



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique

جامعة عبد الحميد ابن باديس

Université Abdelhamid Ibn Badis de Mostaganem

كلية العلوم والتكنولوجيا

Faculté des Sciences et de la Technologie

قسم الهندسة المعمارية

Département d'architecture



N° d'ordre : M...../ARCHI/2025

## MEMOIRE DE FIN D'ETUDE DE MASTER ACADÉMIQUE

**Domaine :** Architecture, Urbanisme et métiers de la ville

**Filière :** Architecture et urbanisme

**Spécialité :** Architecture

**Thématique :** Architecture urbaine

### THÈME

#### LA RÉNOVATION URBAINE DES ANCIENNES CITÉES COLLECTIVES

#### *CAS D'ÉTUDE EL-ARSA À MOSTAGANEM*

**Présenté par :**

- ABDELHAY Ikram
- BENSALD Khadidja
- BENYOUB Marwa Manal
- ELGOUTNI Marwa

Soutenu le **25/06/2025** devant le jury composé de :

Membres de jury	Nom	Prénom
Présidente	Mme. BELGUESEMIA	Sabiha
Examinatrice	Mme. KOURI	Yamina
Examinatrice	Mme. MAARAF	Zoubida
Encadrante	Mme. BENMAHAMMED	Nour El Houda

Année Universitaire 2024/2025

## ملخص:

هذا المشروع النهائي يندرج ضمن تأمل حول تجديد المدن الجماعية القديمة، وهو تحدٍ كبير للمدن الجزائرية التي تواجه شيخوخة وتآكل تراثها السكني من الحقبة الاستعمارية. باستخدام حي العرصة في مستغانم كحالة دراسية، يسعى العمل إلى فهم الديناميكيات الحضرية والاجتماعية والمعمارية لهذا النسيج القديم، في إطار من التحول المدروس والمتكيف مع الاحتياجات الحالية. يعتمد التحليل على نهج منهجي منظم يجمع بين القراءة التاريخية، والدراسة السياقية، والتحليل الطبوغرافي، والمنهجية المناظرية. تسمح بتتبع المراحل المختلفة للتحويلات التي شهدتها المدينة منذ إنشائها، مع تسليط الضوء على أشكال التدهور، والانزعاج، ولكن أيضًا الاستخدامات التي لا تزال قائمة وتوقعات السكان اليوم. الهدف الرئيسي هو تخيل سيناريو تجديد يكون واقعيًا ومبنيًا على خصوصيات الموقع: الحفاظ على ذاكرة المكان، تحسين جودة الحياة، وتعزيز اندماج المدينة في بيئتها الحضرية. تشمل الدراسة أيضًا آليات التدخل العام، بالتنسيق مع السياسات الحضرية الحالية والأطر التنظيمية السارية. بغض النظر عن الحالة المدروسة، يهدف هذا المشروع إلى تساؤل حول مناهج التجديد الحضري في الجزائر، مع فتح مسارات ملموسة لإعادة التفكير في المدن الجماعية القديمة كمساحات حية، تحمل قيمة تراثية وإمكانات ابتكارية لمدينة الغد.

**الكلمات المفتاحية:** التجديد الحضري، مدينة جماعية، حي العرصة، التحول الحضري، التراث الحديث، النسيج القديم.

## **ABSTRACT:**

This thesis project is part of a reflection on the renovation of old collective housing, a significant challenge for Algerian cities facing the aging and wear of their colonial-era residential heritage. Taking the El Arsa neighborhood in Mostaganem as a case study, the work seeks to understand the dynamics of urban, social, and architectural evolution of this old fabric, with a view to a reasoned transformation adapted to current needs. The analysis is based on a structured methodological approach that combines historical reading, contextual study, typological-morphological analysis, and landscape approach. It allows for tracing the different phases of transformation that the city has undergone since its creation, while also highlighting the forms of degradation, discomfort, but also the uses that persist and the expectations of the inhabitants today. The main objective is to envision a renovation scenario that is both realistic and rooted in the site's particularities: preserving the memory of the place, improving the living environment, and strengthening the integration of the city into its urban surroundings. The reflection also incorporates public intervention mechanisms, in line with current urban policies and existing regulatory frameworks. Beyond the case studied, this project aims to question the approaches to urban renewal in Algeria, while opening concrete avenues to rethink the old collective cities as vibrant spaces, carriers of heritage value and potential for innovation for the city of tomorrow.

**Keywords:** urban renovation, collective estate, El Arsa, urban transformation, modern heritage, old fabric

## **RÉSUMÉ :**

Ce projet de fin d'études s'inscrit dans une réflexion sur la rénovation des anciennes cités collectives, un enjeu de taille pour les villes algériennes confrontées à la vieillesse et à l'usure de leur héritage résidentiel d'époque coloniale. En prenant la cité El Arsa à Mostaganem comme cas d'étude, le travail cherche à comprendre les dynamiques d'évolution urbaine, sociale et architecturale de ce tissu ancien, dans une optique de transformation raisonnée et adaptée aux besoins actuels. L'analyse s'appuie sur une démarche méthodologique structurée qui croise lecture historique, étude contextuelle, analyse typo-morphologique et approche paysagère. Elle permet de retracer les différentes phases de transformation qu'a connues la cité depuis sa création, tout en mettant en lumière les formes de dégradation, d'inconfort, mais aussi les usages qui y subsistent et les attentes des habitants aujourd'hui. L'objectif principal est d'imaginer un scénario de rénovation à la fois réaliste et ancré dans les particularités du site : préserver la mémoire du lieu, améliorer le cadre de vie et renforcer l'intégration de la cité dans son environnement urbain. La réflexion intègre également les mécanismes d'intervention publique, en lien avec les politiques urbaines actuelles et les cadres réglementaires en vigueur. Au-delà du cas étudié, ce projet entend questionner les approches de la rénovation urbaine en Algérie, tout en ouvrant des pistes concrètes pour repenser les anciennes cités collectives comme des espaces vivants, porteurs de valeur patrimoniale et de potentiel d'innovation pour la ville de demain.

**Mots-clés :** rénovation urbaine, cité collective, El Arsa, évolution urbaine, patrimoine résidentiel, tissu ancien.

## REMERCIEMENTS :

"وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا"

« Et dis : Seigneur, fais croître mes connaissances. »  
(Sourate Taha – verset 114)

Avant tout, nous remercions **Allah**, qui nous a donné la force, la patience et la persévérance nécessaires pour mener à bien ce projet de fin d'études.

Ce travail marque l'aboutissement de cinq années d'apprentissage, de souffrance au sein du département d'architecture de Mostaganem. Il n'aurait pu voir le jour sans le soutien et la contribution de nombreuses personnes que nous tenons à remercier du fond du cœur.

Nous exprimons toute notre gratitude à notre encadrante, **Mme. BENMAHAMMED Nour Elhouda** pour son accompagnement précieux, ses remarques constructives, sa rigueur et sa disponibilité tout au long de ce projet. Son regard critique nous a poussés à aller plus loin dans notre réflexion.

Nous remercions également **l'ensemble des enseignants du département d'architecture**, pour la qualité de l'enseignement tout au long de notre chemin, ainsi que pour leur implication dans notre évolution, tant sur le plan académique que personnel.

Nous pensons avec une grande reconnaissance à **nos familles**, en particulier nos parents, pour leur soutien moral, leur patience et leurs encouragements constants qui nous ont permis d'avancer malgré les difficultés.

Et enfin, nous souhaitons **nous remercier nous-mêmes**, Marwa, Ikram, Khadîdja et Marwa en toute humilité, pour les efforts, les sacrifices, les nuits blanches, les doutes surmontés, la persévérance et l'esprit d'équipe dont nous avons fait preuve. Ce projet est aussi le fruit de notre engagement, de notre passion pour l'architecture, et de notre volonté de bien faire.

À toutes celles et ceux qui ont contribué, de près ou de loin, à l'aboutissement de ce travail : **merci infiniment.**

## DÉDICACE :

### *À nos familles,*

Ces piliers solides qui, tout au long de notre vie, ont su nous entourer d'un amour inconditionnel, d'une patience infinie et d'un soutien indéfectible. Vous avez été les témoins silencieux de nos efforts, de nos doutes et de nos espoirs. Vous avez cru en nous lorsque nous doutions de nous-mêmes, et vous avez su trouver les mots justes, les gestes tendres, et les encouragements nécessaires pour raviver notre motivation dans les moments de fatigue et de découragement.

### *À nos parents,*

Qui nous ont transmis les valeurs essentielles de l'honnêteté, du travail bien fait et du respect des autres. Vos sacrifices, souvent invisibles, ont été la base de notre réussite. Grâce à votre confiance, votre tendresse et votre sagesse, nous avons pu avancer, pas à pas, jusqu'à l'aboutissement de ce projet.

### *À nos frères et sœurs,*

Ces compagnons de route qui partagent avec nous bien plus que des liens de sang : des souvenirs, des fous rires, des confidences, des encouragements et parfois même nos silences. Vous avez su être présents avec douceur, humour et bienveillance. Vos mots simples mais sincères, vos gestes pleins d'attention, vos regards rassurants nous ont accompagnés tout au long de ce chemin exigeant. Que vous soyez près de nous ou éloignés par la distance, vous avez occupé une place essentielle dans notre cœur et dans cette aventure.

### *Et enfin... À nous-mêmes,*

Pour avoir tenu bon, malgré les doutes, la fatigue, les remises en question... Pour avoir cru en nos idées, en nos efforts, et en notre avenir. Ce projet est aussi une preuve que, même dans la difficulté, nous avons su rester soudés, persévérants et passionnés

C'est à vous que nous dédions ce travail.

Non pas comme une simple reconnaissance académique, mais comme un hommage à tout ce que vous êtes pour nous. Ce mémoire est le reflet d'un parcours, mais aussi d'un amour familial profond, discret et inébranlable.

*Merci pour tout.*

## Sommaire

• ملخص.....	I
• Abstract.....	II
• Résumé.....	III
• Remerciements.....	IV
• Dédicace.....	V
• Table des matières.....	VI
• Liste des figures.....	VIII
• Liste des tableaux.....	IX
• Liste des abréviations.....	IX

### CHAPITRE INTRODUCTIF.....1

I. INTRODUCTION GENERALE :.....	2
II. PROBLEMATIQUE GENERALE :.....	3
III. PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE :.....	3
IV. HYPOTHESES :.....	5
V. OBJECTIFS DE RECHERCHE :.....	5
VI. CHOIX DE THEME :.....	5
VII. CHOIX DE SITE :.....	6
VIII. METHODOLOGIE DE TRAVAIL :.....	6
IX. PROTOCOLE DE RECHERCHE :.....	8
X. STRUCTURE DE MEMOIRE :.....	9

### CHAPITRE 02 : ÉTAT DE CONNAISSANCES, CONCEPTS ET NOTIONS.....10

I. DEFINITION DES NOTIONS ET CONCEPTS :.....	11
1. LES GRANDS ENSEMBLES :.....	12
1.1 LA NAISSANCE DES GRANDS ENSEMBLES :.....	12
1.2 L'IMPOSITION DU PARADIGME MODERNISTE EN CONTEXTE ALGERIEN :.....	14
1.3 LES INTERVENTIONS URBAINES SUR LES GRANDS ENSEMBLES :.....	14
2. LA RÉNOVATION URBAINE :.....	16
2.1 Définition :.....	16
2.2 L'avènement de la politique de 'Rénovation Urbaine' :.....	16
2.3 Les enjeux de la rénovation urbaine :.....	19
2.4 Les objectifs de la rénovation urbaine :.....	20
2.5 Les étapes de la rénovation urbaine :.....	20
2.6 Les types de la rénovation urbaine :.....	21
3. PROJET URBAIN :.....	22
3.1 Définition :.....	22

3.2	Les principes de projet urbain :	23
3.3	Les objectifs de projet urbain :	23
3.4	Les enjeux de projet urbain :	24
3.5	Les échelles de projet urbain :	24
II.	QUELQUES DEFINITIONS LIÉ AU PROJET :	24
1.	Aménagement urbain :	24
2.	L'espace public :	24
3.	La qualité urbaine :	24
4.	La mobilité urbaine :	24
5.	La mixité urbaine :	25
6.	Le corridor vert :	25
7.	L'identité urbaine :	25
III.	ANALYSE DES EXEMPLES THÉMATIQUES :	26
IV.	SYNTHÈSE THÉMATIQUE :	30
V.	CONCLUSION :	30
	<b>CHAPITRE 03 : LE CAS D'ÉTUDE.....</b>	<b>31</b>
	- INTRODUCTION.....	32
I.	APPROCHE CHRONOLOGIQUE :	32
II.	APPROCHE CONTEXTUELLE :	36
III.	APPROCHE URBAINE :	38
IV.	SYNTHÈSE DE SITE.....	47
	<b>CHAPITRE 04 : INTERVENTION ET PROJET URBAIN.....</b>	<b>48</b>
I.	INTRODUCTION :	49
II.	L'IDÉE DU PROJET :	49
III.	SCHÉMA DE REFLEXION :	50
IV.	LA GENÈSE DU PROJET :	51
V.	PROGRAMMATION :	55
1.	PROGRAMME SUFACIQUE/TYPOLOGIE :	55
VI.	PLAN DE MASSE :	60
VII.	PLAN D'ASSEMBLAGE :	61
VIII.	CONCLUSION GÉNÉRALE :	62
	<b>ANNEXE 01: LES PLANS.....</b>	<b>63</b>
	<b>ANNEXE 02 : LES FAÇADES.....</b>	<b>71</b>
	<b>ANNEXE 03 : VUES EN 3D.....</b>	<b>75</b>
	<b>GLOSSAIRE.....</b>	<b>85</b>

<b>TABLE DES MATIÈRES</b> .....	<b>88</b>
<b>DÉCLARATION D'INTÉGRITÉ SCIENTIFIQUE</b> .....	<b>89</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	<b>93</b>

## Liste des figures

Figure 01 : Carte conceptuelle de la problématique .....	04
Figure 02 : Protocole de recherche .....	08
Figure 03 : Cité La Muette – Drancy .....	13
Figure 04 : Les différents enjeux de la rénovation urbaine .....	20
Figure 05 : Les étapes de rénovation urbaine .....	21
Figure 06 : La synthèse thématique .....	30
Figure 07 : Bâtiment HSI Centre-Ville .....	32
Figure 08 : Bâtiment HBM Centre-Ville.....	32
Figure 09 : La cité HLM - route Belahcel .....	32
Figure 10 : La cité 800 logements .....	33
Figure 11 : Logements LPA .....	33
Figure 12 : Logement LPL Enpi .....	33
Figure 13 : Résidence EL-Chaima route d'Oran .....	33
Figure 14 : L'emplacement des différents cités collectives à Mostaganem .....	34
Figure 15 : L'emplacement de la cité EL-Arsa .....	34
Figure 16 : La transition de l'îlot à la barre.....	35
Figure 17 : Situation de la zone d'étude.....	36
Figure 18 : Délimitation de la zone d'étude .....	37
Figure 19 : Coupe schématique de la zone d'étude .....	37
Figure 20 : Typologie du bâti zone d'étude.....	38
Figure 21 : Trame viaire de la zone d'étude.....	39
Figure 22 : Trame parcellaire de la zone d'étude .....	40
Figure 23 : Perméabilité physique de la zone d'étude .....	41
Figure 24 : Perméabilité visuelle de la zone d'étude .....	42
Figure 25 : Les vues ponctuelles .....	42
Figure 26 : La lisibilité de la zone d'étude .....	43
Figure 27 : Le mausolée.....	43
Figure 28 : Le souk .....	43
Figure 29 : El Arsa anciennement.....	44
Figure 30 : Façade latérale du bloc 1 .....	44

Figure 31 : Bâtiment vétuste .....	44
Figure 32 : Etat du Hammam .....	44
Figure 33 : Les contraintes de la zone opérationnelle.....	45
Figure 34 : Schéma d'action de la zone opérationnelle .....	50
Figure 35 : Première étape de la genèse du projet .....	51
Figure 36 : Deuxième étape de la genèse du projet .....	51
Figure 37 : Troisième étape de la genèse du projet.....	52
Figure 38 : Quatrième étape de la genèse du projet.....	52
Figure 39 : Cinquième étape de la genèse du projet .....	53
Figure 40 : Sixième étape de la genèse du projet.....	53
Figure 41 : Septième étape de la genèse du projet.....	54
Figure 42 : Schéma qui montre la position de Individuelle R+1 et type 2 .....	55
Figure 43 : Schéma qui montre la position de Studio et type 3 .....	56
Figure 44 : Schéma qui montre la position de Salle du sport et type 4 et 4' .....	57
Figure 45 : Schéma qui montre la position des équipements de proximités et type 5 .....	58

## Liste des tableaux

Tableau 01 : Les différents types d'intervention urbaines et leur échelle....	15
Tableau 02 : Analyse des références thématiques .....	26
Tableau 03 : Les différentes contraintes liées au site.....	46

## Liste des abréviations

**HBM** : *Habitation à Bon Marché*

**HLM** : *Habitation à Loyer Modéré*

**LPL** : *Logement Public Locatif*

**LPA** : *Logement Promotionnel Aidé*

**APL** : *Aide Personnalisée au Logement*

**ANRU** : *Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine*

**SRU** : *Solidarité et Renouvellement Urbains (Loi)*

**OPAH** : *Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat*

**ZUP** : *Zone à Urbaniser en Priorité*

**ENPI** : *Entreprise Nationale de Promotion Immobilière*

**HSI** : *Habitat Société Indigène*

**CIAM** : *Congrès Internationaux d'Architecture Moderne*

# CHAPITRE INTRODUCTIF

## I. INTRODUCTION GENERALE :

*"La ville n'est pas seulement un ensemble d'édifices publics ou privés, reliés entre eux par des espaces libres, Mais elle est tout un processus d'évolution qui prend ces racines dans le temps"* selon S. Muratori.

De l'antiquité à nos jours, les villes se sont étendues, remodeler et densifiés, modifiant à chaque époque leurs paysage urbain et architecturale.

Depuis le début des années 2000, l'Algérie vit une nouvelle étape de sa transition urbaine. Produits de la rencontre entre les politiques publiques et l'urbanisation spontanée, les villes apparaissent souvent comme des ensembles où se juxtaposent plusieurs tissus, formant une totalité fragmentée ou désordonnée. Empiriquement, les villes algériennes se présentent comme une superposition de tissus : la cité précoloniale (casbah, médina ou *ksar*), la « ville coloniale » (son plan orthogonal et ses îlots en damier), la « ville de l'auto construction » ou de l'urbanisme populaire et la « ville planifiée » (celle des programmes d'urbanisme, des zones d'habitat urbain nouvelles, des grands ensembles d'habitats collectifs et des lotissements pavillonnaires). Il faut rajouter les nouveaux ensembles résidentiels de la promotion immobilière privée, créés souvent dans les interstices des tissus existants.

Ces tissus, tout en singularisant chaque ville par rapport à son histoire, connaissent des mutations sous l'effet des réappropriations successives, des reconstructions et des nouvelles architectures qui transforment les lieux et les territoires urbains : vieux centres coloniaux, quartiers péricentraux, faubourgs et périphéries. Aucune ville algérienne, aucun territoire urbain n'échappe à ces recompositions.

Les villes, tout en continuant à se déployer, se recomposent et se refont sur elles-mêmes. C'est dans ce cadre que de nouvelles distributions socio spatiales se dessinent, d'anciens quartiers se gentrifient, d'autres se paupérissent ou sont l'objet de reconquête par la promotion immobilière privée, comme c'est actuellement le cas des centres-villes historiques et des anciens faubourgs pavillonnaires coloniaux de nombreuses villes.<sup>1</sup>

La ville algérienne s'est développée le plus souvent suivant des logiques et des schémas inappropriés ; extension sur des terres agricoles à haut rendement, apparition d'un anachronisme architectural béant qui ne cadre pas avec le style local, développement des zones d'habitat anonymes sans équipements d'accompagnement, émergence et accentuation du phénomène de périurbanisation censée décongestionner les grandes villes et rendre la vie urbaine plus facile, mais qui s'avère finalement sans grand impact, si ce n'est le rôle de cité-dortoir qu'elle assure. Cela a entraîné des dysfonctionnements tous azimuts avec une prolifération de quartiers insalubres, une multiplication des lotissements inachevés, signe de non-respect flagrant des instruments de contrôle et de planification urbaine.<sup>2</sup>

Tous ces handicaps auraient pu être naturellement évités si la croissance urbaine en termes de volume démographique avait été rigoureusement planifiée et non subie. Comme ils auraient pu avoir moins d'incidences négatives, si des mesures palliatives avaient été décidées et concrétisées en temps opportun.

Toutefois, le mouvement d'urbanisation en Algérie avec toutes ses déficiences pourrait à moyen ou à long terme être réorganisé et canalisé suivant une nouvelle logique qui prendra en compte

<sup>1</sup> <https://www.aren24.news/2021/03/03/la-ville-algerienne-dans-tous-ses-etats-transition-urbaine-et-nouvelles-urbanites/>

<sup>2</sup> *L'urbanisation en Algérie : un essai de bilan statistique*

# CHAPITRE INTRODUCTIF

toutes les réalités vécues. Cette logique doit obéir impérativement à une politique urbaine dont le rôle primordial est d'atténuer l'antinomie qui caractérise le développement de l'espace algérien.

## II. PROBLEMATIQUE GENERALE :

À l'image de nombreuses villes algériennes en pleine transformation, Mostaganem connaît, depuis plusieurs décennies, une croissance urbaine soutenue, souvent difficile à maîtriser. Cette dynamique d'expansion rapide s'inscrit dans un contexte plus large de mutations profondes, engendrées par des facteurs historiques et structurels tels que l'exode rural massif, la forte croissance démographique des années 1950-1970, la centralisation des fonctions administratives et économiques, ainsi que les déséquilibres territoriaux persistants.

Toutefois, cette extension de la ville ne s'est pas accompagnée d'une planification urbaine cohérente, ni d'un développement équilibré des infrastructures. Dans bien des cas, l'urbanisation s'est opérée de manière désordonnée, produisant des conséquences notables tant sur le plan social que spatial, architectural et environnemental. Les périphéries urbaines, en particulier, ont vu émerger des ensembles résidentiels souvent dépourvus d'équipements essentiels et de connexions fonctionnelles, sans pour autant résoudre la problématique de l'habitat précaire et informel.

Dans ce contexte, les grands ensembles collectifs construits durant la seconde moitié du XXe siècle – héritage des politiques de logement de l'ère Colonial – apparaissent aujourd'hui en décalage avec les besoins contemporains. Ces cités, dont certaines sont situées en pleine ville, comme El Arsa à Mostaganem, montrent des signes évidents de vieillissement : obsolescence du bâti, inadéquation des formes urbaines, enclavement et perte d'attractivité. Autrefois porteurs d'une vision sociale progressiste, ces ensembles sont désormais perçus comme des espaces marginalisés, souvent stigmatisés, où les fragilités urbaines s'accumulent.

Face aux effets cumulatifs de l'obsolescence bâtie, de la fragmentation urbaine et des inégalités socio-spatiales, une alternative se dessine : celle de la **rénovation urbaine**, qui propose de redonner vie et attractivité à ces anciens ensembles en s'appuyant sur leur potentiel central et leur mémoire collective. Plutôt que de céder à l'expansion périphérique, cette démarche vise à revitaliser et requalifier des sites comme El Arsa, en repensant les espaces publics, en réorganisant les infrastructures et en densifiant intelligemment.

Dans un contexte de mutation urbaine accélérée, **la rénovation de ces ensembles peut-elle devenir un vecteur de transition vers une ville plus équitable, durable et inclusive, tout en préservant la mémoire des lieux, les identités culturelles et la cohésion sociale des communautés qui les habitent ?**

## III. PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE :

Le village des Citronniers, situé dans le quartier d'El Arsa à Mostaganem, constitue un exemple emblématique des cités collectives construites durant la seconde moitié du XXe siècle, dans le sillage des politiques de logement coloniales. Conçu selon une logique de rationalisation urbaine et de standardisation architecturale, cet ensemble résidentiel, à l'origine porteur d'un projet social ambitieux, témoigne aujourd'hui d'un processus avancé de dégradation physique, de marginalisation spatiale et de désaffectation institutionnelle. Bien que partiellement enclavé et marqué par une obsolescence manifeste du bâti et des infrastructures, le site conserve une certaine centralité géographique, une mémoire résidentielle encore vivace, qui résiste aux

## CHAPITRE INTRODUCTIF

dynamiques de fragmentation urbaine. Cependant, ce phénomène de relégation des anciens tissus est accentué par l'ampleur des nouveaux projets résidentiels émergents en périphérie, souvent jugés plus attractifs, plus modernes. Ces nouvelles extensions qui captent l'investissement public et privé, détournent l'attention institutionnelle des cités comme celle des Citronniers, aggravant ainsi leur décrochage urbain et leur perte de valeur perçue.

Dès lors, une interrogation s'impose : **comment réinterpréter ce tissu résidentiel vieillissant non pas comme un fragment urbain à effacer, mais comme un levier possible de rénovation urbain intégré, équitable et durable ?** En d'autres termes, **Pourquoi privilégier la multiplication des nouveaux projets résidentiels alors que la rénovation du bâti existant pourrait répondre aux besoins en logement tout en limitant l'impact sur le tissu urbain et l'environnement ?**

Il s'agit donc de questionner la capacité des politiques et des pratiques de renouvellement urbain à appréhender des quartiers tels qu'El Arsa non seulement comme des espaces techniques à moderniser mais comme des morceaux de ville vivants, porteurs de récits, de potentiels de transformation adaptés aux réalités algériennes contemporaines.

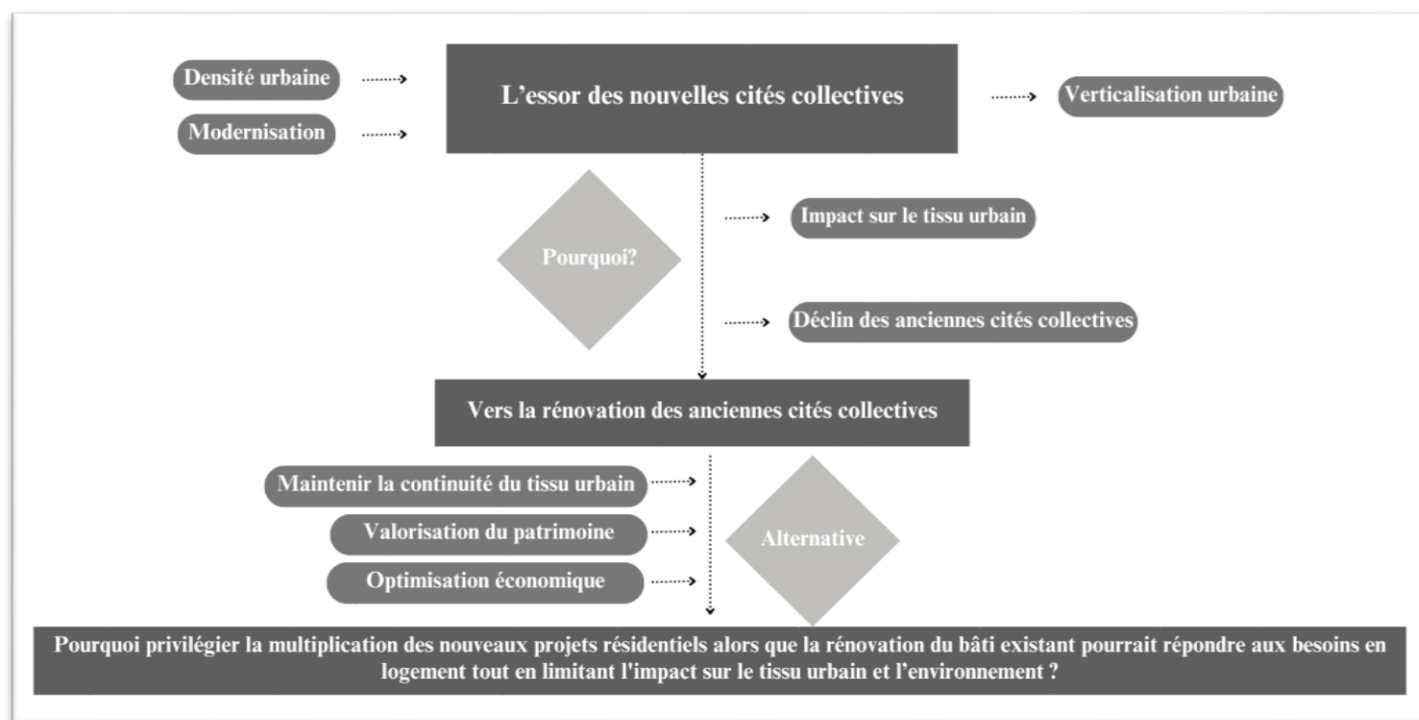


Figure 01 : Carte conceptuelle de la problématique, SOURCE : l'auteur.

## IV. HYPOTHESES :

- a. Rénover le village des Citronniers à El Arsa en procédant à une démolition complète des structures existantes et en projetant une nouvelle trame urbaine qui prévoit des logements plus adaptés aux modes de vie actuels, des équipements publics de proximité ainsi qu'un maillage fonctionnel connecté à la ville. Ceci permettrait de mettre en place un nouveau cadre de vie pour les habitants, de désenclaver le quartier et de répondre aux exigences de durabilité urbaine et d'attractivité.
- b. Même si la réhabilitation du quartier des Citronniers à El Arsa se heurte à une dégradation avancée de la plupart de ses bâtiments, elle pourrait consister à rénover une partie du bâti sur la base d'un diagnostic fin, où plusieurs bâtiments, jugés présentables, pourraient être conservés en parallèle à la construction des nouveaux. Ce processus permettrait en effet non seulement, de préserver une mémoire historique mais également, d'améliorer grandement la qualité de vie des habitants, en réhabilitant et revalorisant les espaces collectifs, en modernisant les équipements et en réintégrant le quartier dans le tissu de la ville de Mostaganem, tout en garantissant une approche réfléchie, durable et adaptée à ses métamorphoses à venir.

## V. OBJECTIFS DE RECHERCHE :

- Limiter l'étalement urbain et optimiser l'utilisation de l'espace disponible.
- Créer des connexions physiques et visuelles entre le quartier et son environnement urbain en rétablissant les liens avec les quartiers voisins et en intégrant le village des Citronniers dans le tissu urbain global de Mostaganem.
- Améliorer l'accessibilité et désenclaver le quartier en repensant les voies de circulation, en réorganisant l'espace public pour faciliter la mobilité piétonne et les transports.
- Améliorer le cadre de vie des habitants en réaménageant les espaces publics pour qu'ils soient plus conviviaux, fonctionnels et sécurisés.
- Créer un pôle commercial attractif au sein du quartier pour dynamiser l'économie locale, offrir des services de proximité et renforcer la vie sociale et économique du quartier.
- Aménager un espace public central de qualité en cœur d'îlot.
- Adopter les principes de la ville durable.
- Simplifier et clarifier l'accès aux immeubles et aux équipements en améliorant la lisibilité du quartier et en favorisant une signalétique cohérente et inclusive.

## VI. CHOIX DE THEME :

Le choix de traiter la rénovation urbaine des anciennes cités collectives, à travers l'exemple du village des Citronniers à El Arsa (Mostaganem), découle d'une volonté de questionner des territoires laissés-pour-compte, à la croisée des enjeux architecturaux, sociaux et patrimoniaux. Ces ensembles, fruits d'une histoire urbaine marquée par les traces coloniales, les politiques de logements collectifs de masse colonial et l'urbanisation spontanée, forment de nos jours des espaces en crise, autant physique que symbolique. Toutefois, ils ont souvent à nous offrir bien plus que ce que l'on pourrait penser : une centralité urbaine stratégique, une mémoire habitée, des formes bâties capables d'être réinterprétées. Ce sujet ne s'impose donc pas seulement pour son actualité locale — alors que l'Algérie repense ses modèles urbains —, mais aussi pour ses ambitions : questionner en quoi le renouveau de ces cités peut être, au-delà d'une simple opération technique, un moteur de changement durable, solidaire et respectueux des identités locales. À l'heure où il est question de reconsidérer ces lieux stigmatisés, c'est bien d'en attendre une ville algérienne plus juste, plus agréable à vivre et plus résiliente.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> <https://metropolitiques.eu/La-renovation-urbaine-et-le-modele.html>

## VII. CHOIX DE SITE :

Le choix du site **El Arsa**, et plus précisément du **village des Citronniers**, comme terrain d'étude pour ce projet de fin d'études, découle d'une double lecture : celle d'un territoire urbain en profonde mutation, et celle d'un fragment de ville en déclin qui cristallise à lui seul les paradoxes de l'urbanisation algérienne. Situé à proximité du centre-ville de Mostaganem, El Arsa occupe une position stratégique, mais reste marqué par une progressive marginalisation spatiale et sociale. Conçu à l'origine selon une logique fonctionnaliste portée par les politiques de logement de masse, ce quartier souffre aujourd'hui d'une dégradation avancée du bâti, d'un enclavement physique, d'une perte d'attractivité et d'un effacement progressif de son identité architecturale. Ce site, à la fois vulnérable et porteur de potentiel, constitue un **laboratoire urbain idéal** pour interroger les limites des modèles de développement adoptés dans les décennies précédentes et pour expérimenter de nouvelles formes d'intervention à la croisée de la requalification, de la durabilité et de la mémoire urbaine. Choisir El Arsa, c'est ainsi faire le pari d'un projet ancré dans le réel, qui dépasse la simple esthétique pour proposer une vision intégrée, humaine et prospective de la ville algérienne de demain.

## VIII. METHODOLOGIE DE TRAVAIL :

En vue de construire notre méthodologie de travail nous avons tiré parti d'un questionnement initial de nature à éclairer la problématique génératrice de cette recherche. Cette première étape a servi à définir les grandes perspectives de notre projet tout en recentrant notre interrogation sur les spécificités de la cité collective d'El Arsa. La réponse à ces questionnements induisait une identification systématique des forces et des faiblesses fonctionnelles du site et des dynamiques urbaines sous-jacentes en vue de construire des perspectives d'intervention compatibles avec les outils d'aménagement et de planification existants.

Le propos de cette étude s'organise ainsi en deux grandes parties consubstantielles : une première partie théorique, posant les exigences conceptuelles, historiques et méthodologiques de la recherche, et une seconde pratique qui s'attache à l'analyse du cas d'étude jusqu'à la proposition d'un projet d'intervention. Mais d'abord on a passé par plusieurs étapes :

### - **Collecte des données à travers des recherches bibliographiques :**

La première étape de notre méthodologie a consisté à réaliser une recherche bibliographique exhaustive. Celle-ci s'est effectuée à partir des bibliothèques universitaires de Blida, Mostaganem, Oran, Constantine, Guelma...etc. Les documents ainsi consultés sont des ouvrages portant sur la rénovation urbaine, la gestion des grands ensembles, les politiques de renouvellement urbain, le développement durable, ainsi que des études de cas sur la renouvellement de cités collectives dans divers contextes. Cette phase a permis de dégager les concepts-clés nécessaires à la compréhension des enjeux et défis de la rénovation des cités collectives en Algérie.

### - **Visites et observations de terrain :**

Une étape primordiale a été la visite de la cité El Arsa. Plusieurs déplacements dans la zone d'étude ont été effectués pour observer sur le terrain l'état du bâti, la dynamique sociale, le cadre morphologique de la cité. Ces visites ont permis d'une part d'évaluer l'état de dégradation des infrastructures, et d'autre part d'identifier les besoins spécifiques des habitants et d'appréhender comment ces cités se logent dans leur environnement urbain. D'autre part, des échanges ont été réalisés avec les résidents pour recueillir leurs perceptions, leurs attentes et leurs suggestions vis-à-vis de l'aménagement et la requalification de leur quartier.

### - **Analyse des données :**

L'analyse des données a été menée selon trois axes principaux :

1. **Approche chronologique** : L'étude chronologique des différentes strates du site apparaît bien comme un axe primordial de notre méthode, qui entend rendre intelligible l'évolution historique, urbaine, architecturale et socio-économique de la cité El Arsa, élargie à celle plus globale du tissu urbain de Mostaganem. Elle fournira l'occasion d'interroger la genèse du site, ses différentes mutations, et les logiques d'aménagement de provenance diverse qui ont donné les modalités de son développement.

2. **Approche thématique** : On s'est attaché à établir un état des lieux des concepts clés en matière de rénovation de cités collectives, selon les principes du renouvellement urbain et du développement durable, en tenant compte de la typologie des grands ensembles, des facteurs de dégradation de la qualité de vie dans ces quartiers, mais aussi des outils de mise en œuvre (rénovation, réhabilitation, démolition partielle ou totale). Des études ont été menées en vue d'analyser comment d'autres pays ont su répondre à ces problématiques similaires, afin d'extraire des préconisations en direction de la requalification de la cité El Arsa.

3. **Approche urbaine** : Cette analyse a consisté à établir un diagnostic de l'état des lieux de la cité, en se rapportant au calibrage des différentes composantes urbaines : morphologie des bâtiments, typologie de l'espace public, accessibilité, connectivité avec le reste de la ville, qualité paysagère. Ce diagnostic a dégagé d'une part les points de force à valoriser et de l'autre les points nécessitant une intervention urgente. Plus particulièrement, une attention a été portée à l'identification des espaces publics sous-exploités et des connexions manquantes entre les différents secteurs urbains.

### - **Elaboration d'un schéma d'intervention urbaine** :

Sur la base des éléments collectés et des analyses menées, un schéma directeur d'intervention urbaine a été élaboré pour la cité El Arsa. Celui-ci repose sur des principes d'aménagement qui mettent en avant une amélioration de l'accessibilité, une ouverture sur le tissu urbain avoisinant, le renforcement de la mixité fonctionnelle et la préservation du caractère historico-paysager de la cité. L'objectif est de proposer une réhabilitation qui réponde aux besoins de ses habitants tout en intégrant des stratégies d'aménagement durable, notamment l'intégration d'espaces verts, jardins partagés...etc.

### - **Conception d'un projet architectural** :

Enfin, le projet s'incarne par une proposition architecturale et urbaine localisée au cœur du périmètre d'étude, fruit d'un croisement exigeant des constats issus de l'analyse urbaine et des enseignements tirés des références thématiques explorées. Il s'agit alors d'un projet-pilote, qui propose de réinterpréter la trame existante de la cité collective à travers une organisation spatiale nouvelle, plus lisible, inclusive et fonctionnelle. L'intervention est sensible au contexte et propose des éléments contemporains répondant aux besoins d'aujourd'hui pour les habitants tout en conservant la mémoire du lieu, affirmant un projet durable et respectueux des principes de qualité environnementale, de résilience urbaine, de valorisation du patrimoine collectif, avec l'ambition de donner à cette cité la nouvelle centralité et le cadre de vie conformes aux attentes contemporaines.

## IX. PROTOCOLE DE RECHERCHE :

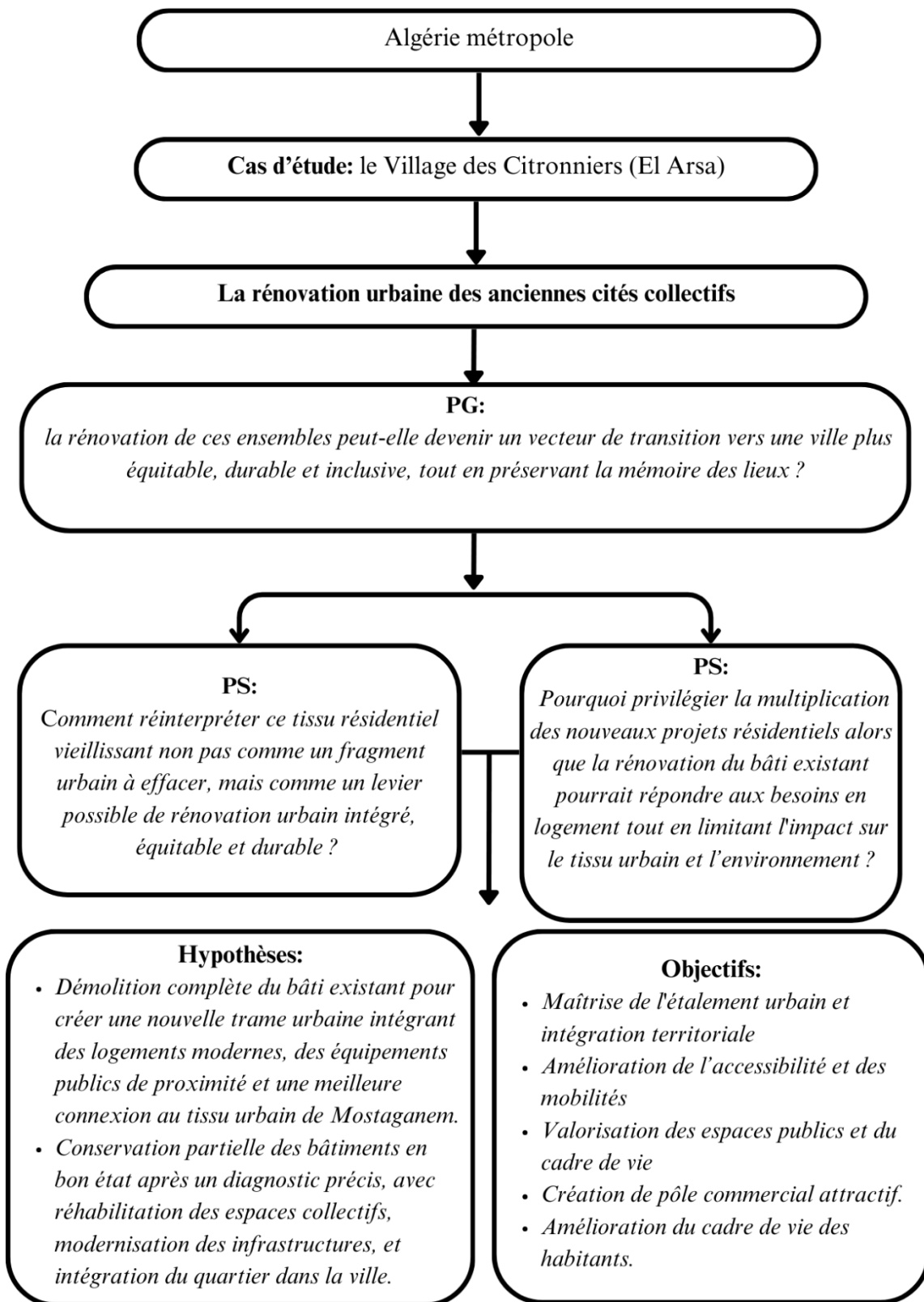


Figure 02 : Protocole de recherche, SOURCE : l'auteur.

### X. STRUCTURE DE MEMOIRE :

La structure du présent mémoire a été rigoureusement pensée pour répondre à un projet de recherche progressif en plusieurs temps allant de la conceptualisation théorique à l'opérationnalisation du projet urbain dans une phase d'analyse du site d'étude. A cette fin, il a été construit autour de quatre chapitres complémentaires.

**Le premier chapitre introductif** cerne le cadre général de la recherche : il pose le contexte de métropolisation, les enjeux de la problématique urbaine des grands ensembles dégradés, notamment celui de la cité d'El Arsa, les hypothèses formulées et les objectifs poursuivis et il expose la méthodologie adoptée pour ce faire.

**Le deuxième chapitre** représente la charpente théorique de cette étude. Il est question d'une lecture critique de l'état de l'art fondée sur plusieurs références scientifiques, identifier les concepts clés, mots clés à mobiliser pour traiter le thème, au rang desquels : la rénovation urbaine, la requalification des grands ensembles, la durabilité urbaine, etc. Ce chapitre est enrichi par une série d'exemples thématiques, nationaux et internationaux, susceptibles contribuer à en dégager des stratégies d'intervention et dès lors, des réinscriptions possibles dans le cadre local.

**Le troisième chapitre** constitue la partie analytique du mémoire. Il est structuré en trois volets complémentaires : une *analyse contextuelle* qui situe le cas d'étude dans son environnement urbain, social et géographique, *l'analyse chronologique* qui retrace l'historique et les phases de transformations du tissu collectif, *l'analyse typo-morphologique* qui analyse l'organisation spatiale, les formes bâties et la logique d'implantation et enfin *l'analyse paysagère* qui interroge la qualité des espaces extérieurs, le rapport au site et la perception urbaine de la cité ; ces lectures cumulées permettent d'établir un diagnostic du quartier étudié.

**Le quatrième et dernier chapitre**, traite de la programmation et de l'intervention urbaine : à partir des constats et enjeux identifiés, il propose une stratégie de reconquête du site par un projet de rénovation urbaine qui combine une réflexion sur les fonctions, les usages, l'habitat, l'espace public tout en intégrant une logique de durabilité, de réversibilité et une adaptation aux besoins réels des habitants. La conclusion générale du mémoire clôt celui-ci dans un retour sur les apports de la recherche et les perspectives ouvertes par l'intervention projetée.

CHAPITRE 02 : ÉTAT DE  
L'ART, CONCEPTS,  
NOTIONS

### I. DEFINITION DES NOTIONS ET CONCEPTS :

#### a. Introduction : Repenser la ville sur elle-même : entre héritage moderniste et recomposition urbaine

La ville constitue depuis toujours comme étant le principal creuset pour les innovations, pour les sociabilités, pour les échanges et pour les flux, là où viennent s'entrelacer les établissements humains. Elle est simultanément un espace de mémoire, un cadre de vie, puis un terrain de projection vers le futur. Aujourd'hui, les banlieues s'allongent d'une façon fréquemment démesurée. Dans ce contexte précis, l'idée de "reconstruire la ville sur elle-même" s'impose comme une stratégie urbaine majeure. Il faut limiter l'étalement urbain ainsi que valoriser le tissu existant. C'est le cas en particulier dans tous les quartiers qui sont issus de cette urbanisation massive du XXe siècle, comme le village des Citronniers à El Arsa.

En tant que produit d'une époque qui fut dominée par une pensée fonctionnaliste ainsi qu'industrialisée de la ville, ces quartiers sont souvent planifiés selon les principes mêmes du mouvement moderniste. Les Grands Ensembles, comme cités collectives, étaient fondés sur des plans types et des modèles standardisés qui devaient répondre aux besoins d'un « homme moderne » universel. Ce paradigme, à partir des doctrines progressistes et du zonage rationnel (notamment inspiré de la Charte d'Athènes), a souvent engendré des formes urbaines déconnectées du contexte local, marquées par une rupture avec le tissu urbain historique, une faible mixité sociale et une monotonie spatiale.

Plusieurs décennies après leur construction, ces ensembles — au premier rang desquels la cité des Citronniers — sont aujourd'hui confrontés à d'importantes problématiques : dégradation du bâti, enclavement, stigmatisation sociale, et effacement progressif de leur identité urbaine. Pourtant, ils sont toujours le lieu de vie de milliers d'habitants et marqueront encore longtemps la mémoire et l'équilibre des villes algériennes.

Dans ce contexte, il devient impératif d'élaborer une stratégie de transformation globale, qui saura réinscrire ces quartiers dans une nouvelle histoire de la ville — plus vivante, plus solidaire, plus soucieuse de son environnement et de son urbanité. Il ne s'agit plus seulement de réhabiliter bâti ou d'améliorer l'espace public, mais d'imaginer un autre rapport à la ville pour ces quartiers qui les relie à un projet urbain ambitieux — en redonnant vie aux places, en proposant d'autres mobilités, en planifiant un développement qui suive la demande sociale et citoyenne. Le devenir des anciennes cités collectives à l'image du quartier des Citronniers provoque des réflexions parmi les plus essentielles : **Faut-il raser pour reconstruire ? Restaurer pour protéger ? Transformer pour redéfinir ?** Entre ces différentes orientations, notre projet s'inscrit dans une réflexion profonde sur la capacité de la ville à se renouveler depuis l'intérieur, en reconnaissant les erreurs du passé, sans renier l'héritage symbolique qu'il représente.

Ce chapitre accorde une attention particulière à la mise en perspective des notions fondamentales qui structurent notre problématique de recherche. Il vise à explorer les concepts clés liés à la ville, à la production urbaine du XXe siècle, à la question des grands ensembles, ainsi qu'aux approches contemporaines de la rénovation urbaine, afin d'éclairer les enjeux spécifiques liés au cas du village des Citronniers à El Arsa.

### 1. LES GRANDS ENSEMBLES :

La genèse des grands ensembles en France s'inscrit dans un contexte historique, social et politique complexe, marqué par les bouleversements du XXe siècle. Ces vastes ensembles résidentiels, souvent composés de barres et de tours, ont été conçus pour répondre à une crise aiguë du logement, tout en incarnant une vision moderniste de l'urbanisme.<sup>4</sup>

Ce ne sont plus seulement des groupes d'immeubles, mais des territoires pensés comme **entités autonomes**, souvent déconnectées du tissu urbain existant, et fondées sur les principes fonctionnalistes issus de la Charte d'Athènes (1933).

Comme le souligne Michel Jean Bertrand, « *en une cinquantaine d'années, l'évolution fut plus radicale que durant les siècles antérieurs : l'architecture reproduit les mutations, sinon les interrogations de la société. Une esthétique qualifiée d'internationale se substitue aux types traditionnels de production* » (Bertrand, 1994).<sup>5</sup>

Ainsi, les grands ensembles émergent dans un contexte de **rupture idéologique, sociale et urbaine**, où la modernité est perçue comme un progrès inévitable.

#### 1.1 LA NAISSANCE DES GRANDS ENSEMBLES :

##### a. Principes :

La construction des grands ensembles est l'occasion de la mise en pratique à grande échelle d'une nouvelle idéologie urbaine : l'urbanisme moderne sous l'impulsion de Le Corbusier, avec l'organisation des CIAM (Congrès Internationaux de l'Architecture Moderne) et la rédaction de La Charte d'Athènes en 1933.

La Charte d'Athènes repose sur quatre fonctions urbaines fondamentales : **habiter, travailler, se recréer et circuler**. Elle prône une planification rationnelle des villes, avec une séparation stricte des fonctions, une densification verticale de l'habitat, et l'intégration d'espaces verts pour améliorer les conditions de vie.<sup>6</sup>

Les grands ensembles reposent sur un ensemble de principes fondamentaux principalement basés sur la normalisation et l'industrialisation de la construction résidentielle, avec pour objectif une production rapide, rentable et reproductible à grande échelle. Le but était de standardiser les conditions d'existence de l'homme contemporain, en présumant des exigences uniformes indépendamment du cadre géographique, culturel ou historique.

##### b. Définition :

L'expression « Grand ensemble » fait référence à : « Des regroupements d'immeubles de grande taille, situés dans des zones d'aménagement ou périmètres d'expansion urbaines spécifiquement délimités »<sup>7</sup>. Ce terme a commencé à se diffuser à partir des années cinquante. Cependant, il est mentionné pour la première fois dans les années 1935 par Maurice Rotival dans un article de la revue « Architecture d'Aujourd'hui », Dans le cadre de la réflexion sur l'architecture moderne des années 1930, à propos de la cité HBM « la muette » à DRANCY (voir photo 1 ci-après), fera office de construction pilote pour les futurs grands ensembles, qu'ils sont donc une nouvelle manière de faire la ville, de concevoir l'espace et le logement où il le désigne comme

<sup>4</sup> Contributeurs aux projets Wikimédia. (2025, January 18). *Grand ensemble*.

[https://fr.wikipedia.org/wiki/Grand\\_ensemble](https://fr.wikipedia.org/wiki/Grand_ensemble)

<sup>5</sup> Michel Jean Bertrand, 1980, Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville), Paris, Ed : Bordas, P : 89.

<sup>6</sup> Le Corbusier, 1957, La charte d'Athènes, Paris, Ed Minit, P:137.

<sup>7</sup> Merlin P, Choay F : Dictionnaire de l'urbanisme et de l'Architecture, OP. CIT, P 320

## CHAPITRE 02 : ÉTAT DE L'ART, CONCEPTS, NOTIONS

: « un des piliers de l'urbanisme progressiste, qui bénéficie d'une plateforme de diffusion à travers un mouvement international ; le groupe des CIAM ». <sup>8</sup>



Figure 03 : La cité Drancy, SOURCE : Google.

La délimitation de la notion a en fait été proposée par deux observateurs contemporains du phénomène, le géographe **Yves Lacoste** et le sociologue **René Kaës**<sup>9</sup>. Pour le premier, le grand ensemble est « une unité d'habitat relativement autonome formée de bâtiments collectifs, édifiés en un assez bref laps de temps, en fonction d'un plan global qui comprend plus de 1 000 logements. ». L'organisation de cette masse de logements « repose sur la présence d'équipements collectifs (écoles, commerces, centres socioculturels). R. Kaës reprend cette idée d'une masse d'habitations organisée en un ensemble architectural et urbanistique et pourvue d'équipements collectifs, et y ajoute deux critères : cet « habitat collectif entièrement nouveau répond à une situation économique, technique et démographique nouvelle » et de surcroît transforme radicalement la vie quotidienne.

D'après **M. Roncayolo**, bien qu'il n'existe pas de définition juridique du grand ensemble, on peut l'assimiler à un regroupement d'immeubles de grande envergure pouvant rassembler plusieurs centaines ou milliers d'habitations. Positionné à la bordure ou à l'extrémité des zones rurales, il est perçu comme un ensemble de tours et de barres qui représente le fruit d'une unité de conception et de mise en œuvre (c'est également une opération qui englobe fréquemment des équipements communautaires).<sup>10</sup>

Suite à la Seconde Guerre mondiale, les grands ensembles sont intégrés à un programme d'urgence dans le contexte d'une politique de construction destinée à répondre à la grave crise du logement qui a émergé après cette guerre. Capable d'héberger une population allant de 100

<sup>8</sup> M. Rotival, juin 1935, « Les Grands Ensembles », L'Architecture d'Aujourd'hui, vol. 1, n°6, p. 57

<sup>9</sup> Yves Lacoste, « Un problème complexe et débattu les grands ensembles », Bulletin de l'Association des géographes français, 318-319, novembre-décembre 1963, p. 37-46 ; René Kaës, *Vivre dans les grands ensembles*, op. cit., p. 38-39.

<sup>10</sup> Roncayolo, M. (2002). *Lectures de villes : Formes et temps*. Éditions Parenthèses. [https://www.editionsparentheses.com/IMG/pdf/p622\\_lectures\\_de\\_villes.pdf](https://www.editionsparentheses.com/IMG/pdf/p622_lectures_de_villes.pdf)

à plusieurs milliers d'habitants. Ils constituent la solution parfaite face à cette grave crise, où il était nécessaire de bâtir rapidement et à faible coût. Élaborés à une période clé de l'histoire humaine, ces vastes complexes étaient destinés à apporter le bonheur à l'homme en rendant la cité vivable et harmonieuse. Toutefois, leur uniformité, leur caractère distinctif, leur monumentalité et leurs dimensions démesurées ont contribué à leur échec. On désigne désormais ce genre de logement par les termes : « habitat social », habitat collectif, ZUP, HLM, et il fait l'objet de diverses initiatives de réaménagement, de réhabilitation, de requalification et parfois même de démolition comme ultime solution à leurs problèmes.

### **1.2 L'IMPOSITION DU PARADIGME MODERNISTE EN CONTEXTE ALGERIEN :**

L'apparition de ces derniers est principalement liée au déploiement du plan de Constantine lors du discours prononcé par le général De Gaulle à Constantine en décembre 1958. À cette période, la situation socioéconomique et surtout politique était devenue critique. Les autorités coloniales ont alors feint de se préoccuper d'elle en s'efforçant d'améliorer sa condition, notamment en termes de logement, dans une ultime tentative de convaincre les Algériens de l'existence d'une justice sociale équitable. L'objectif était aussi d'étouffer toute velléité d'indépendance algérienne et d'intégrer pleinement ce pays à la France.

« La période des années 1950- 1960 est dite ère des grands ensembles. Toute opération d'une certaine envergure d'habitat, d'équipement industriel ou social, réalisée entre 1958 et 1962 découle du plan de Constantine »<sup>11</sup>

Selon ce schéma, les habitations seront distribuées comme suit :

- Des logements urbains construits selon des normes standardisées, allant des immeubles de la classe supérieure aux logements semi-urbains, pour un total de 200 000 unités résidentielles.
- Des habitations en milieu rural conçues pour substituer les abris informels traditionnels ou fournir un logement décent aux individus sans toit.

« ...l'état Français décide la réalisation de 220.000 logements en milieu urbain et 110.000 en milieu rural, cette opération devait s'échelonner sur une période de cinq ans, elle était inscrite dans le cadre du plan de Constantine de 1959 et 1963 »<sup>12</sup>

### **1.3 LES INTERVENTIONS URBAINES SUR LES GRANDS ENSEMBLES :**

On distingue généralement deux types d'interventions en milieu urbain : les interventions légères et les interventions lourdes, dont l'impact sur la structure de la ville, le tissu des parcelles et les réseaux viaires, varie sensiblement.

#### **1. Les interventions légères**

Les interventions légères consistent à transformer la ville progressivement, souvent à l'échelle des parcelles, sans pour autant bouleverser le tissu des rues et les parcelles contiguës. Elles sont dans la droite ligne de la ville en mouvement et respectueuses de son passé. On retrouve notamment :

- **La réhabilitation**
- **La reconversion**
- **La restauration**

---

<sup>11</sup> J.J. DELUZE, 1988, p.166

<sup>12</sup> BENATTA.F, op.cit., p.96.

## CHAPITRE 02 : ÉTAT DE L'ART, CONCEPTS, NOTIONS

### - La requalification

#### **2. Les interventions lourdes**

En revanche, si le tissu existant présente de graves désordres ou de véritables empêchements à son évolution par petites touches, il peut s'avérer nécessaire d'avoir recours à des interventions lourdes. Elles impliquent un changement important de la forme de la parcelle, du découpage des rues et de l'aspect global de la ville. Elles supposent une re-descriptions du lieu et parfois un changement d'usage ou de nature. C'est le cas :

- **La rénovation**
- **La restructuration**

Vaste chantier à l'échelle d'une ville, la rénovation urbaine est davantage qu'un simple changement de peau ou une question de technique. C'est une manière de faire société et territoires, où l'on recommunie avec la ville, où l'on travaille à un autre objet réaliste et désirable pour nos concitoyens.<sup>13</sup>

#### - **TABLEAU COMPARATIF :**

Types d'interventions	Définition	Niveau d'intervention
La Réhabilitation	La réhabilitation consiste à rénover un bâtiment, peu importe sa nature sans procéder à des travaux de démolition.	Bâtiment individuel ou îlot
La Restauration	Préserver/restaurer les caractéristiques architecturales d'intérêt patrimonial	Bâtiment ou fragment à valeur historique
La Restructuration	Réorganiser en profondeur la morphologie urbaine (voirie, parcellaire, usage)	Quartier ou ensemble d'îlots
La Reconversion	Changer l'usage d'un bâtiment ou d'un îlot obsolète	Bâtiment ou sous-ensemble
La Requalification	Redonner une image et une fonctionnalité positive à un espace dégradé	Quartier ou espace public
La Réorganisation	Repenser le fonctionnement interne sans intervention majeure sur le bâti	Réseau viaire, circulation, desserte
Le Réaménagement	Reconfigurer l'espace urbain pour le rendre plus fonctionnel et lisible	Quartier ou secteur
La Revitalisation	Réactiver la dynamique économique, sociale et culturelle d'un quartier	Quartier ou centre de vie

**Tableau 01 : Les différents types d'intervention urbaines et leur échelle. SOURCE : l'auteur**

<sup>13</sup> Mouad2014l. (n.d.). *Les interventions urbaines 03 2023.pptx*. Scribd. <https://www.scribd.com/presentation/631434510/les-interventions-urbaines-03-2023-pptx>

Ces différentes approches peuvent être combinées dans une **stratégie de rénovation urbaine globale**, intégrant à la fois des interventions matérielles, des politiques sociales, et des dispositifs de gouvernance urbaine participative. Elles doivent être choisies selon le diagnostic du site, son état de dégradation, son potentiel de transformation et les attentes de ses habitants.

### 2. LA RÉNOVATION URBAINE :

Au sens **premier**, la **rénovation urbaine** consiste en une **reconstruction** de nouveaux bâtiments, voire de quartiers entiers dans le cadre d'opérations d'urbanisme, après destruction de l'existant. Cette intervention est très lourde elle englobe plusieurs opérations pour un résultat de qualité : démolition, restauration, restructuration, consolidation. Le terme ne doit donc pas être confondu avec celui de **réhabilitation** (la réhabilitation supposant de rénover sans détruire). Lors d'une rénovation, la reconstruction peut se faire selon des plans et une architecture qui peuvent être radicalement différents de la situation antérieure. Aux États-Unis, la politique de rénovation urbaine a été largement utilisée par l'État fédéral dans les années 1950 et 1960 pour transformer les quartiers. On a pu parler alors du « bulldozer fédéral ». <sup>14</sup>

#### 2.1 Définition :

- Selon **M. Saidouni** : « Elle adapte une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, du confort, de fonctionnement, de la qualité architecturale et urbanistique. Cette intervention s'applique à des secteurs ou à des îlots dont les caractères facilitent et ou justifient une intervention forte et ou les contraintes entravant l'intervention sont peu importantes Elle peut introduire de profondes ruptures dans le tissu urbain. »
- Selon **A. Zucchelli**: « c'est l'ensemble des dispositions et des actions administratives, juridiques, financières, techniques arrêtées en vue de réaliser la remise en état, la requalification et le réaménagement du cadre bâti spatial d'une zone ancienne ou d'une zone dégradée sans modifications majeurs du caractère de l'espace social et du tissu et de la qualité architecturale de l'environnement. [Zucchelli Alberto, 1984, p.349]
- Selon le dictionnaire **Petit Larousse** : **Rénover** : Changement en mieux, transformation, modernisation, donner une nouvelle forme une nouvelle existence
- Selon **Henri coing** : « la rénovation urbaine provoque l'éviction d'une population populaire et la transformation sociologique du quartier ». <sup>15</sup>
- Dans son sens technique, la rénovation désigne la démolition d'un bâtiment, que celui-ci ait une fonction résidentielle ou une fonction de services, qui peut être suivie par la construction d'un bâtiment de même fonction ou non. Ce terme s'applique plutôt à l'échelle du quartier qu'à celle de l'immeuble, et fait donc référence à l'intervention qui modifie le plus le quartier, puisqu'elle suppose une refonte totale de sa morphologie.

#### 2.2 L'avènement de la politique de la 'rénovation urbaine' :

Le concept de « **rénovation urbaine** » a vu le jour dans le contexte de la restructuration des zones urbaines dévastées par les conflits (deuxième guerre mondiale). Chaque pays interprétait et appliquait cette notion à sa façon ; une dispute s'est produite entre deux nations pionnières de la rénovation urbaine, la France et l'Allemagne.

<sup>14</sup> École normale supérieure de Lyon. (n.d.). *Rénovation urbaine, renouvellement urbain — Géo confluences*. 2002 Géo confluences ENS De Lyon. <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/renovation-urbaine>

<sup>15</sup> Bergui, L. (n.d.). *2-Définition Et Objectifs de l'Étude de La Rénovation Urbaine*. Scribd. <https://www.scribd.com/document/601273058/2-Definition-Et-Objectifs-de-l-Etude-de-La-Renovation-Urbaine>

### a. En France :

L'évolution de ce concept est caractérisée par les trois principales phases que nous allons décrire ci-dessous :

**L'époque du Second Empire (1852-1870) :** L'initiative de rénovation-démolition a vu le jour sous la direction du Préfet de police de la Ville de Paris, le Baron Haussmann. Celui-ci a procédé à la démolition des logements insalubres au nom de l'hygiène et de la santé publique, dans le but de combattre les épidémies. Il poursuivait deux autres buts étroitement associés. Tout d'abord, la démolition des bâtiments offre l'opportunité de construire ailleurs, d'élargir ou d'établir de nouvelles rues, rendant ainsi le trafic plus aisé (la première ligne de tramway à Paris date de 1855), tout en préservant l'ordre.

Pour Friedrich Engels [1887], « la question du logement (insalubre) n'a pas été résolue, elle a été seulement déplacée », en vue que les loyers des nouveaux immeubles étant beaucoup plus élevés, les quartiers populaires se sont embourgeoisés et les pauvres ont dû déménager, soit vers la banlieue, soit vers d'autres taudis. La plupart des constructions nouvelles ne sont pas destinées à l'habitation, mais aux activités que l'on veut attirer à Paris : les sièges sociaux des banques et des grandes entreprises, les grands magasins, sans oublier l'administration (les Ministères) etc. Concentration des activités et bonne organisation des transports urbains sont indissociables.

**Sous la 5ème République (1958-1975) :** Un siècle plus tard dans une situation de crise du logement, le général de Gaulle a lancé dès 1958 une politique ambitieuse de rénovation-démolition, à Paris et dans la plupart des villes de province. Les points communs avec la rénovation haussmannienne sont nombreux : la destruction des immeubles insalubres est le prétexte qui permet à nouveau de restructurer le centre des villes, au profit des centres commerciaux, des immeubles de bureaux et de l'automobile (élargissement des rues et parkings). Le Président Georges Pompidou déclare en 1971 : « il faut adapter la ville à l'automobile ».

Par rapport à la rénovation haussmannienne, l'innovation majeure est le relogement des habitants, mais en dehors de leur quartier, dans les grands ensembles de logements sociaux construits en même temps, à la périphérie de la ville. Pour certains habitants, quitter un taudis pour un logement moderne (avec chauffage central, salle de bains et chambre pour les enfants) est un grand progrès. Pour d'autres c'est un déracinement et une mise à l'écart. La plupart sont partagés : le logement est mieux qu'avant, mais c'est la culture du quartier populaire qui disparaît.<sup>16</sup>

C'est une des raisons de l'abandon de la rénovation urbaine, au profit des politiques dites de « réhabilitation » des quartiers anciens dégradés, après le « choc pétrolier » de 1973. La rénovation-démolition et la construction des grands ensembles sont stoppées et on s'oriente vers des opérations moins coûteuses de modernisation et de mise en valeur de l'habitat dégradé dans les quartiers anciens. En 1977, la création conjointe des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et de l'Aide personnalisée au logement (APL) vise une réhabilitation sociale des quartiers anciens dégradés, permettant aux locataires des taudis de conserver le même logement après les travaux (Blanc, 1979). La réhabilitation est moins brutale que la rénovation-démolition. Si elle continue à exclure les pauvres, c'est un processus diffus, il s'étale dans le temps et il ne devient manifeste qu'au bout de 20 à 30 ans.

**La rénovation des grands ensembles de logements sociaux depuis 2003.** Paradoxalement, la rénovation-démolition des grands ensembles de logements sociaux des années 1960 est devenue

---

<sup>16</sup> -Blanc Maurice, « La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation ? », Op. Cit, p5

en 2003 une politique nationale et systématique, à peine 40 ans après leur construction. Un retour en arrière éclaire la situation : A la différence des pays voisins, Allemagne et Grande-Bretagne notamment, à la fin de la 2<sup>e</sup> guerre mondiale, la priorité en France est allée aux « industries structurantes », le logement pouvait attendre. En raison de la crise du logement, il y avait au début une relative mixité sociale entre classes moyennes et couches populaires, même si elle débouchait sur une cohabitation conflictuelle (Chamborédon et Lemaire, 1970). Elle a cessé dans les années 1970, avec la nouvelle politique en faveur de l'accèsion à la propriété, dans un lotissement de maisons individuelles préfabriquées et bon marché, loin du centre. Le départ des habitants qui en avaient les moyens a été massif. Habiter un grand ensemble est devenu un choix par défaut. La dégradation technique et la stigmatisation sociale se sont mutuellement renforcées. La démolition a été présentée comme la seule solution pour en sortir, ce qui témoigne d'une amnésie historique flagrante.

La rénovation urbaine réapparaît en France avec deux lois : la première, appelée « Solidarité et Renouvellement urbain (SRU, 2000) » a été portée par un Ministre communiste de l'Équipement et du Logement ; elle lutte contre les ségrégations sociales et spatiales en imposant, au nom de la mixité sociale, un minimum de 20% de logements sociaux dans les communes urbaines.

En 2003, la loi dite « Engagement national pour le Logement », a été portée par un Ministre centriste de l'Écologie et du Développement durable. Elle vise à moderniser les grands ensembles de logements sociaux en combinant la démolition, la construction « durable » et la mixité sociale. Elle crée pour cela l'Agence nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU), ce qui veut dire une recentralisation au niveau national des décisions et des crédits. La stratégie annoncée est double : Démolir 200 000 logements en cinq ans, ce qui va bien au-delà de la destruction des immeubles les plus dégradés et représente un défi technique. Construire autant de logements de remplacement, mais répondant aux normes du développement durable et en partie localisés ailleurs, pour contraindre les habitants à se disperser, au nom de la mixité sociale.<sup>17</sup>

### **b. En Allemagne :**

Au 19<sup>e</sup> siècle, les villes allemandes ont aussi pratiqué la rénovation-démolition, pour ouvrir de grandes avenues et créer des espaces verts. Annexées par l'Allemagne en 1870, les villes de Strasbourg et Metz ont connu cette politique. Mais l'Allemagne a changé de cap beaucoup plus tôt que la France.

*Le quartier de Kreuzberg à Berlin.* C'est un ancien quartier ouvrier et populaire au centre de Berlin. Malgré d'incontestables spécificités, ce quartier est emblématique de la rénovation douce allemande. En 1950, la démolition est prioritaire : l'objectif est un carrefour d'autoroutes urbaines au centre de Berlin et l'on commence à détruire des immeubles, malgré de fortes protestations des habitants. En 1963, la construction du Mur de Berlin permet paradoxalement de conserver ce quartier : d'une part, le projet autoroutier est abandonné ; d'autre part, ce quartier central, populaire et dégradé, devient un cul-de-sac. Il n'intéresse plus les promoteurs immobiliers.

En 1980, l'*Internationale Bau-Austellung* (exposition internationale d'urbanisme, IBA) a lieu à Kreuzberg, sur le thème de la *Behutsame Stadterneuerung* (rénovation douce). Elle veut apporter la preuve par l'exemple que l'on peut rénover un quartier sans le détruire et sans chasser ses habitants. Elle a un grand succès qui contribue paradoxalement à un

---

<sup>17</sup> Blanc, M. (n.d.). *La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation ? - Comparaison entre la France et l'Allemagne.* <https://laviedesidees.fr/La-renovation-urbaine-demolition.html>

embourgeoisement lent mais continu du quartier, sous la forme de la *gentrification* : des classes aisées « envahissent » et s'approprient ce quartier, en raison de sa valeur patrimoniale de quartier populaire et cosmopolite.

*Soziale Stadt* (La ville sociale, 1999). C'est un programme mené par le gouvernement fédéral et des *Länder* (États, au sens des États fédérés), au profit de quartiers reconnus « défavorisés », qu'ils soient au centre ou à la périphérie de la ville (Zimmer-Hegmann, 2012). Dans l'ex-RDA, les grands ensembles construits à la périphérie des villes industrielles pendant la période socialiste sont particulièrement concernés. Le gouvernement fédéral et les *Länder* participent à la sélection des projets, à la définition des objectifs, au financement, au suivi et à l'évaluation des résultats, mais ils n'interviennent pas sur le terrain : la commune est le maître d'œuvre incontesté. Cela simplifie la coordination, même s'il y a souvent des conflits et des désaccords entre les services municipaux, par exemple entre le service de l'urbanisme et le service social (l'action sociale étant en Allemagne une compétence communale).

Les objectifs visés ne sont pas très différents de ceux que l'on se fixe en France, mais ils se déclinent différemment : l'intégration des « étrangers » est un axe majeur. Il y a d'abord les familles des travailleurs étrangers ; Ils bénéficient d'une sorte de « loi du retour » et ils sont venus massivement après la chute du mur de Berlin. Ils ont la nationalité allemande dès leur arrivée, alors qu'ils sont nombreux à mal parler l'allemand et à vivre entre eux. L'apprentissage de la langue allemande est la principale action spécifique menée dans le cadre de *Soziale Stadt*, pour favoriser à la fois leur insertion professionnelle et leur insertion dans des réseaux sociaux, notamment de voisinage. A la différence de la France, la mixité sociale est très peu discutée et elle n'est pas perçue comme un levier d'intégration.

Enfin, les formes d'auto-réhabilitation de l'habitat expérimentées à Kreuzberg sont généralisées. L'expression « économie sociale et solidaire » est peu utilisée en Allemagne, mais son contenu est bien présent dans le programme *Soziale Stadt*. Les habitants sont encouragés à s'auto-organiser pour regrouper leurs achats, se procurer une nourriture saine, s'entraider pour l'entretien et le dépannage etc. Le renforcement des liens sociaux est tout aussi important que la réduction des coûts.

La réhabilitation de l'existant est la règle et la rénovation-démolition l'exception. Pour « soigner » un quartier (*Sanierung*), on tente d'abord l'homéopathie et l'intervention chirurgicale vient en dernier recours. Si le programme *Soziale Stadt* n'exclut pas des transformations lourdes de l'espace urbain, il donne la priorité au volet social.<sup>18</sup>

### 2.3 Les enjeux de la rénovation urbaine :

La rénovation urbaine vise à transformer durablement les quartiers dégradés en améliorant le cadre de vie, en désenclavant les territoires et en renforçant les services de proximité.

---

<sup>18</sup> BLANC Maurice, « La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation ? », La vie des idées. 2013, p2

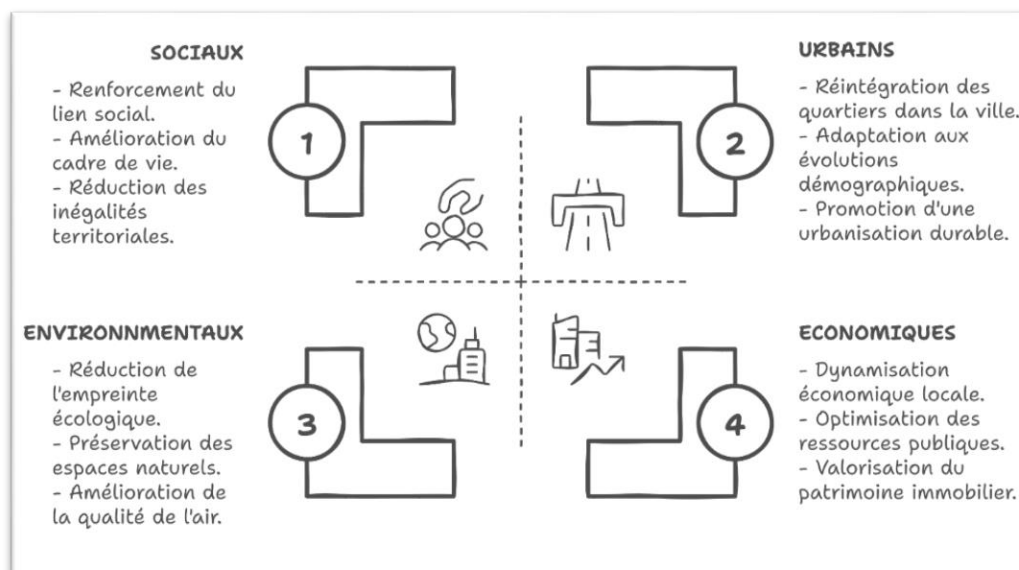


Figure 04 : Les enjeux de la rénovation urbaine, SOURCE : l'auteur.

### 2.4 Les objectifs de la rénovation urbaine :

La rénovation urbaine poursuit des objectifs multiples visant à répondre aux déséquilibres sociaux, fonctionnels et morphologiques des tissus urbains dégradés :

- Améliorer le milieu où vivent les habitants et élever le niveau souhaitable de la qualité des installations de loisir en plein air.
- Assurer la disponibilité et la qualité des services de proximité.
- Respecter la structuration urbaine existante.
- Respecter le patrimoine culturel et architectural.
- Réhabiliter les secteurs à rénover en évitant un déplacement massif de population.

L'objectif ultime de la rénovation selon **M.Saidouni** est qu'elle : « adapte une entité donnée à de nouvelles conditions d'hygiène, de confort, de fonctionnement, de qualité architecturale et urbanistique. Cette intervention est de nature beaucoup plus radicale ... la modernisation urbaine a imposé la rénovation comme principal type d'intervention à l'intérieur des villes, mais la contrainte de plus en plus présente de patrimoine urbain a réduit le recours à ce procédé radical de transformation des espaces urbains ». [Saidouni Mouaouia, 1999, p.140.]

### 2.5 Les étapes de la rénovation urbaine :

Après avoir défini le concept de la « rénovation urbaine » vient la procédure qui aboutira à une finalité cohérente et adéquate avec les objectifs et enjeux de la rénovation urbaine, cette dernière passe par plusieurs étapes, elle est définie par des principes de bases qui conduisent à un bon déroulement de la procédure :

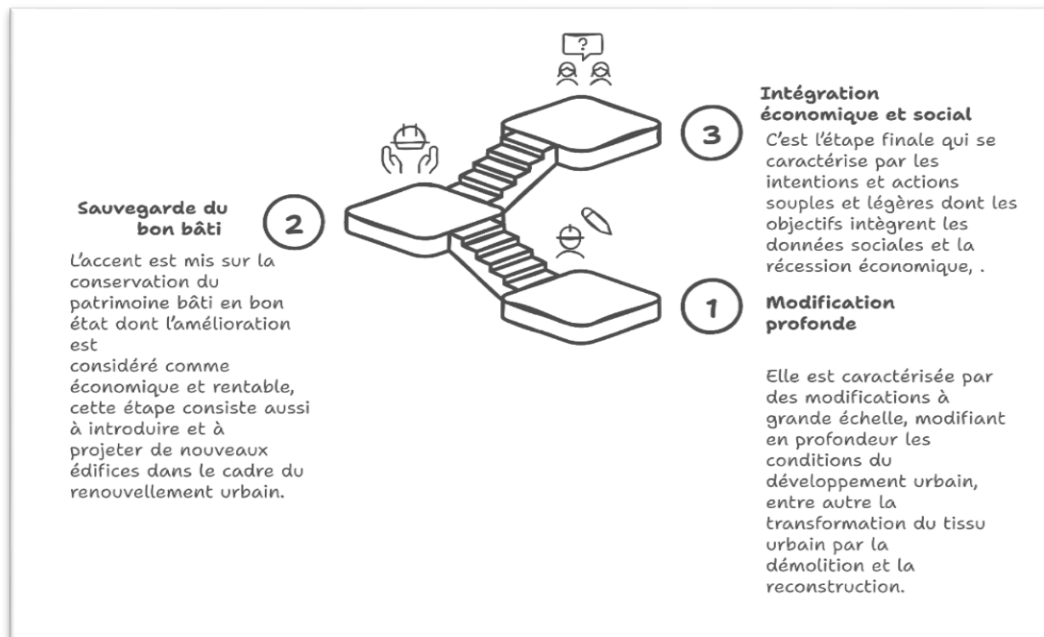


Figure 05 : Les étapes de la rénovation urbaine, SOURCE : l'auteur

### 2.6 Les types de la rénovation urbaine :

Les différents arrondissements d'une ville présentent des différences notables, chacun ayant ses propres caractéristiques, son identité et sa fonction ; cela implique une approche spécifique pour la rénovation de chaque quartier, suivant les étapes préalablement établies. Ces directives principales seront à respecter pour une intervention réussie et s'ajusteront aux diverses catégories de quartiers, classifiant ainsi les différentes sortes de rénovation urbaine :

#### - **La rénovation imposée :**

Ces actions obligatoires sont généralement déclenchées par une destruction partielle ou totale à la suite de catastrophes naturelles (tremblements de terre, ouragans, etc.), mais aussi en raison des conflits armés. Dans de telles situations, l'action la plus probable consiste à reconstruire entièrement les quartiers ou les villes affectées.

#### - **La rénovation volontaire :**

Ce n'est pas une réponse à une urgence (comme un tremblement de terre), mais plutôt une **intervention structurée, décidée par les autorités** pour réhabiliter ou transformer des quartiers insalubres ou obsolètes, même si cela implique des démolitions.

##### **a) Rénovation volontaire des centres urbains denses**

- Concerne les centres historiques ou commerciaux.
- Très délicate à mettre en œuvre : enjeux fonciers, patrimoine, densité humaine et économique.
- Exige souvent une **concertation étroite** pour limiter les conflits sociaux.

##### **b) Rénovation volontaire des quartiers périphériques**

- Zones à forte dégradation physique ou sociale.
- Parfois anciennes zones industrielles ou grands ensembles.
- Initiative **publique**, mais pas déclenchée par une catastrophe.

##### **c) Rénovation des fronts de mer, ports, docks**

- Vise la **revitalisation des espaces stratégiques** (accès à la mer, économie bleue, tourisme).
- Par exemple : reconversion de docks en logements, commerces, équipements culturels.

### d) Rénovation individuelle spontanée

- Initiative des particuliers ou promoteurs, souvent à petite échelle.
- Moins spectaculaire mais quantitativement significative. Exemple : démolition d'un immeuble vétuste par son propriétaire pour reconstruire plus moderne ou rentable.

## 3. PROJET URBAIN :

### 3.1 Définition :

On peut définir le projet urbain comme « une démarche d'initiative publique qui a pour objet de définir un cadre et une stratégie d'action en vue d'induire des dynamiques urbaines (ou un processus de mutation urbaine) en prenant en compte les logiques des agents et les jeux d'acteurs et en articulant les différents registres d'action aux différentes échelles inférant sur ses conditions de concrétisation ». ALAIN AVITABLE-LA MISE EN SCENE DU PROJET URBAIN.<sup>19</sup>

Il a été défini par plusieurs spécialistes et théoriciens :

- a. Selon **Christian DEVILLERS**, le premier en France à introduire l'expression même du projet urbain en 1987 à travers ses écrits dans une revue d'urbanisme. « ... Le projet urbain ne relève pas d'une profession, mais d'une compétence, il n'est pas une procédure mais une démarche qui suppose une culture, une ambition et une vision à long terme, et propose de cerner la nature spécifique du projet urbain à partir de la compréhension du phénomène urbain en tant qu'emboîtement de plusieurs temps et plusieurs espaces. »<sup>20</sup>
- b. Selon **MASBOUNGI Ariella**, confirme dans ses propos en mettant en avant les principes du projet urbain qui sont ; redonner sens à la notion de l'espace public, améliorer les conditions de vie pour tous, focaliser (viser) les pratiques urbaines et diffuser la nature et les espaces verts.<sup>21</sup>
- c. **Eva AZZAG-BERSOWSKA** (2001/2002) souligne que le projet urbain, constitue l'un des outils les plus efficaces, l'élément de base de la mise en œuvre d'une stratégie de développement de la ville où elle fait ressortir les enjeux du projet urbain (enjeux urbanistiques, enjeux sociaux et des enjeux économiques) et les actions du projet urbain condensés en 5 actions générales qui se résume en : opérations de renouvellement urbain, amélioration du cadre de vie urbain, création et valorisation des nouvelles centralités, aménagement des espaces publics et pour finir la reconquête des fronts de mer et les berges fluviales.<sup>22</sup>

L'idée de « Projet Urbain » a été par la suite perfectionnée et clarifiée pour les spécialistes de l'urbanisme, les responsables politiques et les techniciens en aménagement. C'est un terme qui a acquis une signification spécifique portant en lui une valeur stratégique, des objectifs relativement constants, des défis et aspects connus.

<sup>19</sup> Avitable, A. (n.d.). Projet urbain : Définition. <https://projet-urbain.blogspot.com/2013/03/projet-urbain-definition.html>

<sup>20</sup> DEVILLERS Christian, 1994, le projet urbain, Edition : un pavillon de l'Arsenal, paris, P12

<sup>21</sup> Ariella Masboungi (dir.), Le projet urbain : une nouvelle manière de faire la ville, La Documentation française, 2001.

<sup>22</sup> 9BEREZOWSKA-AZZAG, 2012, Projet urbain Guide méthodologique, comprendre la démarche, Tome 2, éd. Synergie, Alger.

### 3.2 Les principes de projet urbain :

- Le projet urbain est pensé à la fois comme processus et résultat, et non comme résultat sans son processus (ses moyens et ses chemins) ;
- Le projet urbain est pensé avec la ville existante (et non contre elle ou en dehors d'elle), comme reproduction de la ville sur elle-même ;
- Le projet urbain est pensé dans la totalité de ses dimensions, intégrées (et non sectorisées), appréhendées à travers leur interaction (le politique, l'économique, le social, le culturel, le technique) et non dans l'une de ses dimensions (seulement économique, ou technique ou esthétique...)
- Le projet urbain est pensé dans un équilibre du court terme et du long terme, et non dans l'urgence ou l'utopie (saisir les opportunités du moment sans compromettre les ressources du présent pour les besoins de l'avenir : "développement durable")
- Le projet urbain est pensé en rapport avec la totalité des acteurs de la ville (dont les habitants, et non en dehors ou contrefeux)
- Les intérêts communs plutôt que l'intérêt public ou général (négociations)
- Le partenariat plutôt que l'addition d'initiatives disjointes
- Le projet urbain est pensé comme un dispositif acceptable, réalisable, donc ajustable et réversible (et non comme un idéal inatteignable)
- En termes de faisabilité politique et économique, et non seulement technique
- En termes de solution technique (transportabilité, réversibilité...)
- Le projet urbain est pensé comme un dispositif ouvert, adaptable (et non fermé, définitif)
- Ouvert aux temps
- Ouvert aux aléas (variation des conjonctures politiques et économiques)
- Ouvert à la négociation

### 3.3 Les objectifs de projet urbain :

*« Le projet urbain doit devenir davantage une attitude qu'un savoir en soi. C'est une façon d'être ouvert sur le monde, de capter toutes les informations, d'être à l'affût de tout ce qui évolue dans la ville, dans le jeu des acteurs. Faire du projet urbain, c'est savoir prendre en considération cette évolution. »<sup>23</sup>*

Le Projet Urbain constitue une solution aux divers problèmes rencontrés dans les villes. Il s'efforce de réaliser simultanément un progrès social, spatial et économique d'un lieu par le biais de sa stratégie. Ce progrès doit être durable, efficient et approprié au fil du temps. Le projet urbain, qui vise à atteindre ces objectifs, se traduit par diverses interventions et s'applique à différentes échelles de planification. Cependant, malgré cette diversité, certaines constantes demeurent. Effectivement, le projet urbain réorganise un espace dans le but de :

- Améliorer l'utilisation, la qualité, le fonctionnement, la dynamique économique et culturelle ainsi que les relations sociales.
- Il est impératif de garantir à chacun l'accès à l'espace public, au logement, aux installations et aux moyens de transport. En suivant un principe d'équité et de solidarité.
- Il s'intéresse également à la qualité des espaces publics, à l'architecture, aux paysages, à l'environnement naturel et à la valorisation du patrimoine. Dans cette perspective, il cherche également une valorisation urbaine par le biais de l'intégration urbanistique.
- Il prend aussi en compte les problématiques liées au développement durable, en s'assurant d'une utilisation rationnelle de l'espace tout en maintenant le fonctionnement des infrastructures, ainsi que des réseaux de transport et de distribution.

---

<sup>23</sup> Amina Sellali, " Apprendre à projeter la ville, le territoire, le paysage ", Transcription de la conférence du 19 mars 2002 organisée à l'IFA, Paris.

### 3.4 Les enjeux de projet urbain :

En explorant le concept de « projet urbain » à travers les diverses interprétations fournies par différents intervenants, nous avons constaté que chaque contributeur, en fonction de son rôle dans la pratique urbaine, définit le projet urbain selon la discipline dont il provient et l'expérience de sa pratique, c'est ainsi que PINSON Daniel (2000) l'a résumé dans ses déclarations en disant que : « *le concept ne peut donc plus être la propriété d'une discipline : il participe d'un type de société qui vit un temps qui n'est plus comme arrêté, mais constamment en attente de son (à-venir)* »<sup>24</sup>

Ceci dit, le projet urbain améliore la qualité de vie, intègre la concertation et la négociation pour offrir des solutions concrètes et opérationnelles. Il est une attitude, une démarche, une stratégie, un nouveau langage entre la ville et ses habitants. Le projet urbain est un projet spécifique en réponse à une situation spécifique.

### 3.5 Les échelles de projet urbain :

A travers sa double dimension de « projet » et d'« urbain » il témoigne de temporalités et d'échelles variées d'interventions sur la ville. Merlin et Choay distinguent :

#### a. Le projet urbain politique :

« *Le projet urbain politique est un projet pour la ville, en tant que cité ; il propose des images collectives de l'avenir* ». 14*Le projet doit permettre « de toucher les décideurs et d'emporter l'adhésion de la population du quartier ou de la commune autour de l'affirmation d'une identité collective et d'une conception partagée de l'avenir collectif* »<sup>25</sup>

#### b. Le projet urbain opérationnel :

« *Opérations urbaines d'une certaine ampleur, durant au moins une dizaine d'années, généralement multifonctionnelles, associant des acteurs privés et publics nombreux et nécessitant une conception et une gestion d'ensemble* »<sup>26</sup>

#### c. Projet urbain architectural :

Le projet urbain architectural est centré sur un bâtiment, ou un ensemble de bâtiments, Il s'agit d'une démarche architecturale et urbanistique intégrée ou le projet architectural est défini en relation étroite avec les éléments de la forme urbaine environnante.

## II. QUELQUES CONCEPTS LIÉ AU PROJET :

1. **Aménagement urbain :** L'ensemble des actions planifiées visant à organiser, structurer ou requalifier l'espace urbain pour améliorer les conditions de vie, de mobilité, et de développement durable.
2. **L'espace public :** L'espace public est donc un espace physique commun, aménageable, qui sert de support à diverses activités et qui accueille une vie sociale.<sup>27</sup>
3. **La qualité urbaine :** « La qualité urbaine » de *Vues sur la ville*, il est indiqué que la qualité urbaine consiste en « une prise en compte équilibrée de l'intérêt général et des multiples intérêts particuliers au sein des lieux publics » (*Santini et al., 2009, p.4*)
4. **La mobilité urbaine :** La mobilité urbaine fait référence à l'ensemble des déplacements de personnes et de marchandises qui s'effectuent au sein d'un environnement

<sup>24</sup> PINSON Daniel, 2000, projet de vie et projet de ville, In « projet urbain, enjeux, expérimentations et Profession », Paris, P79.

<sup>25</sup> Merlin P., Choay F., Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, PUF, Paris 1996.

<sup>26</sup> Ascher F., Métapolis ou l'avenir des villes, Jacob, Paris, 1995, p.647

<sup>27</sup> <https://www.lafabriquedelacite.com/publications/les-espaces-publics-clef-du-bien-vivre-ensemble/>

urbain. Ce concept englobe non seulement les différents modes de transport disponibles, mais également l'infrastructure qui les supporte et les services qui les accompagnent.

5. **La mixité urbaine** : nous définissons la mixité urbaine comme la répartition équilibrée des différentes fonctions urbaines à l'intérieur d'une agglomération en tenant compte des facteurs sociaux et économiques.<sup>28</sup>
  - **Mixité fonctionnelle** : diversité d'usages (habitat, commerces, équipements, services).
  - **Mixité sociale** : cohabitation de populations de statuts et profils variés.
6. **Le corridor vert** : Ces corridors verts sont des voies sûres et agréables permettant aux piétons de se promener et de profiter de la nature en milieu urbain. Ils sont présentés comme des espaces de loisirs et de détente pour la communauté.<sup>29</sup>
7. **L'identité urbaine** : l'identité urbaine peut se définir comme le processus d'agencement et de structuration de l'ensemble des représentations que les différents groupes sociaux internes et externes d'une ville se font d'elle, de son passé, de son présent et de son avenir, et ceci à un moment donné de l'histoire.

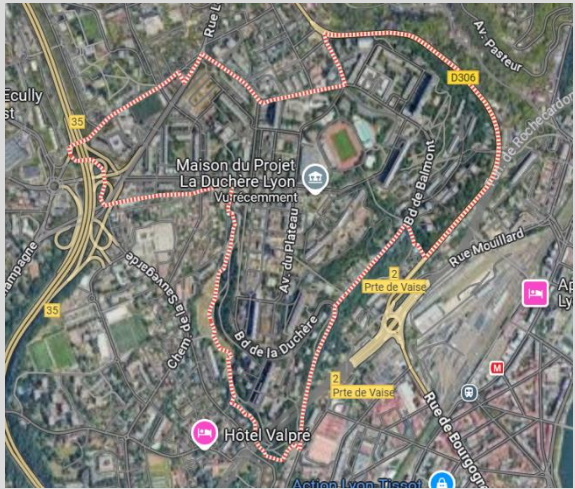
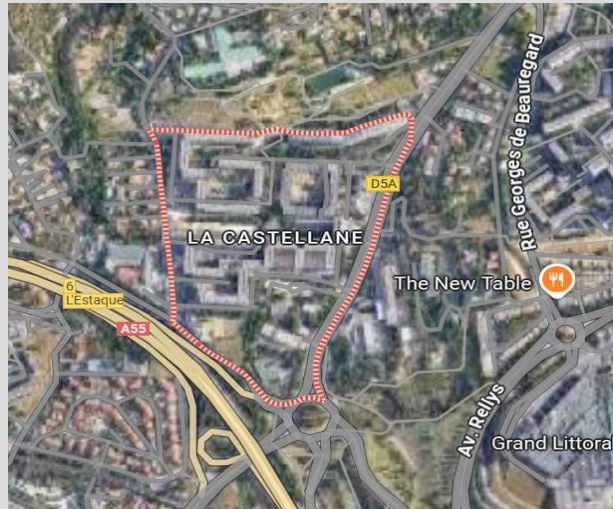
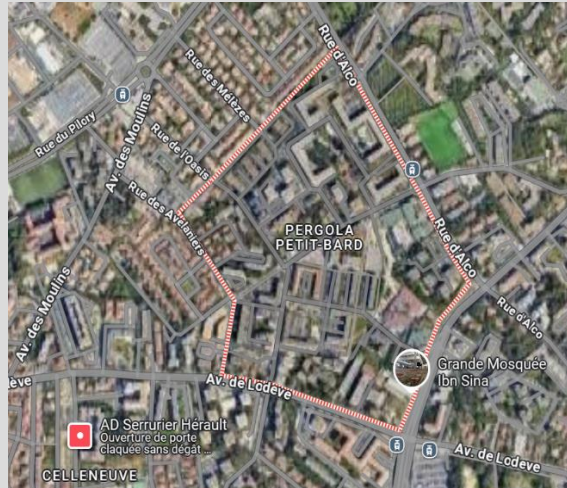
Cette mise au point conceptuelle dans ce qui a précédé, nous a permis d'entamer un vocabulaire pour contourner notre problématique. Et pour approfondir notre recherche nous allons se référer à des exemples thématiques suivants.

---

<sup>28</sup> Mixité urbaine : un mot-valise ? G. Panthou. (2016, Novembre 16). Cycle Urbanisme 2016-2017 : Nos Chroniques. <https://cremaschiblog.wordpress.com/2016/11/16/mixite-urbaine-un-mot-valise-g-panthou/>

<sup>29</sup> (What Is a Green Corridor? Characteristics, Benefits, and Examples / Repsol, 2023)

## III. ANALYSE DES EXEMPLES THÉMATIQUES :

EXEMPLES	La Duchère (Lyon)	La Castellane (Marseille)	Le Petit Bard (Montpellier)
SURFACE	Environ 120 hectares	Environ 9 hectares	Environ 10 hectares
ECHELLE D'INTERVENTION	Territoire de colline / quartier structurant	Quartier élargi / grand ensemble	Îlot résidentiel / micro-quartier
SITUATION	 <p><b>La Duchère</b> se trouve dans le 9<sup>e</sup> arrondissement de Lyon, sur une colline à l'ouest de la ville, entre les quartiers de Vaise et Écully, le long du boulevard de la Duchère.</p>	 <p><b>La Castellane</b> est située dans le 16<sup>e</sup> arrondissement de Marseille, dans le nord-ouest de la ville, au sein du quartier Saint-Antoine, à proximité de l'autoroute A55.</p>	 <p><b>Le Petit Bard – Pergola</b> est implanté au nord-ouest de Montpellier, dans le quartier Hôpitaux-Facultés, entre l'avenue de Lodève et l'avenue du Professeur Grasset.</p>
TYPES D'INTERVENTION	<i>Renouvellement urbain</i>	<i>Requalification urbaine et sociale</i>	<i>Rénovation urbaine ciblée</i>

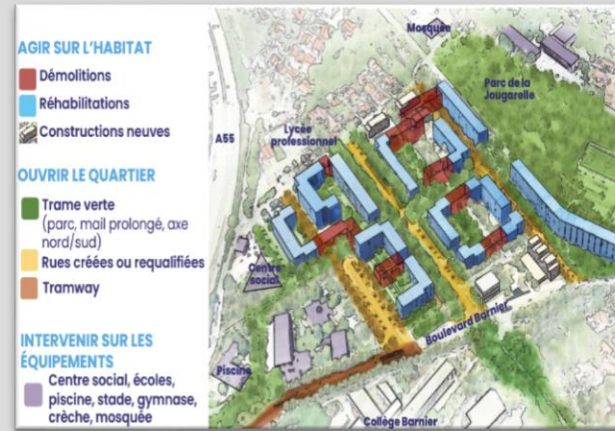
## CHAPITRE 02 : ÉTAT DE L'ART, CONCEPTS, NOTIONS

<b>OBJECTIFS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer et diversifier l'offre de logements.</li> <li>• Favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques et conforter les commerces de proximité.</li> <li>• Mieux connecter le quartier au Plateau, à Écully et à Champagne-au-Mont-d'Or.</li> <li>• Valoriser les espaces verts et réaménager les espaces publics</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer les logements et le cadre de vie.</li> <li>• Ouvrir le quartier et faciliter la mobilité des habitants.</li> <li>• Une intervention importante sur les équipements publics et des dispositifs dédiés à la jeunesse.</li> <li>• Un quartier adapté au réchauffement climatique qui préserve ses ressources naturelles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration des conditions de vie des habitants</li> <li>• Renforcement de la mixité sociale et fonctionnelle pour une meilleure intégration.</li> <li>• Désenclavement et mobilité grâce à la modernisation des infrastructures et des transports.</li> <li>• Valorisation de l'espace public et création de nouveaux espaces verts pour un cadre de vie agréable.</li> </ul>
<b>PROBLÈMES IDENTIFIÉS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Circulations internes au quartier : rues en impasses, accès piétons parfois difficiles.</li> <li>• Aspect autoroutier de l'avenue Ben Gourion qui isole le secteur.</li> <li>• Immeubles anciens et mal isolés nécessitant des travaux de requalification.</li> <li>• Parc de logements peu diversifié.</li> <li>• Espaces publics insuffisamment aménagés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fort taux de chômage, sentiment d'abandon, marginalisation des habitants.</li> <li>• Enclavement du quartier, isolement des habitants par rapport au reste de la ville.</li> <li>• Dégradation importante du patrimoine bâti (immeubles vieillissants, non entretenus).</li> <li>• Le quartier souffre d'une image négative très forte, associée au trafic de drogue.</li> <li>• Manque de commerces, d'équipements publics et de services de proximité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Manque criant d'équipements, de commerces et d'activités culturelles ou économiques.</li> <li>• Carence d'espaces verts publics, absence de continuité végétale.</li> <li>• Enclavement physique, barrières urbaines, isolement du tissu urbain environnant.</li> <li>• Sentiment d'exclusion, marginalisation sociale, problèmes de cohabitation.</li> </ul>

## PROGRAMME PROJETÉ



- **Démolitions** : Environ **1 338 logements sociaux** ont été démolis, notamment les barres 200, 210, 220, 230 et 260, pour désenclaver le quartier et ouvrir de nouvelles perspectives urbaines.
- **Requalifications** : **677 logements anciens** ont été requalifiés pour améliorer le confort des habitants et réduire les consommations d'énergie.
- **Constructions neuves** : Environ **540 nouveaux logements** ont été construits, avec une diversification de l'offre (logements sociaux, en accession et en locatif libre) pour favoriser la mixité sociale.
- **Aménagements** : Environ **6,9 hectares** d'espaces publics ont été repensés et aménagés.



### Reconfigurer les îlots et diversifier l'habitat

- 702 logements démolis
- 900 logements réhabilités et résidentialisés (+300 hors ANRU)
- 74 restructurations typologiques

### Ouvrir le quartier et favoriser la mobilité

- Création d'une trame viaire publique permettant de désenclaver
- Connexion au réseau de transports en commun
- Intégrer les modes de déplacement doux
- Requalification des trois groupes scolaires
- Reconfiguration des pôles d'équipements
- Relocalisation du centre social Castellane
- Création d'une crèche à la Bricarde
- Relocalisation du centre social Bricarde



- **Démolitions** : 462 logements dégradés ont été démolis, notamment la tour G8.
- **Reconstructions** : Près de 800 logements ont été construits, dont 217 neufs dans le quartier et 303 en dehors.
- **Réhabilitations** : 390 logements ont été réhabilités pour améliorer le confort et la performance énergétique.
- La résidence H<sup>2</sup>O comprend 33 logements sur 2 500 m<sup>2</sup>, avec 700 m<sup>2</sup> d'espaces verts.
- Aménagement de nouveaux jardins partagés et parcs pour renforcer la convivialité.
- Construction ou rénovation d'écoles, de locaux associatifs et d'une médiathèque.

## CHAPITRE 02 : ÉTAT DE L'ART, CONCEPTS, NOTIONS

AVANT  
RÉNOVATION



APRÈS  
RÉNOVATION



Tableau 02 : Analyse des références thématiques. SOURCE : Google

### IV. SYNTHÈSE THÉMATIQUE :

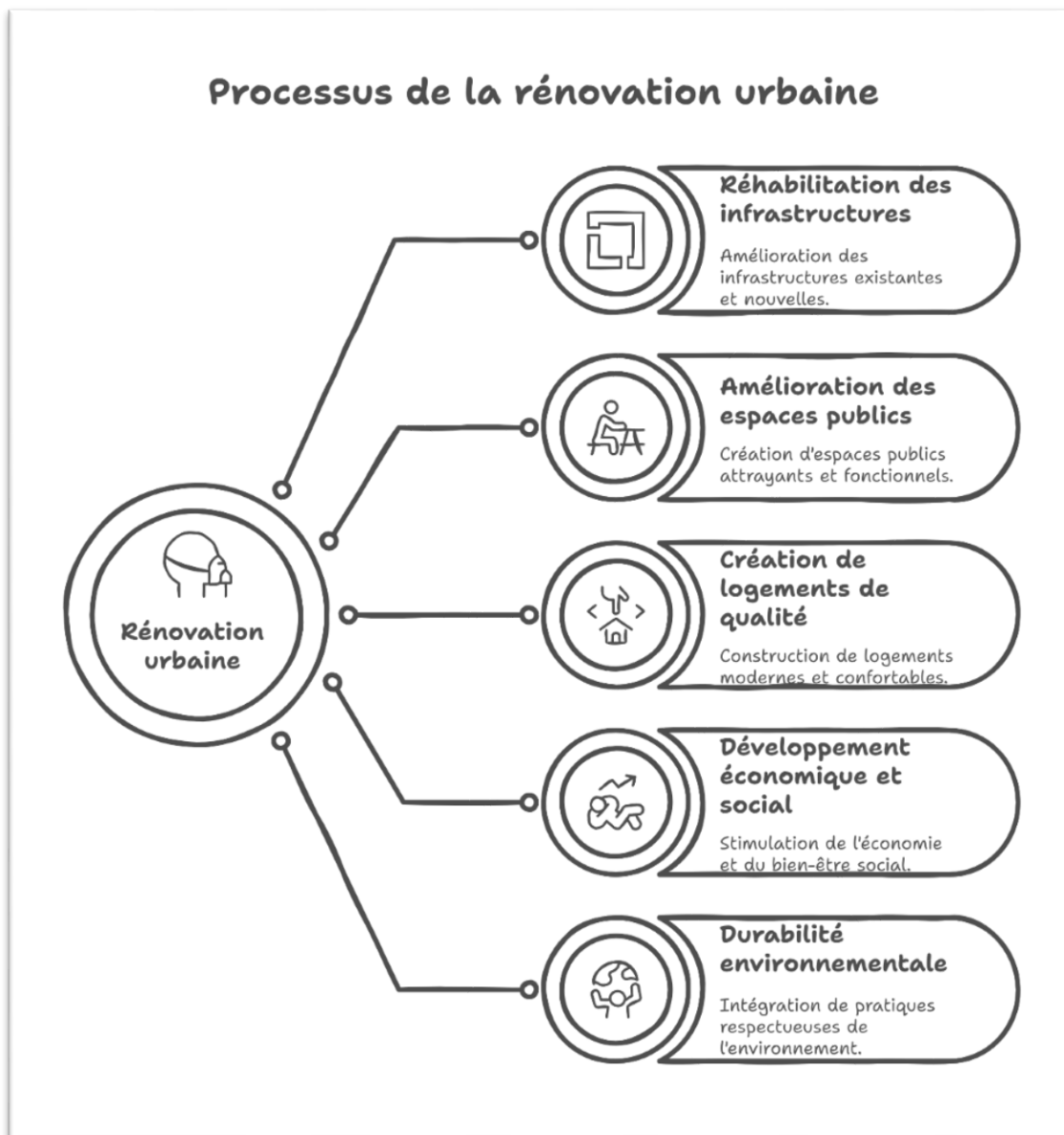


Figure 06 : La synthèse thématique. SOURCE : l'auteur

### V. CONCLUSION :

Cette phase thématique a joué un rôle crucial dans la compréhension approfondie de notre sujet de recherche ainsi que tous les concepts associés. Elle nous a permis de définir les buts et les défis principaux liés à l'intervention sur des sites anciens comparables à notre site d'étude, grâce à l'analyse des exemples thématiques. Cela nous donne une vision claire de la planification urbaine à réaliser et des actions à entreprendre.

# CHAPITRE 03 : LE CAS D'ÉTUDE

## CHAPITRE 03 : LE CAS D'ÉTUDE

- **INTRODUCTION** : Ce chapitre propose une analyse approfondie de la cité El Arsa à Mostaganem, terrain retenu pour ce projet de fin d'études. À travers une approche croisant lecture historique, étude morphologique, architecturale et sociale, il s'agit de comprendre les dynamiques qui ont façonné ce quartier et les enjeux actuels qu'il soulève.

### I. APPROCHE CHRONOLOGIQUE : le développement des cités collectives à Mostaganem

On a retracé l'évolution historique du l'habitat collectif à Mostaganem et comprendre les dynamiques urbaines qui ont façonné sa structure actuelle. Cette lecture temporelle permet de révéler les logiques d'implantation, les transformations successives et les ruptures dans le tissu urbain.

#### Période Colonial (1830-1962)

#### Période Postcolonial (1962-1990)

1880 jusqu'à 1920

1920 jusqu'à 1930

1950 jusqu'à 1962

*LES HABITATIONS DE LA SOCIÉTÉ INDIGÈNE*

*LES HABITATIONS A BON MARCHÉ HBM*

*LES HABITATIONS A LOYER MODÉRÉ HLM*



Figure 07 : bâtiment HSI Centre-Ville



Figure 08 : bâtiment HBM Centre-Ville



Figure 09 : la cité HLM - route Belahcel

## I. APPROCHE CHRONOLOGIQUE : le développement des cités collectives à Mostaganem

### Période Contemporaine (1990 jusqu'à Aujourd'hui)

1960 jusqu'à 1980

Années 1990

Années 2000 jusqu'à Aujourd'hui

LES GRANDS ENSEMBLES (ZHUN)

LOGEMENTS SOCIAUX

ENPI LOGEMENTS

LES IMMEUBLES TOURS



Figure 10 : la cité 800 logements



Figure 11 : logements LPA



Figure 12 : logements LPL Enpi



Figure 13 : résidence EL-Chaima route d'Oran

## CHAPITRE 03 : LE CAS D'ÉTUDE

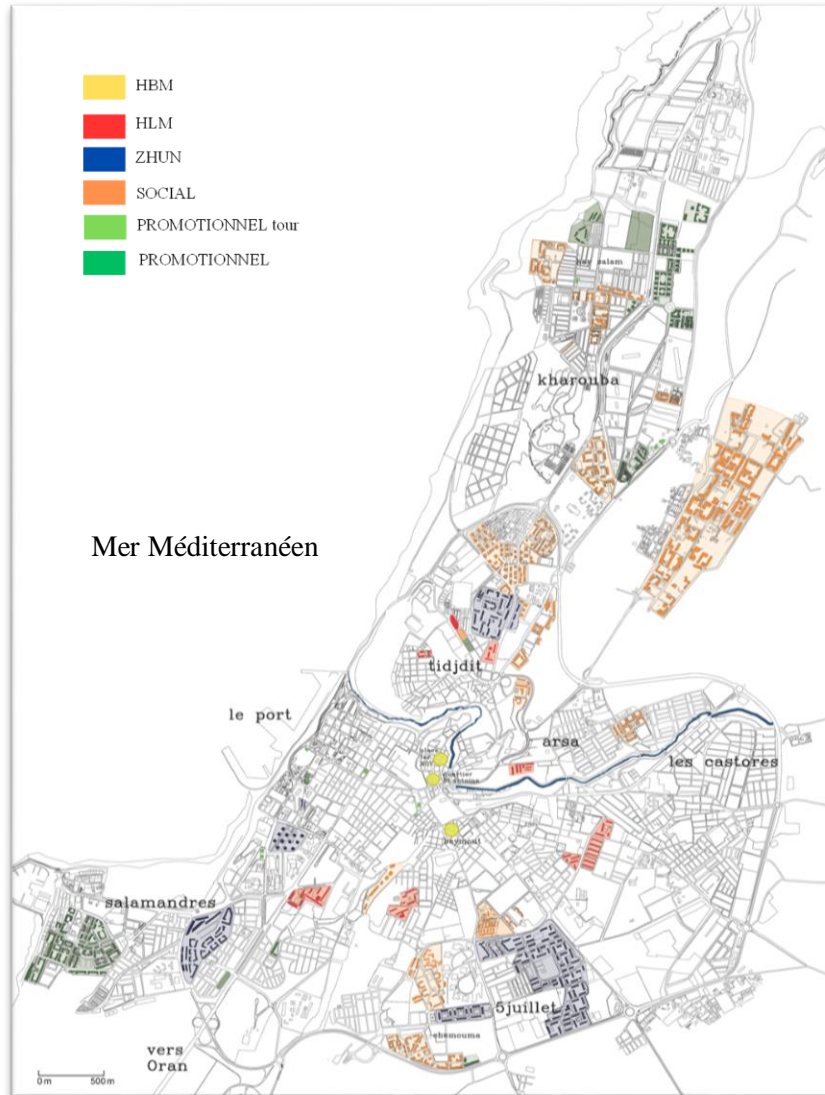


Figure 14 : l'emplacement des différents cités collectives à Mostaganem. SOURCE : l'auteur

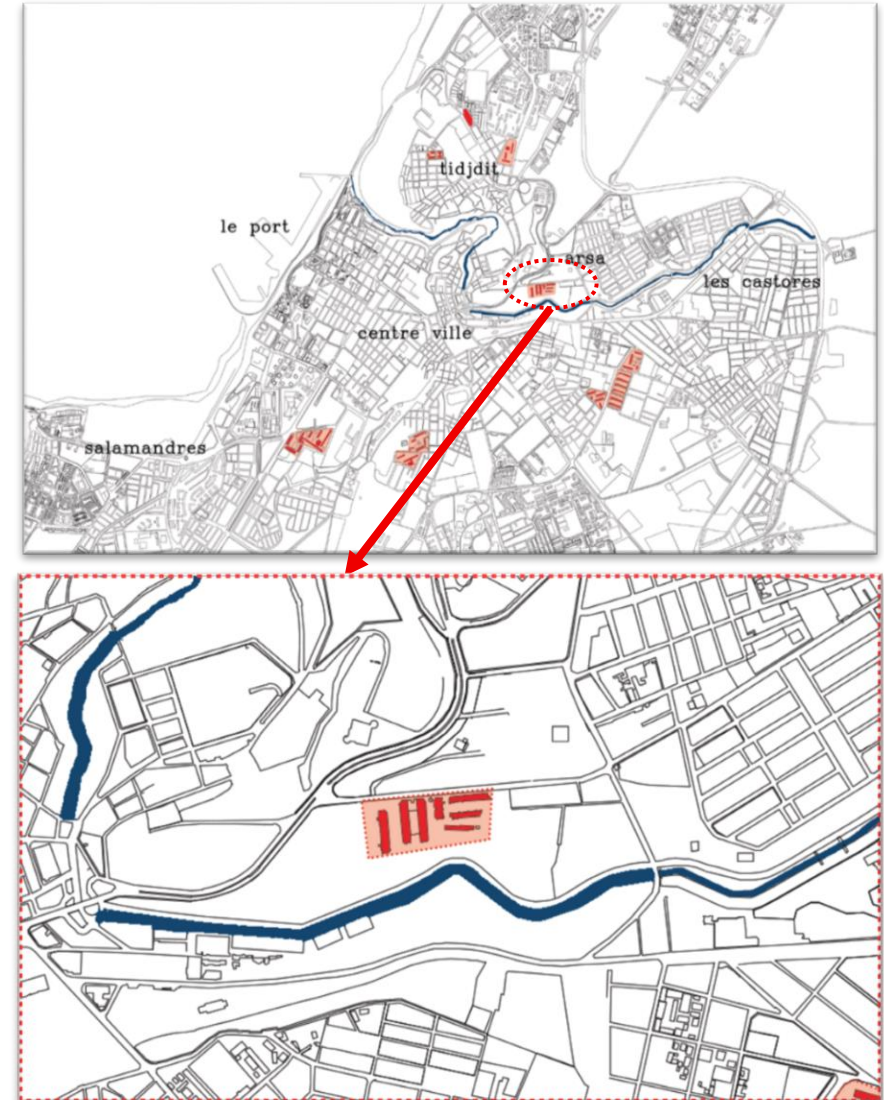


Figure 15 : l'emplacement de la cité el Arsa. SOURCE : l'auteur

### a. DE L'ÎLOT À LA BARRE :

L'évolution de l'urbanisme en Algérie, notamment pendant et après la période coloniale, reflète un changement important dans les modalités d'habitat et d'aménagement spatial. Le concept d'îlot, issu du style haussmannien, représentait une vision où l'équilibre urbain se basait sur le rapport entre la voie publique et les constructions, l'utilisation de la pierre taillée comme matériau de qualité et la valorisation des espaces publics. Ce modèle, axé sur la ville compacte, encourageait une interprétation cohérente de l'espace urbain et une mixité fonctionnelle entre logement, commerce et services.

Toutefois, l'émergence du modernisme architectural et la propagation des principes de la *Charte d'Athènes (1933)* imposent une perspective renouvelée sur l'habitat collectif. L'introduction du béton armé transforme radicalement les méthodes de construction et ouvre la voie à l'édification de grands édifices, conformes aux exigences de rationalisation et d'industrialisation de l'habitat. Ainsi, la barre est perçue comme une solution à la pression démographique et aux besoins fonctionnels d'un urbanisme axé sur l'efficacité. Grâce à sa structure linéaire, son taux de densité important et son agencement en blocs indépendants, il représente une option privilégiée pour les grands ensembles de logements collectifs, notamment les HLM. Contrairement à l'îlot, qui se conforme à une logique de continuité urbaine, la barre divise le territoire, engendrant une nouvelle configuration urbaine où la fonctionnalité prévaut sur l'esthétique et où l'espace ouvert se développe, généralement au détriment de la cohésion sociale et du lien avec la ville traditionnelle.

Dans ce contexte, on remarque que la *Cité El Arsa* représente un passage de l'îlot à la barre.

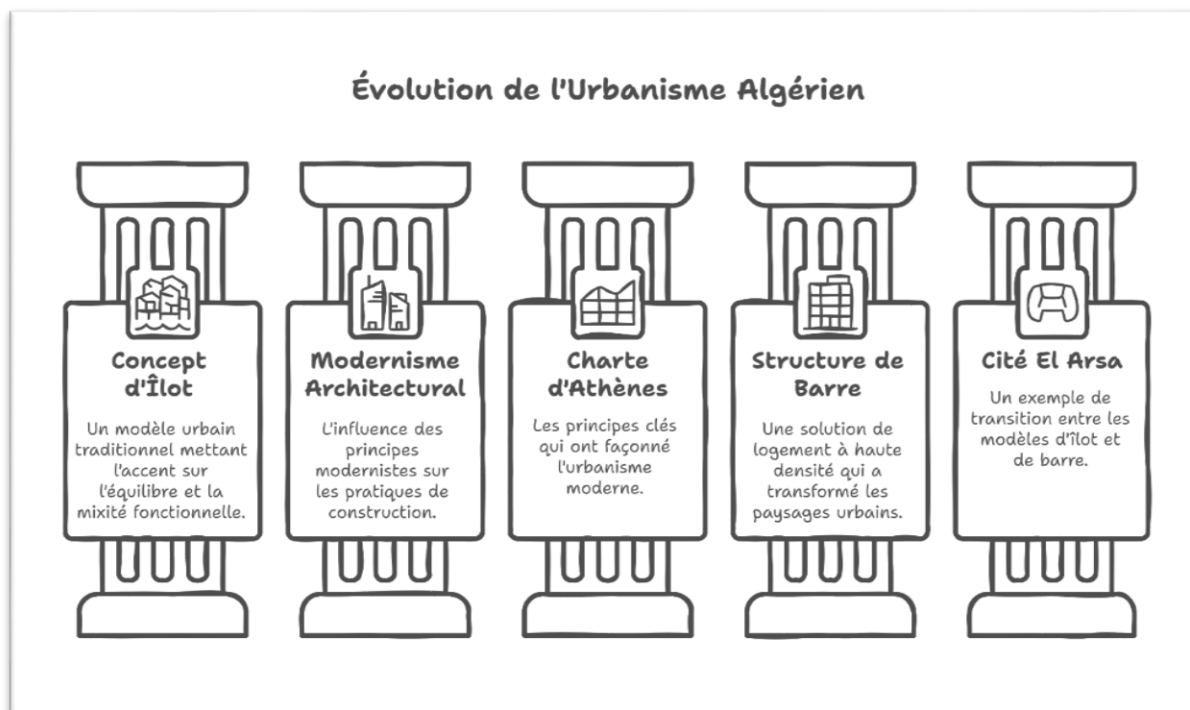


Figure 16 : l'évolution de l'urbanisme algérien de l'îlot à la barre. SOURCE : l'auteur

## II. APPROCHE CONTEXTUELLE :

### 1. Situation de la zone d'étude :

La zone d'étude est située à l'EST de la ville de Mostaganem. Notre fragment s'étale sur 7.30 hectares, il possède un emplacement stratégique qui se trouve à proximité de la ligne de tramway avec une vue sur l'oued AIN SEFRA.

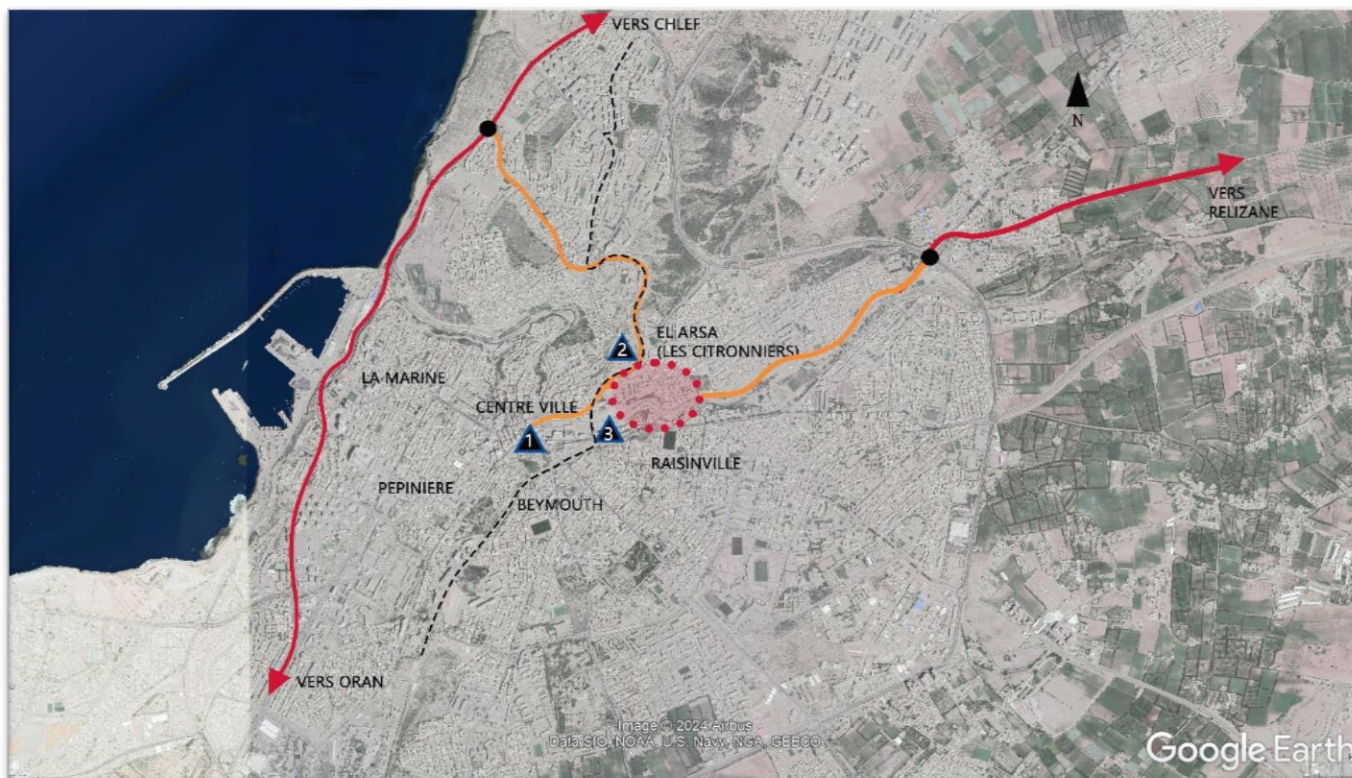


Figure 17 : Situation de la zone d'étude, SOURCE : l'auteur.

Légende :

- Voie périphérique
- Secteur d'étude
- Les routes qui mènent vers la zone



1 La mairie



2 Parc 20 Aout



3 Ain Sefra

## 2. Délimitation de la zone d'étude :

Le périmètre d'étude se délimite par des limites naturelles, physique et morphologique :

*A l'Est* : El Houria

*Au Sud* : Saint Jules

*A l'Ouest* : Matmour, Derb et Tobana

*Au Nord* : foret PANORAMA

**Limite naturelle** : Oued Ain Sefra

**Limite artificielle** : quartier el Houria

**Limite physique** : ligne de tramway



Figure 18 : Délimitation de la zone d'étude. SOURCE : l'auteur

### Légende :

--- Tracé du tramway

■ ■ ■ Ain Sefra

■ Zone d'étude

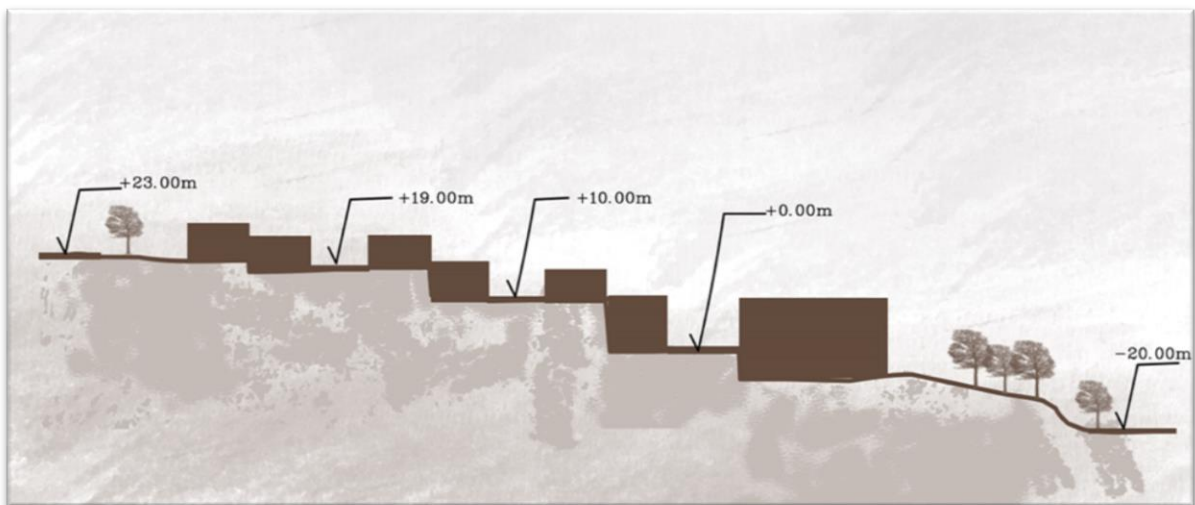


Figure 19 : Coupe schématique de la zone d'étude. SOURCE : l'auteur

## III. APPROCHE URBAINE :

### 1. Analyse typo-morphologique :

- a. **Typologie :** Notre zone d'étude représente une typologie d'espaces variée, On y trouve d'abord des habitats collectifs, composés des anciennes cités collectives. Ces habitats coexistent avec des maisons individuelles, En complément, le quartier intègre des espaces religieux, dont un mausolée et une mosquée.

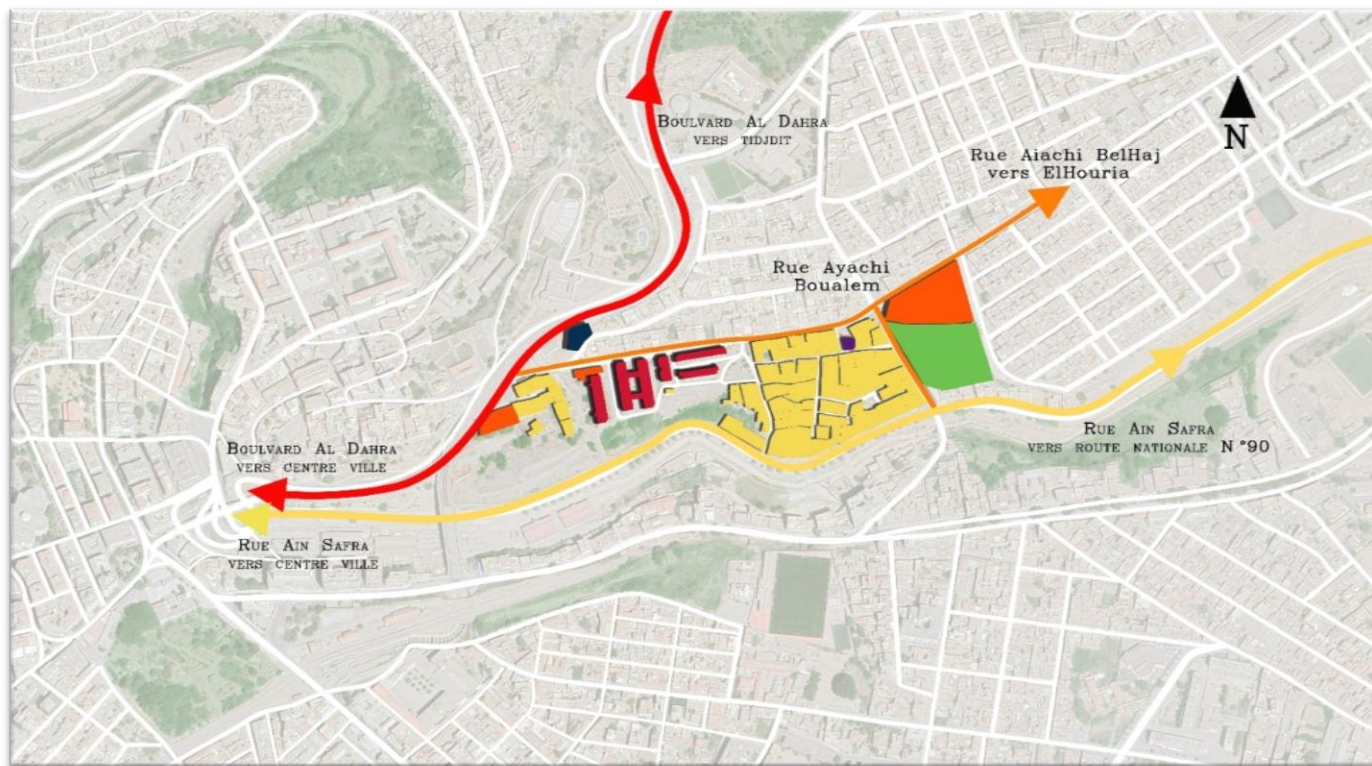









Figure 20 : La typologie de la zone d'étude. SOURCE : l'auteur

**Légende :**

- |   |   |  |   |   |
|---|---|--|---|---|
|  Mosquée   |  Habitat Collectif |  Habitat individuelle |  Espace vert |  Château d'eau |
|  Cimetière |  École Primaire    |  |   |   |

### b. Système Viaire :

Le réseau viaire de notre fragment d'étude est composé majoritairement de ruelles étroites, sinueuses et mal hiérarchisées, ce qui entrave la circulation, tant piétonne que véhiculaire, et complique l'accès aux services de base ce qui contraint le quartier a un certain isolement.

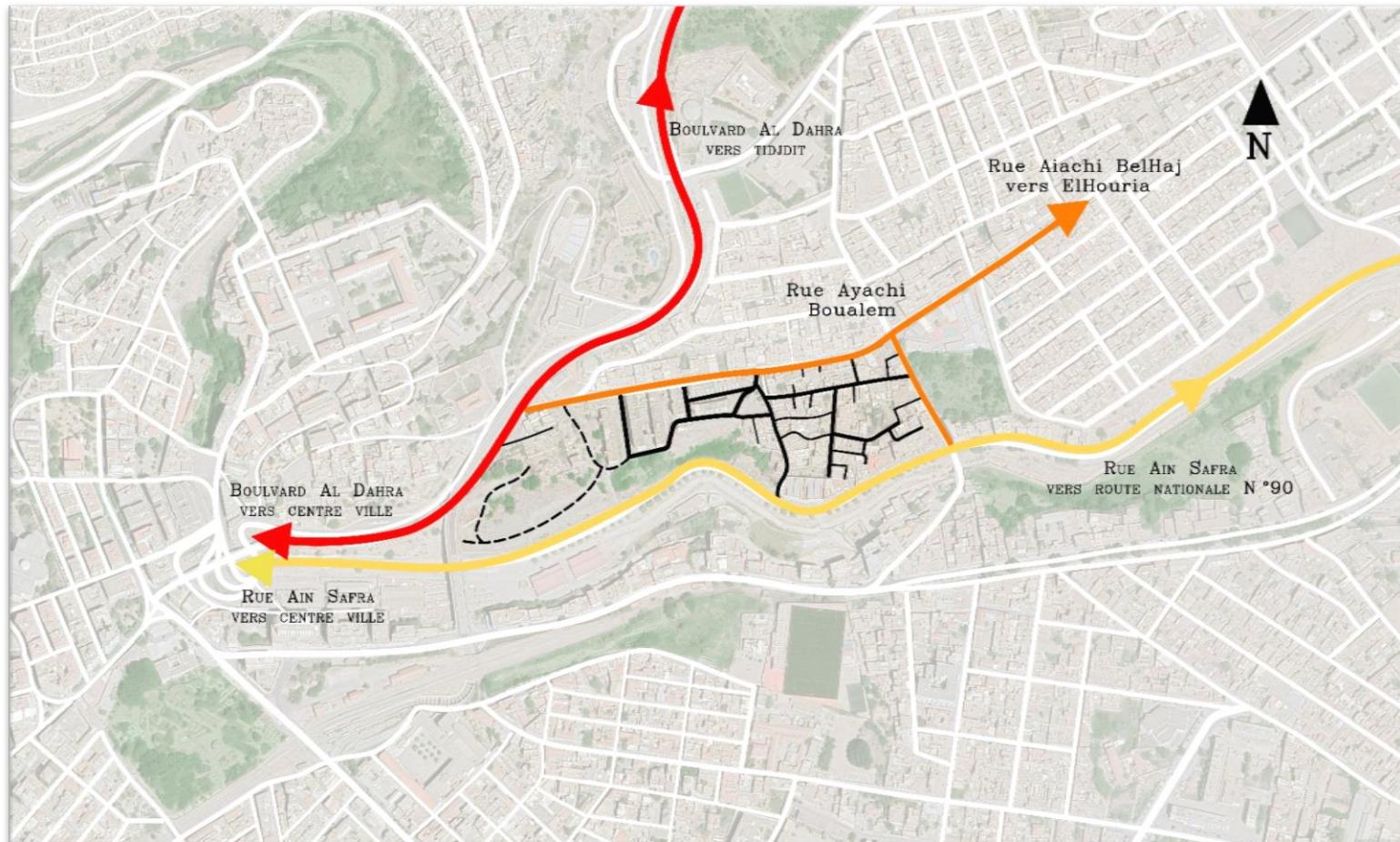


Figure 21 : Trame viaire de la zone d'étude. SOURCE : l'auteur

#### Légende :

— Voirie actuelle

- - - Passage anthropique (piéton)

### c. Système parcellaire :

On observe que la zone d'étude présente une trame irrégulière, marquée par une organisation non structurée des habitats individuels, qui contraste fortement avec l'autre côté où se trouve la cité collective ancienne. Cette dernière, bien qu'elle soit une forme d'habitat collectif, demeure non homogène dans sa distribution et son agencement, ce qui souligne une absence de continuité et de cohérence dans le tissu urbain.

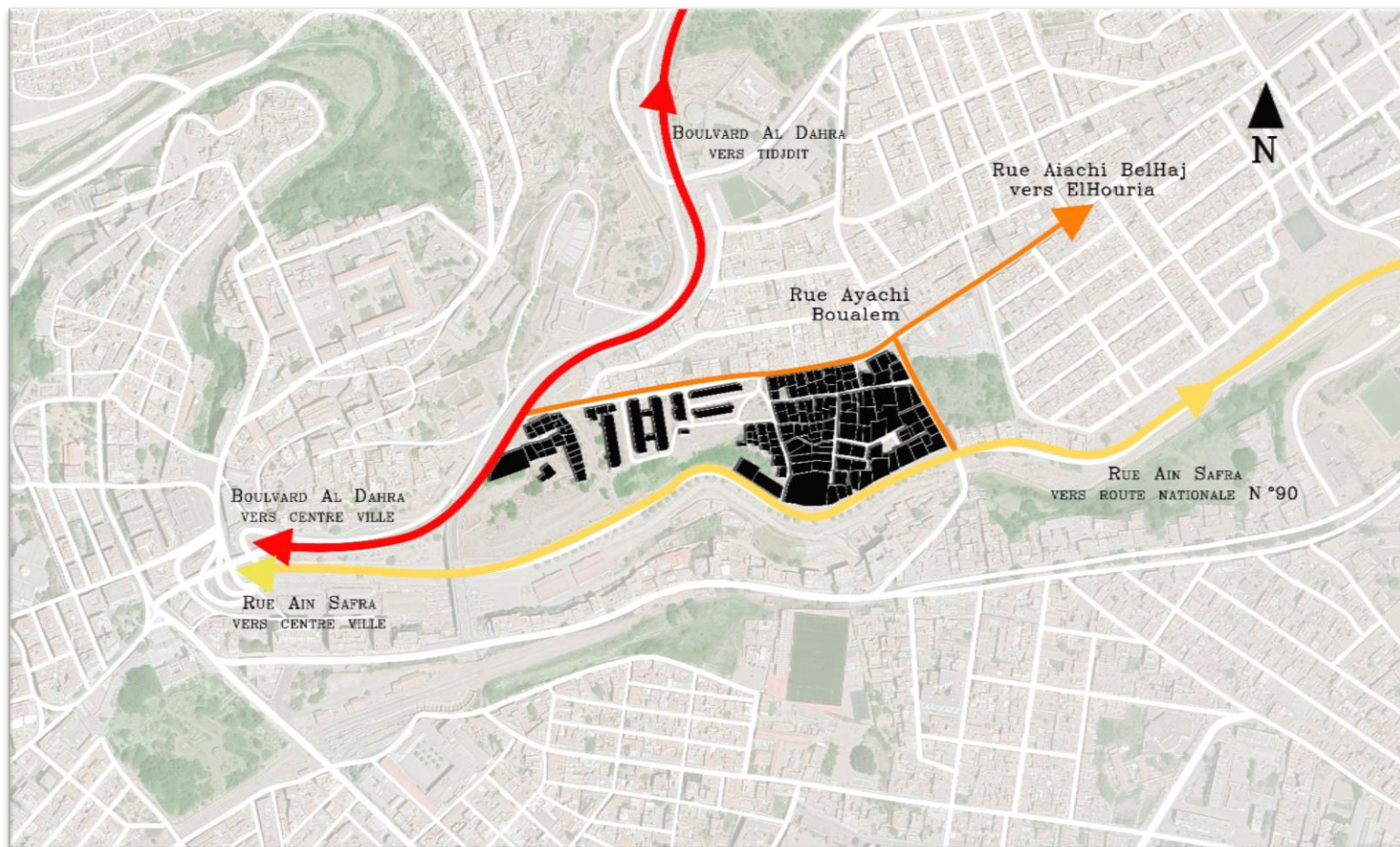


Figure 22 : Trame parcellaire de la zone d'étude. SOURCE : l'auteur

Légende :



Le bâti



Boulevard Al Dahra



Rue Aiachi Belhadj



Rue Ain Safra

## 2. Analyse paysagère: selon Bentley

### a. La perméabilité physique :

L'étroitesse des rues et l'absence d'axes structurants ainsi que le manque d'espaces ouverts limitent la fluidité des déplacements et complique l'accessibilité créant un sentiment d'enclavement, cette configuration limite les connexions avec les quartiers environnants.

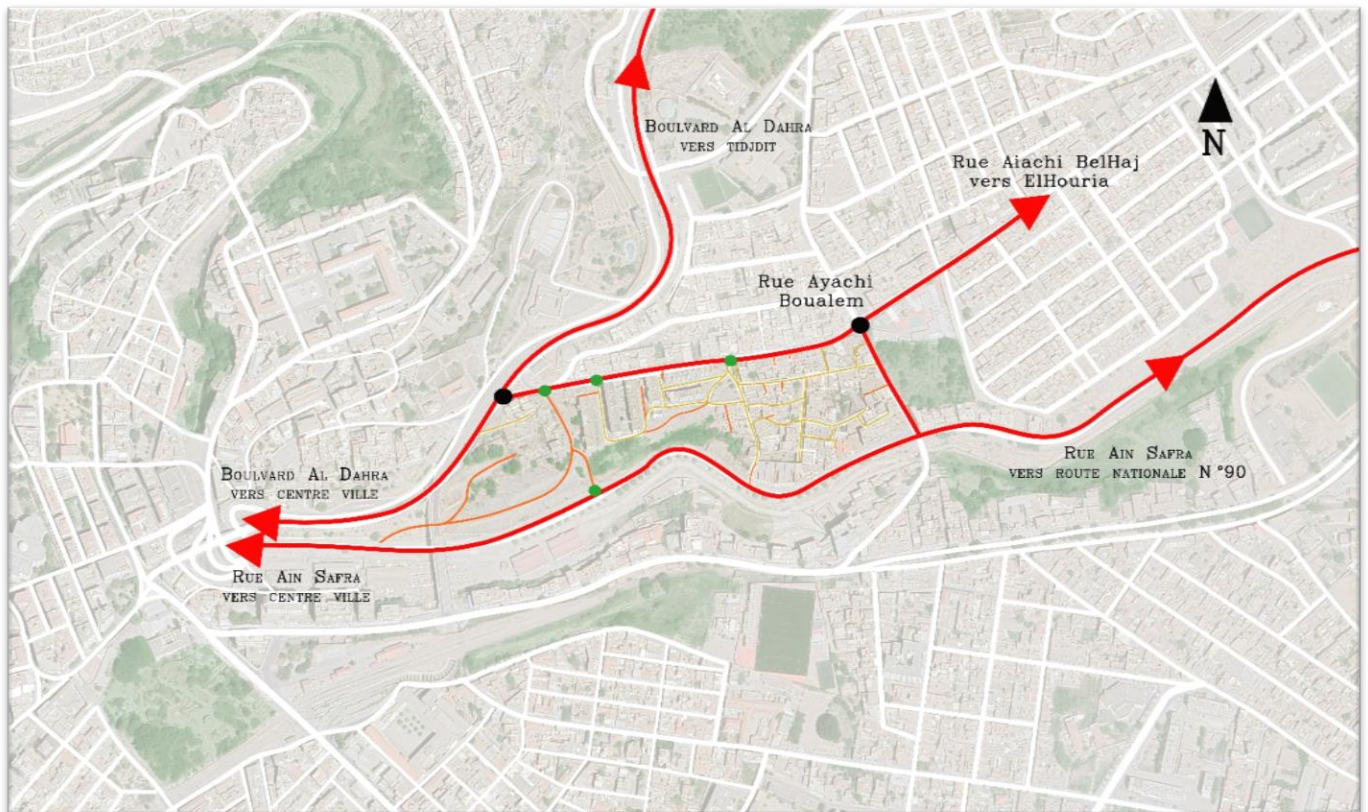


Figure 23 : La perméabilité physique de la zone d'étude. SOURCE : l'auteur



### Légende :

- Voies piétonnes
- Voies secondaires
- Voies principales
- Accès à la zone opérationnelle
- Accès à la zone d'étude
- Espace vert

## b. La perméabilité visuelle :

Nous constatons que les principales voies permettant une ouverture visuelle, représentées par des lignes rouges, contournent la cité plutôt que de la traverser, cela signifie que la connectivité entre la cité et son environnement immédiat est relativement restreinte ce qui renforce un certain isolement urbain. En observant les percées visuelles, nous remarquons qu'elles sont peu nombreuses, ce faible nombre traduit un cloisonnement spatiale important ou les bâtiments et les structures existants créent des barrières visuelles qui réduisent les possibilités de vues dégagées et les échanges visuels avec le reste de la ville.

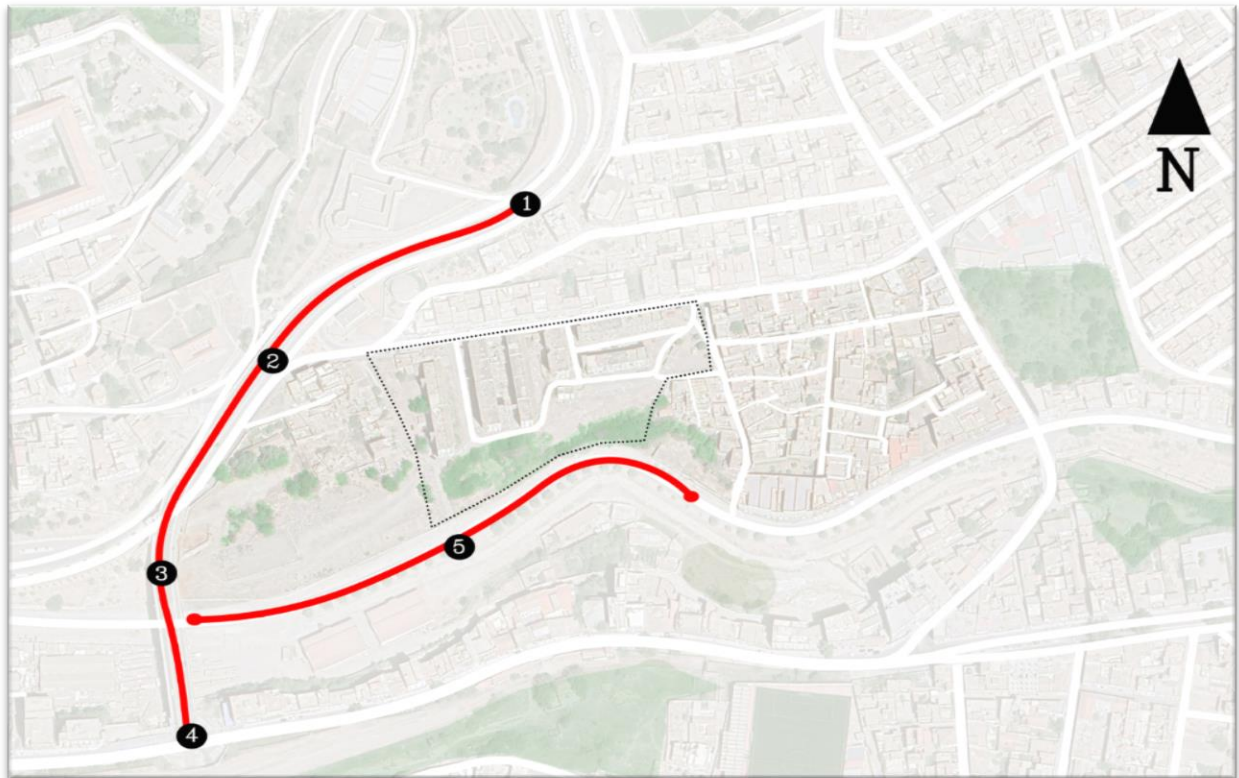


Figure 24 : La perméabilité visuelle de la zone d'étude. SOURCE : l'auteur

### Légende :

● Percés visuels    — Parcours de prise des séquences

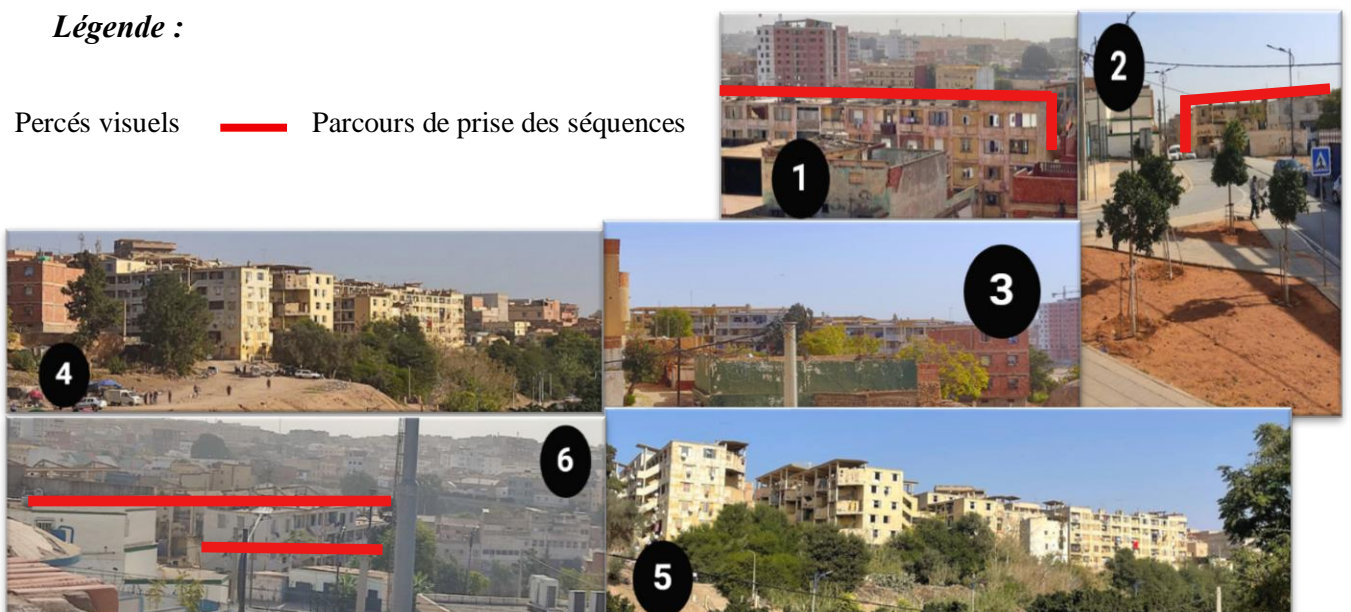


Figure 25 : Les vues ponctuelles de la zone d'étude. SOURCE : l'auteur

## c. La lisibilité :

Notre périmètre d'étude met en évidence plusieurs zones clés : l'espace de rencontre où la vie sociale s'anime, la zone historique, témoin de notre patrimoine, ainsi que les habitants collectifs et individuels qui structurent notre quotidien, nous identifions aussi des nœuds stratégiques et des repères visuels tel que le souk qui rythment et guident notre perception de l'espace.

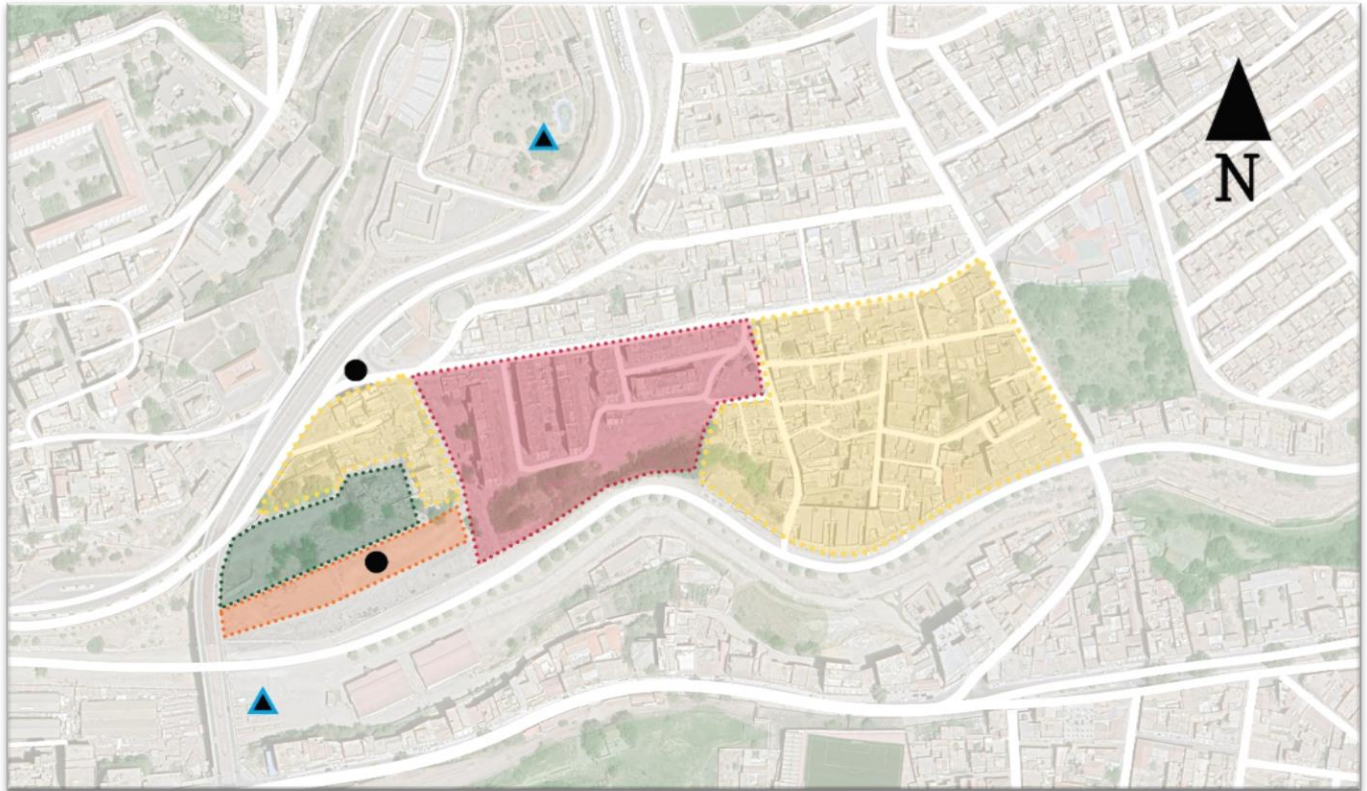


Figure 26 : La lisibilité de la zone d'étude. SOURCE : l'auteur

### Légende :







- |   |                           |   |                 |   |                   |
|---|---------------------------|---|-----------------|---|-------------------|
|  | Zone habitat individuelle |  | Nœuds           |  | Les repères       |
|  | Zone habitat collectif    |  | Zone historique |  | Zone de rencontre |



Figure 27 : Le mausolée. SOURCE : l'auteur



Figure 28 : Le souk. SOURCE : l'auteur

### 3. Descriptif Urbain :

D'après l'analyse urbaine précédemment menée, la célèbre cité El Arsa, anciennement connue sous le nom de Village des Citronniers, se révèle comme une zone résidentielle collective construite dans les années 1950 à l'époque coloniale, à destination des Algériens musulmans. Composée de six barres d'immeubles à faible hauteur (R+4) abritant 288 logements pour plus de 300 familles, la cité présente une organisation urbaine anarchique, conséquence d'une planification initiale déficiente. Cette analyse met en évidence un état général de dégradation avancée : accessibilité restreinte, bâtiments vétustes et insalubres, infrastructures vieillissantes, exclusion sociale, manque criant d'espaces publics, d'équipements de proximité et de lieux de loisirs, ainsi qu'une mauvaise gestion des déchets. L'ensemble de ces constats traduit non seulement un défaut d'entretien, mais aussi une perte progressive de qualité de vie pour les habitants. C'est dans cette logique que nous abordons, dans la page suivante, un relevé précis des contraintes majeures du site, afin de mieux orienter les futures interventions de rénovation.

#### *Fiche Technique :*

- **Le projet :** la cité El Arsa
- **Localisation :** Mostaganem
- **Date de réalisation :** les années 50
- **Superficie :** 7.30 h
- **Nombre de bâtiments :** 6 barres
- **Nombre d'étage par bâtiment :** R+4
- **Nombre total de logements :** 288
- **Equipement :** hammams intégrés

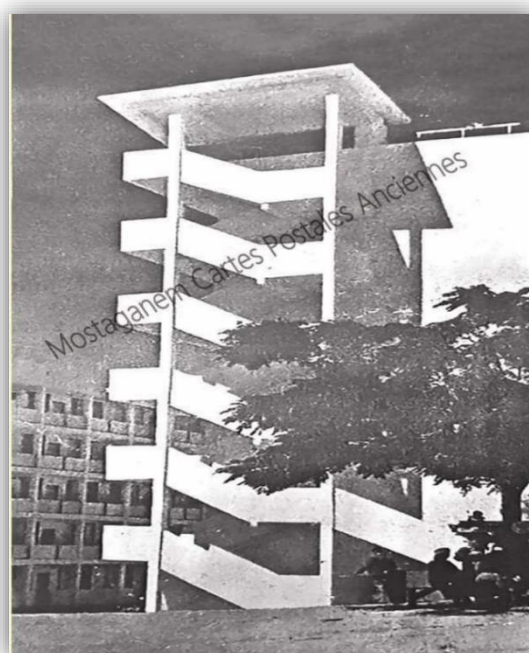


Figure 29 : El Arsa anciennement. SOURCE : Facebook page



Figure 30 : Façade latérale du bloc 1.

SOURCE : l'auteur



Figure 31 : Bâtiment vétuste.

SOURCE : l'auteur



Figure 32 : Etat de Hammam.

SOURCE : l'auteur

## 4. Les contraintes de la zone opérationnelle :

La zone opérationnelle de la cité El Arsa présente un ensemble d'obstacles urbains majeurs qui nuisent dangereusement à sa bonne marche et à sa compréhension. Envahis pour la plupart par les déchets, ces espaces urbains vides participent à une dégradation de l'image du quartier. De nombreux écrans visuels, murs ou constructions en barre, viennent par ailleurs entraver la continuité visuelle et spatiale, fractionner l'espace et renforcer l'impression de territoire morcelé. Par ailleurs, la présence de beaucoup de bâtis à l'abandon et de constructions en très mauvais état met en exergue un parc immobilier très vétuste. Des poches de bidonvilles viennent encore aggraver le constat, signe d'une précarisation croissante des conditions d'abri. Enfin, les espaces verts laissés en friche, et bien qu'ils puissent apparaître comme des réservoirs de possibilités, n'en sont pas moins inexploités et là pour accréditer une impression de quartier délaissé.



Bâtis en ruines

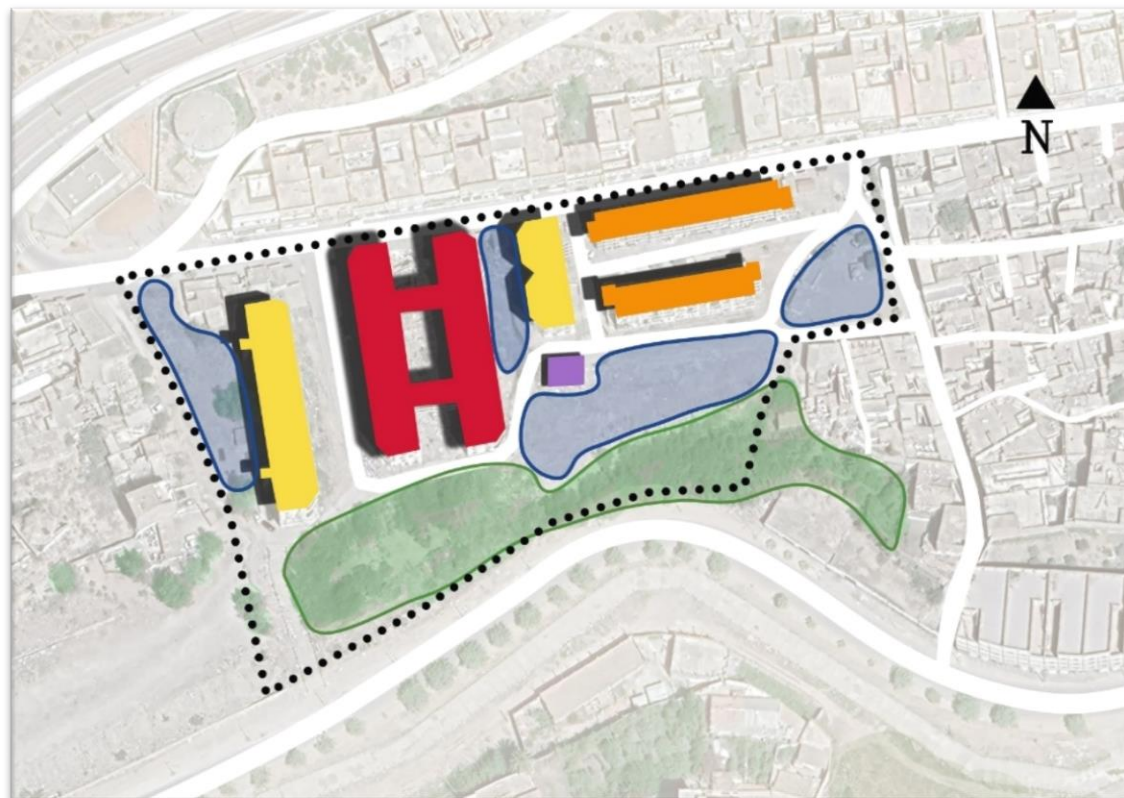


Figure 33 : Les contraintes de la zone opérationnelle. SOURCE : l'auteur



Bâtis en état dégradé



Espace non aménagé



Obstacle visuel

Légende :



Espace non aménagé



Bâtis en état dégradé



Bâtis en ruines



Zone opérationnelle



Bidonvilles



Espace vert non exploité



Obstacle visuel

## 5. Tableau des contraintes :

Catégories	Sous-catégorie	Contraintes	Conséquences	Solutions
Logement et Habitat	- <i>Etat de bâti</i>	Les bâtiments vieillissent. Des fissures et des infiltrations d'eau sont fréquentes.	Dégradation de la qualité de vie, risque pour la sécurité des habitants.	Rénovation du bâti, isolation thermique et réparation des façades.
Réseau Viaire	- <i>Étroitesse des rues</i>	Les rues sont trop étroites pour accueillir une circulation fluide de piétons et de véhicules.	Congestion du trafic, sécurité des piétons compromise, difficultés d'accès.	Aménagement de voies larges et sécurisation des passages piétons.
	- <i>Manque d'une hiérarchie viaire</i>	Absence des axes principales et secondaires.	Circulation désorganisée, manque de fluidité, confusion pour les usagers.	Restructuration du réseau viaire, hiérarchisation des rues.
Accès et Mobilité	- <i>Mobilité douce</i>	Manque de pistes cyclables et de trottoirs adaptés aux piétons.	Mobilité réduite pour les gens âgés et enfants.	Création des pistes cyclables et d'itinéraires sécurisés.
Espaces Publics & Sociaux	- <i>Dégradation des espaces verts</i>	Espaces publics mal entretenus, manque d'espaces verts.	Manque de convivialité, perte de qualité de vie, absence de lieux de détente.	Création et réhabilitation d'espaces verts, jardins partagés.
	- <i>Insuffisance des équipements publics</i>	Peu d'équipements publics comme des centres de santé, écoles, ou commerces de proximité.	Déplacement des habitants vers d'autres quartiers, insatisfaction générale.	Installation de nouveaux équipements publics et commerciaux
Sécurité & Perception	- <i>Sentiment d'insécurité</i>	Zones mal éclairées, présence d'espaces isolés.	Crainte accrue des habitants, surtout la nuit. Insécurité ressentie	Amélioration de l'éclairage public, création de caméras de surveillance.
Social & Communautaire	- <i>Isolement social</i>	Absence de lieux de rencontre communautaire, quartiers déconnectés entre eux.	Fracture sociale, manque d'animation et de liens communautaires.	Création de centres communautaires et d'espaces de rencontre.

Tableau 02 : Les différentes contraintes du site. SOURCE : l'auteur

## IV. SYNTHÈSE DU SITE : Analyse SWOT

### FORCES

- Localisation stratégique
- Patrimoine social et mémoire collective
- Architecture traditionnelle
- Potentiel foncier sous-utilisé

# S

### FAIBLESSES

- Vieillesse du bâti
- Uniformité architecturale et monotonie visuelle
- Insuffisance d'équipements de proximité
- Espaces publics peu valorisés
- Problèmes de mobilité et stationnement

# W



### OPPORTUNITIES

- Évolution vers une ville durable
- Potentiel de rénovation urbaine
- Insertion paysagère et écologique
- Création de mixité fonctionnelle
- Développement culturel

# O

### MENACES

- Instabilité économique ou politique
- Urbanisation périphérique concurrente
- Gentrification et exclusion sociale
- Contraintes budgétaires
- Facteurs environnementaux

# T

CHAPITRE 04 :  
INTERVENTION ET  
PROJET URBAIN

### I. INTRODUCTION :

Dans un contexte marqué par la nécessité impérieuse de repenser nos modes d'urbanisation, et lutter contre l'étalement urbain, l'idée de faire « *la ville sur la ville* » ou « *repenser la ville sur elle-même* » s'impose aujourd'hui comme une alternative crédible et durable pour répondre aux défis contemporains de l'aménagement urbain. Cette approche vise à densifier les territoires urbains existants sans pour autant compromettre la qualité de vie, ni effacer les traces de la mémoire urbaine.

Il ne s'agit plus seulement d'ajouter des étages ou des volumes, mais de proposer une véritable recomposition architecturale et sociale, intégrant des espaces publics – jardins partagés, terrasses collectives, équipements culturels ou sportifs de proximité, lieux de rencontres et de sociabilité sont autant d'éléments qui participent à cette réinvention de la ville « par le haut » – capables de renforcer la qualité de vie, de favoriser les échanges, et d'inscrire l'habitat dans une dynamique écologique et collective.

### II. L'IDÉE DU PROJET :

Le projet urbain que nous proposons s'inscrit dans une démarche de régénération contextuelle, où le territoire de la cité El Arsa devient un support d'expérimentation, de transformation et de revitalisation sociale. Notre ambition est de concevoir un projet capable de créer une continuité sensible et fonctionnelle avec le contexte urbain existant, tout en traduisant cette ambition par des actions concrètes, visibles et utiles pour les habitants.

Nous concevons le projet urbain non pas comme une simple intervention architecturale, mais comme un cadre de pensée global : un outil stratégique au service de la ville et de ses usagers. L'objectif est de marquer une nouvelle identité urbaine à travers la création d'une "*ville verticale*", qui ne soit pas seulement une réponse morphologique, mais également un manifeste spatial pour une ville plus dense, vivable, équitable et durable.

Cette nouvelle centralité verticale est pensée comme un espace de convergence entre habitat, services, espaces publics et équipements de proximité, en réponse aux exigences contemporaines de la société algérienne :

- **Amélioration de la qualité de vie en ville** : par la réintroduction d'espaces verts, d'équipements de proximité et d'une meilleure accessibilité.
- **Valorisation paysagère et respect de l'environnement** : en intégrant des solutions durables, végétales et bioclimatiques adaptées au contexte local.
- **Mixité sociale et fonctionnelle** : en favorisant la diversité des fonctions (habitat, commerce, culture, sport) et en garantissant l'inclusivité à toutes les échelle.

## III. SCHÉMA DE REFLEXION :

**Réaménagement paysager et renaturation du site :** par l'élaboration d'une trame verte cohérente intégrant des espaces de respiration (places publiques, parcs, espaces de détente) renforçant ainsi la cohésion sociale.

**Redynamisation urbaine et réactivation économique :** par la mise en place d'un maillage fonctionnel d'équipements de proximité insérés dans des poches urbaines stratégiques pour l'ouverture de la cité sur son environnement élargi.

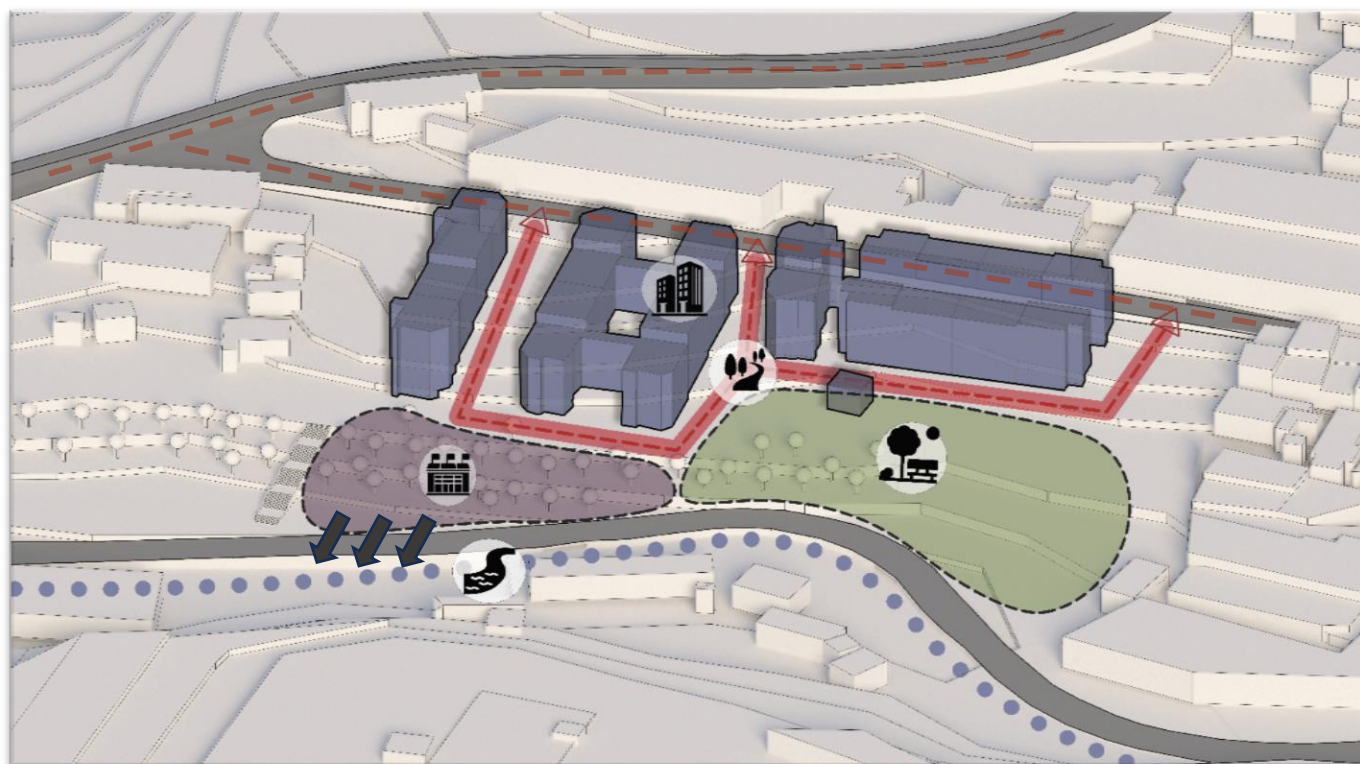


Figure 34 : Schéma d'action de la zone opérationnelle. SOURCE : l'auteur

**Restructuration urbaine et réorganisation des flux :** par l'instauration d'une hiérarchisation fonctionnelle des circulations tout en garantissant une cohabitation harmonieuse des mobilités.

**Recomposition spatiale structurée :** par la régénération du tissu bâti selon une trame urbaine modulaire dans une logique de cohérence formelle, de continuité urbaine et de lisibilité spatiale.

### IV. LA GENÈSE DU PROJET :

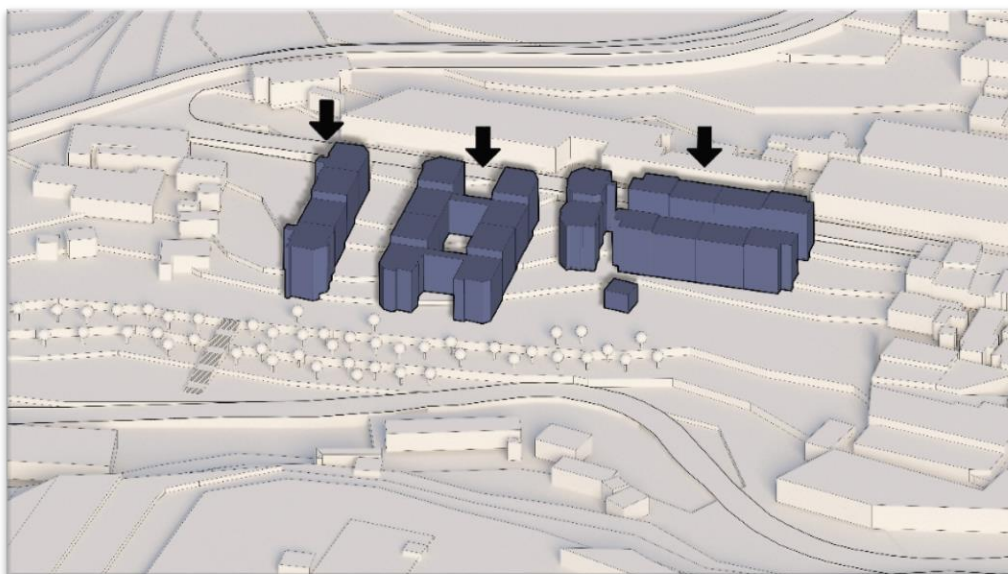


Figure 35 : Première étape de la conception du projet. SOURCE : l'auteur

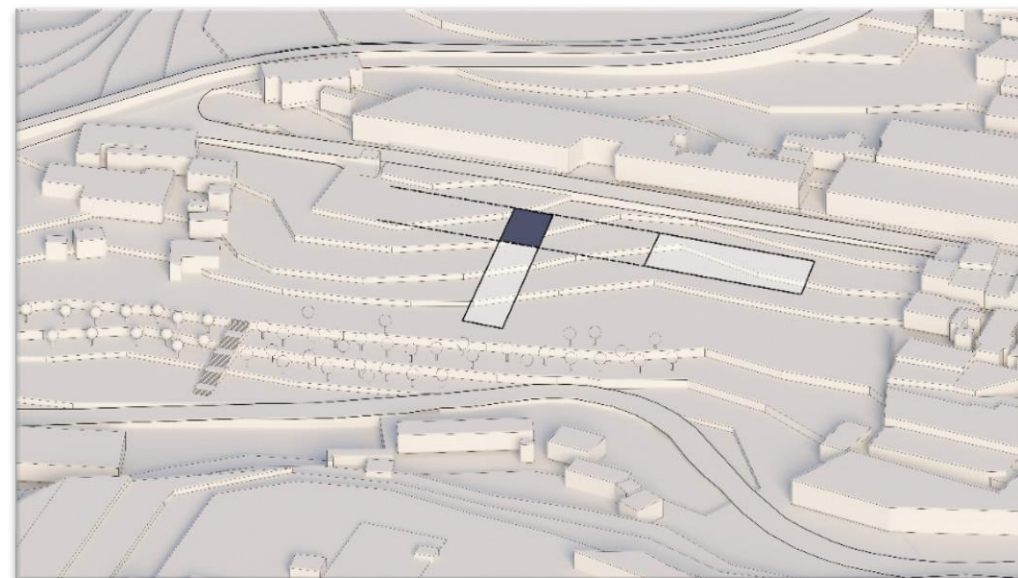


Figure 36 : Deuxième étape de la conception du projet. SOURCE : l'auteur

#### Étape 01 : Démolition de l'existant vétuste

L'état de dégradation avancée du bâti existant – obsolète sur les plans structurel, fonctionnel et symbolique – a conduit à la décision radicale de sa démolition. Ce choix s'inscrit dans une optique de régénération profonde, visant à dépasser les limites d'une simple réhabilitation pour proposer une reconfiguration intégrale du tissu urbain.

#### Étape 02 : Conservation fictive des traces du bâti existant

Les empreintes du bâti démolit ont été conservées de manière fictive. Ces traces ont servi de point de départ à une réflexion sur la morphogénèse du nouveau projet. À partir de ces empreintes mémorielles du bâti existant, un module spatial de 15x15 mètres a été généré. Ce module a constitué l'unité de base du projet.

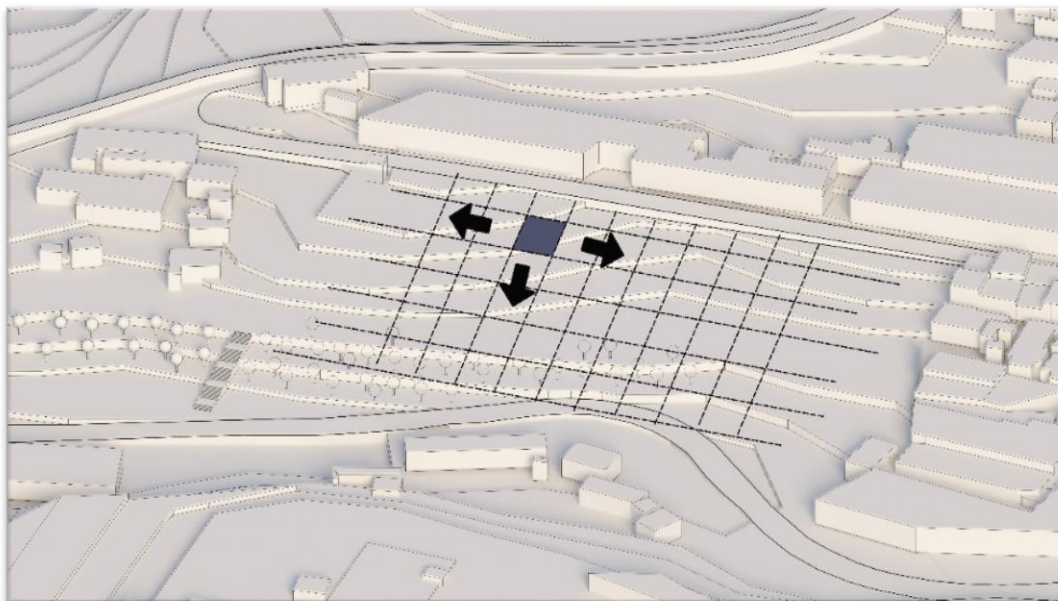


Figure 37 : Troisième étape de la conception du projet. SOURCE : l'auteur

### Étape 03 : Élaboration d'une trame urbaine par répétition du module

En répétant ce module de manière cohérente, une trame urbaine régulière et lisible a été dessinée, apportant un ordre spatial qui structure le quartier. Cette trame a permis de restituer une densité maîtrisée, tout en assurant une bonne intégration avec le tissu urbain environnant.

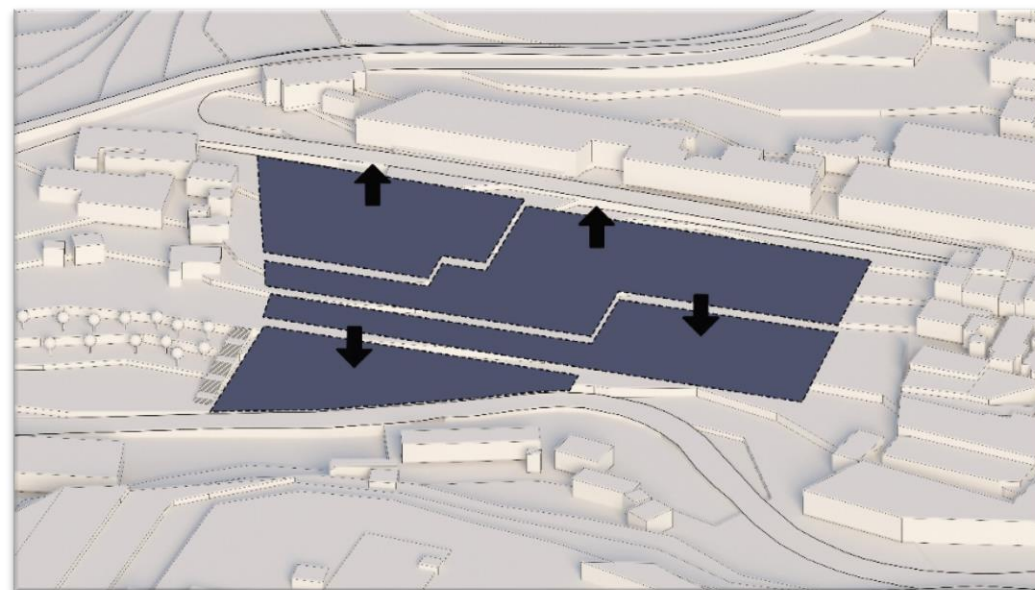


Figure 38 : Quatrième étape de la conception du projet. SOURCE : l'auteur

### Étape 04 : Implantation de plateformes adaptées à la topographie en pente

Tenant compte de la morphologie naturelle du site, des plateformes ont été aménagées le long de la pente afin de créer des assises stables pour la future implantation du bâti. Cette stratégie a permis de minimiser les mouvements de terre, de respecter la topographie et d'offrir des vues diversifiées.

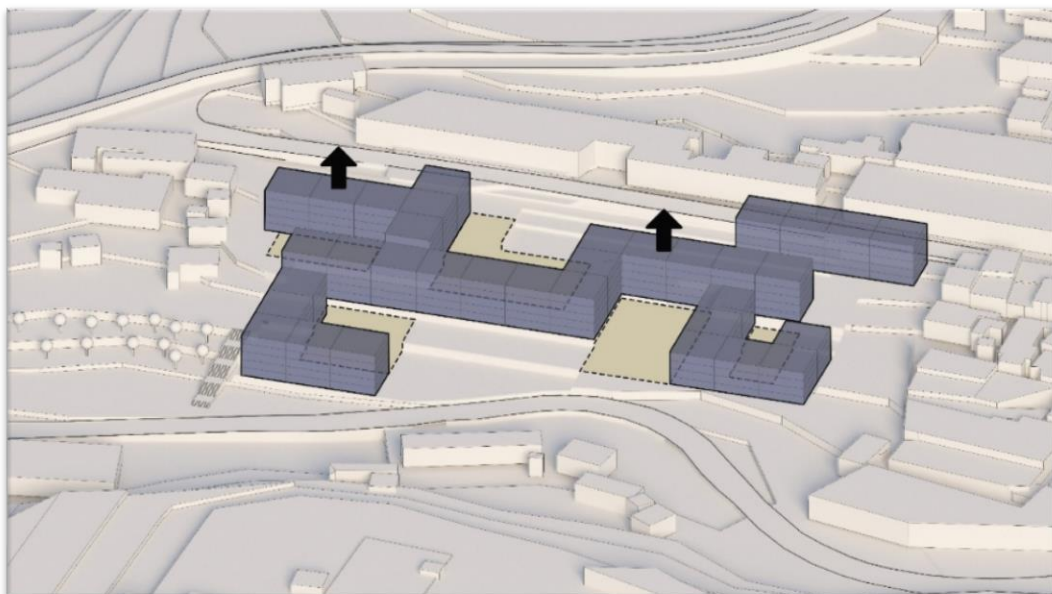


Figure 39 : Cinquième étape de la conception du projet. SOURCE : l'auteur

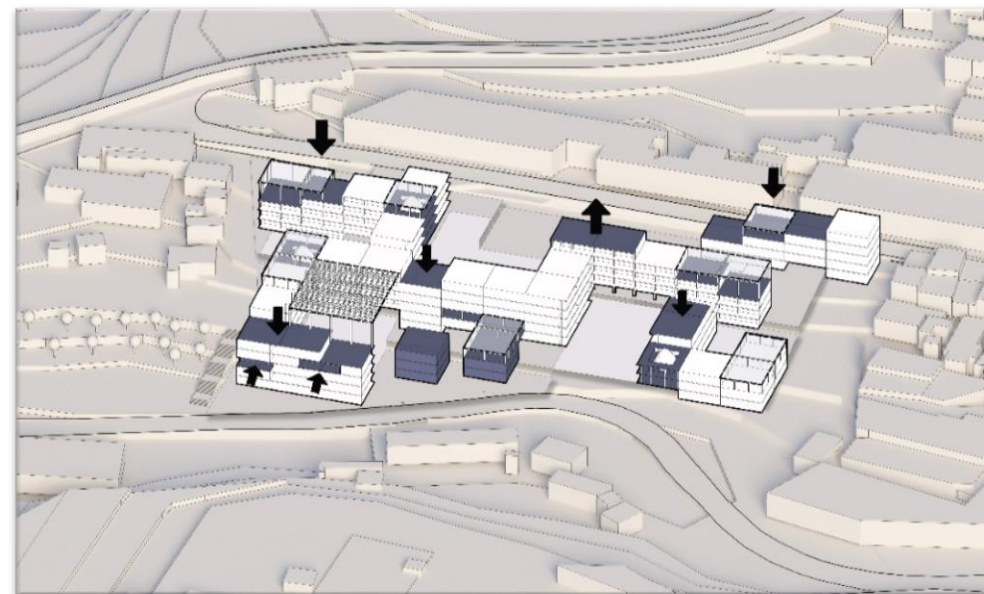


Figure 40 : Sixième étape de la conception du projet. SOURCE : l'auteur

### Étape 05 : Reconstruction du bâti sous forme d'îlots fermés

Le nouveau bâti a été reconstruit sous forme d'îlots fermés, une typologie choisie pour sa capacité à structurer l'espace, créer des limites claires entre le public et le privé, et offrir une qualité résidentielle élevée. Chaque îlot intègre en son cœur une cour centrale, pensée comme un espace semi-public favorisant les interactions de voisinage, la ventilation naturelle et l'ensoleillement.

### Étape 06 : Décompactage du tissu résidentiel par un jeu de gradins avec l'intégration des espaces de vie partagés

Le bâti projeté a été traité en gradins, suivant la topographie naturelle du site. Ce choix architectural permet non seulement une meilleure intégration paysagère mais aussi une graduation harmonieuse des volumes. Par ailleurs, des patios intérieurs et des jardins partagés ont été aménagés à l'intérieur des îlots bâtis, avec des équipements et des services de proximité.

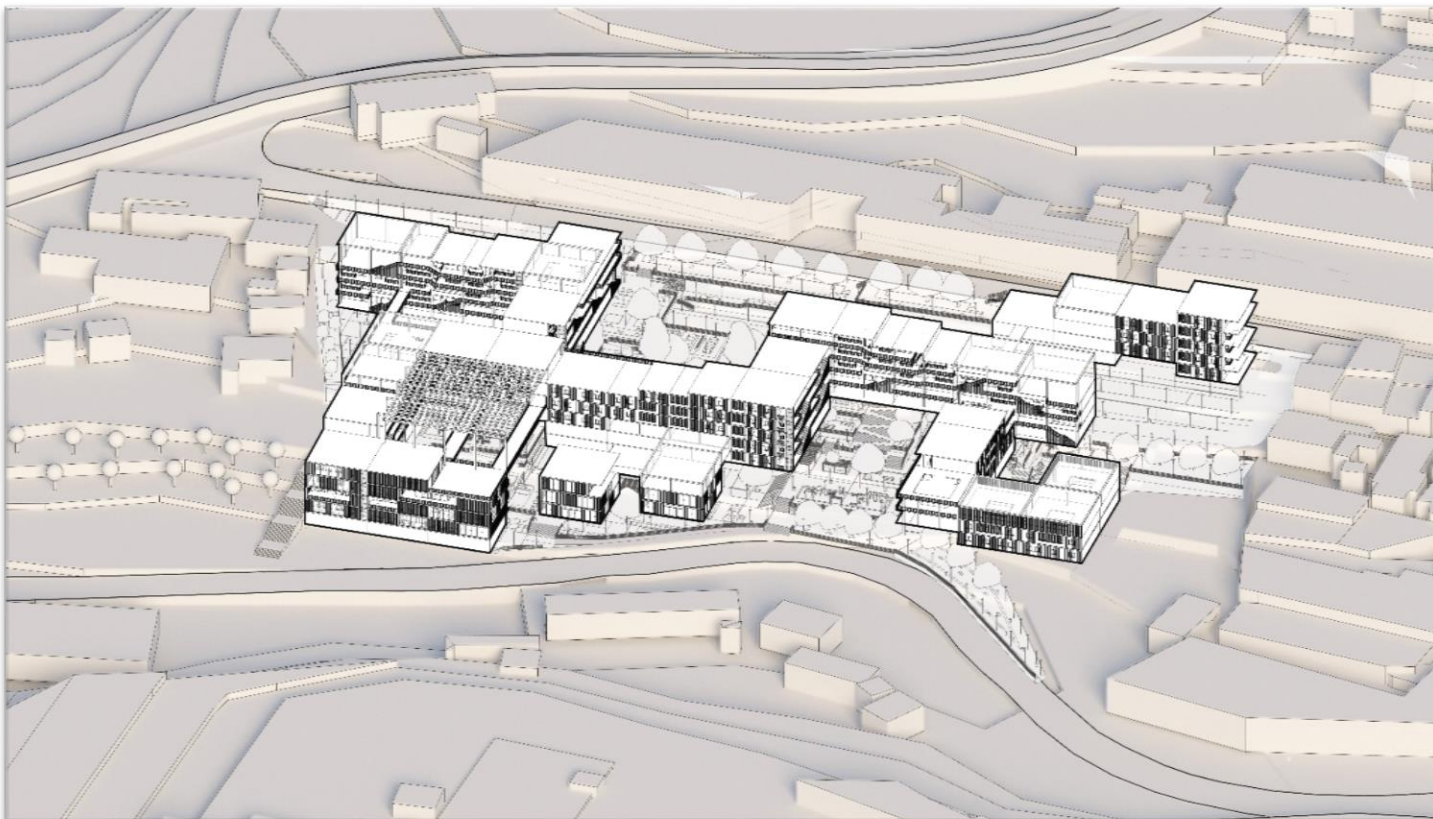


Figure 41 : Septième étape de la conception du projet. SOURCE : l'auteur

### **Étape 07 : Finalisation du projet**

Pour parachever l'ensemble du projet, une attention particulière a été portée au traitement architectural des façades, conçues comme des interfaces actives entre intérieur et extérieur. Parallèlement, les plateformes extérieures aménagées sur la pente ont été valorisées comme des espaces multifonctionnels, favorisant la circulation, la rencontre et la détente. Leur traitement paysager et mobilier a été pensé pour assurer à la fois fluidité des parcours et qualité des ambiances.

### V. PROGRAMMATION :

#### 1. PROGRAMME SUFACIQUE/TYPOLOGIE :

Notre objectif est d'établir une programmation urbaine dans une logique de diversification fonctionnelle et de densification maîtrisée, afin de répondre aux besoins actuels des usagers tout en respectant les qualités du site. Il prévoit la création de nouveaux logements accompagnée de l'introduction d'équipements de proximité structurants, dans une composition urbaine harmonieuse. L'offre résidentielle se décline en typologies variées, intégrant des studios, des appartements de type F2 à F5, des duplex familiaux, ainsi que des logements individuels R+1. Cette diversité permet d'accueillir une population mixte – jeunes, familles, personnes âgées – et de favoriser ainsi une cohabitation intergénérationnelle et une mixité sociale réelle.

Sur le plan fonctionnel, le quartier est enrichi par l'implantation d'équipements de proximité destinés à améliorer le quotidien des habitants et à stimuler les interactions locales : une crèche, un centre commercial de quartier, un hammam traditionnel, une salle de sport polyvalente ainsi qu'une piscine couverte. Ces équipements, intégrés aux nœuds de la structure urbaine, participent à l'animation des rez-de-chaussée et renforcent la vitalité du quartier.

La disposition du bâti suit une logique de ville compacte, avec une articulation entre bâtiments collectifs.

<b>Habitat</b>	Studio	48.46m <sup>2</sup>
	Type 2	72.5m <sup>2</sup>
	Type 3	88.66m <sup>2</sup>
	Type 4	109.60m <sup>2</sup>
	Type 4'	100.80m <sup>2</sup>
	Type 5	140.73m <sup>2</sup>
	Individuelle « R+1 »	289.60 m <sup>2</sup>

<b>Equipements</b>	Centre commercial	3135m <sup>2</sup>
	Crèche	555m <sup>2</sup>
	Salle de sport	350m <sup>2</sup>
	Hammam	555m <sup>2</sup>
	Piscine	450m <sup>2</sup>

Type	Surface
Individuel RDC	180.53m <sup>2</sup>
Salon	38.00m <sup>2</sup>
Cuisine	30.18m <sup>2</sup>
Couloir	11.70m <sup>2</sup>
SDB	5.50m <sup>2</sup>
WC	2.21m <sup>2</sup>
Cage d'escalier	8.20m <sup>2</sup>
Cour	35.72m <sup>2</sup>
Chambre 01	15.99m <sup>2</sup>
Chambre 02	19.30m <sup>2</sup>
Chambre 03	13.73m <sup>2</sup>

Type	Surface
F2	72.5m <sup>2</sup>
Salon	21.20m <sup>2</sup>
Cuisine	13.87m <sup>2</sup>
SDB+ WC	4.93m <sup>2</sup>
Circulation	15.50m <sup>2</sup>
Chambre 01	17.00m <sup>2</sup>

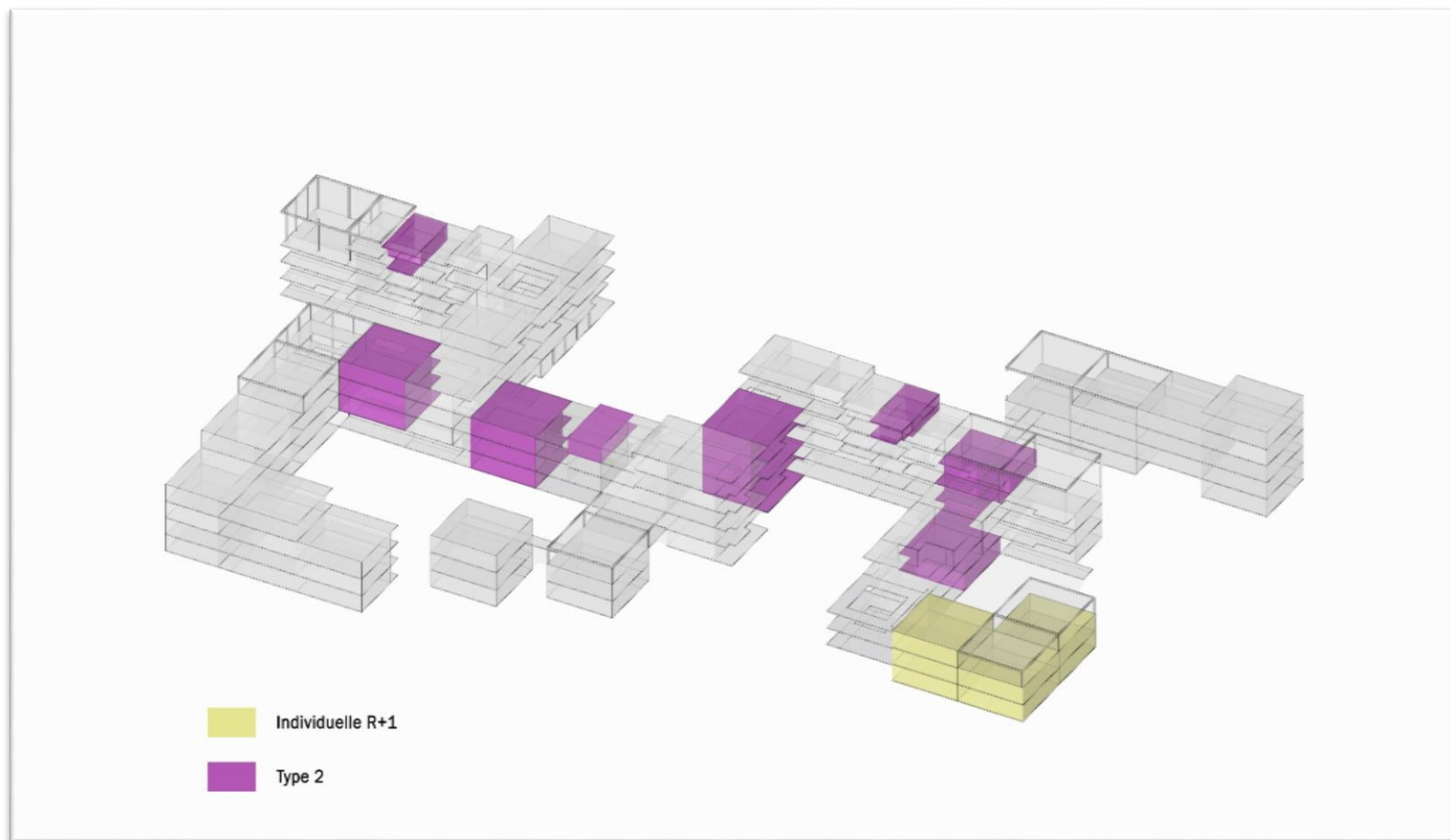


Figure 42 : Schéma qui montre la position de l'individuelle R+1 et type 2. SOURCE : l'auteur

Type	Surface
F3	88.66m <sup>2</sup>
Salon	20.50m <sup>2</sup>
Cuisine	14.13m <sup>2</sup>
Séchoir	5.52m <sup>2</sup>
SDB	2.47m <sup>2</sup>
WC	1.27m <sup>2</sup>
Circulation	15.50m <sup>2</sup>
Chambre 01	13.87m <sup>2</sup>
Chambre 02	15.40m <sup>2</sup>

Type	Surface
Studio	48.46m <sup>2</sup>
Séjour	13.97m <sup>2</sup>
Cuisine	11.84m <sup>2</sup>
SDB + WC	3.59m <sup>2</sup>
Chambre	14.99m <sup>2</sup>
Circulation	4.07m <sup>2</sup>

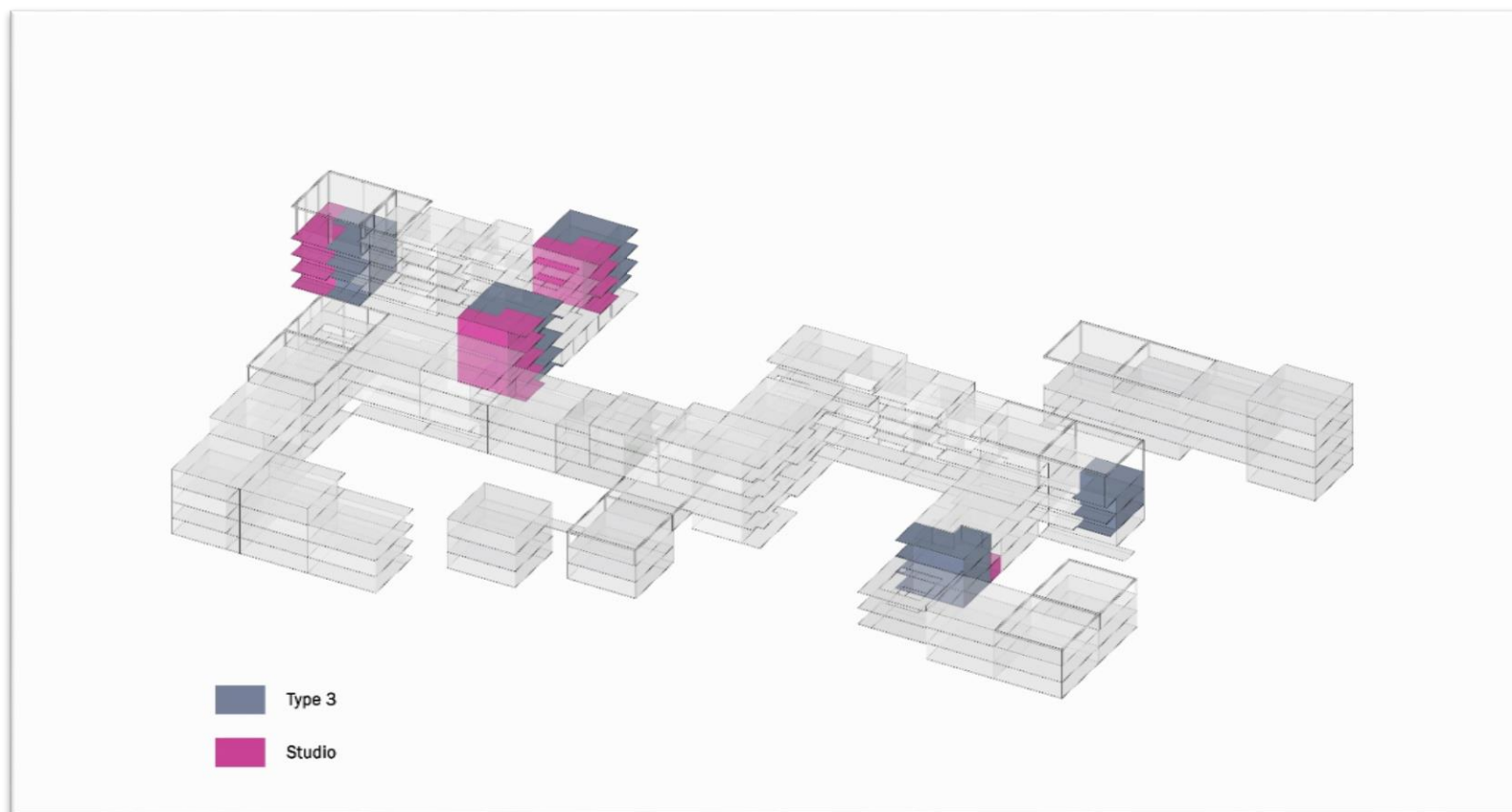


Figure 43 : Schéma qui montre la position de studio et type 3. SOURCE : l'auteur

## CHAPITRE 04 : INTERVENTION ET PROJET URBAIN

Type	Surface
F4	109.60m <sup>2</sup>
Salon	18.92m <sup>2</sup>
Cuisine	15.87m <sup>2</sup>
Séchoir	5.93m <sup>2</sup>
SDB	3.16m <sup>2</sup>
WC	1.20m <sup>2</sup>
Circulation	25.00m <sup>2</sup>
Chambre 01	16.22m <sup>2</sup>
Chambre 02	20.30m <sup>2</sup>
Chambre 03	15.86m <sup>2</sup>
Sanitaire	3.02m <sup>2</sup>

Type	Surface
F4'	100.80m <sup>2</sup>
Salon	15.86m <sup>2</sup>
Cuisine	16.09m <sup>2</sup>
Séchoir	5.70 m <sup>2</sup>
SDB	4.92m <sup>2</sup>
WC	2.02m <sup>2</sup>
Circulation	19.02m <sup>2</sup>
Chambre 01	11.65m <sup>2</sup>
Chambre 02	13.87m <sup>2</sup>
Chambre 03	11.66m <sup>2</sup>

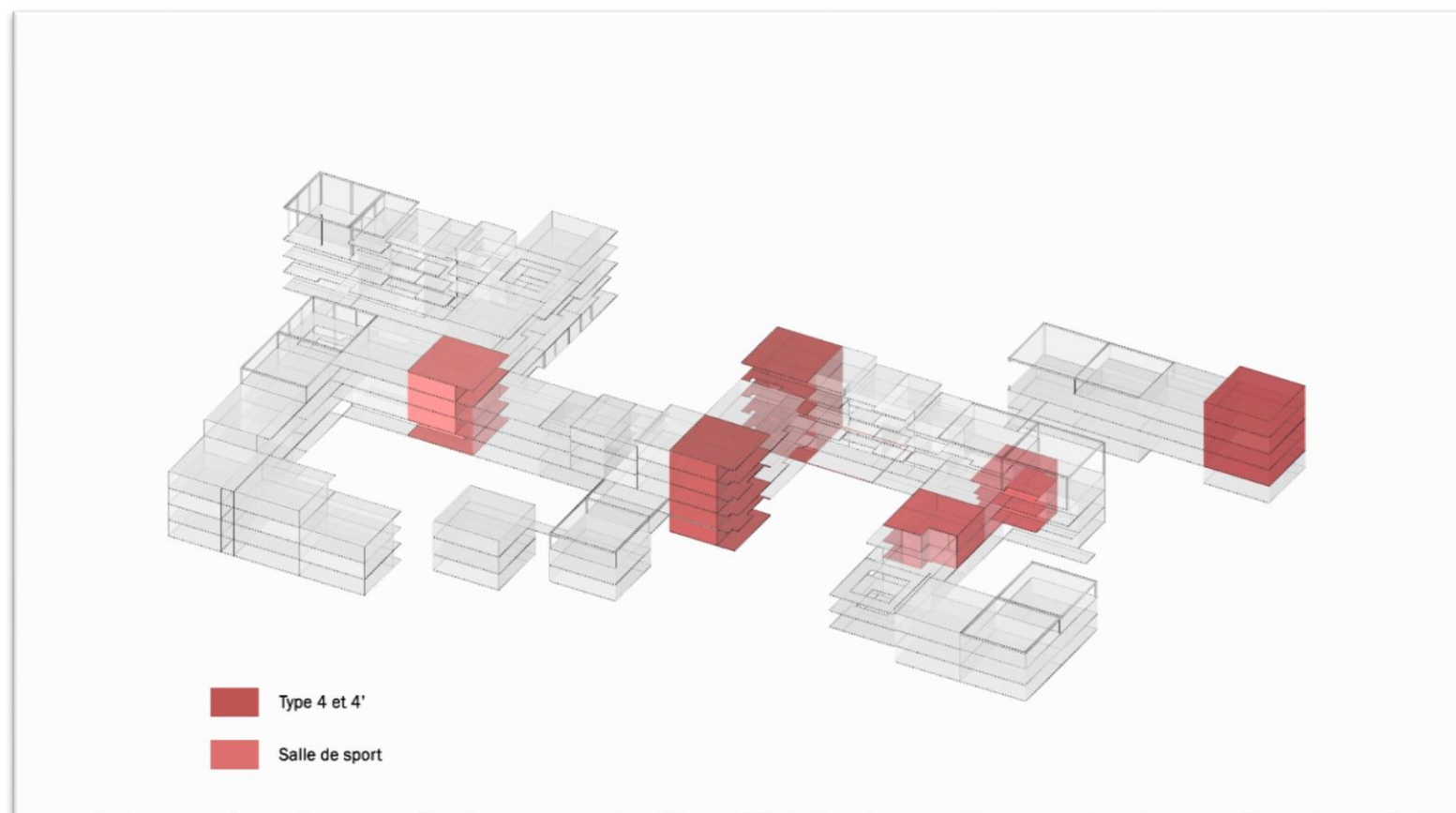


Figure 44 : Schéma qui montre la position de type 4, 4' et salle du sport. SOURCE : l'auteur

Type	Surface
F5	140.73m <sup>2</sup>
Salon	16.65m <sup>2</sup>
Cuisine	18.00m <sup>2</sup>
Séchoir	14.57m <sup>2</sup>
SDB	3.24m <sup>2</sup>
WC	1.52m <sup>2</sup>
Circulation	23.26m <sup>2</sup>
Chambre 01	9.20m <sup>2</sup>
Chambre 02	16.14m <sup>2</sup>
Chambre03	14.27m <sup>2</sup>
Chambre 04	19.12m <sup>2</sup>
Sanitaire	4.76m <sup>2</sup>

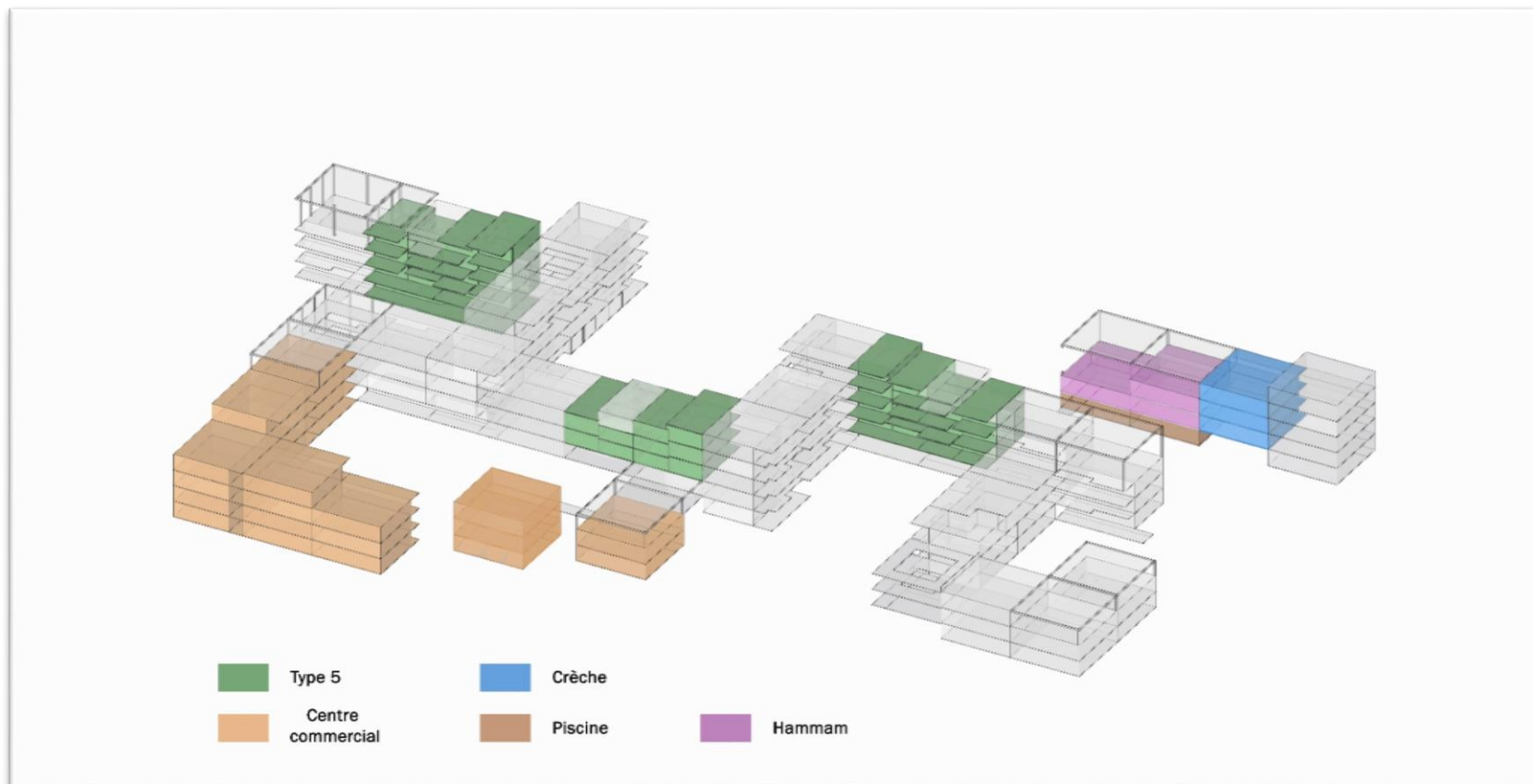
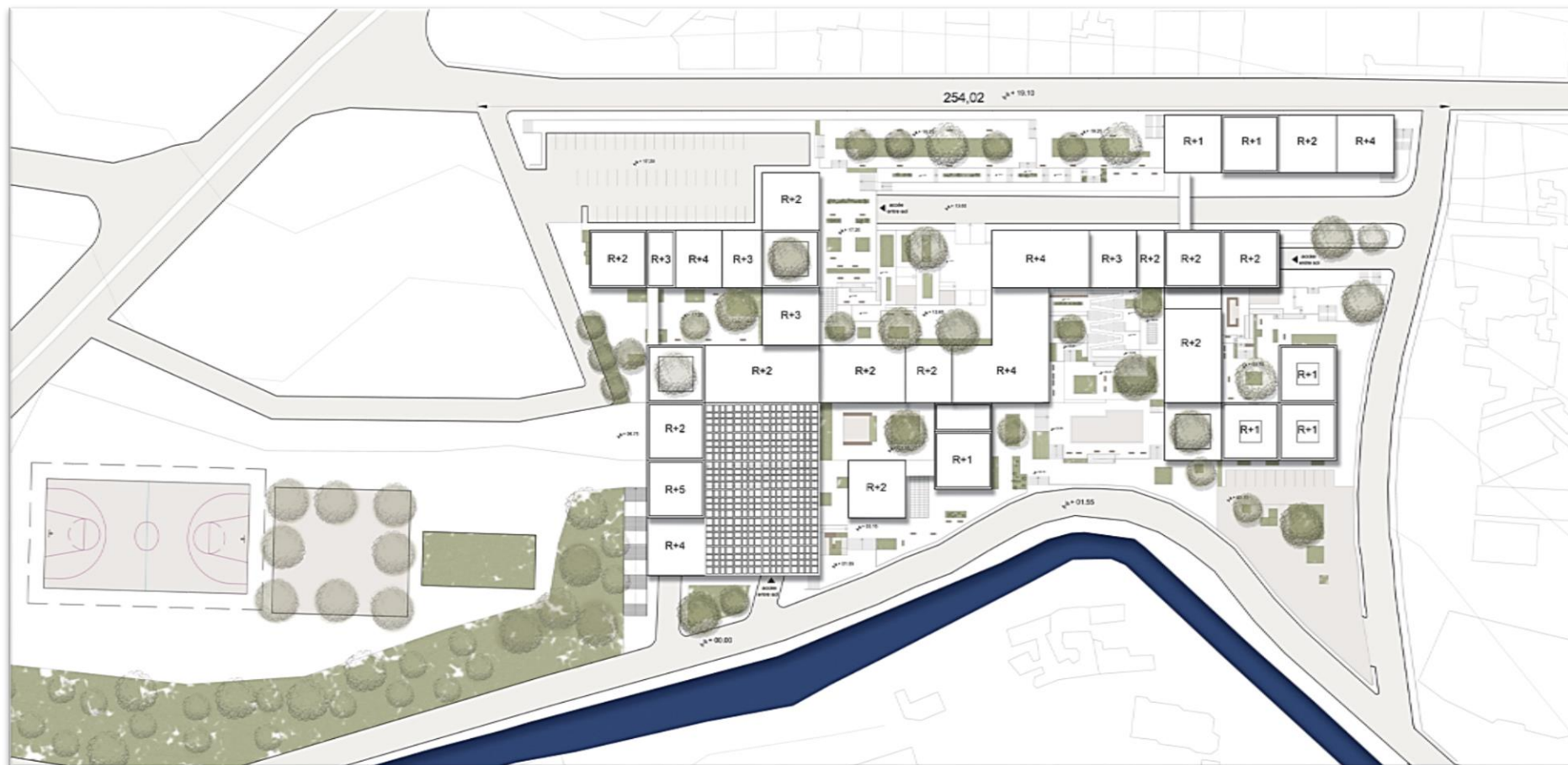


Figure 45 : Schéma qui montre la position des équipements de proximité et type 5. SOURCE : l'auteur

VI. PLAN DE MASSE :



## VII. PLAN D'ASSEMBLAGE :



### VII. CONCLUSION GÉNÉRALE :

**La rénovation urbaine**, loin d'être une simple opération de requalification physique, s'affirme aujourd'hui comme un véritable projet urbain, engageant des réflexions profondes sur la manière dont nous habitons, partageons et construisons la ville. Ce mémoire s'est attaché à interroger les potentialités d'un patrimoine souvent marginalisé — celui des cités collectives de l'époque coloniale, et plus précisément de la cité El Arsa à Mostaganem — en tant que levier stratégique de transformation urbaine, sociale et écologique.

À travers une démarche fondée sur une analyse urbaine : typo-morphologique, chronologique et paysagère, ce travail a permis de révéler les ressources latentes de ce tissu urbain : ses espaces ouverts sous exploités, son ancrage historique, mais aussi ses fragilités structurelles et sociales. En partant de ces constats, le projet développé ne s'est pas contenté de « réparer » un bâti vieillissant : il a visé à *réinventer l'usage de la ville existante*, en imaginant des dispositifs souples et inclusifs, capables de répondre aux besoins contemporains tout en respectant la mémoire du lieu.

La proposition de surélever, de densifier intelligemment, d'introduire des fonctions mixtes, et de redonner sens aux espaces publics, s'inscrit dans une vision où *la ville sur la ville* devient un manifeste contre l'étalement urbain, contre l'uniformité fonctionnelle, et pour une ville durable, habitée, vivante. Elle incarne un urbanisme du déjà-là, nourri d'écoute, de respect des usages, mais aussi d'audace conceptuelle.

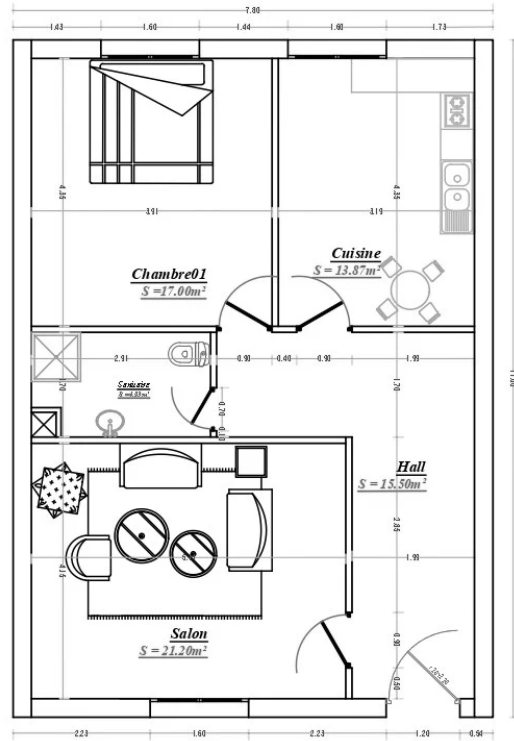
Ce mémoire montre ainsi que les anciennes cités collectives, loin d'être des reliques d'un passé révolu, peuvent devenir les matériaux fertiles d'une ville en transition, pour peu que l'on sache les lire, les comprendre, et les projeter. Elles offrent une chance unique de repenser les modèles dominants, d'explorer de nouvelles manières de vivre ensemble, et de construire des lieux où l'architecture n'est pas seulement un décor, mais un support d'existence et de lien social.

En somme, la rénovation de la cité El Arsa ne constitue pas une fin en soi, mais un début de récit : celui d'une ville qui se régénère à partir d'elle-même, qui valorise l'existant sans le figer, et qui redonne à ses habitants un rôle actif dans la fabrication de leur quotidien. Ce récit reste à écrire, à bâtir, et à transmettre. C'est là, sans doute, le véritable rôle de l'architecte aujourd'hui : réconcilier mémoire et modernité, pour bâtir un futur enraciné dans l'intelligence du présent.

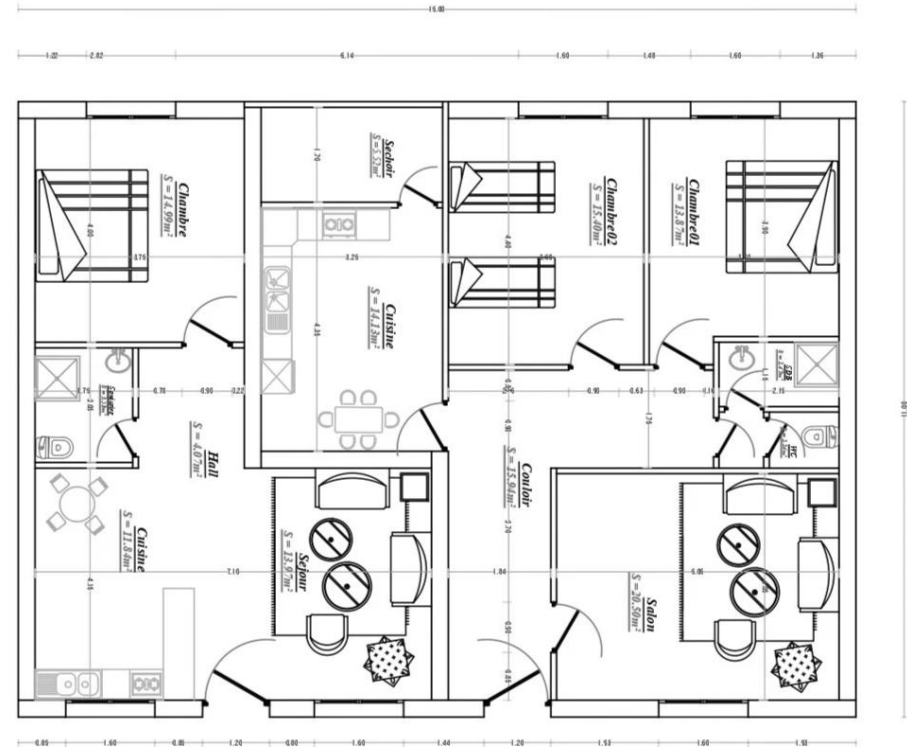
# ANNEXE 01 : LES PLANS

# ANNEXE DES PLANS

## - LES PLANS F2/F3 et Studio :



### Plan F2



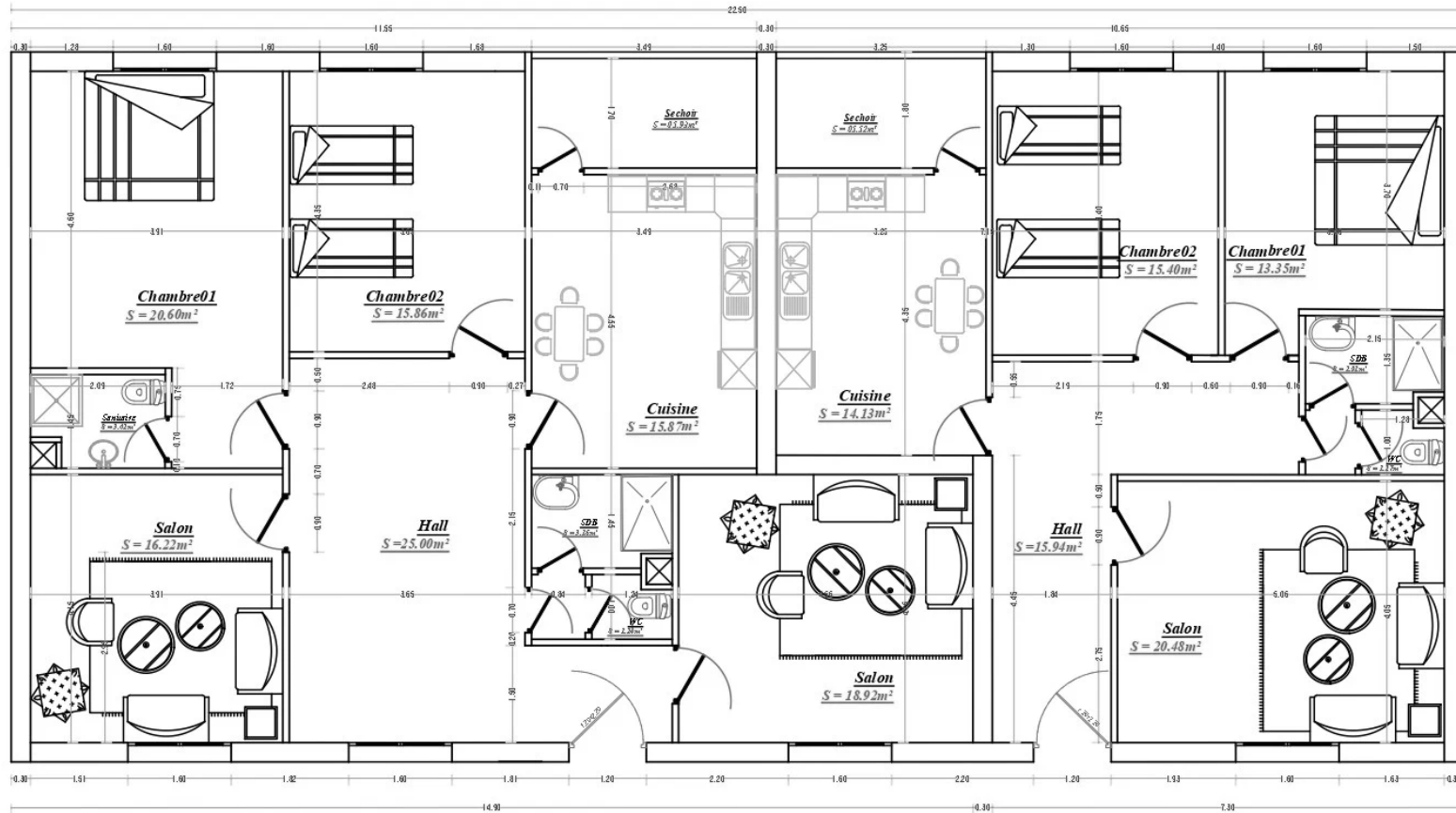
### Plan F3 et Studio

## ANNEXE DES PLANS

### - LES PLANS F2/F3 et Studio EN 3D :



- LES PLANS F3/F4 :



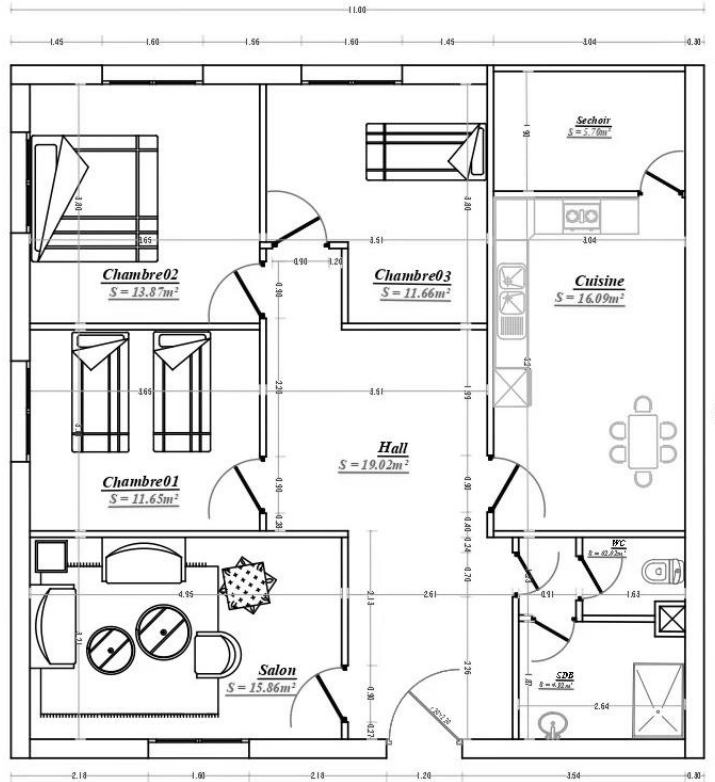
Plan F3 et F4

## ANNEXE DES PLANS

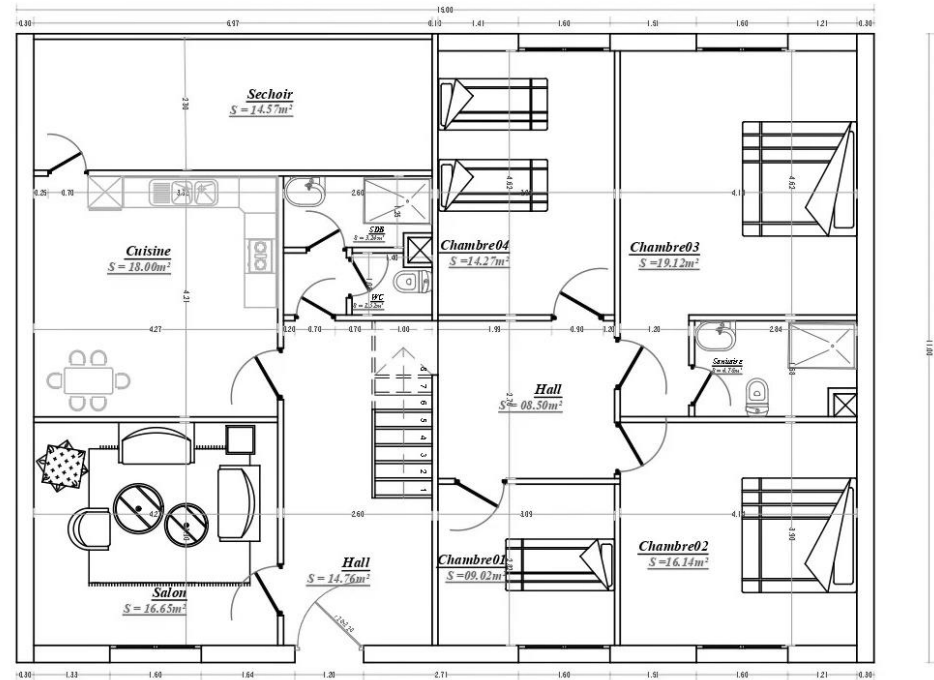
### - LES PLANS F3/F4 EN 3D :



- LES PLANS F4'/F5 duplex :



Plan F4'



Plan F5 duplex

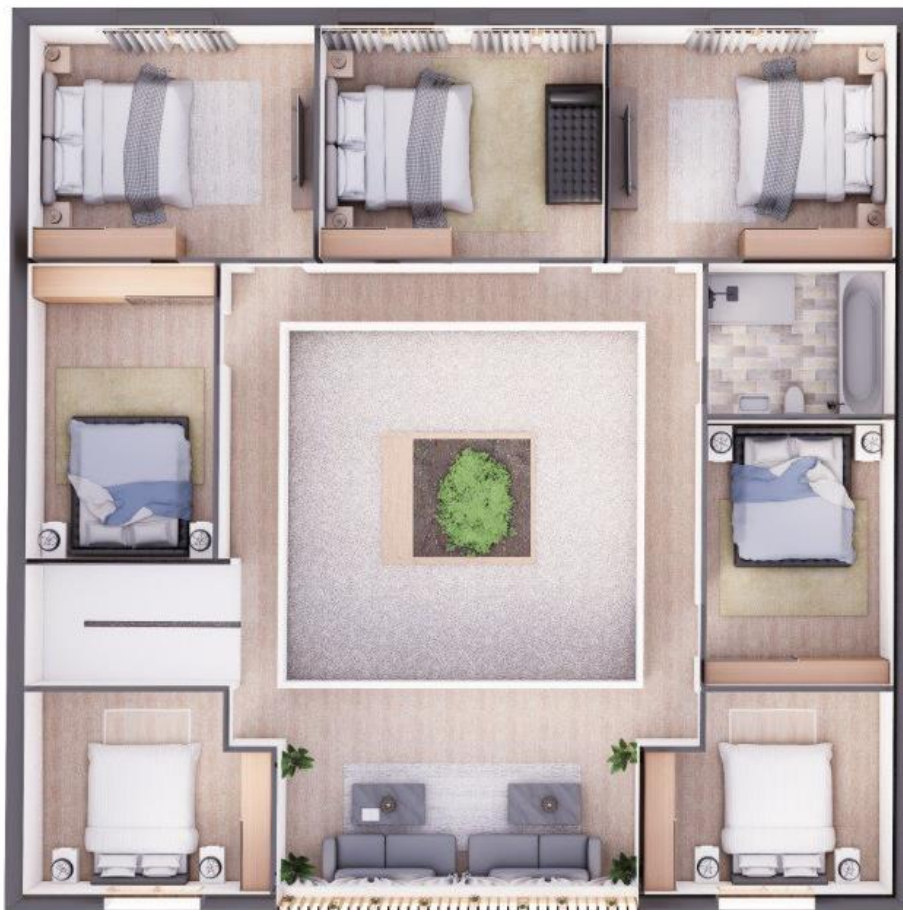
## ANNEXE DES PLANS

### - LES PLANS F4'/F5 duplex EN 3D :

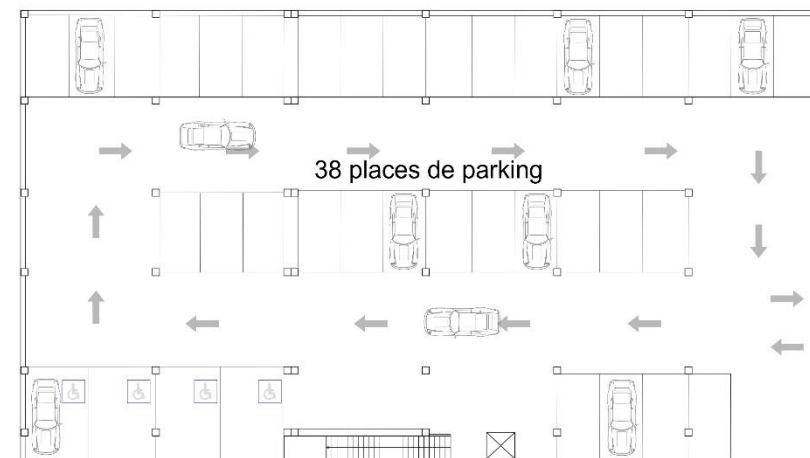
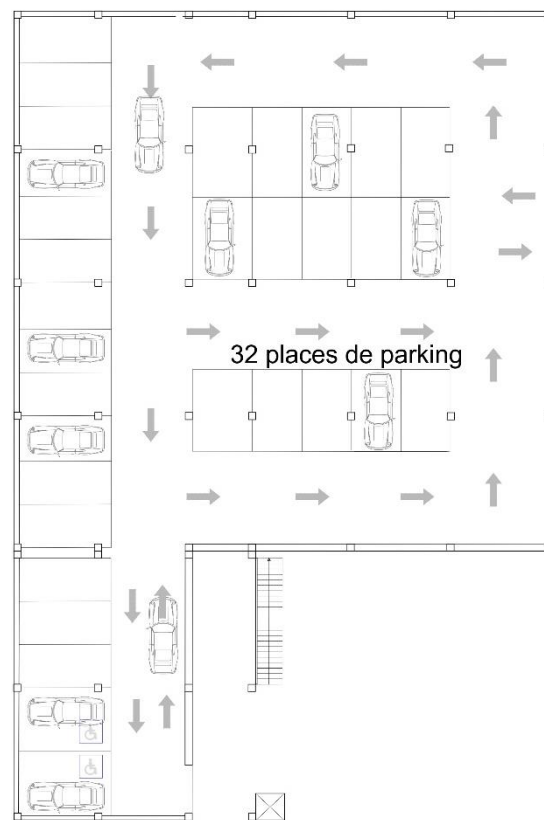
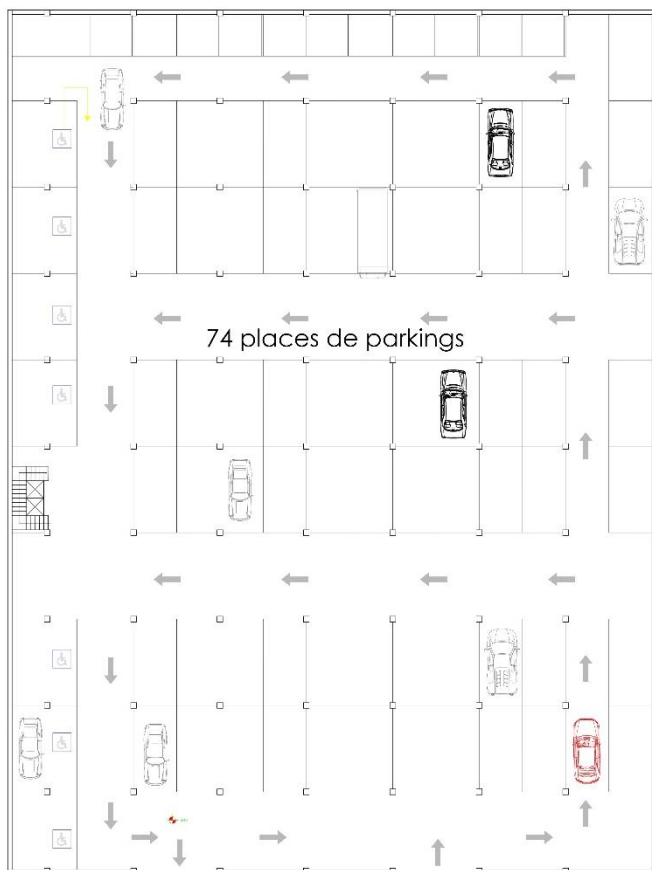


# ANNEXE DES PLANS

## - PLAN MAISON INDIVIDUELLE R+1 EN 3D :



## - LES PLANS ENTRE SOL PARKING :



**ANNEXE 02 :**  
**LES FAÇADES**

## - FAÇADE NORD :



- FAÇADE EST :



- FAÇADE OUEST :



- FAÇADE SUD (URBAINE) :



**ANNEXE 03 :**  
**VUES EN 3D**

## ANNEXE DES VUES EN 3D



# ANNEXE DES VUES EN 3D













## ANNEXE DES VUES EN 3D





## Glossaire :

- **El Hammam** : le Hammam, ou bain maure, est un bain public traditionnel, hérité des thermes romains et largement développé dans le monde arabo-musulman. En Algérie, il joue un rôle social important, notamment en tant que lieu d'hygiène, purification, détente et d'échanges communautaires.
- **L'Oued** : un Oued (du mot arabe 'wadi') désigne un cours d'eau intermittent, souvent à sec en dehors des périodes de pluie. En Algérie, les oueds structurent le paysage naturel et urbain. Ils peuvent constituer des axes naturels de drainage, mais aussi des zones à risque d'inondations ou de pollution urbaine.
- **Le souk** : est un marché traditionnel, souvent organisé de manière sensorielle (par métiers ou types de produits), et situé au cœur de la ville ou du quartier. En Algérie, le souk est non seulement un espace économique vital, mais aussi un lieu d'échange culturel et social.

## Table des matières

• ملخص.....	I
• Abstract.....	II
• Résumé.....	III
• Remerciements.....	IV
• Dédicace.....	V
• Table des matières.....	VI
• Liste des figures.....	VIII
• Liste des tableaux.....	IX
• Liste des abréviations.....	IX

### CHAPITRE INTRODUCTIF.....1

I. INTRODUCTION GENERALE :.....	2
II. PROBLEMATIQUE GENERALE : .....	3
III. PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE :.....	3
IV. HYPOTHESES :.....	5
V. OBJECTIFS DE RECHERCHE : .....	5
VI. CHOIX DE THEME : .....	5
VII. CHOIX DE SITE : .....	6
VIII. METHODOLOGIE DE TRAVAIL : .....	6
IX. PROTOCOLE DE RECHERCHE : .....	8
X. STRUCTURE DE MEMOIRE : .....	9

### CHAPITRE 02 : ÉTAT DE CONNAISSANCES, CONCEPTS ET NOTIONS.....10

I. DEFINITION DES NOTIONS ET CONCEPTS :.....	11
1. LES GRANDS ENSEMBLES :.....	12
1.1 LA NAISSANCE DES GRANDS ENSEMBLES :.....	12
a. Principes : .....	12
b. Définition :.....	12
1.2 L'IMPOSITION DU PARADIGME MODERNISTE EN CONTEXTE ALGERIEN :.....	14
1.3 LES INTERVENTIONS URBAINES SUR LES GRANDS ENSEMBLES :.....	14
– TABLEAU COMPARATIF : .....	15
2. LA RÉNOVATION URBAINE :.....	16
2.1 Définition :.....	16
2.2 L'avènement de la politique de 'Rénovation Urbaine' : .....	16
2.3 Les enjeux de la rénovation urbaine :.....	19
2.4 Les objectifs de la rénovation urbaine :.....	20

2.5	Les étapes de la rénovation urbaine :	20
2.6	Les types de la rénovation urbaine :	21
3.	PROJET URBAIN :	22
3.1	Définition :	22
3.2	Les principes de projet urbain :	23
3.3	Les objectifs de projet urbain :	23
3.4	Les enjeux de projet urbain :	24
3.5	Les échelles de projet urbain :	24
II.	QUELQUES DEFINITIONS LIÉ AU PROJET :	24
1.	Aménagement urbain :	24
2.	L'espace public :	24
3.	La qualité urbaine :	24
4.	La mobilité urbaine :	24
5.	La mixité urbaine :	25
6.	Le corridor vert :	25
7.	L'identité urbaine :	25
III.	ANALYSE DES EXEMPLES THÉMATIQUES :	26
IV.	SYNTHÈSE THÉMATIQUE :	30
V.	CONCLUSION :	30
	<b>CHAPITRE 03 : LE CAS D'ÉTUDE.....</b>	<b>31</b>
	- INTRODUCTION.....	32
I.	APPROCHE CHRONOLOGIQUE :	32
a.	DE L'ILOT À LA BARRE :	35
II.	APPROCHE CONTEXTUELLE :	36
1.	Situation de la zone d'étude :	36
2.	Délimitation de la zone d'étude :	37
III.	APPROCHE URBAINE :	38
1.	Analyse typo-morphologique:	39
2.	Analyse paysagère : selon Bentley .....	41
3.	Descriptif urbain :	44
4.	Les contraintes de la zone opérationnelle :	45
IV.	SYNTHÈSE DE SITE.....	47
	<b>CHAPITRE 04 : INTERVENTION ET PROJET URBAIN.....</b>	<b>48</b>
I.	INTRODUCTION :	49
II.	L'IDÉE DU PROJET :	49
III.	SCHÉMA DE REFLEXION :	50

IV. LA GENÈSE DU PROJET : .....	51
V. PROGRAMMATION : .....	55
1. PROGRAMME SUFACIQUE/TYPOLOGIE : .....	55
VI. PLAN DE MASSE : .....	60
VII. PLAN D'ASSEMBLAGE : .....	61
VIII. CONCLUSION GÉNÉRALE : .....	62
<b>ANNEXE 01: LES PLANS.....</b>	<b>63</b>
- LES PLANS F2/F3 studio.....	64
- LES PLANS F3/F4.....	66
- LES PLANS F4'/F5 duplex.....	68
- LES PLANS ENTRE SOL PARKING.....	71
<b>ANNEXE 02 : LES FAÇADES.....</b>	<b>72</b>
- FAÇADE NORD.....	73
- FAÇADE EST/OUEST.....	74
- FAÇADE SUD .....	75
<b>ANNEXE 03 : VUES EN 3D.....</b>	<b>76</b>
<b>GLOSSAIRE.....</b>	<b>85</b>
<b>TABLE DES MATIÈRES.....</b>	<b>88</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>93</b>
- OUVRAGES/ WEBOGRAPHIE.....	93

- Déclaration sur l'honneur d'intégrité scientifique :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة

التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم -

كلية العلوم والتكنولوجيا، جامعة عبد الحميد ابن باديس

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز البحث<sup>1</sup>

أنا الممض ي أدناه،

الطالب (ة): صبري صوري رقم التسجيل الجامعي 202237034740 الحامل لبطاقة التعريف

الوطنية رقم: 41.295.23.13 والصادرة بتاريخ: 10/04/2024 عن الجامعة الجزائرية

المسجل كلية العلوم والتكنولوجيا، جامعة عبد الحميد ابن باديس / قسم الهندسة المعمارية

شعبة هندسة المساحات الحضرية / التخصص هندسة المساحات الحضرية والمكلف بإنجاز مذكرة

ماستر بعنوان:

La rénovation urbaine des anciennes cités

collectives Cas d'étude El-Arsa à Mostaganem

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات العلمية والنزاهة الأكاديمية

المطلوبة في إنجاز البحث، وأتحمل المسؤولية الشخصية عن كل المحتوى المتضمن في البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2024.05.09 إمضاء

المعني

Scanned with CamScanner

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها 2016 جويلية 28 المؤرخ في 933 ملحق القرار الوزاري رقم 1

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة

التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم -

كلية العلوم والتكنولوجيا، جامعة عبد الحميد ابن باديس

نصريح شرقي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز البحث<sup>1</sup>

أنا المضي أدناه،

الطالب (ة): بن سعيّد فديحة رقم التسجيل الجامعي: 02037029979 الحامل لبطاقة التعريف الوطنية

رقم: 414487632 والصادرة بتاريخ: 02/03/2025 عن بلدية مستغانم - مستغانم

المسجل كلية العلوم والتكنولوجيا، جامعة عبد الحميد ابن باديس / قسم الهندسة المعمارية

شعبة هندسة معمارية / التخصص هندسة معمارية والمكلف بإنجاز مذكرة

ماجستير بعنوان:

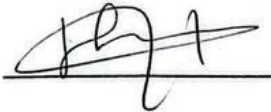
La Rénovation urbaine des anciennes  
cité collectives, cas d'étude = El' Arsa Mostaganem.

أصرح بشرقي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات العلمية والنزاهة الأكاديمية

المطلوبة في إنجاز البحث، وأتحمل المسؤولية الشخصية عن كل المحتوى المتضمن في البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 09/06/2025 إمضاء

المعني



الذي يعهد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية وما كلفها 2016 جوية 28 المؤرخ في 033 ملحق للقرار الوزاري رقم<sup>1</sup>



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة

التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم -

كلية العلوم والتكنولوجيا، جامعة عبد الحميد ابن باديس

تصريح شرطي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز البحث<sup>1</sup>

أنا الممضي أدناه،

الطالب (ة): بن يوسف صوفية منال رقم التسجيل الجامعي: 2022037034669 العامل لبطاقة التعريف الوطنية

رقم: 414378168 والصادرة بتاريخ: 2022/02/19 عن بلدية حاسرة - حستخانم

المسجل كلية العلوم والتكنولوجيا، جامعة عبد الحميد ابن باديس / قسم الهندسة المعمارية

شعبة الهندسة المعمارية / التخصص الهندسة المعمارية والمكلف بإنجاز مذكرة

ماجستير بعنوان:

La Rénovation urbaine des anciennes

Cités collectives - Cas d'études EL ARSA Mostaganem

أصبح بشرطي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات العلمية والنزاهة الأكاديمية

المطلوبة في إنجاز البحث، وأتحمل المسؤولية الشخصية عن كل المحتوى المتضمن في البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2022/06/02 إمضاء

المعني



الذي يعدد التواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحة 2016 جولية 28 للورغ في 933 ملحق القرار الوزاري رقم 1

# Bibliographie

## Ouvrages:

- ANTONI Jean Philippe ,2009 « Le lexique de la ville », édition Pavillon de l'Arsenal.
- BEREZOWSKA-AZZAG, 2012, Projet urbain Guide méthodologique, comprendre la démarche, Tome 2, éd. Synergie, Alger.
- CHALINE Claude, 1999 « La régénération urbaine », Bordas Paris.
- DEVILLERS Christian, 1994, le projet urbain, Edition : un pavillon de l'Arsenal, paris.
- INGALINA Patrizia, 2003, le projet urbain, (collection, que sais-je ?), 2eme édition, paris.
- LE CORBUSIER, 1957, La charte d'Athènes, Paris, Ed Minuit.
- Le petit Larousse illustré 2001.
- MERLIN P, Choay F, 1988, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement.
- BERTRAND Michel Jean, 1980, Architecture de l'habitat urbain (la maison, le quartier, la ville), Paris, Ed : Bordas.
- RAGON Michel, 1911- 1985, Histoire mondiale de l'architecture et de l'urbanisme moderne pratique et méthodes, Tome2, Op.cit.
- PANNERAI, Philippe et MANGIN, David, 1999, Projet urbain, Éditions Parenthèses, Marseille.
- PINSON Daniel, 2000, projet de vie et projet de ville, In « projet urbain, enjeux, expérimentations et profession », Paris.
- Les cahiers de l'Observatoire Régional de l'Habitat et du Logement ; dossier n°06 juin 2003 « renouvellement urbain, définition, origines, enjeux ».
- ROTIVAL M. , juin 1935, « Les Grands Ensembles », L'Architecture d'Aujourd'hui, vol. 1, n°6.M.Y Lacoste (1996), communication Un problème complexe et débattu : les
- grands ensembles, Bulletin de l'Association de Géographes Français, n°318-319.
- Revue « La rénovation urbaine » Paris, 1982.
- Gustavo Giovannoni, l'urbanisme face aux villes anciennes, Paris, Edition Points, 1995, 345p.

## Webographie:

- Maurice BLANC, La rénovation urbaine : démolition ou patrimonialisation ? Comparaison entre la France et l'Allemagne, 2010, 8p
- <https://shs.cairn.info/renovation-urbaine--9782724613100-page-9?lang=fr>
- <https://journals.openedition.org/etudesphotographiques/3383#ftn8>
- <https://journals.openedition.org/cybergeo/34731>
- <https://journals.openedition.org/cybergeo/26597#tocto1n1>
- Article “ Un nouveau départ pour la métropole d'Alger ”, <https://www.econostrum.info>

