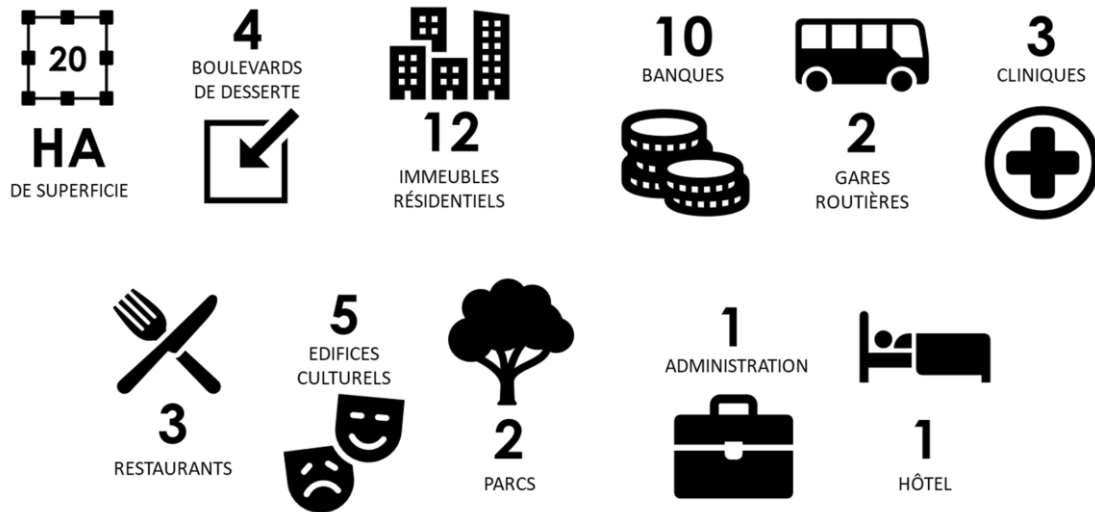


Fig. 160 : Aperçu et quelques chiffres relatifs au pôle culturel de Mostaganem - Source : Auteur du mémoire.

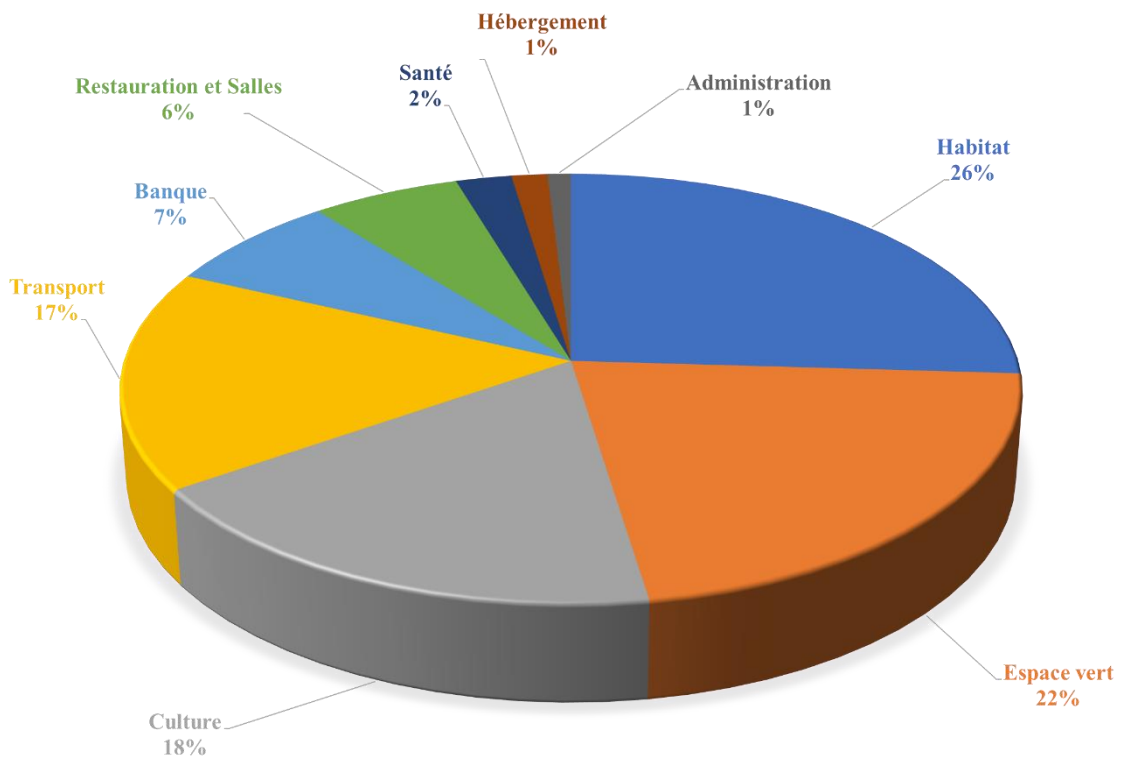


Fig. 161 : Répartition des fonctions au niveau du pôle culturel - Source : Auteur du mémoire.

2.4.1. LE ZONING

La disparité des tissus rencontrés permet de diviser le périmètre général en 5 sous zones, définies par la cohérence de typologie :

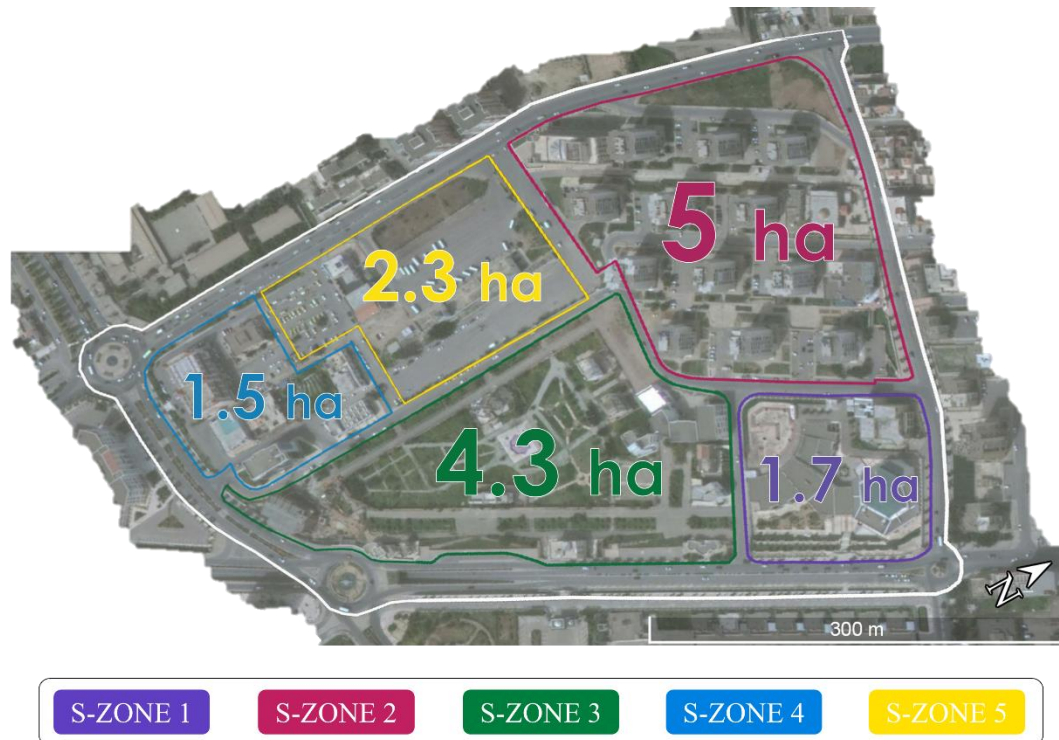


Fig. 162 : Carte représentant les cinq sous-zones élaborées pour l'analyse de site – Source : Auteur du mémoire.

Sous-zone (SZ)	Superficie (ha)	Vocation	Construction phare
Sous-zone 1	1.7	Culturelle	Maison de la culture
Sous-zone 2	5	Résidentielle	ZHUN 400 – Théâtre
Sous-zone 3	4.3	Loisirs	Parc El-Wiam
Sous-zone 4	1.5	Services	Hôtel les Palmiers
Sous-zone 5	2.3	Transport	La gare routière Ouest

Tab. 12 : Les sous-zones en détails - Source : Auteur du mémoire.

La répartition des surfaces démontrent une variation entre les 5 sous-zones, cela est traduit par la vocation phare de chacune et donc la grosse part est détenue par la partie résidentielle (SZ 2) suivie de celle de la partie dédiée au loisirs (SZ 3), le reste est partagé par les sous-zones restantes de manière plus au moins équitable comme le montre les figures ci-contre

■ SZ 1 ■ SZ 2 ■ SZ 3
■ SZ 4 ■ SZ 5 ■ Autres

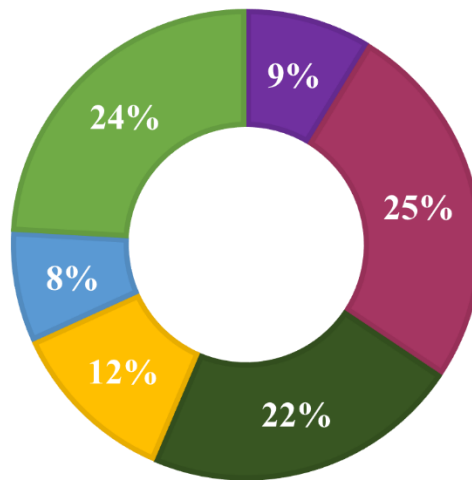


Fig. 163 : Répartition des surfaces des sous-zones - Source : Auteur du mémoire.

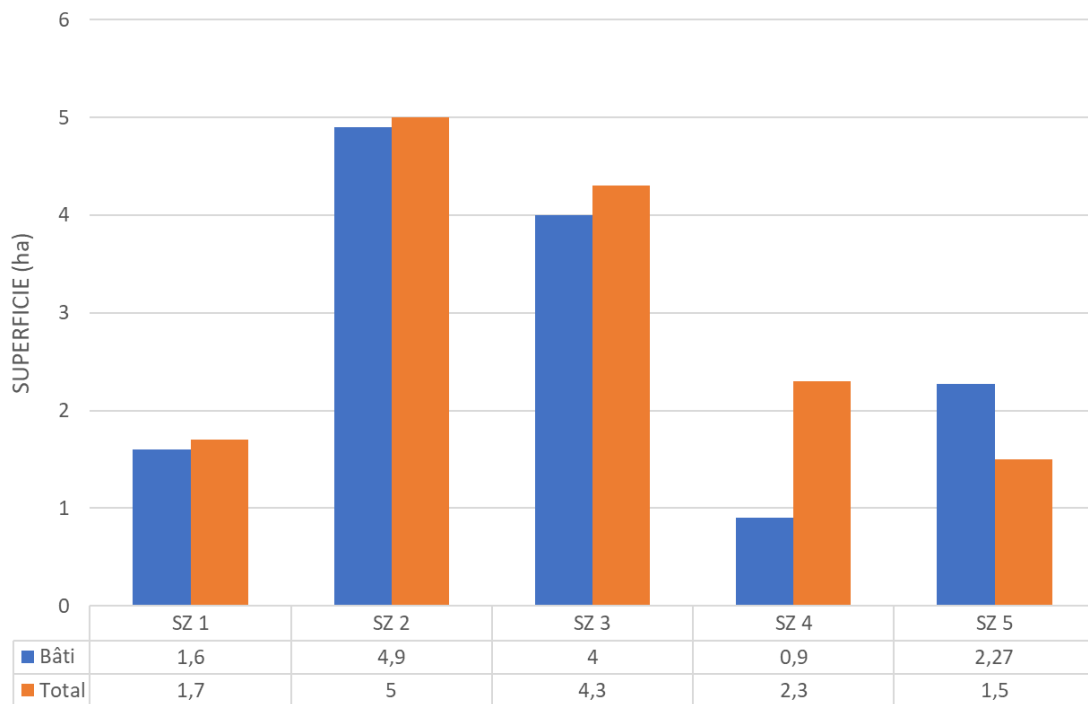


Fig. 164 : Diagramme du coefficient d'occupation des sols 'COS' des différentes sous-zones - Source : Auteur du mémoire.

Et si on va aux détails

- **Sous-zone 1 :**

Cette SZ est de forme rectangulaire, elle est desservie par deux voies importantes.

Elle regroupe une maison de culture qui s'étale sur la quasi-totalité de l'assiette et une banque BDL qui la jouxte.

L'emprise au sol est justifiée par la hauteur minimale des constructions.

TYPES	CONSTRUCTIONS	SUPERFICIES	%
Culture	1	1,35	79
Banque	1	0,22	13
Total	2	1,6	92

Tab. 13 : Détails de la sous-zone 1 - Source : Auteur du mémoire.

- **Sous-zone 2 :**

La SZ 2 est également desservie par deux axes majeurs qui garantissent une bonne accessibilité, elle regroupe une douzaine d'immeubles répartis en blocs de 6 à 10 niveaux qui se rassemblent en 4 rangées parallèles les unes aux autres, séparés entre eux par des vides qui font office de parking, de part et d'autre, on retrouve quelques équipements à caractère culturel dont le théâtre régional, la bibliothèque, la mosquée et enfin un espace vert qui n'est pas exploité.

L'ensemble des constructions est desservi par des routes tertiaires reliées entre elles.

TYPES	CONSTRUCTIONS	SUPERFICIES	%
Culture	1	0,35	7
Culture	1	0,22	4,4
Culture	1	0,27	5,4
Habitat	12	3,55	7,1
Espace Vert	1	0,46	9,2
Total	16	4,9	33

Tab. 14 : Détails de la sous-zone 2 - Source : Auteur du mémoire.

CHAPITRE VIII | LE CAS D'ETUDE – LE PÔLE CULTUREL DE MOSTAGANEM

- **Sous-zone 3 :**

La troisième SZ est celle où on remarque une grande diversité de fonctions, un institut de musique, des banques, des salles des fêtes, certains restaurants, mais l'espace phare reste le parc El-Wiam qui s'étale sur 60% de la superficie totale de la zone d'étude, malgré la présence de toutes ces constructions, l'accessibilité laisse à désirer, on n'y trouve qu'un ou deux chemins qui desservent cette SZ.

TYPES	CONSTRUCTIONS	SUPERFICIES	%
Culture	1	0,25	5,8
Salle des fêtes	2	0,36	8,4
Banque	5	0,53	12,3
Restauration	4	0,34	7,9
Espace Vert	1	2,50	62,5
Total	13	4	35

Tab. 15 : Détails de la sous-zone 3 - Source : Auteur du mémoire.

- **Sous-zone 4 :**

Cette SZ est la plus petite, elle regroupe quelques banques et administrations, à cela s'ajoute quelques cliniques, et une salle des fêtes, il existe même un hôtel sous-classé qui s'élève à quelques étages en dominant cette partie.

L'accès s'effectue par deux axes majeurs, mais cela ne semble pas être suffisant.

TYPES	CONSTRUCTIONS	SUPERFICIES	%
Administration	2	0,13	8,7
Hôtellerie	1	0,20	13,4
Banque	2	0,18	12
Santé	3	0,31	20,7
Salles des fêtes	1	0,09	6
Total	9	0,9	61

Tab. 16 : Détails de la sous-zone 4 - Source : Auteur du mémoire.

- **Sous-zone 5 :**

La 5ème SZ est celle qui regroupe deux gares routières, une pour les bus, et l'autre pour les taxis inter-wilayas, et quelques restaurants, il y a même deux petites banques, malgré la fonction dominante qu'est le transport, la desserte de la zone ne se fait que via un axe majeur qu'est la route du port et cela provoque des dysfonctionnements au niveau de cette zone.

TYPES	CONSTRUCTIONS	SUPERFICIES	%
Transport	2	2,16	92
Banque	2	0,07	3,1
Restauration	1	0,04	1,7
Total	5	2,27	97

Tab. 17 : Détails de la sous-zone 4 - Source : Auteur du mémoire.

Alors, après avoir jeté un œil sur la particularité et le caractère de chaque sous-zone, nous arrivons à un stade où il nous est possible de reconnaître la vocation dominante de chacune des cinq sous-zones sus-citées :

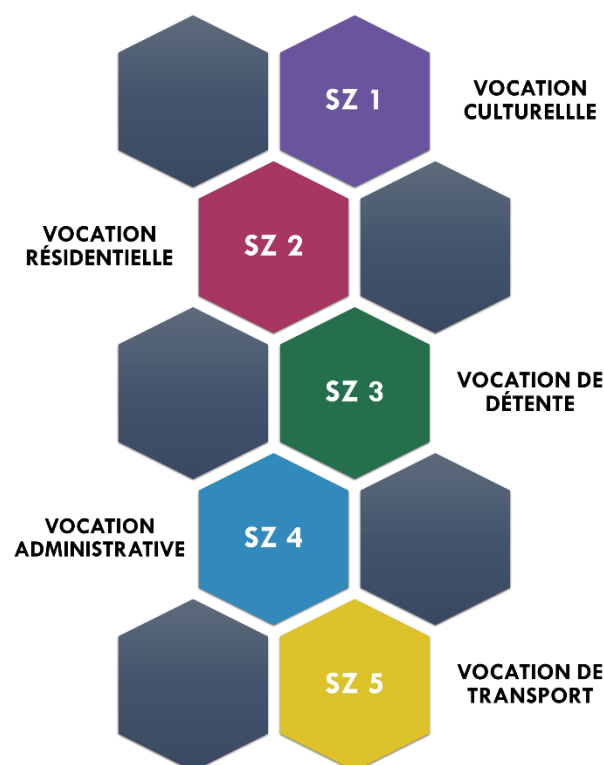


Fig. 165 : Les différentes vocations des sous-zones - Source : Auteur du mémoire.

2.4.2. LES SYSTEMES URBAINS

L'analyse urbaine porte non seulement sur le « vocabulaire » urbain (types de places, de rues, de constructions) mais aussi la « syntaxe » urbaine, c'est-à-dire les modes de combinaison entre ces éléments. Elle constitue un préalable indispensable à bien des projets urbains. Morphologique, elle ne porte pas directement sur les aspects sociaux ou économiques du tissu urbain, mais sert de préalable utile à leur étude. Elle permet de déterminer le rôle d'un bâtiment du point de vue de la structure urbaine, et d'anticiper les effets de sa suppression, de sa modification ou de sa création.

Il existe deux grandes approches dans l'analyse du tissu urbain :

- L'approche anatomique, consistant à le subdiviser en des unités réduites qui seront étudiées l'une après l'autre
- L'approche physiologique, qui amène à diviser l'ensemble du tissu urbain en systèmes, à les étudier séparément puis à analyser leurs interactions

Nous développerons ici l'approche physiologique, plus synthétique et structurelle, et se prêtant davantage à des représentations graphiques. Elle fut développée par Pierre Lavedan (1885-1982) et Michael R. Conzen (1907-2000) et repose sur la décomposition du tissu urbain en **4 systèmes**, que sont :

2.4.2.1. LE SYSTEME PARCELLAIRE

Il s'agit de la répartition du sol en unités de propriété foncière.

La typologie de la parcelle est composée de 4 types :

- Parcelles étroites (forme régulière) : celle de l'hôtel des Palmiers.
- Parcelles larges (forme régulière) : celle de la Maison de la culture.
- Parcelles étroites (forme irrégulière) : celle du Théâtre Régional.
- Parcelles larges (forme irrégulière) : celle du jardin El-Wiam.

L'étude du système viaire et l'analyse des axes majeurs nous a permis de faire ressortir des zones avec des typologies de parcelles clairement identifiables.

La forme et la dimension des parcelles dépendent de manière directe de la fonction dédiée, et parfois de la morphologie du site.

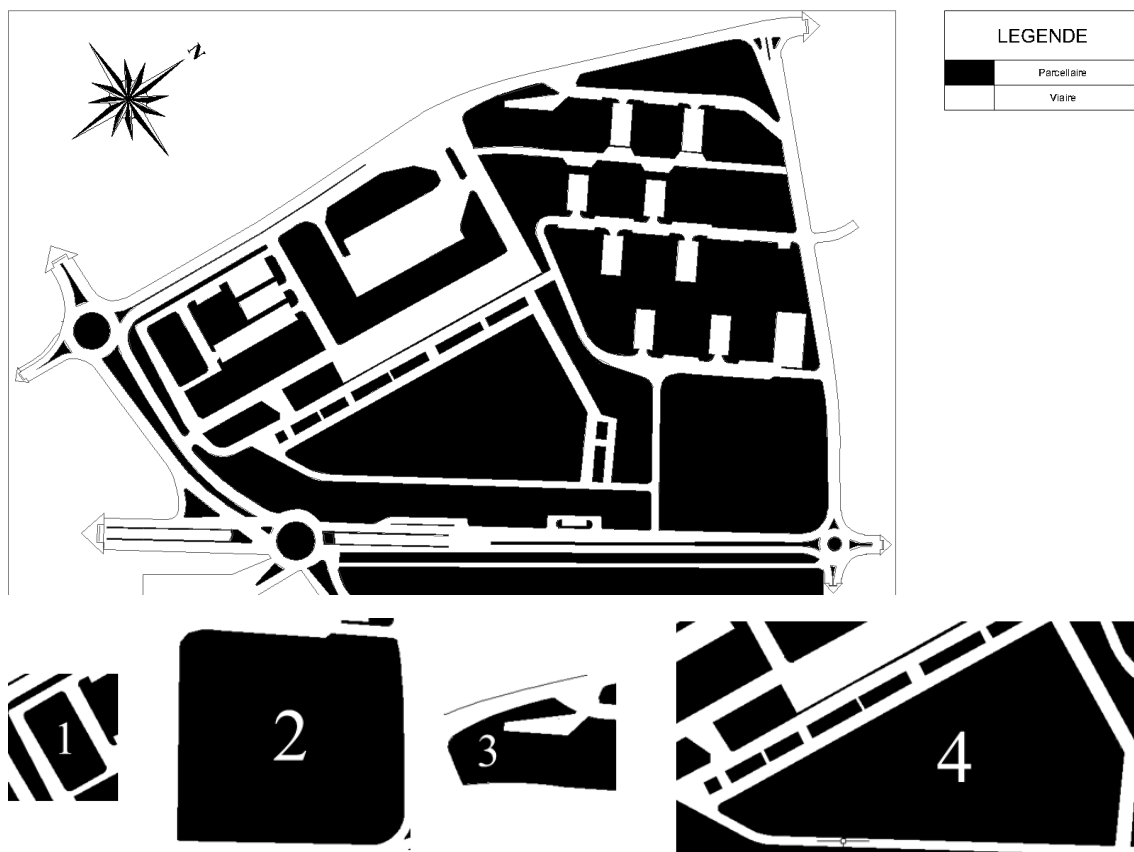


Fig. 166 : Le système parcellaire au niveau pôle culturel - Source : Auteur du mémoire.

2.4.2.2. LE SYSTEME VIAIRE

Ce système permet la circulation entre les parcelles.

La typologie de la voirie est composée de 3 types :

- Voies primaires (avenue) : de 22m à 25m de largeur avec terre-plein.
- Voies secondaires (boulevard) : 20m de largeur.
- Voies tertiaires (rue) : voies de dessertes de 15m maximum.

Le système viaire dépend de la nature de la voie (sa fonction et le flux qu'elle absorbe).

Trois systèmes sont présents :

- Le premier dit système arborescent de branche importante (le cas des voies qui mènent vers les aires de stationnement).
- Le second appelé système en boucle (les voies qui mènent vers Jardin el Wiam).
- Dans la partie résidentielle de notre zone d'étude (Cité 400 logements), le système viaire prend une **forme linéaire quadrillée** avec quelques encoches qui servent de places de stationnements pour les habitants, d'autres se présentent comme étant des culs de sac.

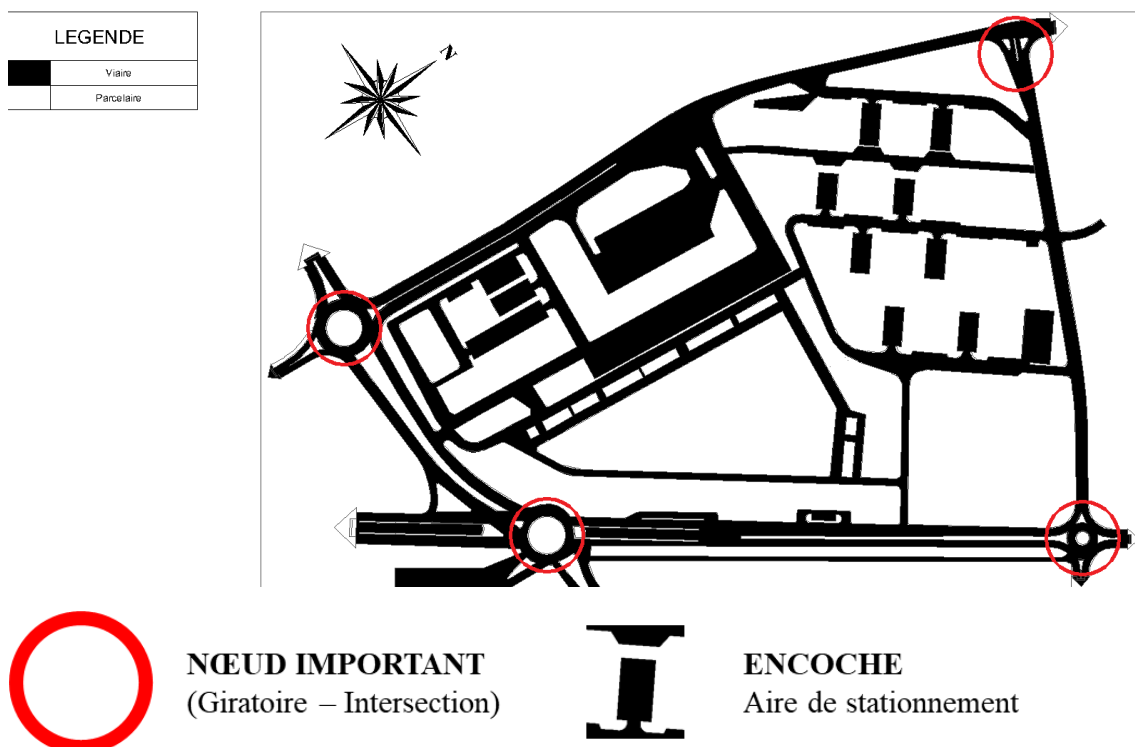


Fig. 167 : Le système viaire au niveau pôle culturel - Source : Auteur du mémoire.

2.4.2.3. SYSTEME DU BATI/NON BATI

C'est l'ensemble des bâtiments quelle que soit leur fonction et forme.

Dès la première analyse, nous arrivons à identifier deux types d'implantations des constructions :

- Organisation pensée : celle de la partie résidentielle (Cité 400 logements).
- Organisation aléatoire (anarchique) : celle des salles de fêtes au sein du jardin El-Wiam

On a l'impression que l'implantation des constructions a été faite de manière aléatoire sans fondement, ni études, nous n'avons pas pu donc repérer les logiques et les principes de cette implantation.

Les 12 immeubles résidentiels de la cité des 400 logements ont été soigneusement implantés, avec un espacement important entre eux, organisés en 4 rangées, chacune est constituée de 3 immeubles séparés par un parking, afin de garantir une bonne aération et libérer les percés visuels.

Bien que certaines constructions aient des surfaces assez importantes l'emprise au sol des constructions reste très faible, notamment dans la partie du jardin El-Wiam, où une densification des lieux a été entreprise par le biais de réalisation de certaines salles des fêtes et des restaurants...



Fig. 168 : Le système bâti au niveau pôle culturel - Source : Auteur du mémoire.

2.4.2.4. LE SYSTEME DES ESPACES LIBRES

C'est-à-dire des espaces non bâtis non compris dans le système viaire, qu'ils soient publics ou privés.

En analysant la répartition de l'espace bâti et de l'espace libre, nous avons constaté un contraste clair, l'espace libre est mal exploité de manière excessive.

On note également une densité quasi-absente en matière d'emprise au sol alors que l'espace libre n'est affecté à aucune fonction, le cas du jardin El-Wiam, l'espace vert devant les immeubles et l'énorme espace de la gare routière non exploité.

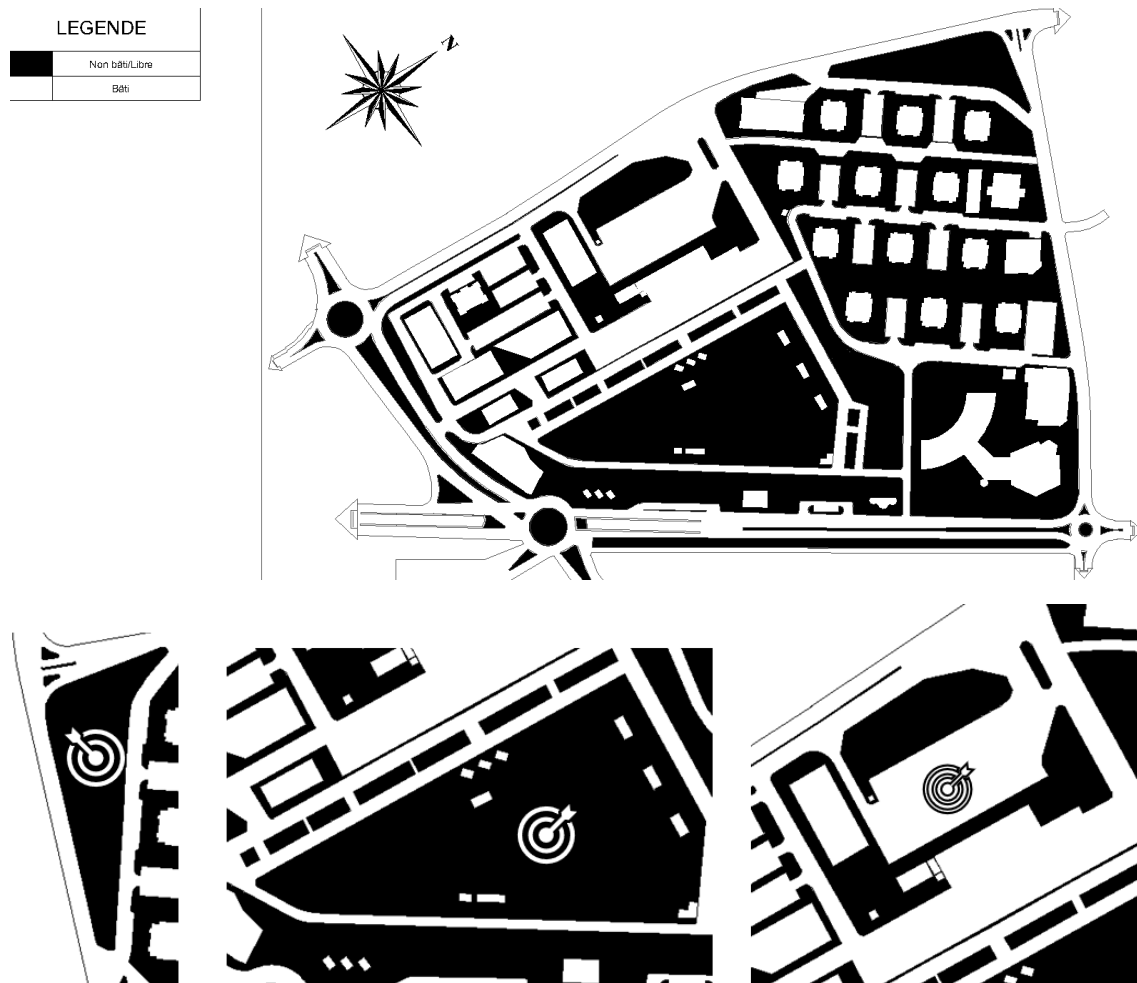


Fig. 169 : Le système des espaces libres au niveau pôle culturel - Source : Auteur du mémoire.

2.4.3. SYNTHÈSE DE L'ANALYSE

En guise de synthèse nous sommes parvenus à établir une feuille de route afin de se lancer dans notre projet.

2.4.3.1. Analyse SWOT (AFOM)

Pour cela, l'analyse SWOT ou AFOM en français permet d'identifier les axes stratégiques à développer. Bien qu'avant tout destinée à la planification, l'analyse SWOT peut servir à vérifier que la stratégie mise en place constitue une réponse satisfaisante à la situation décrite par l'analyse, c'est un outil d'analyse stratégique et fiable. Il combine l'étude des forces et des faiblesses d'une organisation, d'un territoire, d'un secteur, etc. avec celle des opportunités et des menaces de son environnement, afin d'aider à la définition d'une stratégie de développement.

L'intérêt de cette analyse est de prendre en compte dans la stratégie, à la fois les facteurs internes et externes, en maximisant les potentiels des forces et des opportunités et en minimisant les effets des faiblesses et des menaces. La plupart du temps cette analyse est conduite sous la forme de réunions rassemblant des personnes concernées par la stratégie ou des experts. (« swot.pdf » s. d.)

L'analyse SWOT avec ses quatre volets nous a permis de révéler les grandes caractéristiques de notre zone afin d'y mieux intervenir, on retrouve donc :

- **Atouts (Strengths) :**

Une excellente accessibilité à la zone via les 4 axes routiers.

L'excellent état des constructions malgré quelques édifices qui nécessitent une intervention légère, l'état global des bâtisses reste tout de même satisfaisant.

- **Faiblesses (Weaknesses) :**

L'insécurité qui règne sur les lieux notamment dans la partie du parc et la zone résidentielle.

Les nuisances sonores au niveau des carrefours posent problèmes aux constructions limitrophes aux grands axes routiers.

- **Opportunités (Opportunities) :**

Les percées visuelles et la vue dégagée sur la mer.

La densité faible des constructions, permet de recréer de nouveaux espaces en évitant de trop démolir.

La topographie/morphologie du site qui donne une dynamique à la zone.

- **Menaces (Threats) :**

Déplacement piéton dangereux au niveau des axes routiers.

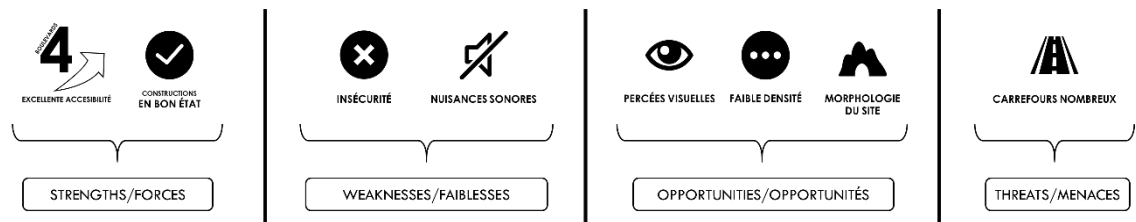


Fig. 170 : Aperçu récapitulatif de l'analyse SWOT - Source : Auteur du mémoire.

2.4.3.2. LES OBJECTIFS TRACES

Afin de démarrer, nous avons fixé quelques objectifs à atteindre, ils sont donc :

- Renforcer la vocation culturelle du pôle.
- Améliorer l'espace communautaire.
- Diversifier les fonctions urbaines.
- Désenclaver le pôle.
- Requalifier l'offre commerciale de proximité.

2.4.3.3. LES ACTIONS

Après avoir effectuée cette première analyse, nous sommes arrivés à délimiter notre zone en 3 parties d'intervention (celles-ci ne sont que des recommandations de l'étudiant, il va y avoir quelques changements durant le projet).

- **Partie 1 (Verte) : à réhabiliter.**

Car le changement est minime dans cette partie, nous avons opté pour la réhabilitation de cette partie, La réhabilitation donc consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation.

Nous allons donc respecter le caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné, un effet "trompe l'œil" : pour cela les immeubles de la partie résidentielle feront peau neuve, le changement va s'effectuer également au niveau de l'espace extérieur qui sera réaménagé et restructuré, la maison de la culture serait ouverte, accessible de l'extérieur et intégrée à l'ensemble....



Fig. 171 : Aperçu de la façade actuelle des immeubles de la ZHUN 400 - Source : Auteur du mémoire.

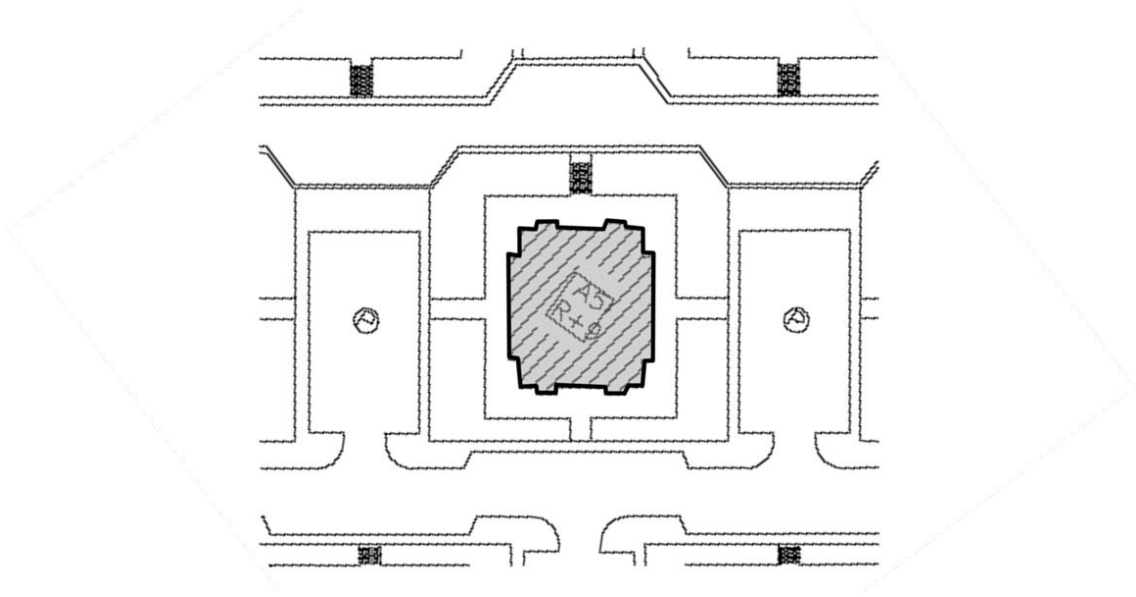


Fig. 172 : Plan de masse de l'aménagement urbain prévu par la direction de l'Urbanisme au niveau de la ZHUN 400 - Source : la DUC, retravaillé par l'auteur du mémoire.

Les façades de par leur aspect préfabriqué nous permettent de repenser une nouvelle façade, donnant un air de modernité et une gaieté à l'ensemble.

L'espace extérieur serait réaménagé à nouveau, et ce de manière rationnelle en suivant de nouvelles orientations et de nouvelles logiques d'implantation (l'espace communautaire).

- **Partie 2 (Orange) : à restructurer.**

Là, dans cette partie, un changement profond y va s'effectuer, il s'agit de recréer le paysage urbain en entier avec les projections de nouveaux projets, remodeler certaines constructions, les affecter à de nouvelles fonctions, intervenir sur l'urbanisme profondément....

- **Partie 3 (Rouge) : à rénover et à densifier.**

Dans une perspective de rénovation et de densification, Il s'agit ici, bel et bien, de démolir, de raser pour reconstruire, pour adapter une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, de confort, de fonctionnement, de qualité architecturale et urbanistique.

Nous comptons apporter un changement radical à cette partie par le biais de réalisation de certains projets servant à densifier la zone toute entière tout en restant dans la rationalisation des ressources foncières.

Cette partie serait donc détruite pour laisser place à un nouvel urbanisme et de nouvelles constructions donnant ainsi une nouvelle identité à l'ensemble.

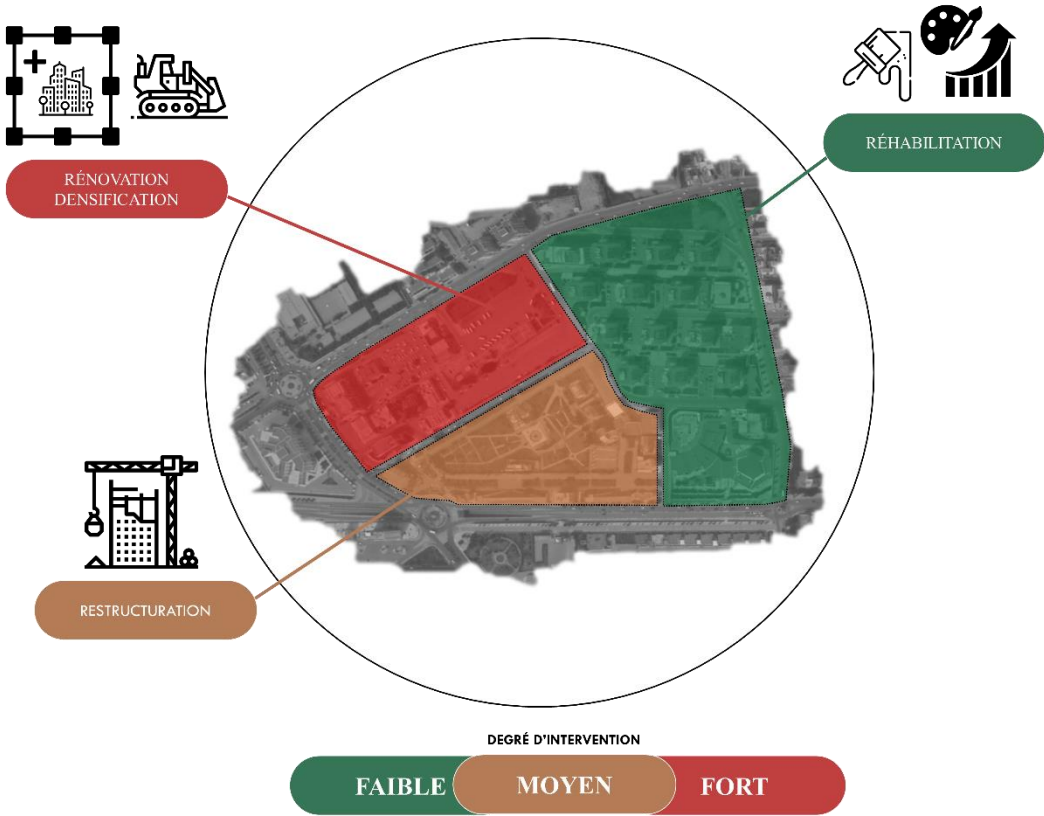


Fig. 173 : Schéma des opérations à entreprendre en suivant la synthèse de l'analyse – Source : Auteur du mémoire.

III. CONCLUSION

Nous concluons ce long chapitre où l'on a montré toutes les facettes de notre cas d'étude à commencer par la ville de Mostaganem, sa création et son développement ainsi que tous les détails relatifs à notre site d'intervention en l'occurrence le pôle culturel de Mostaganem, c'est ainsi que s'achève ce tour d'analyse urbaine, il est temps désormais de procéder immédiatement à la projection.

IV. PRÉSOUTENANCE DU PFE (03/03/2019)

L'auteur du présent mémoire/projet a pré-soutenu le dimanche **03/03/2019 à 14h** devant le jury composé de :

- Président : **Mr. Nadir ALLAL.**
- Examinatrice : **Mlle. Dahbia ABBOU.**
- Promoteur/Encadreur : **Mr. Nabil ROUBAÏ-CHORFI.**

Il est 14h heure locale de Mostaganem, le président du jury s'est donné le premier mot pour passer ensuite la parole à l'étudiant en lui demandant de présenter en 10 minutes son projet intitulé « **LA METROPOLISATION PAR LE RETOUR SUR LA VILLE, CREATION D'UN AUTHENTIQUE POLE CULTUREL A MOSTAGANEM** ».

L'étudiant s'est étalé sur la présentation des différentes notions y compris la zone d'intervention pour enfin synthétiser cette première phase par quelques actions à entreprendre dans la seconde phase du projet, en respectant les 10 minutes mises à sa disposition.

Après avoir terminé la présentation, le président du jury remercie l'étudiant pour le travail fourni et demande à l'examinatrice d'intervenir, cette dernière a fait quelques remarques à l'étudiant, des remarques liées en principe à la forme de présentation ainsi à quelques erreurs de forme au niveau du mémoire, et d'autres questions à propos du contenu.

Le président du jury quant à lui, n'a pas hésité de faire quelques remarques sur le contenu de l'affichage notamment le titre du projet qui lui semblait frapper à l'œil, il a fini par passer la parole au promoteur du projet.

L'encadreur a reformulé le discours de l'étudiant à sa manière en réexpliquant de manière plus claire aux membres du jury ainsi qu'à l'assistance la vraie problématique du projet.

Le président de jury remercie encore une fois l'étudiant et demande de l'assistance de quitter la salle pour discuter avec les membres du jury avant la délibération finale.

De retour à la salle, le président se donne le dernier mot pour délibérer, il finit par donner à l'étudiant Abdelaalim AÏSSAT la note de **16/20** sous les applaudissements de l'assistance.

LA METROPOLISATION PAR LE RETOUR SUR LA VILLE
CREATION D'UN AUTHENTIQUE PÔLE CULTUREL A MOSTAGANEM

PRESENTE PAR : Abdelaalim AÏSSAT
PROMOTEUR : M. Nabii ROUBAI-CHORFI (MAA)
DEVANT LE JURY :
PRESIDENT : M. Nadir ALLAL / EXAMINATRICE : Mlle. Dahbia ABBOU

INTRODUCTION

PROLOGUE

Le site de Mostaganem est un site d'exception, au cœur d'une zone urbaine en pleine expansion. Le projet de fin d'études vise à proposer une solution d'habitat et de projet urbain qui tienne compte de la situation géographique, sociale et économique du site.

PROBLEMATIQUE

- La situation géographique du site est défavorable, avec une zone urbaine en pleine expansion qui encadre le site.
- Le site est actuellement occupé par des constructions de faible qualité, ce qui ne permet pas de répondre aux besoins de la population.
- Le site est situé dans une zone à forte densité de population, ce qui nécessite une solution d'habitat adaptée.

Formulation de la problématique

Comment concevoir un projet d'habitat et de projet urbain qui tienne compte de la situation géographique, sociale et économique du site, tout en répondant aux besoins de la population ?

LE CADRE DE LA RECHERCHE

Métropole, Métropolitaine ?

Le projet de fin d'études vise à proposer une solution d'habitat et de projet urbain qui tienne compte de la situation géographique, sociale et économique du site, tout en répondant aux besoins de la population.

LES ENJEUX DE LA RECHERCHE

- La situation géographique du site est défavorable, avec une zone urbaine en pleine expansion qui encadre le site.
- Le site est actuellement occupé par des constructions de faible qualité, ce qui ne permet pas de répondre aux besoins de la population.
- Le site est situé dans une zone à forte densité de population, ce qui nécessite une solution d'habitat adaptée.

LES OBJECTIFS DE LA RECHERCHE

- Proposer une solution d'habitat et de projet urbain qui tienne compte de la situation géographique, sociale et économique du site.
- Répondre aux besoins de la population.
- Créer un véritable pôle culturel à Mostaganem.

LE PLAN DE MASSE

Le plan de masse illustre la répartition des zones et des équipements sur le site. Les zones sont définies par leur vocation (résidentielle, commerciale, culturelle, etc.) et leur densité. Les équipements sont répartis de manière à répondre aux besoins de la population.

STATION

Le site est situé à proximité de la gare routière de Mostaganem, ce qui facilite l'accès au site.

ANALYSE DES DONNÉES

Système Parcellaire

Système Vaire

Système Espace Bâti

Système Espace Non Bâti

PANORAMAS 360°

Les panoramas 360° permettent de visualiser le site sous différents angles, ce qui aide à mieux comprendre le contexte urbain et géographique.

VUE GÉNÉRALE DEPUIS L'AVENUE OULD AÏSSA BELKACEM

VUE GÉNÉRALE DEPUIS LA ROUTE DU PORT

Et si on résume

Le projet de fin d'études vise à proposer une solution d'habitat et de projet urbain qui tienne compte de la situation géographique, sociale et économique du site, tout en répondant aux besoins de la population.

LE NOUVEAU DÉVELOPPEMENT URBAIN

De quoi il s'agit ?

Le projet de fin d'études vise à proposer une solution d'habitat et de projet urbain qui tienne compte de la situation géographique, sociale et économique du site, tout en répondant aux besoins de la population.

LES OBJECTIFS DE LA RECHERCHE

- Proposer une solution d'habitat et de projet urbain qui tienne compte de la situation géographique, sociale et économique du site.
- Répondre aux besoins de la population.
- Créer un véritable pôle culturel à Mostaganem.

LA CULTURE

La culture est un élément essentiel du projet urbain. Le projet vise à créer un véritable pôle culturel à Mostaganem, qui tienne compte de la situation géographique, sociale et économique du site.

LES ENJEUX DE LA RECHERCHE

- La situation géographique du site est défavorable, avec une zone urbaine en pleine expansion qui encadre le site.
- Le site est actuellement occupé par des constructions de faible qualité, ce qui ne permet pas de répondre aux besoins de la population.
- Le site est situé dans une zone à forte densité de population, ce qui nécessite une solution d'habitat adaptée.

LE ZONING

Le zoning est un outil essentiel de l'aménagement urbain. Il permet de définir les zones et les équipements sur le site, en fonction de leur vocation et de leur densité.

REPARTITION DE LA SURFACE

OCCUPATION DES SOLS

REPARTITION DES FONCTIONS (HA)

QUELQUES CHIFFRES

ZONE 1

TYPES	CONSTRUCTIONS	SURFACES	%
HA	1	100	100
TOTAL	1	100	100

ZONE 2

TYPES	CONSTRUCTIONS	SURFACES	%
HA	1	100	100
TOTAL	1	100	100

ZONE 3

TYPES	CONSTRUCTIONS	SURFACES	%
HA	1	100	100
TOTAL	1	100	100

ZONE 4

TYPES	CONSTRUCTIONS	SURFACES	%
HA	1	100	100
TOTAL	1	100	100

ZONE 5

TYPES	CONSTRUCTIONS	SURFACES	%
HA	1	100	100
TOTAL	1	100	100

VOCATION ACTUELLE DE LA ZONE

Le zoning est un outil essentiel de l'aménagement urbain. Il permet de définir les zones et les équipements sur le site, en fonction de leur vocation et de leur densité.

CHAPITRE IX



L'INTERVENTION

LE PROJET

I.	INTRODUCTION.....	330
II.	MMM LOGO <i>STORY</i>	331
III.	ELABORATION DU PROJET	333
1.	PROGRAMMATION URBAINE	334
1.1.	PARTIE A DEMOLIR/RESTRECTURER	336
1.2.	PARTIE A CONSERVER.....	339
2.	FONCTIONS URBAINES	340
2.1.	EDIFICES/EQUIPEMENTS	340
2.2.	PARTIE RESIDENTIELLE (LA ZHUN 400)	341
2.3.	VOIRIE ET NŒUDS.....	343
3.	SCHEMAS D'AMENAGEMENTS GENERALES	344
3.1.	LA VOIRIE :	346
3.2.	LE PARCELLAIRE :	351
IV.	CONCLUSION	355
VI.	SOUTENANCE DU PFE (07/07/2019).....	356

I. INTRODUCTION

Dans ce neuvième et dernier chapitre du mémoire, nous abordons les grandes lignes du projet et les différentes phases de son élaboration, ce chapitre est donc le fruit des chapitres précédents car il permet aux lecteurs de tirer synthèse des précédentes lectures.



UNE VILLE UNE MÉTROPOLE

MOSTAGANEM EST CONDAMNÉE À ÊTRE UNE MÉTROPOLE
« C'EST LA GÉOGRAPHIE QUI LE VEUT, L'HISTOIRE QUI L'OBLIGE, LA LOGIQUE QUI L'EXIGE »

CONTACT US :



TÉL : 00 (213) 5 55 32 03 31



MOSTAGANEM.METROPOLE@GMAIL.COM



FB.COM/MOSTAGANEMMETROPOLEMEDITERRANEEOFFICIEL

YOUTUBE.COM/CHANNEL/UCZ3FKIEJEFCSJO6ZSNJQCWCA/



II. MMM LOGO *STORY*

S'agissant du projet grandiose MMM « *Mostaganem Métropole Méditerranée* », un projet qui vise à faire de Mostaganem une métropole nationale à travers la réalisation de nombreux projets structurants, un projet global dont l'objectif est d'exploiter tout le potentiel énorme qu'offre cette ville, pour en faire un moteur de développement national,

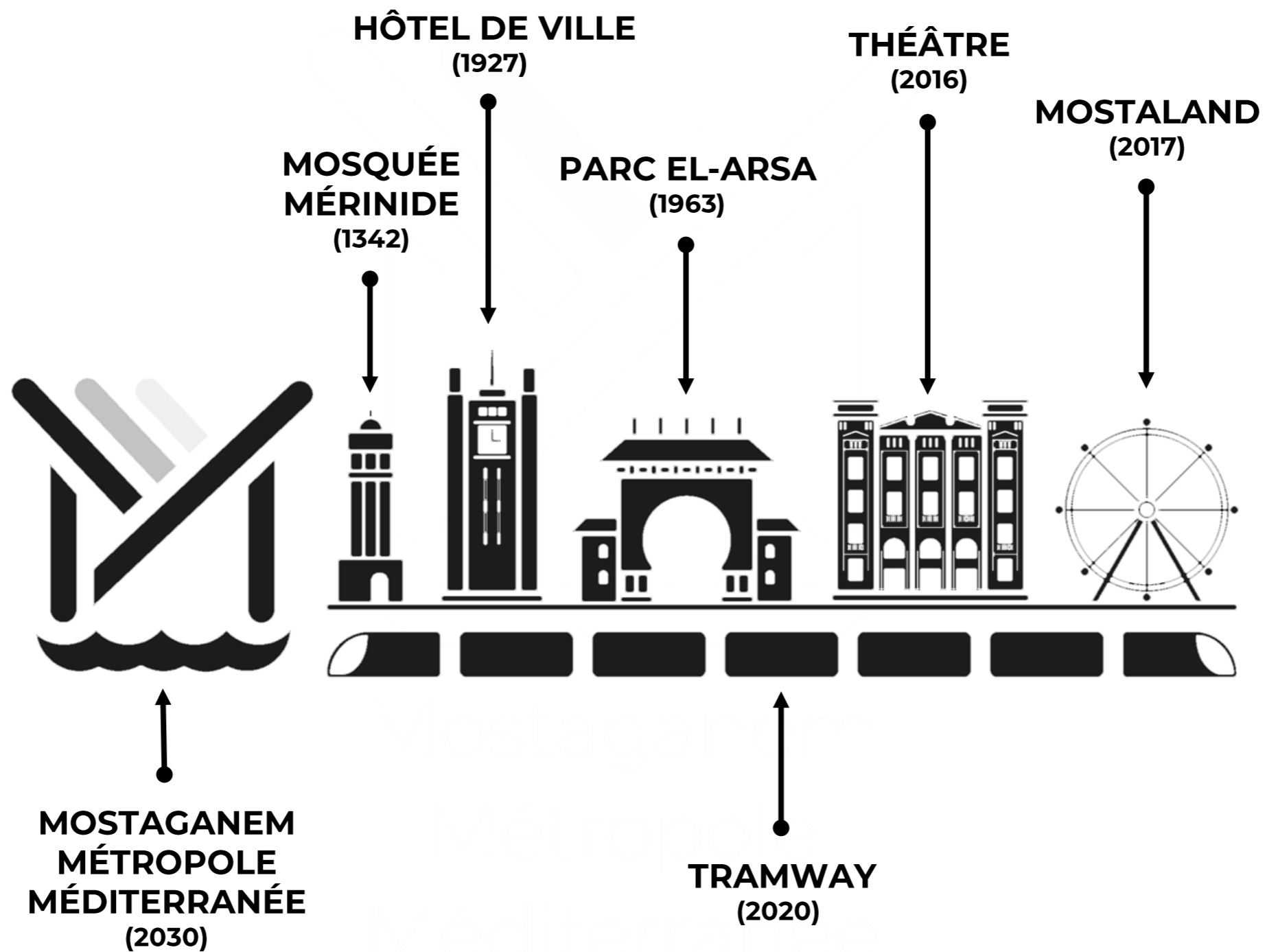
« Mostaganem est donc condamnée à être une métropole, c'est la géographie qui le veut, l'histoire qui l'oblige, mais je dirais tout simplement que c'est la logique qui l'exige ».

Revenons maintenant au projet MMM, et c'est parce que nous voulons faire de ce projet une réalité, nous nous sommes lancés dans ce projet par la création d'un logo qui reflète la nature du projet, un logo au design modern, composé de la lettre M en 3 niveaux en référence aux 3 initiales du nom du projet, à cela on rajoute une bande de vagues en référence à la Grande Bleue, la Méditerranée.

Le logo comporte également 5 monuments phares de la ville qui témoignent une période de son passé ancestral, car souvent symboles de leur ville, les monuments et les sites historiques incarnent la mémoire collective et confortent son sentiment d'identité.

Nous les citons chronologiquement, la mosquée Mérinide de Tobbana ou plus communément la Grande Mosquée de Tobbana, l'Hôtel de ville de Mostaganem actuellement la Mairie avec son architecture néo-mauresque et son minaret à 4 horloges, Parc El-Arsa réalisé au lendemain de l'indépendance par l'Architecte français Corron, il surplombe la ville des mimosas avec sa fameuse porte monumentale longeant le boulevard Dahra, le Théâtre Régional de Mostaganem baptisé au nom du grand défunt Si Djilali Benabdelhalim, et le dernier mais non le moindre, la grande roue du parc métropolitain, le plus grand en Afrique du Nord, Mostaland, le tout enchantant l'arrivée du tant attendu, le tramway de Mostaganem en 2020 avec sa belle couleur bleue turquoise.

Le logo est donc un ensemble de lettres + monuments + vagues reflétant ainsi, le projet MMM.



<< C'est la géographie qui le veut, l'histoire qui l'oblige, la logique qui l'exige >>

Abdelaalim AÏSSAT

Fig. 175 : Décryptage du logo du projet MMM « Mostaganem Métropole Méditerranée » – Source : Auteur du mémoire.

III. ELABORATION DU PROJET

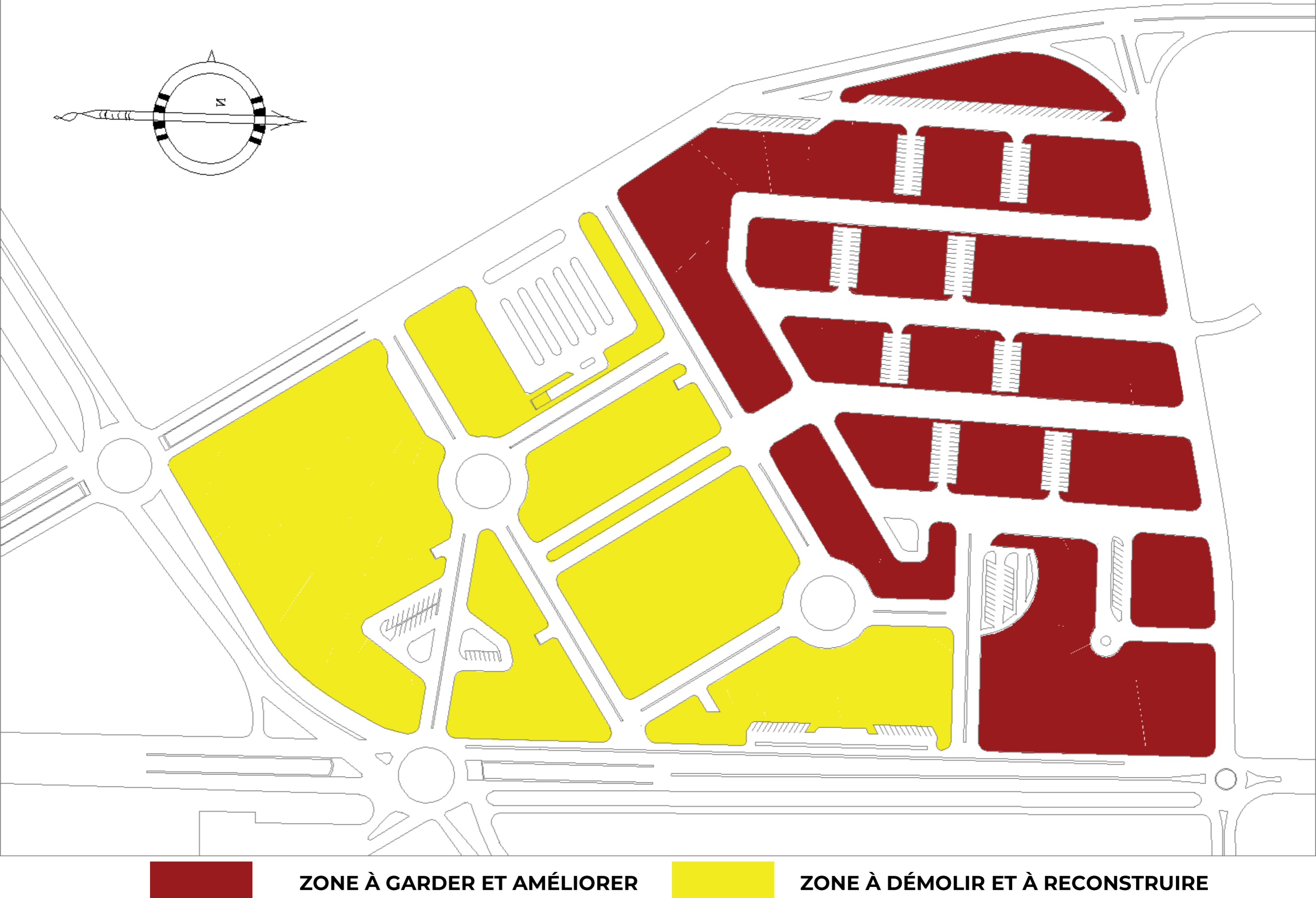
Dans le but de se lancer dans le projet, et à travers la synthèse de nos précédentes analyses, nous sommes parvenus à élaborer un projet en respectant les lois et les règlements en vigueur.

La première esquisse du projet est la toute première tentative émise par l'étudiant, elle consiste à établir un pré-regard du projet, nous avons donc pris un bout de papier pour dessiner les tout premiers traits du projet.

En faisant une première lecture de l'esquisse, nous parviendrons à décortiquer les grandes lignes du projet, il s'agit de quelques opérations d'aménagements à effectuer sur le site d'intervention, projeter des équipements/habitat, créer de nouveaux services, revoir l'organisation spatiale existante sinon démolir tout et reconstruire à nouveau.

1. PROGRAMMATION URBAINE

Dans le cadre de ce projet de renouvellement urbain, nous avons délimité notre zone d'interventions en deux parties distinctes, une partie à garder et à améliorer, quant à la seconde, on y intervient de manière profonde en la restructurant à zéro, si l'on décide de démolir une construction, c'est parce qu'il le faut, et si on en garde une, c'est parce qu'il le faut également, l'objectif est donc de garder ce qu'il faut garder et se débarrasser de toute construction qui fait défaut et qui risque d'anéantir l'image globale du projet.



ZONE À GARDER ET AMÉLIORER

ZONE À DÉMOLIR ET À RECONSTRUIRE

Fig. 176 : Carte du pôle, la zone à garder et la zone à démolir - Source : Auteur du mémoire.

1.1. PARTIE A DEMOLIR/RESTRECTURER

Ainsi donc nous citerons dans le tableau ci-dessous les constructions qui vont être démolies laissant place à de nouvelles constructions, la raison derrière leur destruction ainsi que la solution apportée pour maintenir leur fonction :

CONSTRUCTIONS	Nbre	RAISONS DE LA DESTRUCTION	SOLUTIONS APORTEES
SALLES DES FETES	3	<ul style="list-style-type: none"> - Utilité publique (passage d'une route + réaménagement du Parc + création du Park Mall + réalisation d'une nouvelle Gare multimodale). - Délivrance de faux permis de construire pour les construire restaurants. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les salles des fêtes vont être réintégrées dans la salle de spectacle. - Les restaurants vont être réintégrés dans le Park Mall. - Les banques vont être réintégrées dans le quartier d'affaires (CBD).
RESTAURANTS	4		
BANQUES	4		
HOTEL LES PALMIERS	1	<ul style="list-style-type: none"> - Délivrance de faux permis de construire (preuve juridique à l'appui). - Utilité publique (Réalisation de la salle de spectacle). 	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune indemnisation pour le propriétaire.
ADMINISTRATION (ANNEXE COMMUNALE)	1	<ul style="list-style-type: none"> - Utilité publique (Réalisation de la salle de spectacle). 	<ul style="list-style-type: none"> - Toutes les administrations vont être réintégrer dans le futur pôle d'excellence.
LES CLINIQUES	3	<ul style="list-style-type: none"> - Utilité publique (Réalisation de la salle de spectacle). 	<ul style="list-style-type: none"> - Attribution d'une nouvelle assiette.
LA GARE ROUTIERE	2	<ul style="list-style-type: none"> - Utilité publique (Réalisation de la salle de spectacle + une nouvelle gare multimodale). 	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'une nouvelle gare multimodale.

Tab. 18 : Liste des constructions à démolir - Source : Auteur du mémoire.



✖ CONSTRUCTION DÉMOLIE

■ CONSTRUCTION GARDÉE

Fig. 177 : Carte des constructions à démolir - Source : Auteur du mémoire.

1.2. PARTIE A CONSERVER

Dans le tableau suivant nous citerons les constructions qui vont être conservées :

CONSTRUCTIONS	Nbre	RAISONS DE LA CONSERVATION
ZHUN 400	12	<ul style="list-style-type: none"> - Agencement et organisation des immeubles. - Intervention sur la façade possible
MAISON DE LA CULTURE	1	<ul style="list-style-type: none"> - Bon Etat. - Equipement indispensable.
CONSERVATOIRE DE MUSIQUE	1	<ul style="list-style-type: none"> - Bon Etat. - Equipement indispensable.
THEATRE REGIONAL	1	<ul style="list-style-type: none"> - Bon Etat. - Equipement indispensable.
BANQUE AGB	1	<ul style="list-style-type: none"> - Equipement en construction.
BANQUE BEA	1	<ul style="list-style-type: none"> - Bon état. - Ne gêne pas.
BANQUE BDL	1	<ul style="list-style-type: none"> - Bon état. - Ne gêne pas.
MOSQUEE ARRHAMANE	1	<ul style="list-style-type: none"> - Bon état. - Equipement indispensable. - Ne gêne pas.
BIBLIOTHEQUE MUNICIPALE	1	<ul style="list-style-type: none"> - Bon état. - Equipement indispensable. - Ne gêne pas.

Tab. 19 : Liste des constructions gardées - Source : Auteur du mémoire.

2. FONCTIONS URBAINES

2.1. EDIFICES/EQUIPEMENTS

PARTIE 1			
NOM DE LA CONSTRUCTION	VOCATION	TYPE	Nbre
OULD ABDERRAHMANE KAKI	CULTURE	MAISON DE LA CULTURE	1
BDL	SERVICES	BANQUE	1
INSTITUT DE MUSIQUE	CULTURE	CONSERVATOIRE DE MUSIQUE	1
MOULAY BELHAMISSI	CULTURE	BIBLIOTHEQUE	1
ARRAHMANE	CULTE	MOSQUEE	1
SI DJILALI BENABDELHALIM	CULTURE	THEATRE REGIONAL	1
ESPLANADE DU THEATRE	AUTRE	ESPLANADE	1
ZHUN 400	HABITAT	RESIDENCE	12
CINELAND	CULTURE	CINEMATHEQUE	1
BEL HORIZON	AUTRE	JARDIN	1

Tab. 20 : Liste des constructions existantes et celles que nous avons projetées au niveau de la partie 1 du pôle - Source : Auteur du mémoire.

PARTIE 2			
NOM DE LA CONSTRUCTION	VOCATION	TYPE	Nbre
COULEE VERTE	AUTRE	PROMENADE	1
PARK MALL, L'UNIVERS DES MARQUES	SERVICES	MALL/ CENTRE COMMERCIAL	1
MOSTATHEQUE	CULTURE	MEDIATHEQUE	1
GARE DE L'OUEST	SERVICES/TRANSPORT	GARE MULTIMODALE	1

SG + BNP PARIBAS + AGB + DZ BANKS	SERVICES	BANQUES	11
LE ZENITH	CULTURE	SALLE DE SPECTACLE	1
MOSTA EYE	AUTRE	PARC A THEME	1

Tab. 21 : Liste des constructions existantes et celles que nous avons projetées au niveau de la partie 2 du pôle - Source : Auteur du mémoire.

2.2. PARTIE RESIDENTIELLE (LA ZHUN 400)

Dans le but d'éviter de provoquer un changement radical dans les habitudes des habitants de la ZHUN, nous avons apporté quelques changements minimes, au niveau de l'aménagement extérieur, la base des immeubles mais également au niveau de la façade (à éléments préfabriqués), ces opérations ont touché l'accès vers l'immeuble qui a été réaménagé avec de la verdure, la base des immeubles, où l'on a rajouté une base à arcades, histoire de protéger les commerces et donner de la gueule à l'immeuble, cette base va servir d'éléments de renforcement pour la façade qui va changer carrément de look en se dotant de nouveaux éléments embellissant à l'image des balcons corners, de la colonne séparatrice, et de l'encadrement en relief.

Quant à la terrasse, nous avons remarqué que la cage d'escalier de l'immeuble, est très obscure même durant la journée, malgré la présence de quelques ouvertures, chose qui nous a emmené vers la création d'une ouverture zénithale au niveau de la toiture, le problème de l'éclairage naturel s'est donc réglé, et la toiture s'est embelli grâce à un encadrement protégeant ainsi les balcons des rayons du soleil durant la journée.

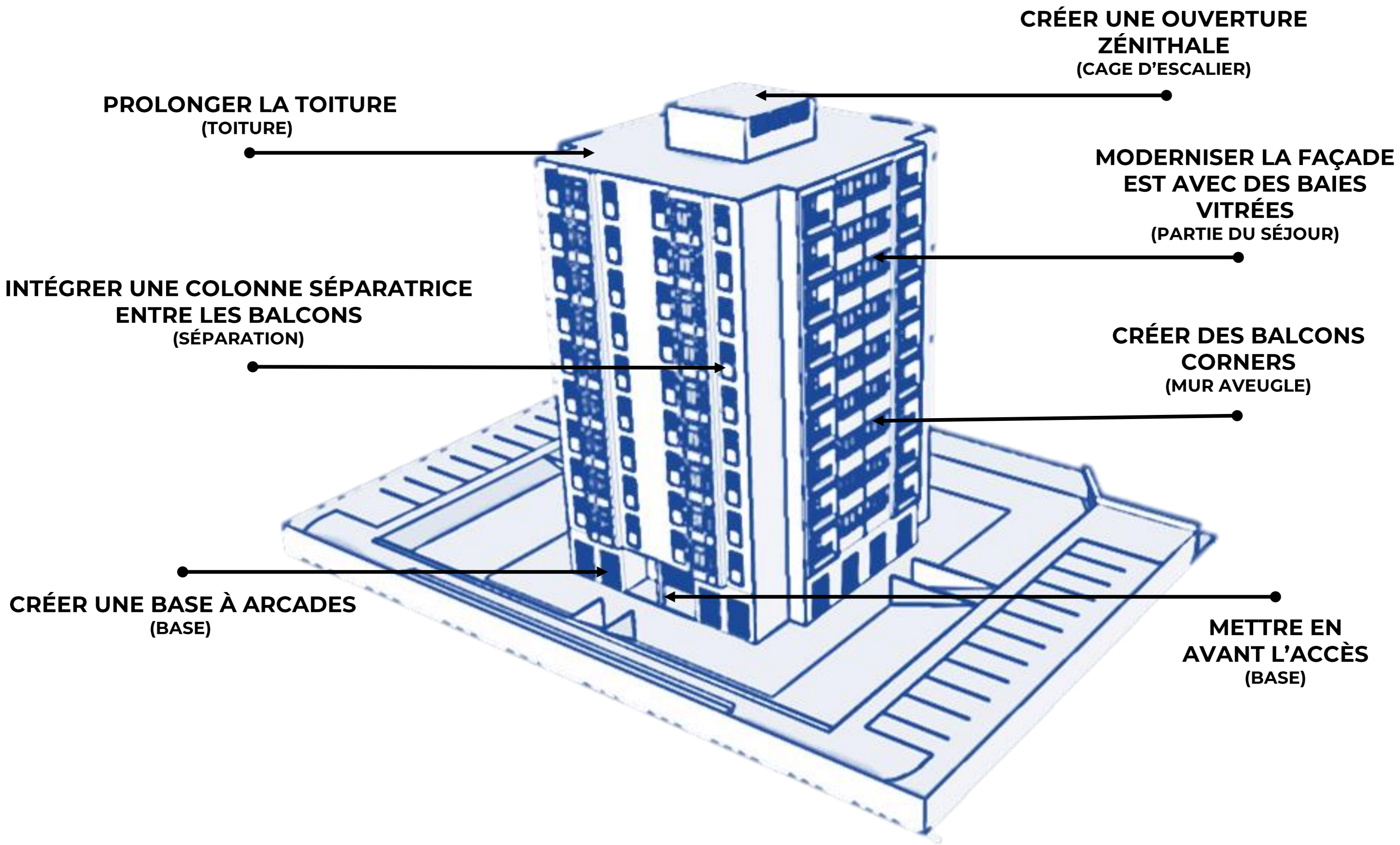


Fig. 178 : Les opérations projetées au niveau de la ZHUN 400 - Source : Auteur du mémoire.

2.3. VOIRIE ET NŒUDS

La voirie et les accès ont été revus en entier en gardant quelques principes d'aménagement notamment dans la partie résidentielle, en premier lieu, nous avons donc proposé de réaliser une trémie routière, un projet lancé récemment par la direction de transport et qui vise à désengorger cet axe routier dense notamment en période estivale où il connaît un flux mécanique énorme provoquant ainsi des embouteillages et des files de voitures interminables. (Carrefour Route du port – la Salamandre).



Fig. 179 : Photo aérienne montrant le passage de la trémie en projet - Source : Documentaire « Mostaganem la Muse de la méditerranée » - DTA 2018.



Fig. 180 : Projet de réalisation d'une trémie routière (carrefour bd. La Salamandre – Route du port) – Source : CTORAN.

3. SCHEMAS D'AMENAGEMENTS GENERALES

A travers les schémas d'intentions suivants, la restructuration de la zone, s'effectue comme suit :

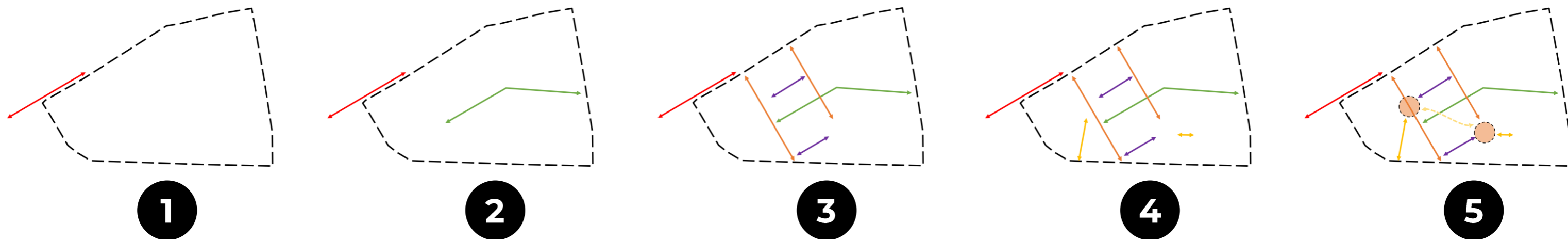
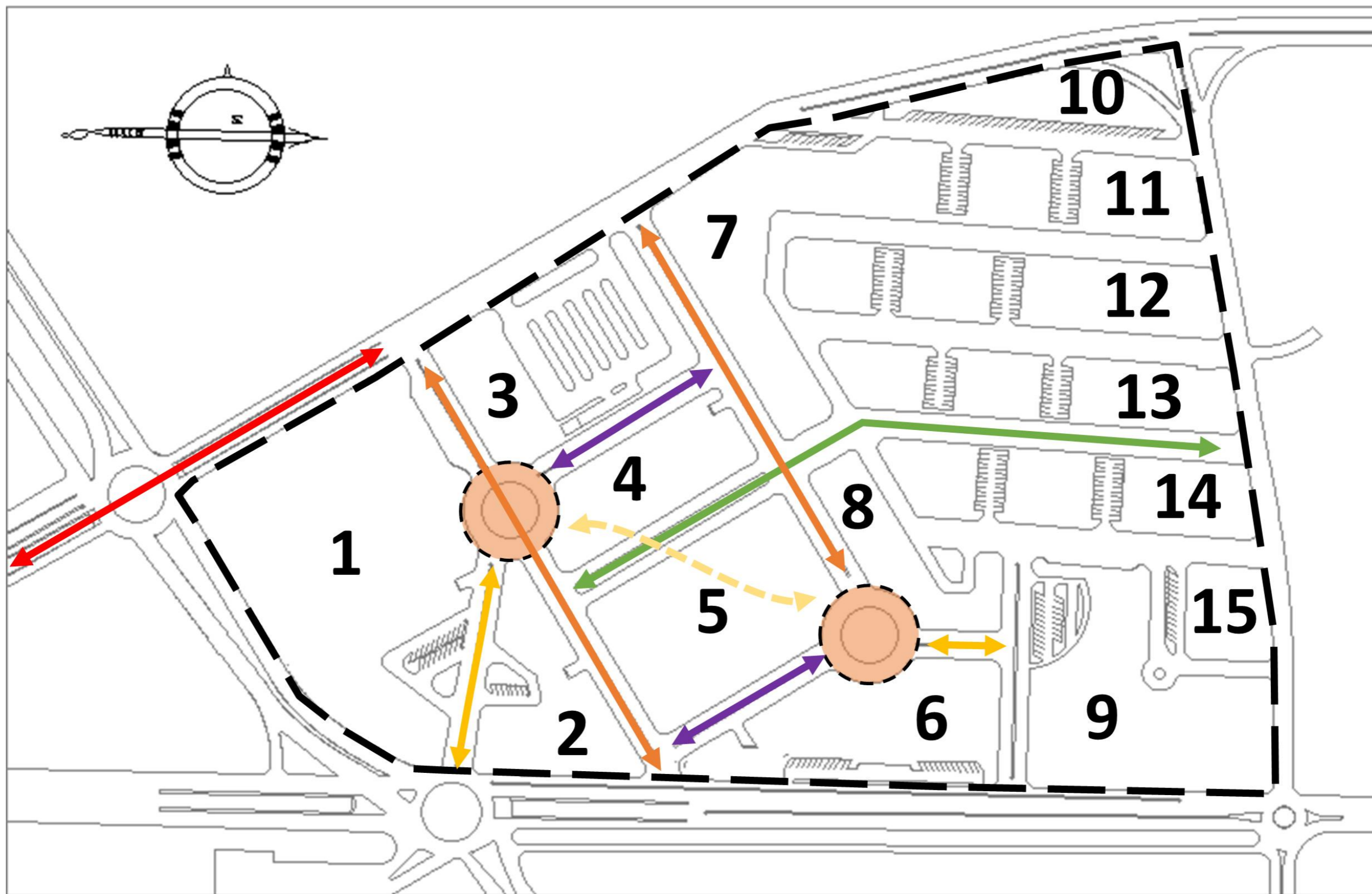


Fig. 181 : Schémas d'élaboration du projet - système viaire - Source : Auteur du mémoire.

3.1. LA VOIRIE :

1. Création de la trémie routière au niveau du carrefour (Boulevard de la Salamandre - Route du port).
2. Ouverture d'un nouvel accès mécanique à partir de la rue Boumaaza Mohamed (La coulée verte – promenade).
3. Création des perpendiculaires, et des parallèles.
4. Etablissement des axes et créations des nœuds diagonaux (giratoires).
5. Naissance des ilots.
6. Partage de la voie (création de terre-plein).
 - **Types de voies :**
 - Coulée verte : 25m de largeur dont une promenade piétonne de 5m de largeur (passage piéton interdit).
 - Voies de desserte T1 : 20m de largeur avec terre-plein d'1m de largeur.
 - Voies de desserte T2 : de 10 à 15m de largeur sans terre-plein (partie résidentielle).

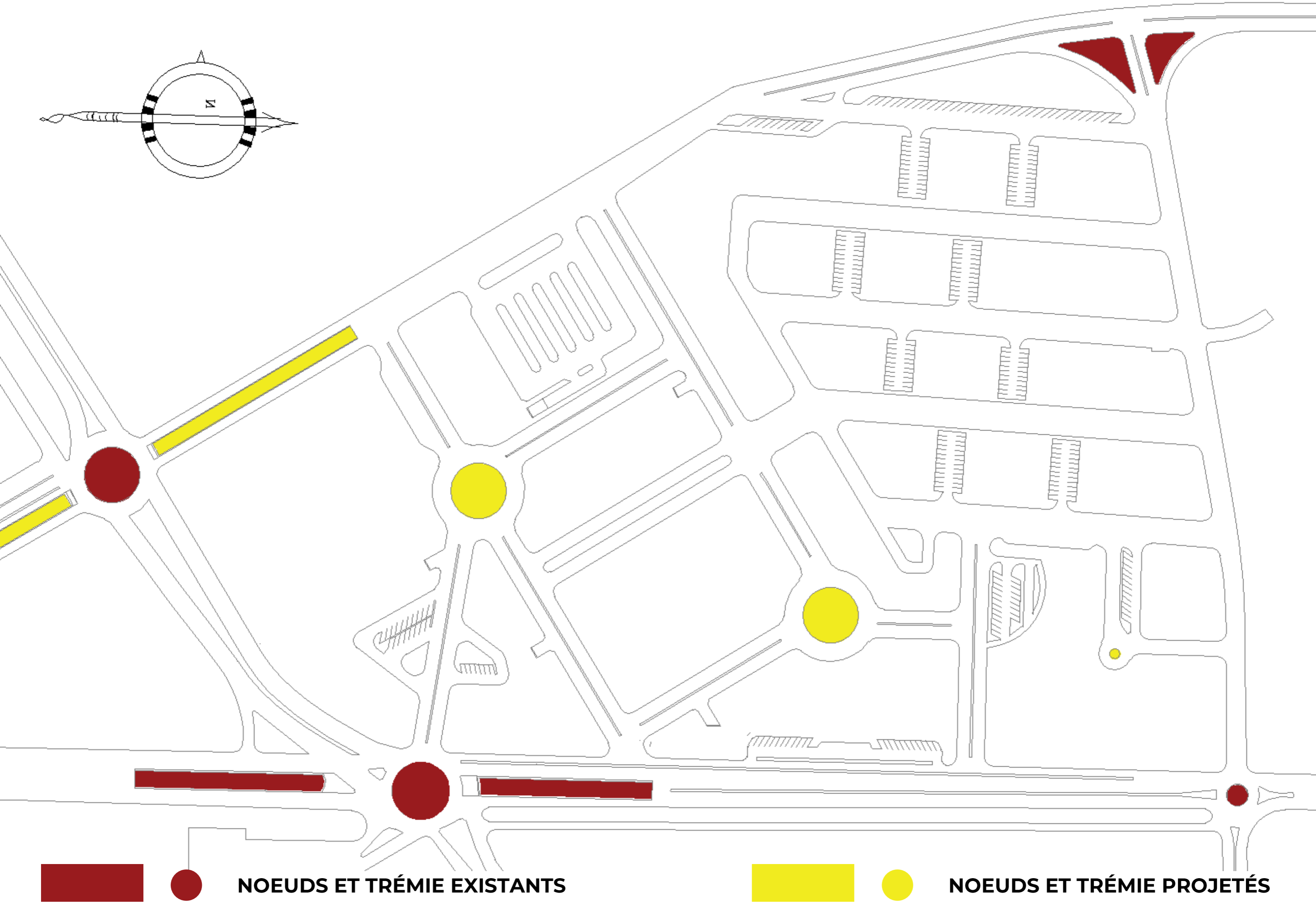


Fig. 182 : Schémas d'élaboration du projet - les nœuds et les passages souterrains - Source : Auteur du mémoire.

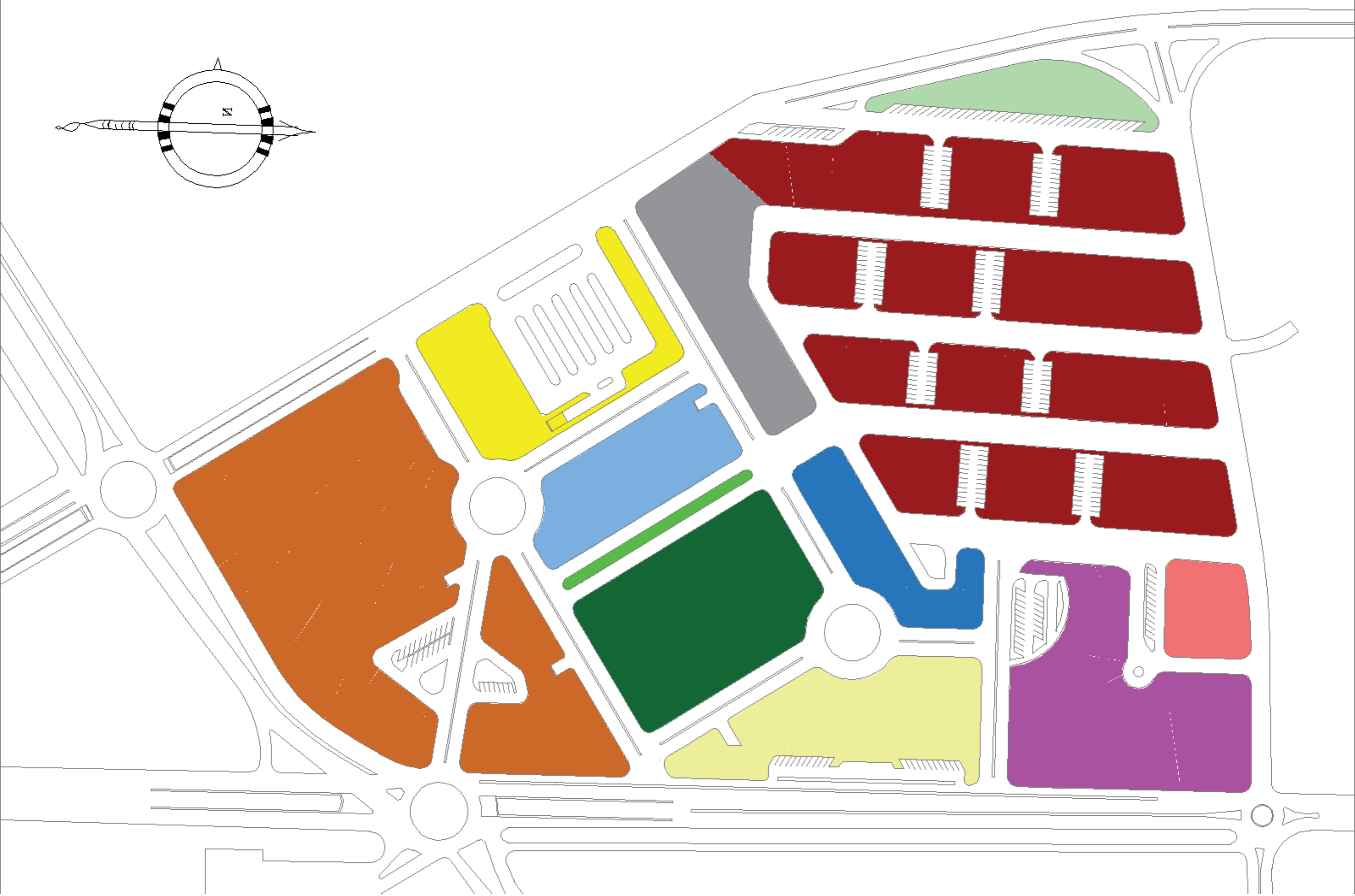


Fig. 183 : La naissance des îlots - Source : Auteur du mémoire.

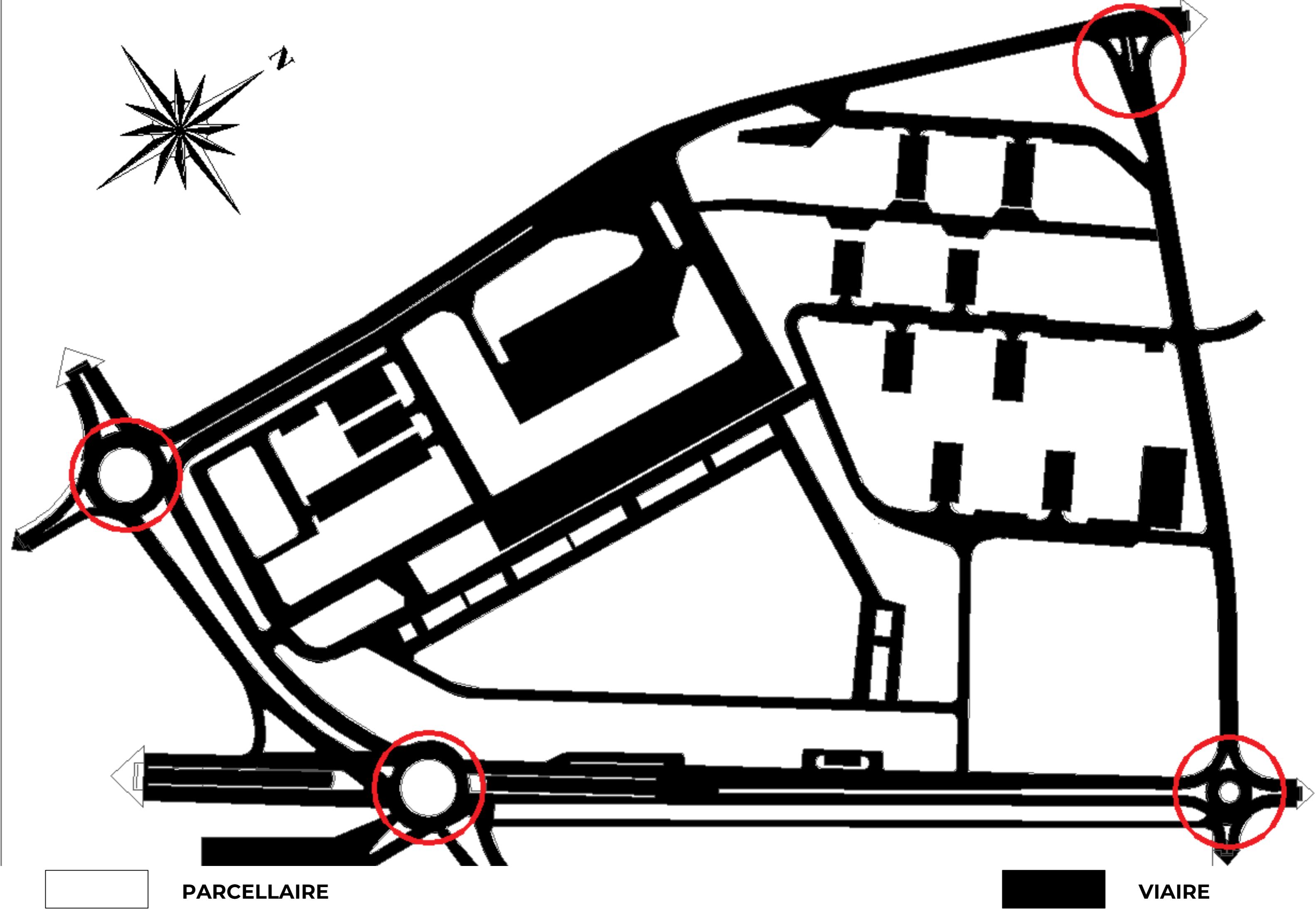
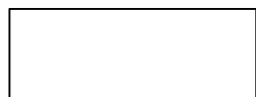
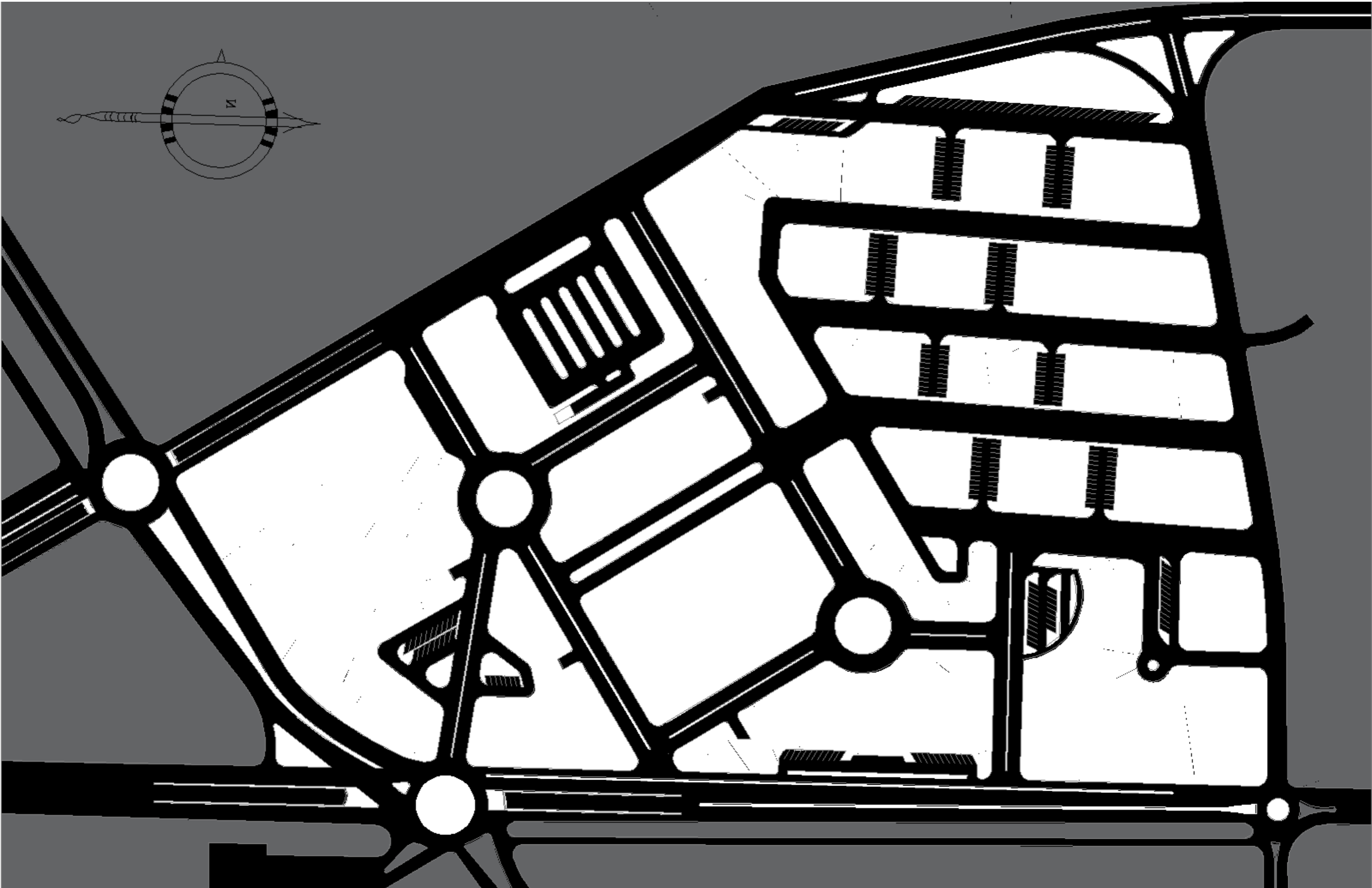


Fig. 184 : La trame viaire avant l'intervention - Source : Auteur du mémoire.



PARCELLAIRE



VIAIRE

Fig. 185: La trame viaire après l'intervention - Source : Auteur du mémoire.

3.2. LE PARCELLAIRE :

- Aménagement des aires de parking aériens et souterrains.
- Attribution des fonctions.
- Naissance des équipements (Tab. 22).
- Création d'une passerelle aérienne, reliant les îlots (4-5-7-8).

ILÔT	ÉQUIPEMENTS	VOCATION
1	LE ZENITH – SALLE DE SPECTACLE	Culture
2	CBD – CITE DES BANQUES	Services
3	GARE MULTIMODALE DE MOSTAGANEM	Services/Transport
4	MOSTATEQUE – MEDIATHEQUE	Culture
5	MOSTA EYE – PARC A THEME	Loisirs
6	PARK MALL, L'UNIVERS DES MARQUES	Services/Commerce/Restauration
7	ESPLANADE DU THEATRE	Loisirs
8	CINELAND- CINEMATHEQUE	Culture/Loisirs
10	BEL HORIZON- JARDIN	Loisirs

Tab. 22 : Tableau des différents équipements projetés – Source : Auteur du mémoire.

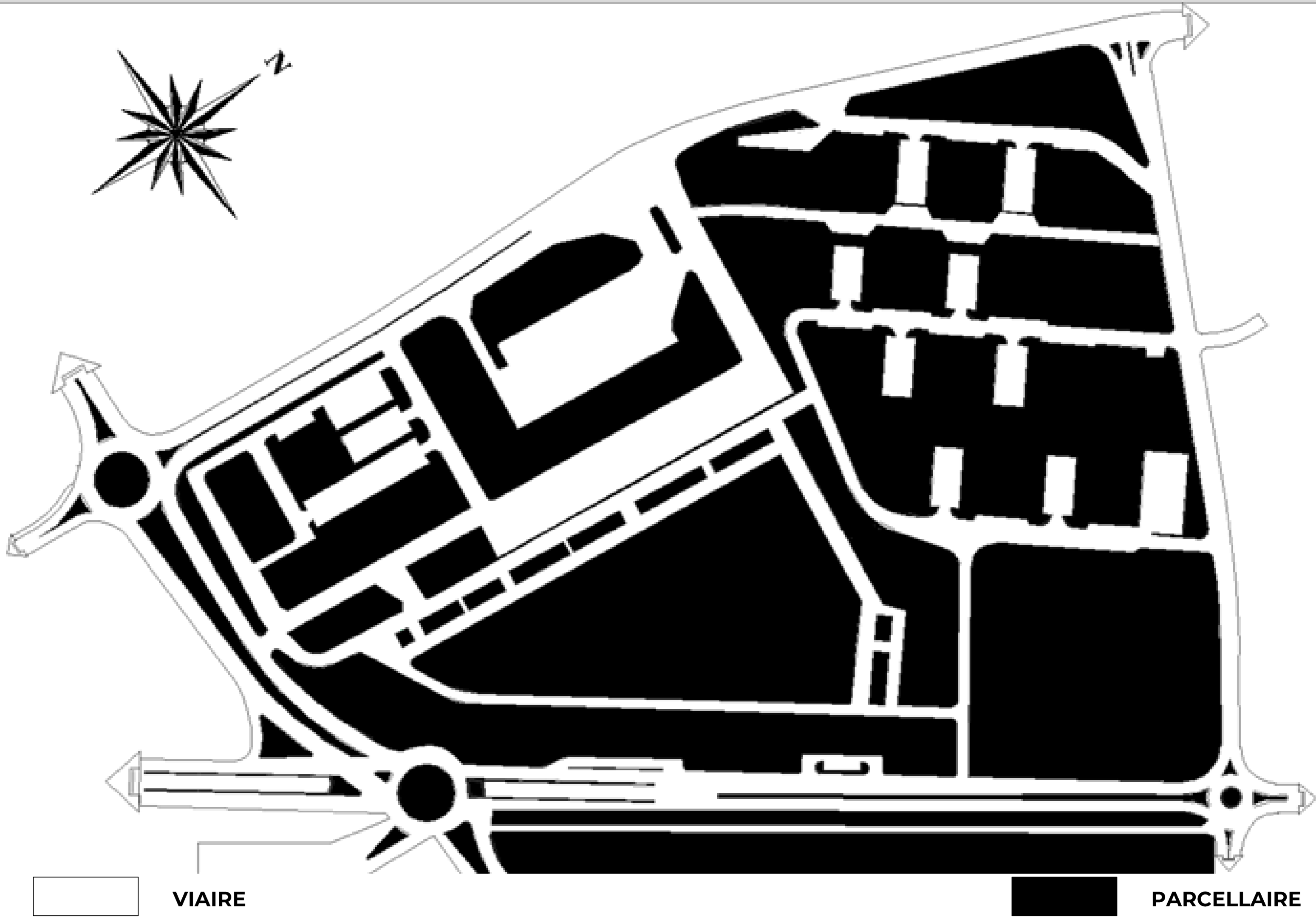
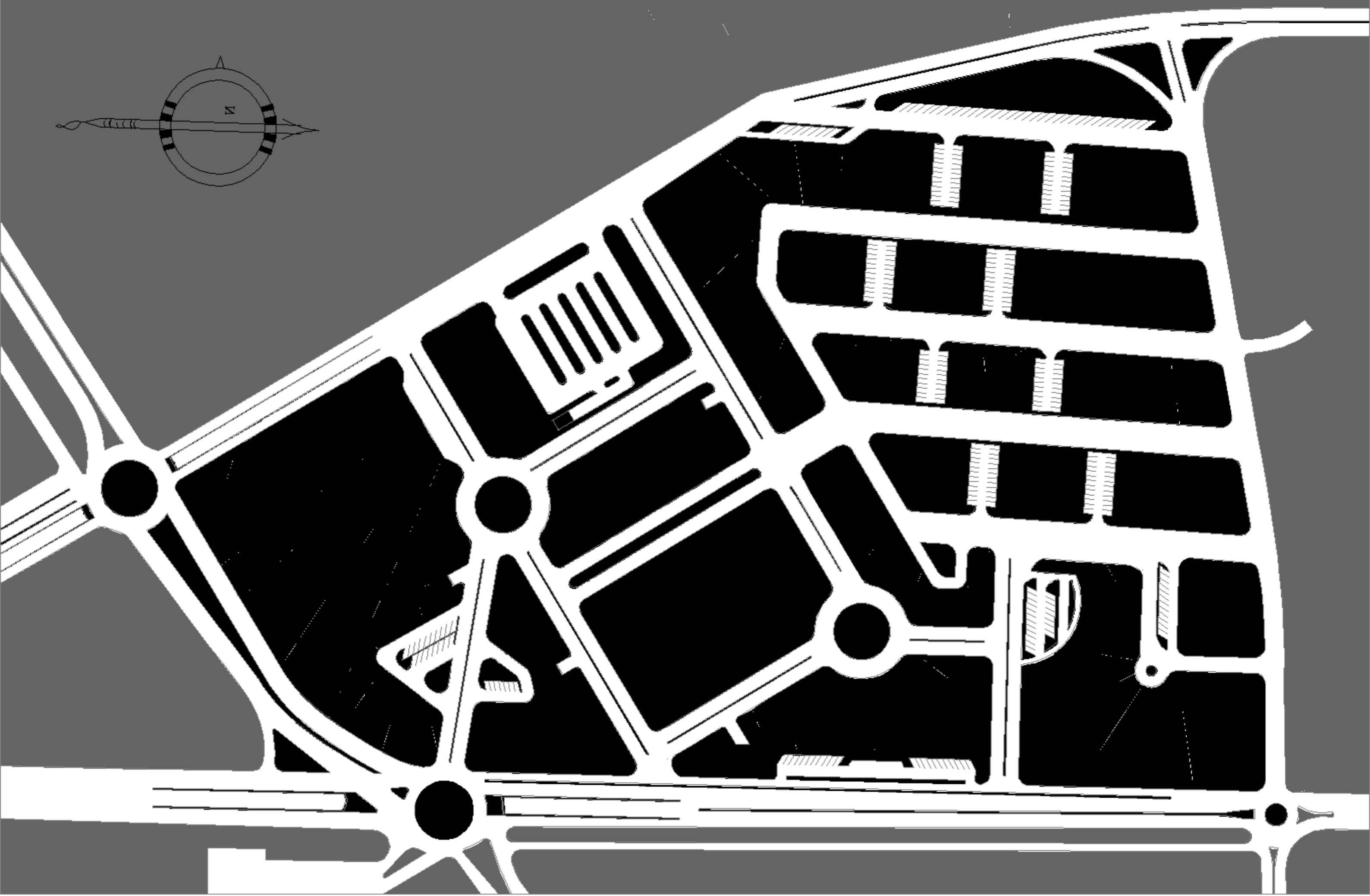


Fig. 186 : La trame parcellaire avant l'intervention - Source : Auteur du mémoire.

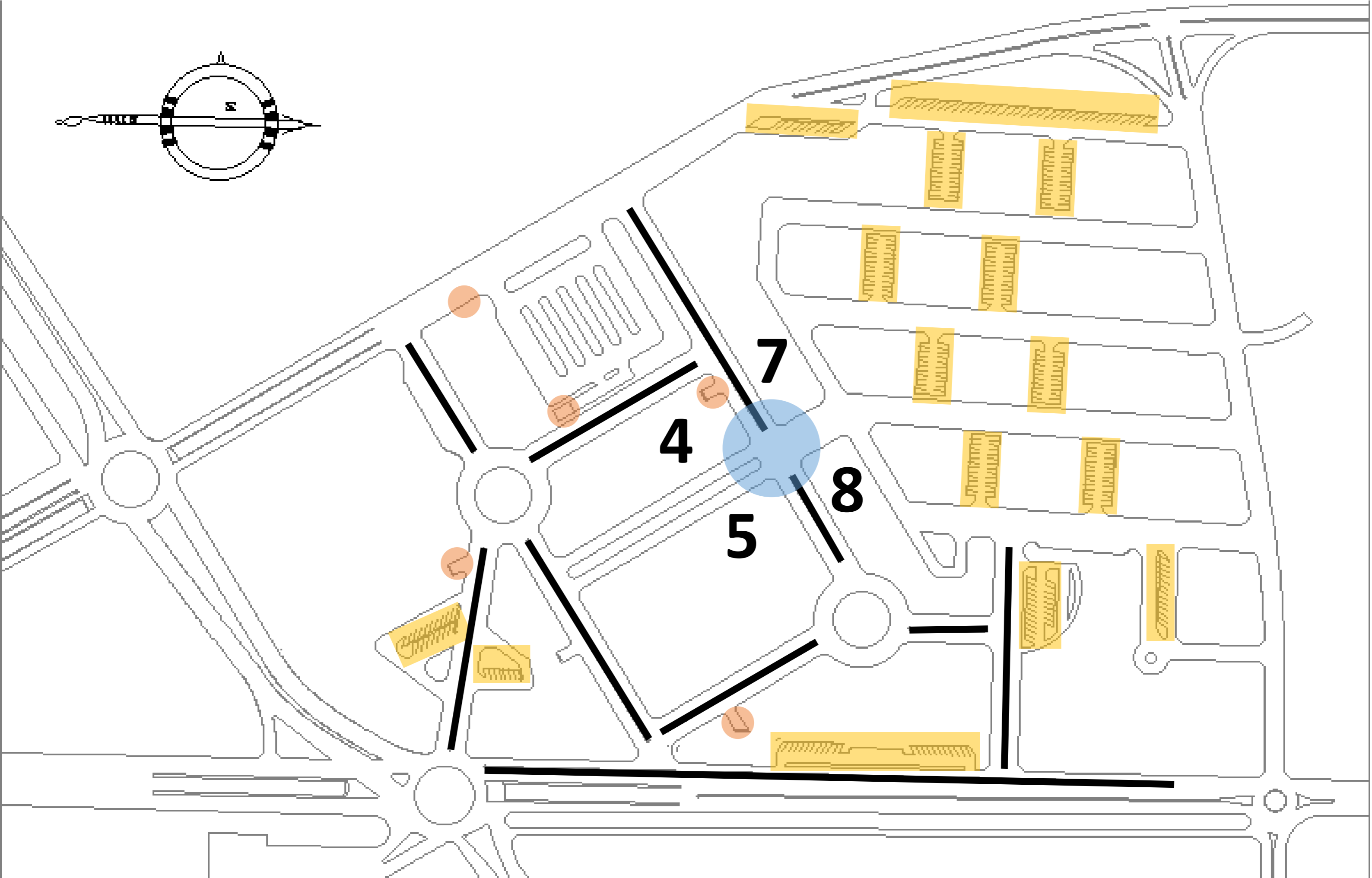


VIAIRE



PARCELLAIRE

Fig. 187 : La trame parcellaire après l'intervention - Source : Auteur du mémoire.



PARKING AÉRIEN
 PARKING SOUTERRAIN
 PASSERELLE
 TERRE PLEIN/SÉPARATEUR

Fig. 188 : Schémas d'élaboration du projet - Aire de Parking - Source : Auteur du mémoire.

IV. CONCLUSION

Conclure le chapitre IX c'est clôturer tout un mémoire, car ce chapitre comme nous l'avons indiqué auparavant dans l'introduction est le résultat obtenu par l'auteur du mémoire, le fruit d'innombrables lectures et recherches, en outre de la phase d'élaboration du projet, vous trouverez le portfolio du projet (la partie architecturale) attaché comme annexe.

VI. SOUTENANCE DU PFE (07/07/2019)

L'auteur du présent mémoire/projet a soutenu son projet de fin d'études le dimanche 07/07/2019 à 9h devant le jury composé de :

- Président : M. Nadir ALLAL.
- Examinateur : M. Toufik BOUCHACHI.
- Examinatrice : Mlle. Dahbia ABBOU.
- Promoteur/Encadreur : M. Nabil ROUBAÏ-CHORFI.

Nous revoilà de retour, pour un grand jour, le jour J, un jour qui s'annonce grandiose et auquel nous nous sommes certainement bien préparés, c'était la première soutenance de cette année, après avoir passé la veille à préparer la salle et les préparatifs pour un tel jour.

L'heure indiquée 9h, la salle de « l'atelier 2 » commence à se remplir peu à peu avec l'arrivée de nos proches et de nos amis, à leur tête le Secrétaire Général de l'Université de Mostaganem, j'ai été stressé comme je d'habitude surtout dans un tel événement, mais en même temps j'avais de l'émotion car dans quelques minutes 18 ans d'études allaient s'achever, je m'apprêtais donc à quitter l'université pour devenir Architecte comme j'ai toujours rêvé d'être.

Tout le monde prend place alors, et c'est au président du jury de donner le coup d'envoi de la première soutenance de l'année.

L'étudiant salut les membres de jury et remercie l'assistance d'avoir accepté d'assister à sa soutenance, et sans tarder il s'allèche à présenter son travail, le fruit d'une année de travail et de dur labeur.

La présentation fut enrichie par le biais d'une animation sur un écran où l'étudiant montre la 3D de son projet histoire de mieux illustrer son projet, ici, toutes les cartes sont bonnes pour soutenir son projet.

Il finit donc par remercier sa famille, ses enseignants et notamment l'université qui lui a permis d'aller au-delà de ses limites en lui octroyant une bourse d'études à l'étranger et il finit par témoigner de sa gratitude envers son encadreur pour son aide et sa patience tout au long de l'année.

Sous les applaudissements de l'assistance les membres du jury ouvrent le débat pour les questions tout en remerciant l'étudiant pour la quantité et la qualité du travail élaboré en si peu de temps, en solo, les remarques sont toujours au rendez-vous bien entendu, et rassurez-vous tout est noté.

Le promoteur du projet comme à son habitude a intervenu en défendant le projet de l'étudiant et il reconnaît même l'effort fourni par ce dernier.

Le président du jury clôture le débat et prie l'assistance de quitter la salle pour la délibération finale.... une montagne s'abat...un soulagement ... je ne sais pas comment décrire ce moment d'émotion, historique, un drôle de sentiment m'attrape.

De retour à la salle, et en portant ma tenue officielle que tout étudiant sortant porte, le président du jury et après avoir consulté les autres membres relit son discours et attribue la note de **19/20**

mention **Excellente** avec également **Félicitation du jury**, me-voilà donc très ému, pleurant de l'émotion, de la fierté et mais aussi de la joie qui me comblait de partout, mes parents se dépêchent pour me féliciter en me faisant un câlin plein de fierté, j'ai été donc le premier étudiant sortant de la promotion 2014-2019 en obtenant une excellente note sous les youyou et les applaudissements de ma famille, mes proches et mes amis venant de partout, ce fut un moment historique qui restera gravé à jamais, merci donc à ceux qui m'ont partagé cette joie et cet instant magique.



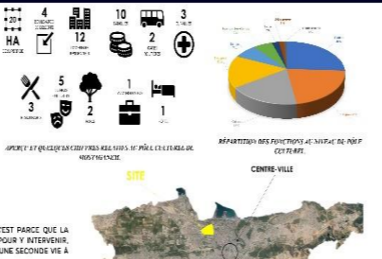
Eugène Guillevic

LE LANCANT DU FAT QUE LA VILLE EST DANS UN PROCESSUS D'ACHÈVEMENT, D'INCOMPLÉTUDES, ET DES MUTATIONS URBAINES PERMANENTES, LA VILLE SE FAIT ET SE DÉFAIT, ELLE SE RENOUVELLE CONTINUEMENT, ET RÉGULIÈREMENT.

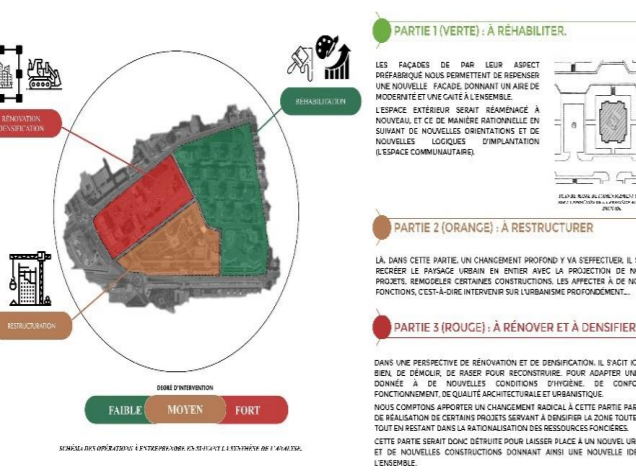
INTRODUCTION

LE PRÉSENT TRAVAIL S'inscrit DANS CETTE LOGIQUE DE MUTATIONS URBAINES QUE CONNAIT ACTUELLEMENT LA VILLE DE MOSTAGANEM. UN VÉRITABLE CHANGEMENT À CIEL COUVERT, CETTE CITE ADO MULTIPLES FACÈTES A ÉTÉ CACHÉE PAR L'ÉTAT POUR ÊTRE SOUHAITÉ DE FAIRE UNE STATION BALNÉAIRE DE HAUTE VALEUR TOURISTIQUE AU BORD DE LA RIVE SUD DE LA MÉDITERRANÉE. ELLE S'APPROPTE À UN CHANGEMENT RADICAL QUI TOUCHE SON INFRASTRUCTURE DE BASE, AVEC DES SCÉNARIOS DE RECONFIGURATION RÉGULIÈRES OU EN VOIE DE CONCRÉTISATION. CE CHANGEMENT EST SYNTHÈME DE BARRAGE DE LA VILLE SUR ELLE-MÊME. LE PROJET EN QUESTION VA APPORTER UNE NOUVELLE VISION DANS LE PROCESSUS DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET PLUS PARTICULIÈREMENT DANS LE CAS DES ZONES URBAINES À FORT POTENTIEL.

INTERVENIR SUR LA VILLE EST AVANT TOUT UNE CULTURE D'INTERVENTION, UNE OPÉRATION DÉLICATE QUI S'ATTACHE À DES ACTIONS, DES POLITIQUES ET DES STRATÉGIES ÉTABLIES PAR LES ACTEURS URBAINISÉS REGARDES QUI DÉPOSERONT DONC VERS LE PÔLE CULTUREL DE MOSTAGANEM QUI DÉPOSE D'UN POTENTIEL ENORME MALCONSCIEUSEMENT. INSCRITE, IL REPRÉSENTE L'IMAGE DE TOUTE UNE VILLE. CARCE À SA SITUATION GÉOGRAPHIQUE À PROXIMITÉ DU SIÈGE DE LA WILAYA, SON POSITIONNEMENT PRÈS DE LA PÉNINSULE QUÉBÉC EN PROVENANCE DE LA MÉTROPOLIS ORANAISE, LIL CONFERME UN STATUT DE CÉLÉBRITÉ, UN STATUT ÉGAL POUR MONTRER LA CAPACITÉ DÉMOCRATIQUE DE CET OUVRE, EN OCCURRENCE LE RENOUVELLEMENT URBAIN À MOSTAGANEM. INCHANGÉ, AU SERVICE D'UNE COMMUNAUTÉ DÉDIÉE, C'EST AINSI QUE NOTRE CHAOS DU SITE S'EST ÉTABLI.



SYNTHÈSE DE LA PRÉSOUTENANCE



III. LE CHOIX DU SITE
- MOSTAGANEM: C'EST TEMPS DÉTERMINÉ DE PROCÉDER À L'INTRODUCTION DE NOTRE CAS DÉTACHÉ QUI VIENT SAU DOUTE QUE LA CAPITAL DE D'ALGER, ORAN À L'OUEST EN ALGERIE. LA VILLE DE MOSTAGANEM, COMPOSÉE DE ALGERIE COMME ÉTANT LA VILLE CENTRE DU PAYS APRES LA CAPITAL ALGER, ORAN À L'OUEST EN ALGERIE. LA VILLE DE MOSTAGANEM EST UNE VILLE MÉDITERRANÉENNE COMPTANT PLUS DE 20000 HABITANTS, RÉPARTIS SUR UN TERRITOIRE URBAIN COMPOSÉ DE MOSTAGANEM CENTRE (COMPRENANT LES ZONES DE WILAYA DE WILAYA, MAZAGHNA ET SARAJIN) EN PLUSIEURS. LA VILLE DE MOSTAGANEM DU LANTIQUE MEDITERRANEA EST COMPOSÉE D'UNE VILLE NOUVE ET D'UNE VILLE ANCIENNE RELIÉE ENTRE ELLES PAR L'OUED AN SARAJIN. L'AN SARAJIN A ÉTÉ DANS LES ANNÉES SOIXANTE-DIX POUR LA PREMIÈRE FOIS. LES QUARTIERS ANCIENS SONT DÉTRUITES EN RAISON DE LA MALADIE DES RÉGIONS DES PLUS TOURNÉES DU PAYS, DES MOUSSES EN PHASE DE VIEilles MOSQUES, LES QUARTIERS ANCIENS (DIBI ET TOUBANNA) DES CROUTES, DES TERRAINS DE POUILLE ARCHÉOLOGIQUE, DES PORTS MARS SURTOUT EN MELIERS PLACES UNIVERSITAIRES.

PLAN DE MASSE ECHELLE : 1 / 500. Includes a large architectural site plan with a legend, compass rose, and inset maps.

ELABORATION DU PROJET

II. PROGRAMMATION URBAINE. Includes diagrams for 'AVANT L'INTERVENTION' and 'APRES L'INTERVENTION', showing urban planning changes and building footprints.

II. PROGRAMMATION URBAINE (continued). Includes diagrams for 'SYSTÈME PARCELLAIRE' and 'SYSTÈME VIAIRE', showing parcel layouts and road networks.

LES PROJETS. A grid of 12 small architectural renderings showing various building designs and urban interventions.

« La ville est pourtant ce qui compte le plus, qui doit compter le plus, parce que rien n'est plus nous-mêmes que ça, quand elle change c'est nous qui la faisons changer. » Eugène Guillevic.

CONCLUSION DE LA SECONDE PARTIE

CONCLUSION DE LA SECONDE PARTIE

La partie II du mémoire est désormais close, nous clôturons cette deuxième et dernière partie par dire que la théorie et la pratique sont deux éléments forcément liées, on ne peut pas évoquer la théorie sans avoir à l'appliquer, de même pour la pratique qui illustre les résultats de la théorie, nous avons commencé par développer des concepts théoriques relatifs à notre thème, nous les avons illustrés par des exemples multiples, pour enfin les appliquer sur notre contexte.



CONCLUSION GÉNÉRALE

CONCLUSION GENERALE

CONCLUSION GENERALE

La problématique globale de notre projet en l'occurrence le renouvellement urbain reste toujours sujette d'actualité, entre renouveler ou s'étendre, des discours et des débats se tiennent perpétuellement, l'objectif, étant de maîtriser la gestion des villes, les rendre rentables et paisibles pour leurs habitants, c'est donc ce concept de « ville renouvelée » qui dirige et conduit l'armature des mutations urbaines notamment dans les métropoles mondiales depuis la fin du siècle dernier, un concept à travers lequel on engendre des projets d'intérêts général, des projets qui visent en premier lieu à stopper et à mettre fin à l'étalement urbain autrefois privilégié, rééquilibrer le territoire et prescrire une stratégie globale de rééquilibrage du potentiel notamment pour les pôles d'excellence, véritables points forts du rayonnement métropolitain.

Le choix des sites d'intervention induit une réflexion sur la qualité de la programmation urbaine, c'est pour cette raison que notre présent projet est avant tout, un projet concret, réalisable, et envisageable, ce projet et sans le moindre doute respecte les règles de l'art, de notre culture ancestrale, des opérations concrètes mais également opérationnelles.

Si la base théorique était aussi soutenue, c'est parce que c'est un travail de groupe, car nous savions dès le début que l'enjeu était plus grand que l'on imagine, réfléchir donc sur une formule idéale et magique pour intervenir dans un tissu urbain à fort potentiel, le cas du pôle culturel de Mostaganem, c'est avant tout d'assurer une cohérence urbaine et un mode de vie particulier.

Développer et promouvoir la destination Mostaganem, c'est préparer cette ville à une nouvelle ère, une métropolisation imminente, et aux multiples facettes, mais il y a de la matière, il faudrait juste l'exploiter.

La création d'un authentique pôle culturel à Mostaganem relève de notre volonté d'en faire un pôle de rayonnement national, un pôle attractif et rayonnant à travers la projection de certains équipements à caractères multiples pour assurer une mixité urbaine, mais l'objectif principal, c'est de redonner un second souffle à cet endroit autrefois mal exploité, par le biais de certaines actions comme requalifier et rationaliser les ressources foncières, créer de l'animation et assurer de la sécurité pour les riverains, injecter des équipements de valeur qui peuvent donner une identité au site et enfin mais non le moindre, instaurer un mode de vie digne d'une métropole qui rayonne, une métropole de qualité.

Le renouvellement urbain reste finalement un outil très fiable qui entre dans le cadre de la reconquête des espaces urbains obsolètes, il sert de mécanisme indispensable pour les acteurs urbains dans leurs différentes missions, il s'attache avant tout à une volonté politique menée par des acteurs soucieux de l'avenir de leur ville, de son essor économique et de sa position sur la sphère régionale, nationale voire même sur le plan mondial.



BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

- « Aire d'influence - Hypergéométrie ». s. d. Consulté le 21 janvier 2019. <http://www.hypergeo.eu/spip.php?article34>.
- « Aire urbaine : Définition simple et facile du dictionnaire ». s. d. Consulté le 21 janvier 2019. <https://www.linternaute.fr/dictionnaire/fr/definition/aire-urbaine/>.
- Aleth, Picard. s. d. « Amazon.fr - Figures de l'orientalisme en architecture, 1996 - Collectif - Livres ». Consulté le 7 décembre 2018. https://www.amazon.fr/Figures-lorientalisme-en-architecture-1996/dp/2857448422/ref=sr_1_fkmr0_1?s=books&ie=UTF8&qid=1544184081&sr=1-1-fkmr0&keywords=figure+de+l%27orientalisme+en+algerie+aleth+picard.
- Almi, Saïd. 2002. *Urbanisme et colonisation : Présence française en Algérie*. Sprimont, Belgique: Mardaga.
- Amrane, Mokhtar, Université Mentouri, et M. Foura. 2007. *Le Logement social en Algérie-Les objectifs et les moyens de production*.
- Assises nationales de l'urbanisme (19-20 juin 2011 ; Alger), et Algérie. Ministère de L'habitat et de l'urbanisme. 2011. *Actes des assises nationales de l'urbanisme*. Alger: Ministère de l'habitat et de l'urbanisme.
- Bailly, Antoine, et Jean-Marie Huriot. 1999. *Villes et croissance: théories, modèles, perspectives*. Paris: Anthropos.
- Belhamissi, Moulay. 1982. *Histoire de Mostaganem*. SNED.
- Benmati, Nadire, A. Belkaid, et Farid Tebbal. 1982. *L'Habitat du Tiers-monde*. Alger: S.N.E.D.
- Boubekeur, Sid. 2002. « L'industrie du bâtiment dans la politique industrielle de l'Algérie ». In *Habitat, État, société au Maghreb*, édité par Pierre Robert Baduel, 85-92. CNRS Éditions. <https://doi.org/10.4000/books.editions-cnrs.787>.
- Bouhaba, Mohamed. s. d. « LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION DANS LA STRATÉGIE ALGÉRIENNE DE DÉVELOPPEMENT », 15.
- Bruant, Catherine, Sylviane Leprun, et Mercedes Volait. 1996. *Figures de l'orientalisme en architecture*. Aix-en-Provence(France): Édisud.
- « Centralité - Hypergéométrie ». s. d. Consulté le 21 janvier 2019. <http://www.hypergeo.eu/spip.php?article46>.
- Chaline, Claude. 1996. *Les villes du monde arabe*. Paris: A. Colin.
- Chaouche, Salah. 2013. « L'IMPACT DE L'URBANISME COLONIAL SUR LA FABRIQUE DE LA VILLE ALGÉRIENNE ». *Sciences & Technologie. D, Sciences de la terre* 0 (37): 39-50.
- « Chapitre 04.pdf ». s. d. Consulté le 7 décembre 2018. <http://thesis.univ-biskra.dz/1116/6/Chapitre%2004.pdf>.
- « Charles De Gaulle, paroles publiques - Discours du plan de Constantine, le 3 octobre 1958 - Ina.fr ». s. d. Charles de gaulle - paroles publiques. Consulté le 15 novembre 2018. <http://fresques.ina.fr/de-gaulle/fiche-media/Gaule00022/discours-du-plan-de-constantine-le-3-octobre-1958.html>.

BIBLIOGRAPHIE

- Chevalier, Jean, et Alain Gheerbrant. 1997. *Dictionnaire des symboles : Mythes, rêves, coutumes, gestes, formes, figures, couleurs, nombres*. Éd. rev. et augm. [i.e. Réimpr.]. Paris: Robert Laffont.
- Clerc, Denis. 1975. *Economie de l'Algérie*. Institut National de l'Administration Publique.
- Collectif. 1996. *Figures de l'orientalisme en architecture, 1996*. Aix-en-Provence: Edisud.
- Côte, Marc. 1988. *L'Algérie, ou, L'espace retourné*. Géographes. Paris: Flammarion.
- ———. 1992a. *L'Algérie ou l'Espace retourné*. Paris: Flammarion.
- ———. 1992b. *L'Algérie ou l'Espace retourné*. Paris: Flammarion.
- ———. 1995. « Algérie : peut-on se passer des métropoles régionales ». *Cahiers de la Méditerranée* 50 (1): 73-80.
<https://doi.org/10.3406/camed.1995.1138>.
- Cote, Marc. 1996a. *L'Algérie: espace et société*. Collection U Géographie 268. Paris: Masson.
- ———. 1996b. *L'Algérie: espace et société*. Collection U Géographie 268. Paris: Masson.
- ———. 1996c. *L'Algérie: espace et société*. Collection U Géographie 268. Paris: Masson.
- Côte, Marc. 2000. *L'ALGERIE. Espace et société*. Paris: Elsevier Masson.
- Cotta, Alain. 1959. « Les perspectives décennales du développement économique de l'Algérie et le plan de Constantine ». *Revue économique* 10 (6): 913-46. <https://doi.org/10.3406/reco.1959.407389>.
- « Croissances. Philippe PANERAI - PDF ». s. d. Consulté le 23 février 2019. <https://docplayer.fr/15104575-Croissances-philippe-panerai.html>.
- « Définition : Décentralisation ». s. d. Consulté le 17 janvier 2019. <http://www.toupie.org/Dictionnaire/Decentralisation.htm>.
- Deluz, J. J. 1995. *L'urbanisme et l'architecture d'Alger: Aperçu critique*. Liège : Alger: Mardaga.
- Drozd, Martine. 2016. « La métropolisation contre la métropole ? Réflexion sur la gouvernance « stratégique » du Grand Londres à partir du cas des zones d'opportunité ». *Métropoles*, n° 19 (décembre).
<http://journals.openedition.org/metropoles/5367>.
- Foura (Née Bouchair), Yasmina, Université Mentouri, et Ali Bouabaka. 2007. *Typification , standarisation , et homogénéisation des logements et ensembles d'habitation : L'impact sur les performances , les modèles culturels et l'habiter*.
- « Front de libération nationale (Algérie) ». 2018. In *Wikipédia*.
[https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Front_de_lib%C3%A9ration_nationale_\(Alg%C3%A9rie\)&oldid=154564102](https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Front_de_lib%C3%A9ration_nationale_(Alg%C3%A9rie)&oldid=154564102).
- Gauthiez, Bernard. 2003. *Espace urbain*. Paris: Editions du Patrimoine.
- Grim, Nordine. 2018. « L'Algérie malade de son urbanisme : Des milliers de bâtiments non- conformes aux règles ». *Algerie Eco* (blog). 25 janvier 2018.
<https://www.algerie-eco.com/2018/01/25/lalgerie-malade-de-urbanisme-milliers-de-batiments-non-conformes-aux-regles/>.

BIBLIOGRAPHIE

- « Guerre civile algérienne ». 2018. In *Wikipédia*.
https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Guerre_civile_alg%C3%A9rienne&oldid=152827137.
- « Habitat/ Qu'est-ce que l'autoconstruction ? | Algerie Focus ». s. d. Consulté le 27 novembre 2018. <https://www.algerie-focus.com/2016/01/134516/>.
- Hadia, Benameur Amina. 2017. « La residentialisation: Une alternative au manque d'urbanite des grands ensembles », janvier.
<http://archives.umc.edu.dz/handle/123456789/12259>.
- Hadjiedj, Ali. 1986. « Cherif Rahmani, La Croissance urbaine en Algérie ». *Annales de géographie* 95 (528): 257-59.
- Hamina, Youcef LAKHDAR, et Leila Abbas. 2015. « ÉVOLUTION DES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION SPATIALE ET DE GESTION URBAINE EN ALGÉRIE » 5: 26.
- « Histoire et politique de l'habitat en Algérie ». s. d. Consulté le 20 février 2019. <https://www.univ-usto.dz/images/coursenligne/HPH.pdf>.
- « Introduction.pdf ». s. d. Consulté le 7 décembre 2018. <http://thesis.univ-biskra.dz/1116/2/Introduction.pdf>.
- « J. Boudeville, Aménagement du territoire et polarisation - Persée ». s. d. Consulté le 21 janvier 2019. https://www.persee.fr/doc/tiers_0040-7356_1973_num_14_55_1954_t1_0656_0000_3.
- Jean, Brune. 1998. *Interdit aux chiens et aux français, le drame de l'algérie française*. Friedberg: Atlantis.
- Kadri, Youcef, et Mohamed Madani. 2015. « L'agglomération oranaise (Algérie) entre instruments d'urbanisme et processus d'urbanisation ». *EchoGéo*, n° 34 (décembre). <https://doi.org/10.4000/echogeo.14386>.
- « Lacour C., Puissant S. (eds), 1999, La métropolisation - Croissance, diversité et fractures, Paris, Anthropos-Economica, Collection Villes. » s. d. Consulté le 11 janvier 2019. <https://journals.openedition.org/cybergeogeo/988>.
- « L'Algérie française - 11e partie : le discours de Constantine et l'intégration de l'Algérie | lesmaterialistes.com ». s. d. Consulté le 11 janvier 2019.
<http://lesmaterialistes.com/algerie-francaise-discours-constantine-integration-algerie>.
- Larousse, Éditions. s. d. « Définitions : périphérie - Dictionnaire de français Larousse ». Consulté le 21 janvier 2019.
<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/p%C3%A9riph%C3%A9rie/59601>.
- Latreche, Chafia, Université Mentouri, et S. Benabbas-Kaghouchyche. 2008. *La Planification urbaine : entre théorie , pratique et réalité . Cas de Constantine*.
- Le Bris, Emile. 1993. « Ville irrégulière, ville non maîtrisée ». *Afrique Contemporaine*, n° 168: 218-30.
- « Le logement promotionnel libre fait son chemin ». s. d. Djazairess. Consulté le 18 janvier 2019. <https://www.djazairess.com/fr/lqo/5163288>.
- « Le logement social en Algérie. Mémoire de Magister. Université de Constantine. Année 2008. P : 62 et 63 ». s. d. Consulté le 20 février 2019.
<https://bu.umc.edu.dz/theses/architecture/AMR4864.pdf>.

BIBLIOGRAPHIE

- « Le politique de l'habita en Algérie: Les Zones d'Habitat Urbain Nouvelle - ArchiGuelma ». s. d. Consulté le 30 novembre 2018. <https://archiguelma.blogspot.com/2016/01/le-politique-de-lhabita-en-algerie-les.html>.
- « Le renouvellement urbain dans les grandes villes Catalogue en ligne ». s. d. Consulté le 22 février 2019. http://cosoter-ressources.info/index.php?lvl=bulletin_display&id=2621.
- Lebrun, Nicolas. 2002. « Centralités urbaines et concentrations de commerces ». Thesis, Reims. <http://www.theses.fr/2002REIML008>.
- « LECTURE COMPARATIVE DES INSTRUMENTS D'URBANISME : POS ALGERIEN ET LE PLU FRANCAIS ». s. d. calameo.com. Consulté le 9 novembre 2018. <https://www.calameo.com/read/00036826794ba5c978b98>.
- Leresche, Jean-Philippe, Dominique Joye, Michel Bassand, et Institut Universitaire Kurt Bösch. 1995. *Métropolisations: interdépendances mondiales et implications lémaniques*. Genève: Georg éditeur.
- « les_instruments_d_urbanisme_entre_proprietaire_fonciers_et_application.pdf ». s. d. Consulté le 30 novembre 2018. http://thesis.univ-biskra.dz/527/1/les_instruments_d_urbanisme_entre_proprietaire_fonciers_et_a_ppllication.pdf.
- Maachi Maïza, Myriam. 2008. « L'architecture de Fernand Pouillon en Algérie ». *Insaniyat / إنسانيات*, n° 42 (décembre): 13-26. <https://doi.org/10.4000/insaniyat.6707>.
- Mathieu, Gilbert. 1959. « Comment le plan de Constantine peut faciliter la recherche d'une solution politique en Algérie ». *Le Monde diplomatique*. 1 mars 1959. <https://www.monde-diplomatique.fr/1959/03/MATHIEU/22967>.
- Medjad, Tarek, M'hammed Setti, et Guy Baudelle. 2015. « Quelle métropolisation pour Alger ? » *Méditerranée. Revue géographique des pays méditerranéens / Journal of Mediterranean geography*, septembre. <http://journals.openedition.org/mediterranee/7267>.
- « Memoire Online - Le renouvellement urbain et le développement durable: vers un renouvellement urbain durable. "D'un quartier stigmatisé vers un quartier pilote, quels outils pour mettre en oeuvre cette démarche? L'exemple du projet de renouvellement et de développement urbain du quartier Izards-Trois Cocus - Katia CONTZEN ». s. d. Memoire Online. Consulté le 17 février 2019. https://www.memoireonline.com/10/12/6257/m_Le-renouvellement-urbain-et-le-developpement-durable-vers-un-renouvellement-urbain-durable-D-un1.html.
- Merlin, Pierre. 1969. *Les villes nouvelles: urbanisme regional et aménagement*. Paris: Presses Universitaires de France.
- Merlin, Pierre, et Françoise Choay. 2015. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. 4e édition. Paris: PRESSES UNIVERSITAIRES DE FRANCE - PUF.
- N, Boutebna. s. d. « Développement local : Sétif, une grande métropole ». Setif Info. Consulté le 22 janvier 2019. <https://setif.info/article3898.html>.
- Naceur, Farida, et Abdallah Farhi. 2003a. « Les zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie : inadaptabilité spatiale et malaises sociaux. Cas de

BIBLIOGRAPHIE



- Batna ». *Insaniyat / إنسانيات. Revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales*, n° 22 (décembre): 73-81. <https://doi.org/10.4000/insaniyat.6944>.
- ———. 2003b. « Les zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie : inadaptabilité spatiale et malaises sociaux. Cas de Batna ». *Insaniyat / إنسانيات. Revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales*, n° 22 (décembre): 73-81. <https://doi.org/10.4000/insaniyat.6944>.
 - Nassima, Dib. s. d. « Temmar: plus de 3,6 millions de logements réalisés entre 1999 et 2018 ». Consulté le 10 novembre 2018. <http://www.aps.dz/economie/75380-temmar-plus-de-3-6-millions-de-logements-realises-entre-1999-et-2018>.
 - « ORAN VILLE HOTE DES JM 2021 – CIJM ». s. d. Consulté le 19 janvier 2019. <http://cijm.org.gr/oran-ville-hote-des-jm-2021/?lang=fr>.
 - Pagand, Bernard. 1995. « Constantine : métropole ou ville intermédiaire ? » *Cahiers de la Méditerranée* 51 (1): 1-14. <https://doi.org/10.3406/camed.1995.1144>.
 - Picard, Aleth. 1989. « Lotissements et colonisation: Algérie, 1830-1970 ». *vilpa Villes en parallèle* 14 (1): 214-37.
 - « Polarisation (géographie) ». 2018. In *Wikipédia*. [https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Polarisation_\(g%C3%A9ographie\)&oldid=155195112](https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Polarisation_(g%C3%A9ographie)&oldid=155195112).
 - Rahmani, Cherif. 1982. *La croissance urbaine en Algérie: coût de l'urbanisation et politique foncière*. Hydra, Alger: Office des publications universitaires.
 - Ramdani, Lotfi. s. d. « Le logement locatif promotionnel LLP est né ». Consulté le 18 janvier 2019. <https://www.lkeria.com/actualite/aadl/le-logement-locatif-promotionnel-llp-est-ne>.
 - « Réhabilitation / Restauration / Rénovation urbaine — Géoconfluences ». s. d. Terme. Consulté le 23 février 2019. <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/rehabilitation-restauration-renovation-urbaine>.
 - « René Mayer-Le Plan de Constantine d'après la communication présentée par René Mayer le 18 mars 2011 à l'Académie des Sciences d'Outre-mer. » s. d. [calameo.com](https://www.calameo.com/read/00005972936d69da2e6ce). Consulté le 10 janvier 2019. <https://www.calameo.com/read/00005972936d69da2e6ce>.
 - Saidouni, Maouia. 2003. « Le problème foncier en Algérie : bilan et perspectives ». *Villes en Parallèle* 36 (1): 134-53. <https://doi.org/10.3406/vilpa.2003.1394>.
 - Sander, Agnès, et Véronique Vergés. 1996. « Métapolis ou l'avenir des villes (François Ascher, Odile Jacob) ; Métropolisations : interdépendances mondiales et implications lémaniques (sous la direction de Jean-Philippe Leresche, Dominique Joye et Michel Bassand) ». *FLUX Cahiers scientifiques internationaux Réseaux et Territoires* 12 (26): 46-52.
 - « Section administrative spécialisée ». 2018. In *Wikipédia*. https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Section_administrative_sp%C3%A9cialis%C3%A9e&oldid=153347392.
 - « Sémantiques de la métropolisation - Persée ». s. d. Consulté le 20 janvier 2019. https://www.persee.fr/doc/spgeo_0046-2497_2000_num_29_1_1969.

BIBLIOGRAPHIE

- Sidi Boumedine, Rachid, et Pierre Signoles. 2017. « Les villes nouvelles en Algérie : une question apparemment réglée, mais une réalité complexe ». *Les Cahiers d'EMAM. Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée*, n° 29 (mai). <https://doi.org/10.4000/emam.1323>.
- « swot.pdf ». s. d. Consulté le 25 mai 2019. https://www.u-psud.fr/_ressources/scd/scd-Sceaux/swot.pdf?download=true.
- Touati (Née Fillali), Leila, Université Mentouri, et Djamila Safiddine-Rouag. 2006. *Le Devenir des " Zhun " comme forme de production de l'espace et du cadre bâti " cas de Constantine "*.
- Troin, Jean-François. 2002. « Du bon usage du terme « métropole », notamment dans le monde arabe ». *Cahiers de la Méditerranée*, n° 64 (juin): 83-104.
- Vacchiani-Marcuzzo, Céline. 2006. « Lacour C., Puissant S. (eds), 1999, La métropolisation - Croissance, diversité et fractures, Paris, Anthropos-Economica, Collection Villes. » *Cybergeo : European Journal of Geography*, décembre. <http://journals.openedition.org/cybergeo/988>.
- « Ville nouvelle ». 2018. In *Wikipédia*. https://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=Ville_nouvelle&oldid=149801138.
- Walid, Nabil. s. d. « Le logement locatif promotionnel arrive début 2019 ». Consulté le 18 janvier 2019. <https://www.lkeria.com/actualite/immobilier/le-logement-locatif-promotionnel--arrive-debut-2019>.
- Yamani, Lakhdar, et Kouider Brahimi. 2009. « Evolution sociale et reconfiguration spatiale : la ville de Mostaganem ». *Insaniyat / إنسانيات*, n° 44-45 (septembre): 175-93. <https://doi.org/10.4000/insaniyat.613>.
- ZUCCHELLI Alberto. 1983. *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine Volume 1*. Algerl: OPU.
- ZUCCHELLI Alberto, et Jean-Claude Jacquens. 1984. *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine : Volume 4*. Algerl: OPU.
- S. d. Consulté le 15 novembre 2018. http://theses.univ-lyon2.fr/documents/getpart.php?id=lyon2.2011.ouchichi_m&part=351888.




ANNEXES



PORTFOLIO

DU PROJET DE FIN D'ÉTUDES



RÉALISÉ PAR
ABDELAALIM AÏSSAT



ANNEXES DU MÉMOIRE

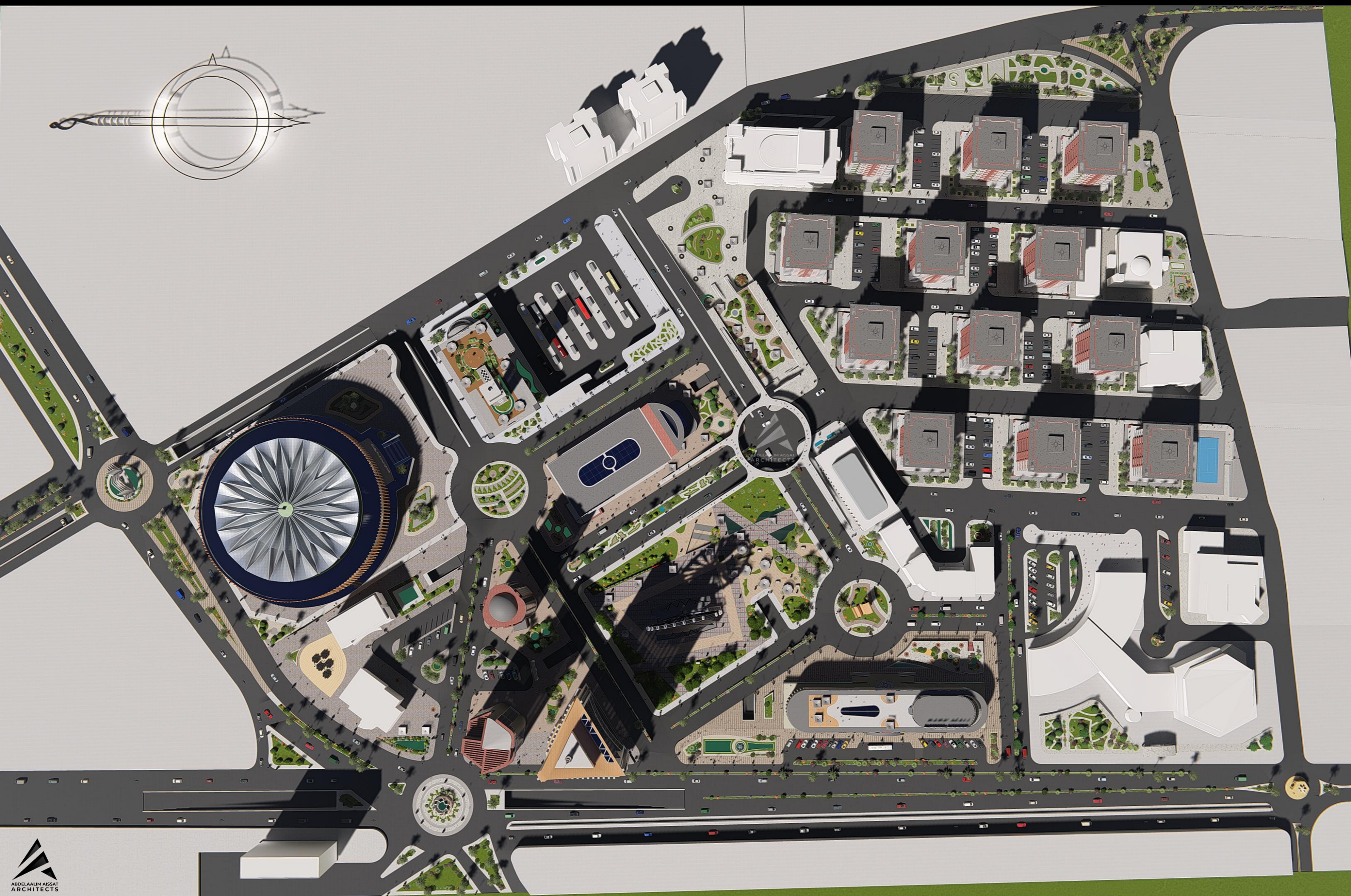
POUR CONSULTER LA VERSION NUMÉRIQUE DE CETTE PARTIE OU DE L'INTÉGRALITÉ DE LA THÈSE, SCANNEZ LE CODE QR OU CONSULTEZ DIRECTEMENT LE SITE WEB INDIQUÉ.

CETTE PARTIE COMPREND :

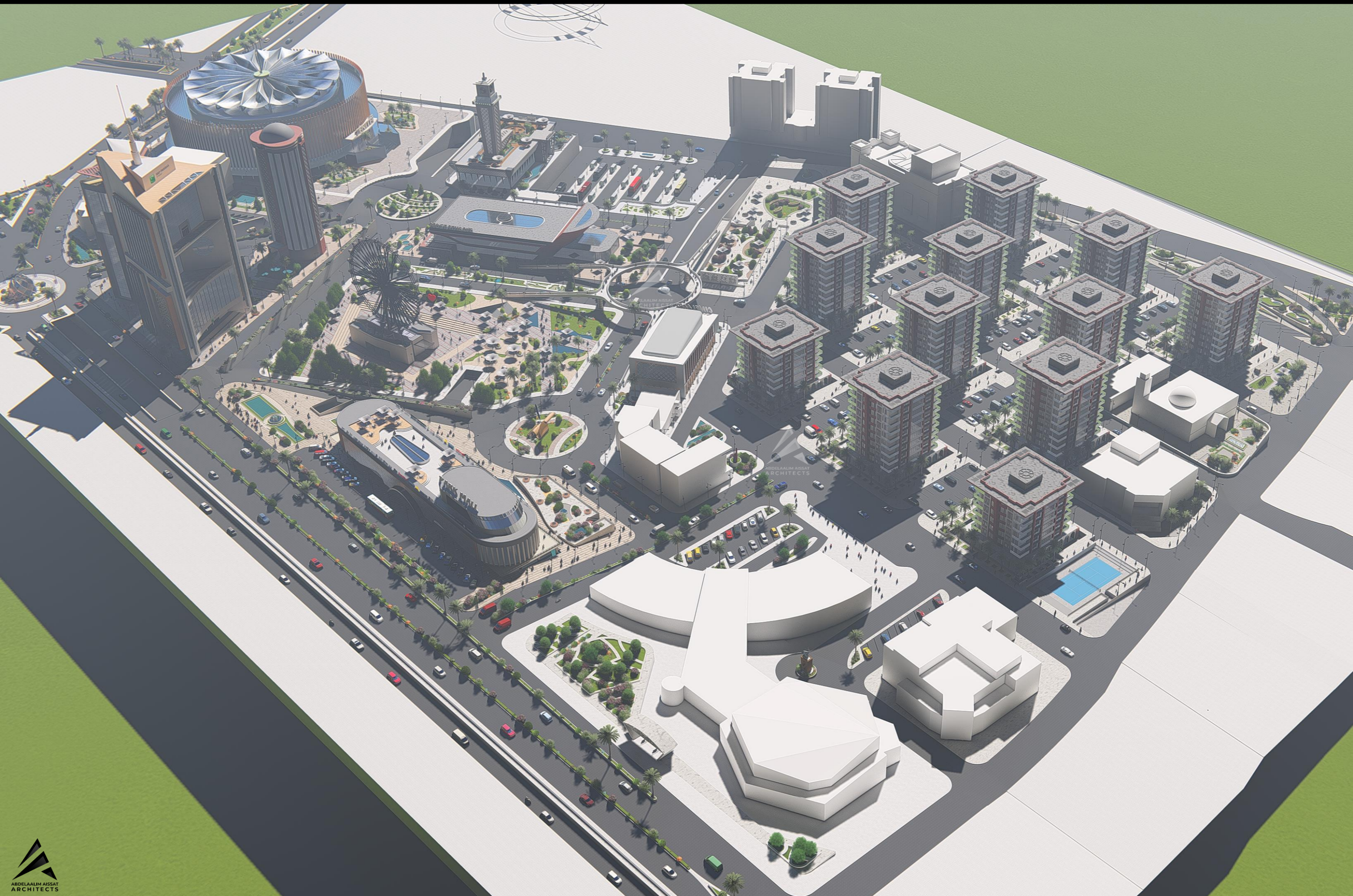
- LE DÉPLIANT DE LA PREMIÈRE PARTIE DU PROJET.
- LE PORTFOLIO DU PROJET.
- LES MAQUETTES.
- QUELQUES PHOTOS DE LA SOUTENANCE DU PFE.



<https://fr.calameo.com/accounts/2032601>







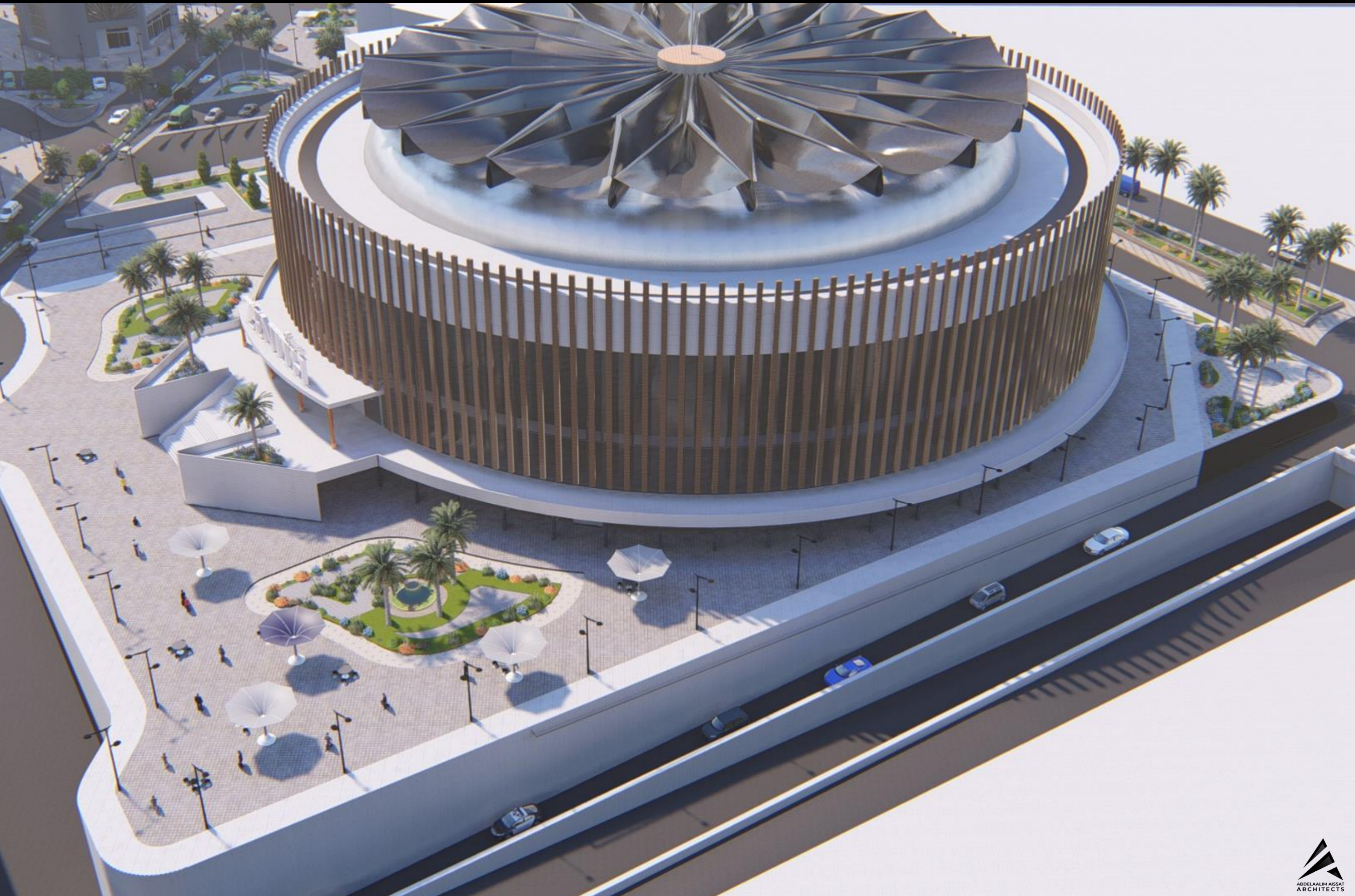
ABDELAALIM AISSAT ARCHITECTS





- À L'IMAGE DE LA MAJORITÉ DES SALLES DE SPECTACLE, LE ZÉNITH MOSTAGANEM ADOPTE UNE FORME CIRCULAIRE, QUI LUI DONNE UNE ALLURE MODERNE.
- DOTÉ D'UN SOUS SOL ET DE 4 NIVEAUX, LE ZÉNITH MOSTAGANEM EST UN VÉRITABLE CHEF D'ŒUVRE AUX LIGNES COURBES ET FINES, L'ACCÈS PRINCIPAL S'EFFECTUE PAR UN ESCALIER MONUMENTAL CONNECTÉ À UN ANNEAU QUI ENTOURE L'ENCEINTE DU ZÉNITH LUI DONNANT UN AIRE DE SATURN AVEC SON FAMEUX ANNEAU.
- LA SALLE DE SPECTACLE EST SURMONTÉE D'UNE TOITURE AYANT LA FORME D'UNE ÉTOILE EN CHARPENTE MÉTALLIQUE QUI PERMET DE PROTÉGER LE TOIT TOUT EN DONNANT UN ASPECT ESTHÉTIQUE À L'ENSEMBLE.
- LA FAÇADE QUANT À ELLE BÉNÉFICIE D'UN TRAITEMENT EN HACHURES GRÂCE AUX BARRES LATÉRALES EN BOIS AVEC CACHANT DERRIÈRE ELLES DE GRANDES BAIES VITRÉES.
- HAUTEUR = 20M
- NOMBRE DE NIVEAUX = 4 + SOUS SOL
- CAPACITÉ D'ACCEUIL = 3000 PAX.







- LA CITÉ DES BANQUES REGROUPE TOUTES LES BANQUES NATIONALES ET INTERNATIONALES DANS 3 DIFFÉRENTES TOURS :

- LA TOUR 1 (BNP PARIBAS EL-DJAZAÏR TOWER) DOMINE LES LIEUX AVEC SA HAUTEUR DÉPASSANT LES 90M, AVEC SON ARCHITECTURE NÉO-MAURESQUE ALLIANT LA MODERNITÉ ET L'AUTHENTICITÉ EN UN SEUL ÉDIFICE.

- LA TOUR 2 (SOCIÉTÉ GÉNÉRALE ALGÉRIE TOWER) ÉPOUSE LE RELIEF DU SITE ET S'Y INTÈGRE PARFAITEMENT, DOTÉE DE 30 ÉTAGES EN S'ÉLEVANT SUR PLUS DE 60M DE HAUTEUR, CETTE TOUR AUX LIGNES COURBES EST SYNONYME DE BEAUTÉ RAFFINÉE, ELLE S'INSPIRE DE SES SEMBLABLES SE TROUVANT DANS L'AUTRE RIVE DE LA MÉDITERRANÉE AVEC SA FAÇADE EN VERRE ET SES LIGNES COURBES ÉPURÉES.

- LA TOUR 3 (ALGERIAN BANKS HEADQUARTERS), QUI REGROUPE TOUTES LES BANQUES NATIONALES D'ALGÉRIE EN UN SEUL ÉDIFICE, S'ÉLEVANT SUR PLUS DE 60M, CET ÉDIFICE EST DOTÉ DE 3 COMPARTIMENTS DE DIFFÉRENTES HAUTEURS QUI S'ASSEMBLENT POUR CRÉER UN SEUL UNIVERS BUREAUTIQUE.

- HAUTEUR = 60-90 M
- NOMBRE DE NIVEAUX = 30-50 + SOUS SOL







- LA NOUVELLE GARE MULTIMODALE DE MOSTAGANEM, RENAÎT DE CES CENDRES, AVEC SON STYLE ARCHITECTURAL NÉO-MAURESQUE VISIBLE DANS SA FAÇADE AUX LIGNES GÉOMÉTRIQUES ÉPURÉES, ET SON MINARET SYMBOLIQUE CULMINANT À PLUS DE 27M QUI EST D'AILLEURS DOTÉ D'UNE HORLOGE AU SOMMET, RAPPELANT CELLE DE L'HÔTEL DE VILLE DE MOSTAGANEM, À CELA S'INTÈGRE UNE PLATEFORME D'OBSERVATION À PLUS DE 360° SUR LA VILLE DES MIMOSAS.
- LE TOIT DE LA GARE EST ACCESSIBLE ET SE VOIT ÉQUIPÉ DE TERRASSES DE CAFÉ ET DE RESTAURATION POUR CEUX QUI DÉSIRENT ATTENDRE LEUR PROCHAIN BUS EN PRENANT UN CAFÉ EN PLEIN AIR.
- LE SOUS-SOL QUANT À LUI A ÉTÉ AMÉNAGÉ DE SORTE QU'IL PUISSE CONTENIR UNE STATION SOUTERRAINE POUR LES BUS ET LES TAXIS.

- HAUTEUR = 15-45 M
- NOMBRE DE NIVEAUX = 2 + SOUS SOL









- HAUTEUR = 5-20 M
- NOMBRE DE NIVEAUX = 2 + SOUS SOL

- LA MÉDIATHÈQUE, OÙ LA FINESSE ABSOLUE, UN ESPACE À LA FOIS PÉDAGOGIQUE, CULTUREL ET DE LOISIRS OFFRANT UNE PANOPLIE DE FONCTIONS DONT L'ACCÈS À L'UNIVERS DU MULTIMÉDIA TOUTES SORTES CONFONDUES, MOSTATHÈQUE BÉNÉFICIE D'UN TRAITEMENT ARCHITECTURAL PARTICULIER AVEC SA FORME ÉTENDUE S'INSPIRANT DE LA FORME DE VAISSEAU SPATIAL, L'INTÉRIEUR DE L'ENCEINTE EST ÉCLAIRÉ PAR DES OUVERTURES ZÉNITHALES SE TROUVANT SUR LE TOIT DE LA CONSTRUCTION, LA FAÇADE QUANT À ELLE JOUIT DE LARGES BAIES VITRÉES PERMETTANT D'ASSURER UN BON ÉCLAIRAGE NATUREL DURANT LE JOUR ET CONTRIBUE À L'ESTHÉTIQUE DE L'ENSEMBLE.



- BAPTISÉ PARC CITADIN MOSTA EYE, IL S'AGIT D'UN PARC SPACIEUX JOUISSANT D'UN ESPACE VERDÂTRE, QUI OFFRE UN CADRE AGRÉABLE POUR LES FAMILLE AVEC SA BELLE VUE SUR LA MER MÉDITERRANÉENNE.
- IMPLANTÉ AU CŒUR DU PÔLE CULTUREL, PRÈS DES SERVICES PUBLICS, ET À DEUX PAS SEULEMENT DU SOMPTUEUX PARC MALL MOSTAGANEM, ET DU ZÉNITH MOSTAGANEM, MOSTA EYE EST LE LIEU DE DÉTENTE IDÉAL POUR LES FAMILLES ET LES VISITEURS EN QUÊTE DU REPOS, AVEC SES ESPACES DE DÉTENTE DOTÉS DE BASSINS POUR CANARDS, UNE GRANDE ROUE S'ÉLEVANT À PLUS DE 45M, ELLE EST VISIBLE DE PARTOUT, CETTE DERNIÈRE EMBLÉMATIQUE DU SITE AVEC SES 24 CAPSULES OFFRENT DES PANORAMAS À COUPER LE SOUFFLE SUR LA VILLE DE MOSTAGANEM ET SUR LA MÉDITERRANÉE.
- UNE DÉNOMINATION « I ❤️ MOSTAGANEM » Y TROUVE ÉGALEMENT PLACE DANS CET OPULENT PARC.
- LA COULÉE VERTE EST UNE ALLÉE PÉDESTRE CENTRALE CRÉÉE DANS LE BUT DE PROMOUVOIR LE DÉPLACEMENT PIÉTON AU SEIN DU PÔLE TOUT EN BÉNÉFICIAINT D'UN CADRE VERDOYANT DE QUALITÉ.
- S'AGISSANT D'UNE VOIE RAPIDE À GRANDE CIRCULATION, NOUS AVONS DÉCIDÉ D'Y PROJETER UNE PASSERELLE AÉRIENNE POUR PERMETTRE AUX PIÉTONS DE SE DÉPLACER AISÉMENT ET ÉVITER DE TRAVERSER À PIED LA VOIE RAPIDE, CETTE PASSERELLE S'INTÈGRE ÉPERDUMENT DANS LE PAYSAGE URBAIN DE LA ZONE AVEC SA FORME ULTRAMODERNE INSPIRÉE DE L'ARAIGNÉE AVEC SES 4 RAMPES D'ACCÈS SE TROUVANT DANS CHAQUE PARCELLE.



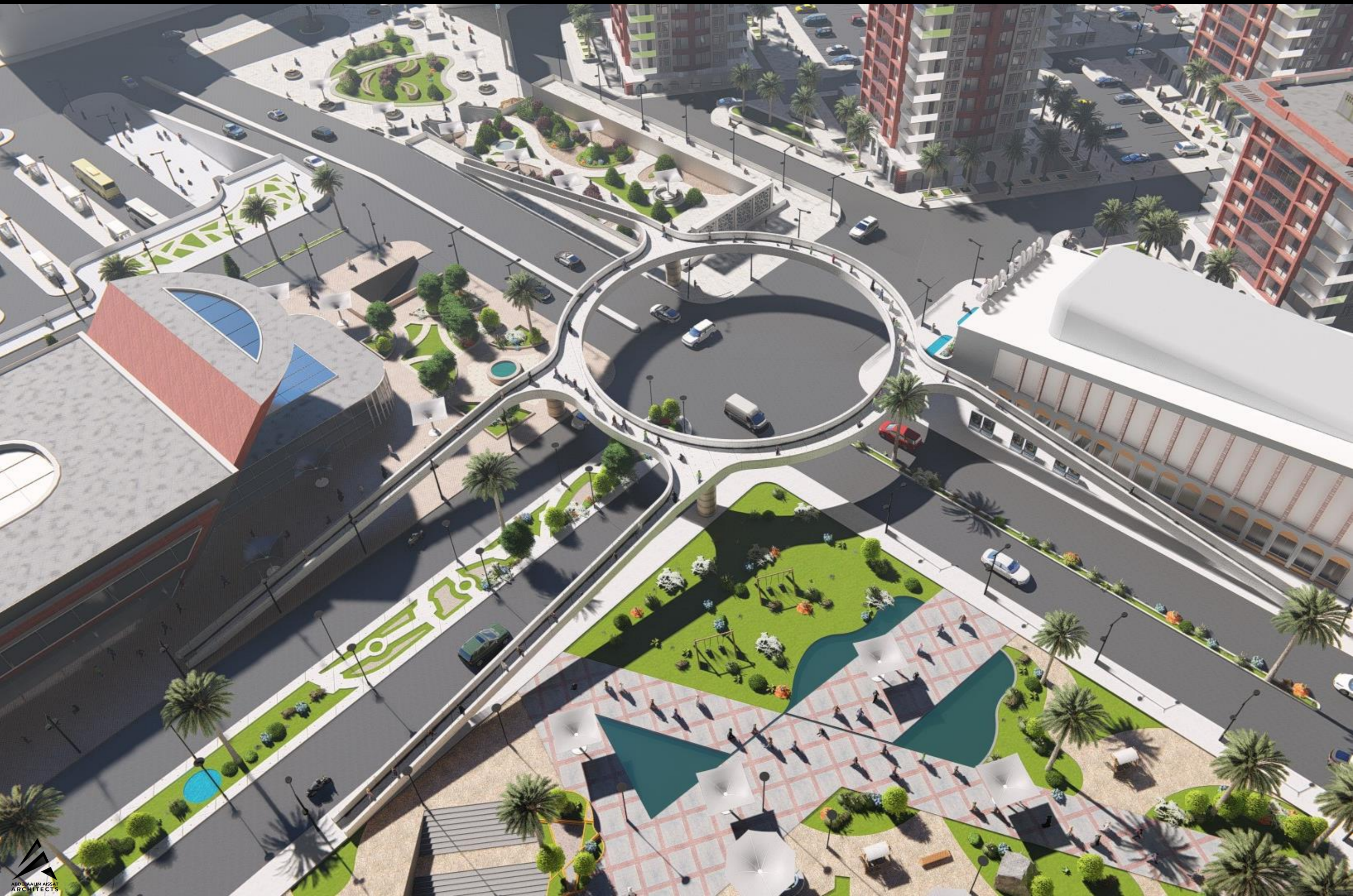
- HAUTEUR = 45 M
- NOMBRE DE NIVEAUX = 2 + SOUS SOL



Mosta Eye + Coulee Verte | PARC À THÈME + PROMENADE



Mosta Eye + Coulee Verte | PARC À THÈME + PROMENADE



« S'INSPIRANT DE LA FORME DE PAQUEBOT, LE PARK MALL MOSTAGANEM « L'UNIVERS DES MARQUES » EST UN CENTRE COMMERCIAL DÉDIÉ À LA MODE, S'ÉTALANT SUR UNE SUPERFICIE DE 2800 M², IL EST DOTÉ DE 3 NIVEAUX DONT UN EST SEMI ENTERRÉ, CET ÉDIFICE S'INTÈGRE PARFAITEMENT AVEC LA MORPHOLOGIE DU SITE, IL ÉPOUSE LA FORME LONGITUDINALE DU TERRAIN EN BORD DE L'AVENUE OULD AÏSSA BELKACEM AVEC SA FORME ÉLANCÉE.



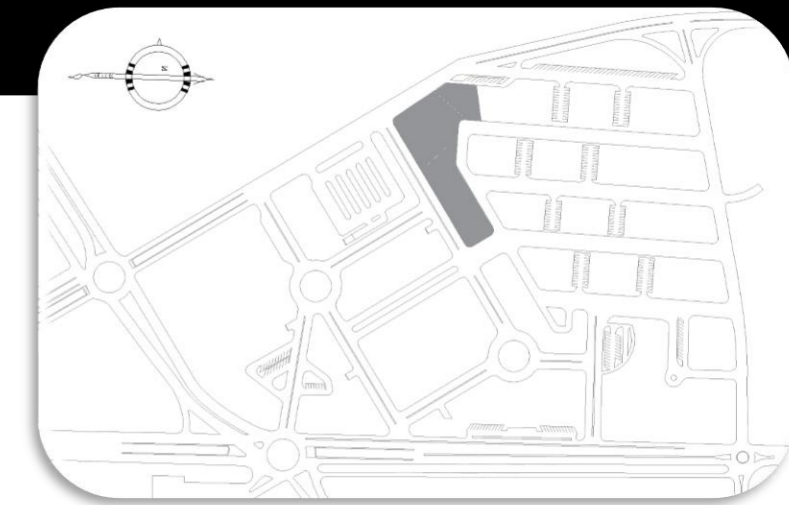
- HAUTEUR = 15 M
- NOMBRE DE NIVEAUX = 3 + SOUS SOL

- SA FAÇADE VITRINE EST CONÇUE AVEC UNE DENTELLE EN ALUMINIUM COUVRANT PRESQUE TOUTE LA FAÇADE INTERACTIVE QUI S'ILLUMINE LE SOIR.
- UN RÉGAL POUR LES AMATEURS DU SHOPPING, AVEC DES CENTAINES DE BOUTIQUES DE MARQUES MONDIALES, DES RESTAURANTS INTERNATIONAUX DOTÉS DE TERRASSES DE CAFÉ SURPLOMBANT LE MALL, DES ESPACES DE LOISIRS ...
- CE MALL CONSTITUERA UN NOUVEAU PÔLE D'ATTRACTION QUI DONNERA UNE ANIMATION PARTICULIÈRE À CE SITE POTENTIEL PAR SON ACCESSIBILITÉ À L'ENTRÉE OUEST DE LA VILLE DE MOSTAGANEM.









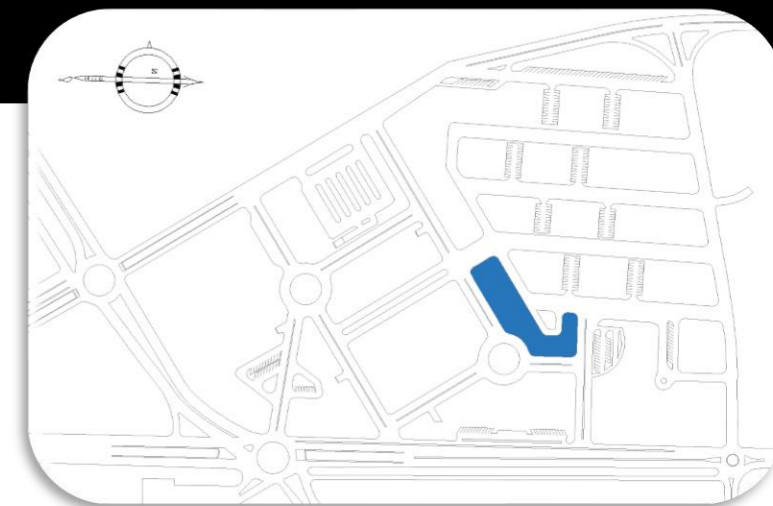
- **DANS LE BUT DE METTRE EN VALEUR LE THÉÂTRE DE MOSTAGANEM, NOUS AVONS PROJETÉ UNE PROMENADE/ALLÉE PIÉTONNE, AVEC DES ESPACES DE VERDURE SINUEUSEMENT AMÉNAGÉS.**
- **LA PROMENADE SE TERMINE PAR UNE IMMENSE ESPLANADE METTANT EN AVANT LE CHEF D'ŒUVRE DE L'ARCHITECTE LOCAL MOHCINE HAMZAOUI.**
- **L'ESPLANADE QUANT À ELLE S'EST DOTÉE D'UN ÉCRAN GÉANT SUR LEQUEL LES PIÈCES THÉÂTRALES PEUVENT ÊTRE TRANSMISES EN DIRECT DURANT DES GRANDS ÉVÈNEMENTS.**

- **HAUTEUR = 10M**
- **NOMBRE DE NIVEAUX = 2**

- **L'ESPLANADE EST RÉPARTIE SUR DEUX PARTIES, RELIÉES ENTRE ELLES PAR UN ESCALIER IMPOSANT DOTÉ DE RAMPES DÉDIÉES AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE, LA PARTIE SUPÉRIEURE A ÉTÉ AMÉNAGÉE EN CRÉANT UN PARCOURS SINUEUX ORNÉ D'ARBRES ET DE PLANTES VIVACES, LA PARTIE BASSE QUANT À ELLE, A ÉTÉ AMÉNAGÉE DE MANIÈRE À CE QU'ELLE PUISSE RECEVOIR DU PUBLIC AVEC UNE PLACETTE ET DES ESCALIERS MONUMENTAUX AFIN D'ACCÉDER DIRECTEMENT AU THÉÂTRE.**







- HAUTEUR = 20 M
- NOMBRE DE NIVEAUX = 2

- L'ARCHITECTURE DU BÂTIMENT ET AUSSI SIMPLE QUE RAFFINÉE, MARIANT AINSI L'AUTHENTICITÉ ET L'ORIGINALITÉ, CET ÉQUIPEMENT SE VEUT SURTOUT FONCTIONNEL, IL PEUT ACCUEILLIR DES MEETINGS ET DES ÉVÈNEMENTS CULTURELLES AU COURANT DE L'ANNÉE, L'ENDROIT INCONTOURNABLE POUR LES CINÉPHILES MOSTAGANÉMOIS.

- UNE VILLE OÙ LA CULTURE ANCESTRALE PRIME, LE CINÉMA Y TROUVE SANS DOUTE SA PLACE.
- DEPUIS LA NUIT DES TEMPS, MOSTAGANEM DISPOSE D'UNE DIZAINE DE SALLES DE CINÉMA DONT UNE, DEMEURE À CE JOUR LA PLUS GRANDE DU CONTINENT AFRICAÏN « CINÉ MONDE, L'AFRIQUE », NOUS AVONS DONC PROJETÉ UNE 8^{IÈME} SALLE QUI VIENT S'INSTALLER PRÈS DE L'ACTUEL CONSERVATOIRE DE MUSIQUE.
- BAPTISÉE « CINÉLAND », CETTE SALLE PEUT ACCUEILLIR JUSQU'À 1000 AMATEURS DU 7^{IÈME} ART, UN UNIVERS CINÉMATOGRAPHIQUE OÙ SE DIFFUSENT LES DERNIÈRES SORTIES HOLLYWOODIENNES, BOLLYWOODIENNES ET POURQUOI PAS « MOSTAWOODIENNES », D'AUTANT PLUS QUE MOSTAGANEM EST DEVENUE CES DERNIÈRES ANNÉES « LOS ANGELES D'ALGÉRIE » OÙ SE TOURNENT D'INNOMBRABLES FILMS ET FEUILLETONS LOCAUX.





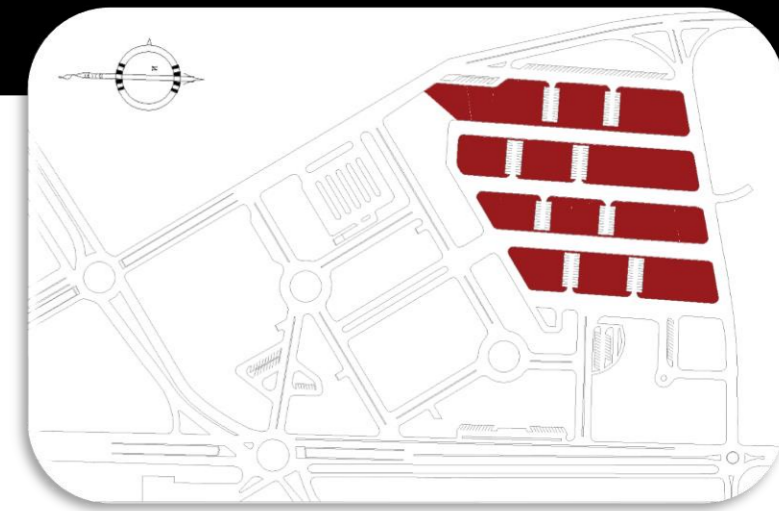
- L'ESPACE JOUXTANT LA ROUTE DU PORT A BÉNÉFICIÉ QUANT À LUI D'UNE OPÉRATION DE LIFTING ET DE RÉAMÉNAGEMENT QUI A TOUCHÉ L'INTÉGRALITÉ DE CET ESPACE AUTREFOIS DÉLAISSÉ ET ABANDONNÉ, LAISSANT DERRIÈRE UN DÉSORDRE URBANISTIQUE, UN DÉLAISSÉ URBAIN.
- NOTRE APPORT RÉSIDE DANS LE FAIT D'Y PROJETER UN ESPACE VERDOYANT, UNE CEINTURE VERTE QUI S'AJOUTE AU PAYSAGE URBAIN DE LA DITE ZONE.
- NOUS Y AVONS REPRODUIT LE NOM DE « MOSTA », À TITRE DE RAPPEL EN RÉFÉRENCE À CETTE VILLE, DE CE FAIT, CET ESPACE EST APPELÉ À DEVENIR UN ENDROIT PAISIBLE OÙ IL EST FAIT BON VIVRE.



- HAUTEUR = /
- NOMBRE DE NIVEAUX = /



- S'AGISSANT DE LA ZHUN 400, OÙ UNE DOUZAINES D'IMMEUBLES S'ORGANISENT EN 4 RANGÉES ÉPOUSANT LE RELIEF EN PENTE DE LA ZONE, NOUS AVONS DÉCIDÉ DE GARDER LES IMMEUBLES TOUT EN EFFECTUANT QUELQUES OPÉRATIONS MINIMES, HISTOIRE DE PRÉSERVER L'IDENTITÉ DE LA ZHUN TOUT EN AMÉLIORANT LE CÂDRE DE VIE.
- L'OPÉRATION DE RÉHABILITATION A TOUCHÉ EN PREMIER LIEU L'EXTÉRIEUR DE CHAQUE ÎLOT QUE CONSTITUE LA ZONE, LES IMMEUBLES ONT ÉTÉ DOTÉS D'UNE BASE À ARCADES PROTÉGANT AINSI LES COMMERCES SE TROUVANT AU REZ-DE-CHAUSSÉE.



- LA TOITURE DE CHAQUE IMMEUBLE A VU SES DIMENSIONS S'AMPLIFIER AFIN DE PROTÉGER LES APPARTEMENTS ET ARBORER UN ASPECT ESTHÉTIQUE À L'IMMEUBLE QUI PREND DÉSORMAIS UN NOUVEAU LOOK GRÂCE À L'INTÉGRATION DE NOUVEAUX BALCONS ET DE GRANDES BAIES VITRÉES QUI VIENNENT S'ASSOCIER À L'ENSEMBLE DES 4 FAÇADES DE CHAQUE IMMEUBLE, QUANT À LA CAGE D'ESCALIER AUTREFOIS DÉPOURVUE DE LUMIÈRE, NOUS Y AVONS CRÉÉ UNE OUVERTURE ZÉNITHALE SUR LE TOIT DE L'IMMEUBLE DE QUI PERMETTRE À LA LUMIÈRE DU JOUR D'Y PÉNÉTRER.

- HAUTEUR = 20-40M
- NOMBRE DE NIVEAUX = 6-10





ABDELAALIM AISSAT
ARCHITECTS



ABDELAALIM AISSAT
ARCHITECTS



ABDELAALIM AISSAT
ARCHITECTS

- AUTREFOIS CLÔTURÉE, ET INACCESSIBLE VIA LE BOULEVARD LIMITROPHE, LA PARCELLE DE LA MAISON DE LA CULTURE S'EST OFFERTE UNE NOUVELLE ROBE, NOUS NOUS SOMMES DONC DÉBARRASSÉS DE LA CLÔTURE EXTÉRIEURE POUR LAISSER PLACE À UN ESPACE OUVERT, DÉGAGÉ, GRANDIOSE ET ACCESSIBLE IMMÉDIATEMENT DU BOULEVARD QUI LONGE CET ÉQUIPEMENT CULTUREL, CE DERNIER JOUIT ÉGALEMENT D'UN ESPACE DE PARKING AÉRIEN.
- DE MÊME POUR LA BANQUE BDL QUI S'EST CONTENTÉE DE SA PROPRE PARCELLE EN SE DÉTACHANT DE LA MDC À LAQUELLE ELLE FUT ACCOLÉE, RENDANT AINSI L'ACCÈS FACILE À CHACUNE D'ENTRE ELLES.



- L'ANCIENNE RUELLE QUI MENAIT À L'ÉDIFICE S'EST ÉGALEMENT ÉLARGIE EN PASSANT DE 10 À 25M DE LARGEUR.
- UN TERRAIN DE TENNIS VIENT S'AJOUTER À L'ENSEMBLE EN REMPLAÇANT L'ANCIEN PARKING DE LA MDC.

- HAUTEUR = 10-15M
- NOMBRE DE NIVEAUX = 2-5





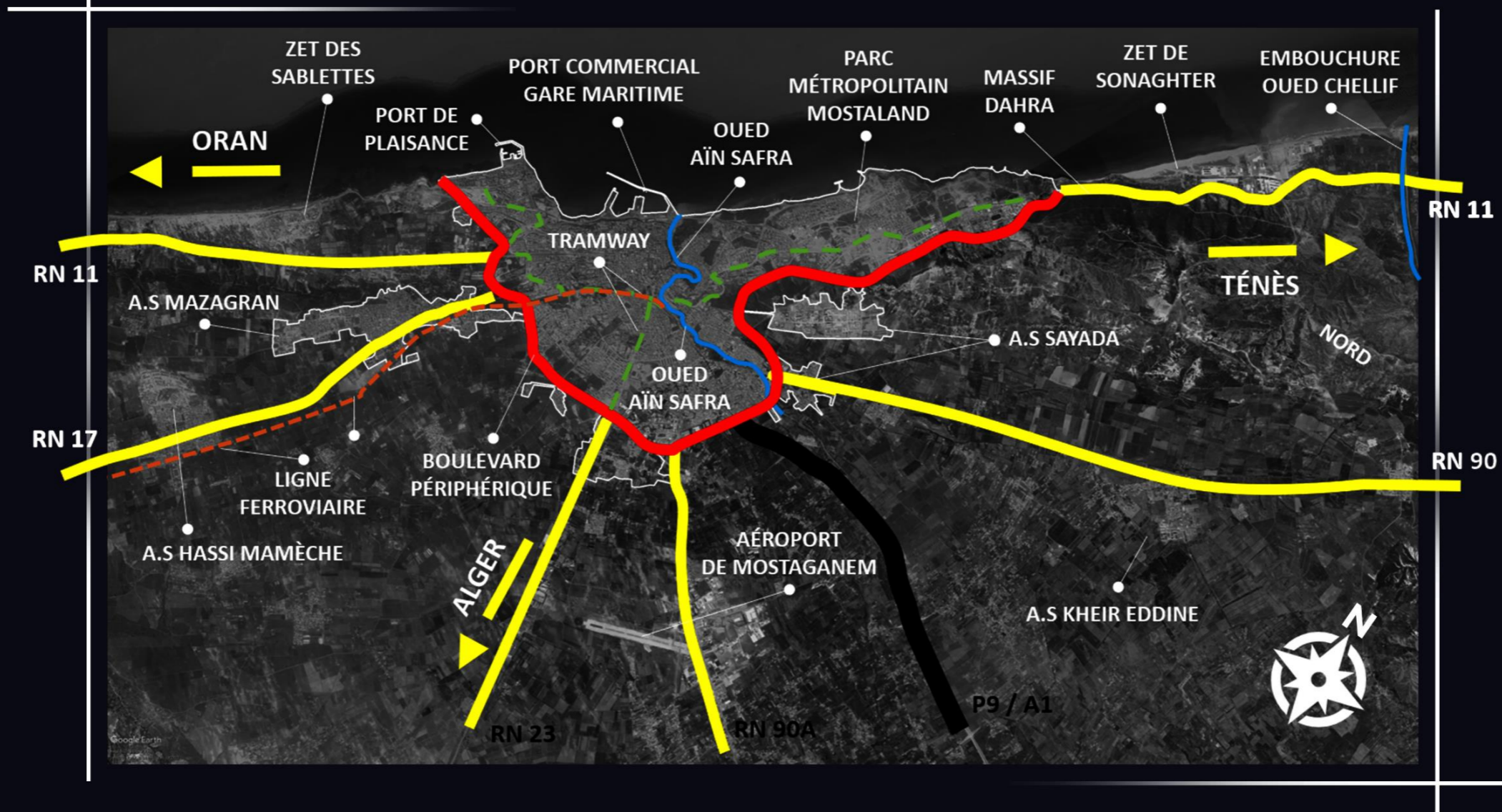
Mostaganem
Métropole
Méditerranée



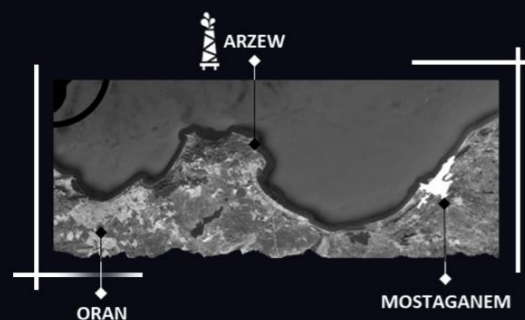
MOSTAGANEM MÉTROPOLE MÉDITERRANÉENNE

POURQUOI FAIRE ?

- X SIÈCLES D'HISTOIRE
- VILLE CULTURELLE
- +250.000 HABITANTS
- GRANDE UNIVERSITE
- 2ÈME VILLE DE L'OUEST ALGÉRIEN
- VILLE TOURISTIQUE
- 124 KM DE CÔTE
48 PLAGES MÉDITERRANÉENNES



- 2 PORTS GARE MARITIME
- MÉRIDIEN DE GREENWICH
- LIGNE FERROVIAIRE
- AÉROPORT MIXTE
- 6 PÉNÉTRANTES RN11-RN17-RN23 RN90-RN90A
- 2 LIGNES DE TRAMWAY
- PÉNÉTRANTE (P9) | AEO (A1)



LE RENOUVELLEMENT URBAIN

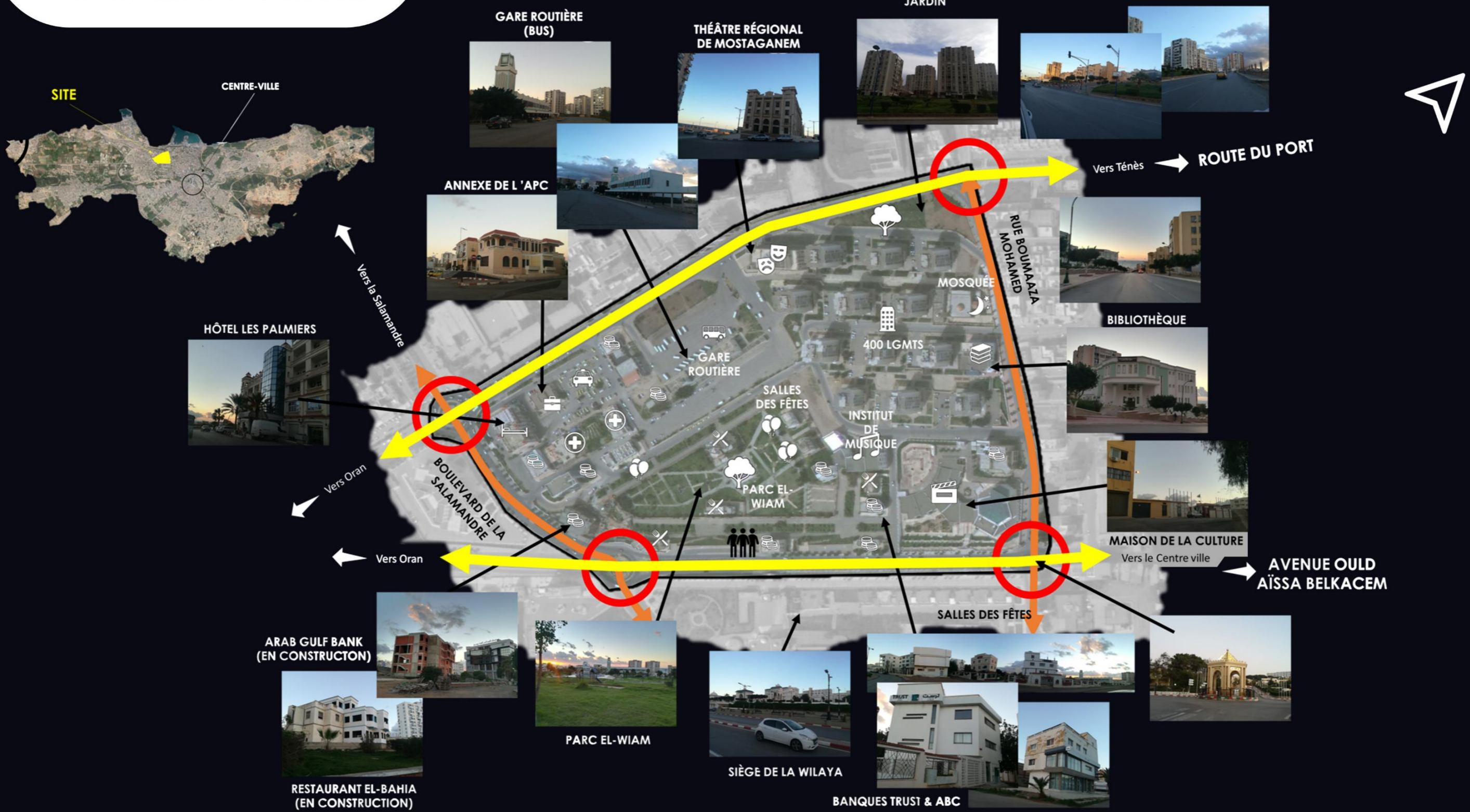
Le renouvellement urbain est, une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières. Celle-ci vise en particulier à traiter les problèmes sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux de certains quartiers anciens ou dégradés, ainsi qu'à susciter de nouvelles évolutions de développement notamment économiques, et à développer les solidarités à l'échelle de l'agglomération.

LA MÉTROPOLISATION

Bassand et al., interprète la métropolisation, comme étant « un terme qui désigne les processus qui façonnent les métropoles ». Il s'agit d'une dynamique territoriale qui contribue au façonnement et à l'organisation de l'espace urbain autour d'une ville ayant l'étiquette de métropole. A son tour, François Ascher, précise que « le phénomène de métropolisation est un processus qui fait rentrer dans l'aire de fonctionnement quotidien de ces grandes agglomérations, des villes et des villages, de plus en plus éloignés, et qui engendre des morphologies urbaines de types nouveaux ».



LE PÔLE CULTUREL EN IMAGES



20
HA
DE SUPERFICIE

4
BOULEVARDS
DE DESSERTE

12
IMMEUBLES
RÉSIDENTIELS

10
BANQUES

2
GARES
ROUTIÈRES

3
CLINIQUES

3
RESTAURANTS

5
EDIFICES
CULTURELS

2
PARCS

1
ADMINISTRATION

1
HÔTEL

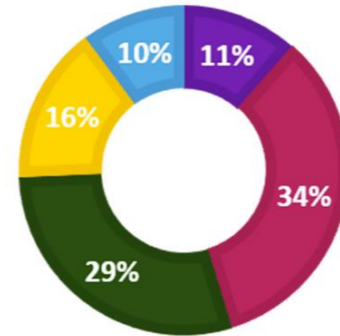


LA DISPARITÉ DES TISSUS RENCONTRÉS PERMET DE DIVISER LE PÉRIMÈTRE DU SITE EN **5 SOUS ZONES**, DÉFINIES PAR LA COHÉRENCE DE TYPOLOGIE :



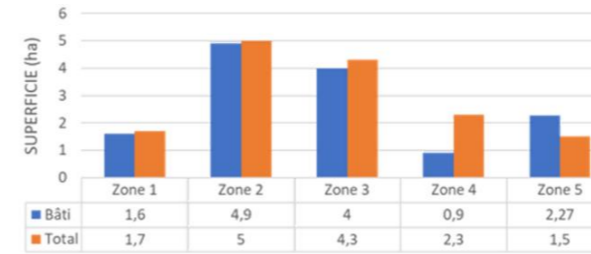
SUPERFICIE TOTALE

■ Zone 1 ■ Zone 2 ■ Zone 3
■ Zone 4 ■ Zone 5 ■ Autres

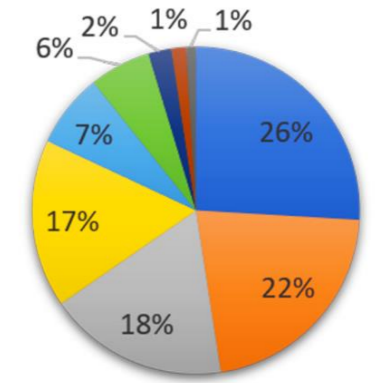


QUELQUES CHIFFRES

OCCUPATION DES SOLS



RÉPARTITION DES FONCTIONS (ha)



■ Habitat ■ Espace vert
■ Culture ■ Transport
■ Banque ■ Restauration et Salles
■ Santé ■ Hébergement
■ Administration

ZONING



ZONE 1

TYPES	CONSTRUCTIONS	SUPERFICIES	%
Culture	1	1,35	79
Banque	1	0,22	13
Total	2	1,6	92

- Cette zone est de forme rectangulaire, elle est desservie par deux voies importantes.
- Elle regroupe une maison de culture qui s'étale sur la quasi-totalité de l'assiette et une banque BDL qui la jouxte.
- L'emprise au sol est justifiée par la hauteur minimale des constructions.



ZONE 2

TYPES	CONSTRUCTIONS	SUPERFICIES	%
Culture	1	0,35	7
Culture	1	0,22	4,4
Culture	1	0,27	5,4
Habitat	12	3,55	7,1
Espace Vert	1	0,46	9,2
Total	16	4,9	33

- La Zone 2 est également desservie par deux axes majeurs qui garantissent une bonne accessibilité, elle regroupe une douzaine d'immeubles répartis en blocs de 6 à 10 niveaux qui se rassemblent en 4 rangées parallèles les uns aux autres, séparés entre eux par des vides qui font office de parking, de part et d'autres, on retrouve quelques équipements à caractère culturel dont le théâtre régional, la bibliothèque, la mosquée et enfin un espace vert qui n'est pas exploité. L'ensemble des constructions est desservi par des routes tertiaires reliées entre elles.



ZONE 3

TYPES	CONSTRUCTIONS	SUPERFICIES	%
Culture	1	0,25	5,8
Salle des fêtes	2	0,36	8,4
Banque	5	0,53	12,3
Restauration	4	0,34	7,9
Espace Vert	1	2,50	62,5
Total	13	4	35

- La troisième zone est celle où on remarque une grande diversité de fonctions, un institut de musique, des banques, des salles des fêtes, certains restaurants, mais l'espace phare reste le parc El-Wiam qui s'étale sur 60% de la superficie totale de la zone, malgré la présence de toutes ces constructions, l'accessibilité laisse à désirer, on n'y trouve qu'un ou deux chemins qui desservent la zone.



ZONE 4

TYPES	CONSTRUCTIONS	SUPERFICIES	%
Administration	2	0,13	8,7
Hôtellerie	1	0,20	13,4
Banque	2	0,18	12
Santé	3	0,31	20,7
Salles des fêtes	1	0,09	6
Total	9	0,9	61

- Cette zone est la plus petite, elle regroupe quelques banques et administrations, à cela s'ajoute quelques cliniques, et une salle des fêtes, il existe même un hôtel sous-classé qui s'élève à quelques étages en dominant cette partie.
- L'accès s'effectue par deux axes majeurs, mais cela ne semble pas suffisant.



ZONE 5

TYPES	CONSTRUCTIONS	SUPERFICIES	%
Transport	2	2,16	92
Banque	2	0,07	3,1
Restauration	1	0,04	1,7
Total	5	2,27	97

- La 5^{ème} Zone est celle qui regroupe deux gares routières, une pour les bus, et l'autre pour les taxis inter-wilayas, et quelques restaurant, il y en a même deux petites banques, malgré la fonction dominante qu'est le transport, la desserte de la zone ne se fait que via un axe majeur qu'est la route du port et cela provoque des dysfonctionnements au niveau de cette zone.

DE LA CULTURE, ET ENCORE.....



THÉÂTRE RÉGIONAL DE MOSTAGANEM

Si Djillali Ben Ablelhalim



THÉÂTRE DE L'ALGÉRIE INDÉPENDANTE

8 ANS DE CHANTIER

INAUGURÉ EN 2016

750 MILLIONS DA

510 PLACES

LE THÉÂTRE RÉGIONAL DE MOSTAGANEM EST COMPOSÉ DE :

- SALLE DE SPECTACLE PRINCIPALE.
- SALLE DE CONFÉRENCES.
- HALL D'EXPOSITION.
- UN CAFÉ.
- ATELIER DE DÉCORATION.



GARE ROUTIÈRE DE L'OUEST

Bus et Taxis Inter-Wilayas



2 HA

LA GARE EST UN REPÈRE REMARQUABLE DU PÔLE DE PAR SA SITUATION CENTRALE ET SA MINI TOUR DOMINANTE, DOTÉE D'UNE HORLOGE QUI LA MET EN VALEUR.

ELLE S'ÉTALE SUR 2 HECTARES ET OFFRE DES SERVICES DE « TRANSPORT PAR BUS ET TAXI INTER-WILAYAS »

PARC CITADIN

El-Wiam



2.5 HA

DE SUPERFICIE ENFANTS.

JARDIN EL-WIAM EST UN PARC URBAIN SITUÉ AU CŒUR DU PÔLE CULTUREL, IL S'ÉTALE SUR 2,5 HA ET SE COMPOSE DE QUELQUES ESPACES DE DÉTENTE AMÉNAGÉS EN ESPACES VERTS AVEC QUELQUES AIRES DE JEUX POUR ENFANTS.

BANQUES

Nationales et Internationales



9 BANQUES

LE PÔLE CULTUREL DISPOSE ÉGALEMENT DE NOMBREUX SIÈGES D'UNE DIZAINE DE BANQUES NATIONALES ET INTERNATIONALES RÉPARTIES DE PART ET D'AUTRES SUR LE PÉRIMÈTRE DU PÔLE.

MAISON DE LA CULTURE

Ould Ablerrahmane Kaki



BAPTISÉE AU NOM D'UN GRAND DRAMATURGE ALGÉRIEN, IL S'AGIT D'UN ÉDIFICE REGROUPANT BON NOMBRE D'ATELIERS DÉDIÉS AUX ARTISTES, DES SALLES DE SPECTACLES VARIÉES, DES HALLS D'EXPOSITIONS....

ZHUN DES 400 LOGEMENTS



LA ZHUN DES 400 EST UN ENSEMBLE DE 12 IMMEUBLES CONSTRUITS AUX DÉBUTS DES ANNÉES 80 DANS UN TEMPS RECORD AFIN DE RÉPONDRE À UNE CRISE DE LOGEMENT QUI FRAPPA LE PAYS.



CONSTRUIT

IMMEUBLES

12

R+9

R+5

ACTIONS

1 RENFORCER LA VOCATION CULTURELLE DU PÔLE

2 AMÉLIORER L'ESPACE COMMUNAUTAIRE

3 RESTRUCTURER LA VOIRIE ET LES ACCÈS AU PÔLE

4 DENSIFIER LA ZONE



DESIGNED BY **Abdelaalim Aïssat** ©



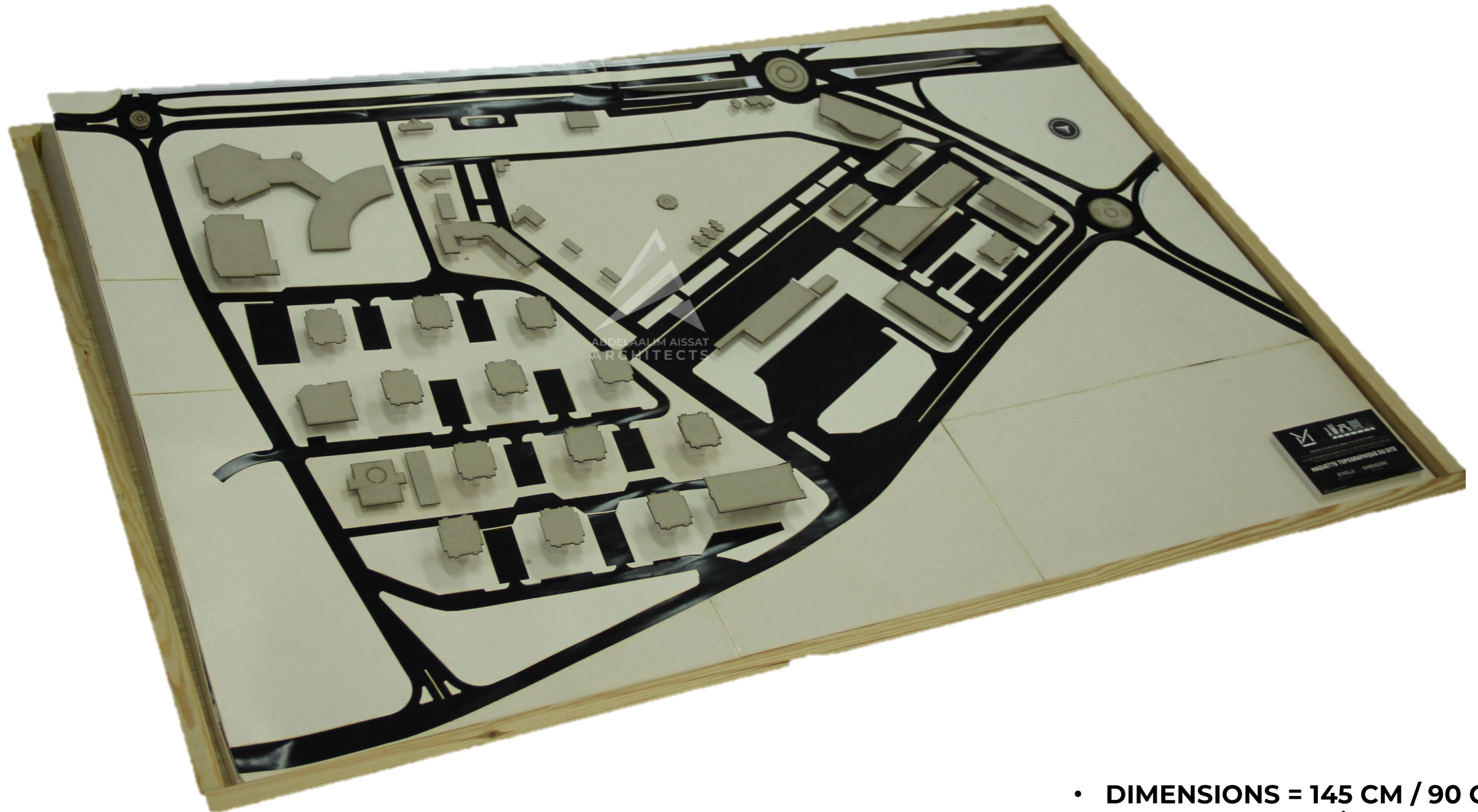
ABDELAALIM AISSAT
ARCHITECTS

2019 | AAA

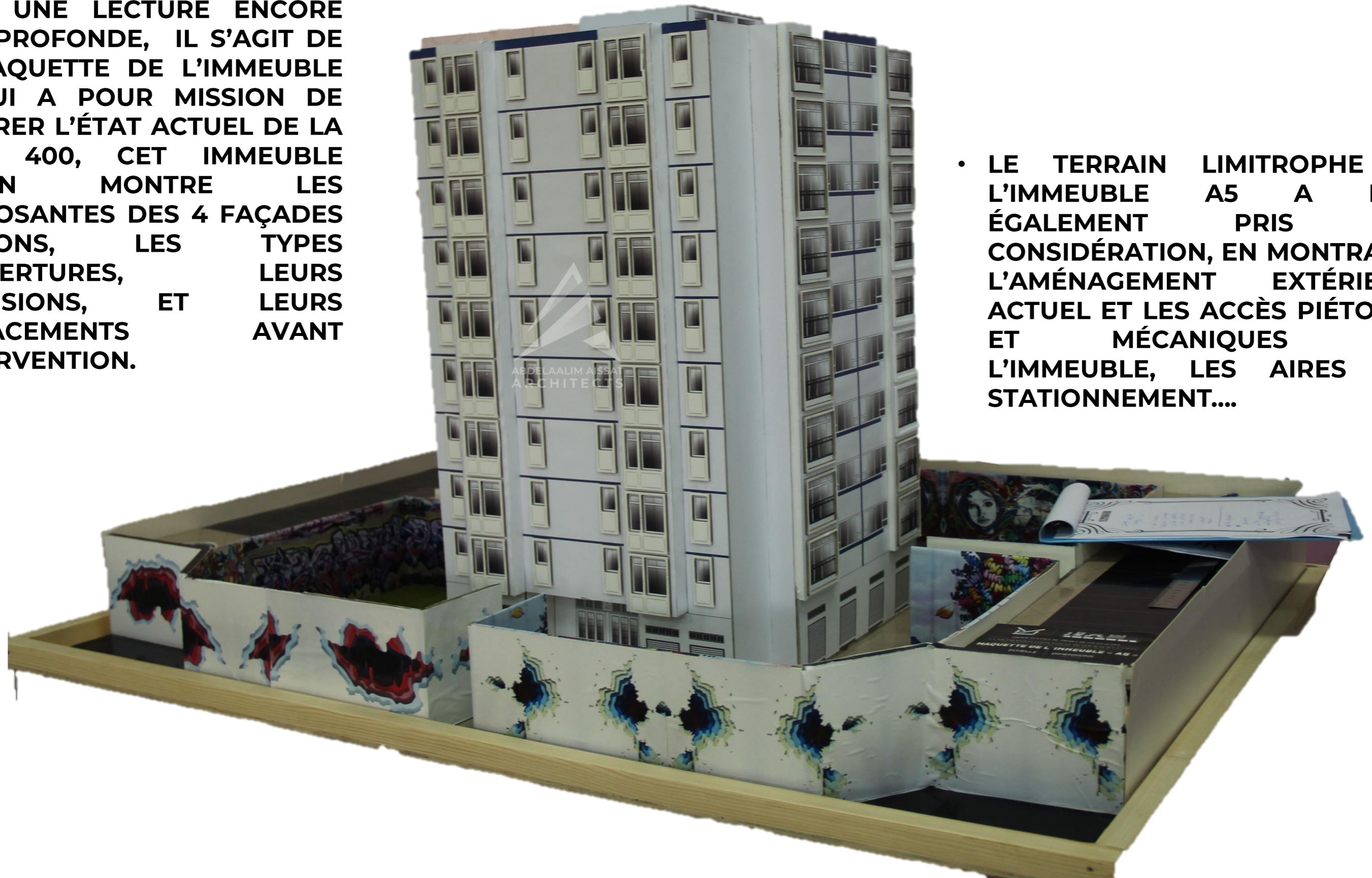
- LA PRÉSENTE MAQUETTE A ÉTÉ RÉALISÉE PAR L'AUTEUR DU MÉMOIRE DANS LE BUT DE MONTRER LE DÉNIVELÉ IMPORTANT DU SITE D'INTERVENTION AFIN DE COMPRENDRE LA GÉOGRAPHIE DE LA ZONE ET SA CONFIGURATION SPATIALE.



- CETTE MAQUETTE MONTRE LES COMPOSANTS URBAINS DE LA ZONE D'INTERVENTION, OÙ L'ON PEUT DÉTECTER LE SYSTÈME VIAIRE (EN NOIR), LE SYSTÈME PARCELLAIRE (EN BLANC) ET EN DERNIER LIEU, LE SYSTÈME BÂTI (EN GRIS), IL SUFFIT D'EFFECTUER UNE LECTURE RAPIDE POUR RECONNAÎTRE LES COMPOSANTES PRINCIPALES DE LA ZONE D'ÉTUDE, LA TAILLE ET LE GABARIT DE LA VOIRIE (VOIES PRIMAIRES, SECONDAIRES, TERTIAIRES...), (RUE, BOULEVARD, AVENUE, NŒUDS, INTERSECTIONS, OUVRAGES D'ART, AIRE DE PARKING...); LA RÉPARTITION DES PARCELLES ET DES ÎLOTS, LEURS FORMES, TAILLES, ET LEURS AGENCEMENTS....; ET EN DERNIER LIEU L'INTÉGRATION ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, L'ESPACE OCCUPÉ, LE COS, LE CES, LEURS HAUTEURS, LES ESPACES LIBRES....



- LA MAQUETTE INDISPENSABLE, POUR UNE LECTURE ENCORE PLUS PROFONDE, IL S'AGIT DE LA MAQUETTE DE L'IMMEUBLE A5 QUI A POUR MISSION DE MONTRER L'ÉTAT ACTUEL DE LA ZHUN 400, CET IMMEUBLE TÉMOIN MONTRE LES COMPOSANTES DES 4 FAÇADES (BALCONS, LES TYPES D'OUVERTURES, LEURS DIMENSIONS, ET LEURS EMPLACEMENTS AVANT L'INTERVENTION.



- LE TERRAIN LIMITROPHE À L'IMMEUBLE A5 A ÉTÉ ÉGALEMENT PRIS EN CONSIDÉRATION, EN MONTRANT L'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR ACTUEL ET LES ACCÈS PIÉTONS, ET MÉCANIQUES DE L'IMMEUBLE, LES AIRES DE STATIONNEMENT....







SOUTENANCE DU PROJET DE FIN D'ETUDES LA MÉTROPOLISATION PAR LE RETOUR SUR LA VILLE CRÉATION D'UN AUTHENTIQUE PÔLE CULTUREL À MOSTAGANEM PRÉSENTÉ PAR : M^r. Abdelaalim AÏSSAT.

UNIVERSITÉ ABDELHAMID IBN BADIS MOSTAGANEM
FACULTÉ DES SCIENCES ET DE LA TECHNOLOGIE
DÉPARTEMENT DE GÉNIE CIVIL & D'ARCHITECTURE

SOUTENU DEVANT LE JURY COMPOSÉ DE :
- PRÉSIDENT : M^r. Nadir ALLAL.
- EXAMINATEUR : M^r. Toufik BOUACHAL.
- EXAMINATRICE : M^{me}. Dabha ABBOU.
- PROMOTEUR : M^r. Nabii ROUBAI-CHORFI.

CONTACT US :
TEL : 00 213 5 55 52 03 31
MOSTAGANEM.METSOPLES@GMAIL.COM
FB.COM/MOSTAGANEMETSOPLESOFFICIAL
YOUTUBE.COM/CHANNEL/UZZFVIEBEPCLDZNDZGCHCA

LE 07/07/2019

INTRODUCTION

SYNTHÈSE DE LA PRÉSOUTENANCE

PLAN DE MASSE

ECHELLE : 1 / 500



ورشة 02

حافض
الطيد
بنا
دار









UNIVERSITÉ ABDELHAMID IBN BADIS MOSTAGANEM
Faculté des Sciences & de la Technologie
Département d'Architecture



Yes We Did It!



Félicitations

PROMOTION SORTANTE

Félicitations



2014/2019

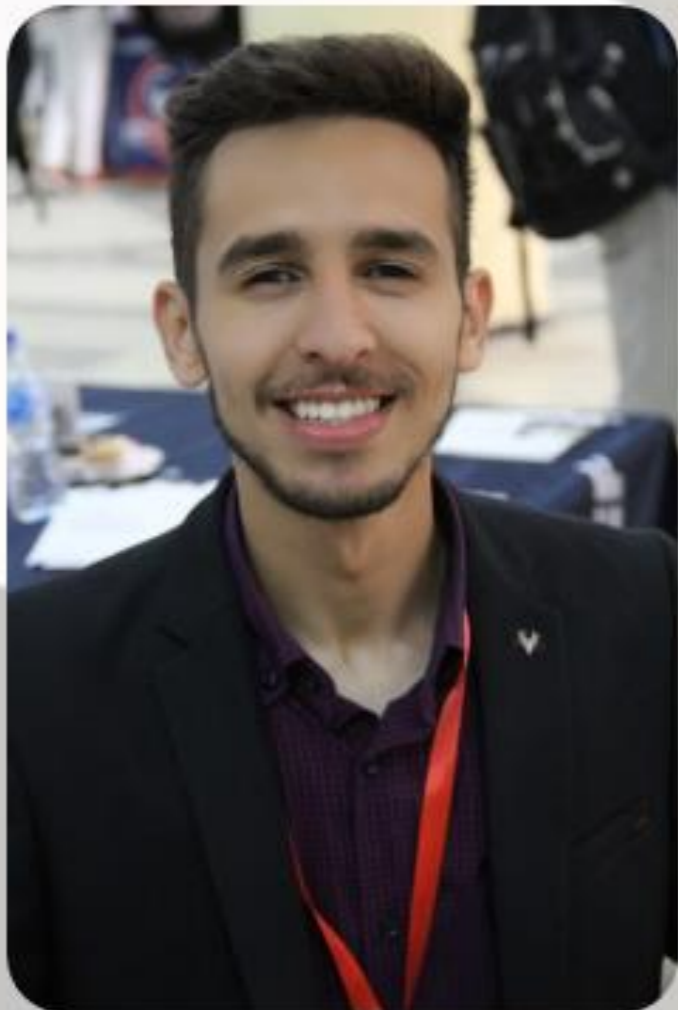


FÉLICITATIONS

FINALLY

ARCHITECTE

2014-2019



SOUTENANCE DE

ABDELAALIM AISSAT



ABDELAALIM AISSAT
ARCHITECTS

2019 TM

MERCI

D'AVOIR PRIS LE TEMPS DE PARCOURIR LES PAGES DE CET OUVRAGE

CE DOCUMENT EST DISPONIBLE EN LIGNE EN SCANNANT LE CODE QR
AFFICHE CI-DESSOUS

Scan
to discover !



Download this free Unitag App to scan
at unitag.io/app

RÉSUMÉ

« La ville est pourtant ce qui compte le plus, qui doit compter le plus, parce que rien n'est plus nous-mêmes que ça, quand elle change c'est nous qui la faisons changer ». **Eugène Guillevic**

Se catapultant du fait que la ville est dans un processus d'inachèvement, d'incomplétudes, et des mutations urbaines permanentes, la ville se fait et se défait, elle se renouvelle constamment, et régulièrement.

Le présent travail s'inscrit dans cette logique de mutations urbaines que connaît actuellement la ville de Mostaganem, un véritable chantier à ciel ouvert. Incontestablement, cette cité aux multiples facettes a été choisie par l'état pour être son havre de paix, une station balnéaire de haute villégiature au bord de la rive sud de la méditerranée, elle s'apprête à un changement radical qui touche son infrastructure de base, avec des dizaines de mégaprojets réalisés ou en voie de concrétisation, ce changement est synonyme de refonte de la ville sur elle-même, le projet en question va apporter une nouvelle vision dans le processus de renouvellement urbain et plus particulièrement dans le cas des zones urbaines à fort potentiel.

Le projet que nous vous présentons aujourd'hui est le fruit d'une dizaine de mois de réflexion, car aujourd'hui l'urbanisme se trouve face à de nouveaux enjeux, repousser donc sans fin les limites de la ville et en fabriquer une nouvelle n'est guère possible, nous allons donc intervenir sur une substance existante, et pour mieux intervenir il va falloir trouver de la bonne matière grise, une matière architecturale avec laquelle les professionnels de l'espace doivent nécessairement composer, que faut-il détruire et remplacer et que faut-il conserver?

Intervenir sur la ville est avant tout une culture d'intervention, une opération délicate qui s'attache à des actions, à des politiques et des stratégies établies par les acteurs urbains, nos regards se dirigent donc vers le pôle culturel de Mostaganem, qui dispose d'un potentiel énorme malencontreusement inexploité, il représente l'image de toute une ville grâce à sa situation géostratégique à proximité du siège de la wilaya, son positionnement près de la pénétrante ouest, en provenance de la métropole Oranaise, lui confère un statut de pôle identitaire, un site idéal pour montrer la capacité démesurée de cet outil en l'occurrence le renouvellement urbain à instaurer un urbanisme ingénieux au service d'une communauté exigeante, c'est ainsi que notre choix du site s'est établi.

On dit souvent qu'un homme sans culture, c'est comme un zèbre sans rayures, et c'est parce que la culture ne s'hérite pas mais plutôt se conquiert, redonner un second souffle à la charnière culturelle de Mostaganem c'est donner une seconde vie à toute une ville, à toute une région et à tout un pays.

Mots clés : inachèvement, mutation, renouvellement urbain, culture, pôle culturel.



ABDELAALIM AISSAT
ARCHITECTS

MOSTAGANEM, ALGERIE

Tél : 00 (213) 5 55 32 03 31



abdelaalimaissat@gmail.com | e8544@alunos.uminho.pt



/ ABDELAALIMAISSAT