

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



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

N° d'ordre :..... ..

Série :... ..

**Mémoire de fin d'étude**

**Master II. Option Urbanisme**

Filière : urbanisme

Option : projet urbain et gouvernance

**UN QUARTIER A LA QUETE D'UN PROJET DE**  
**RENOUVELLEMENT**  
**(CAS D'ETUDE CITE BEN TELLIS ET CHALET DES PINS,**  
**CONSTANTINE)**

Présenté par : M<sup>elle</sup> BOUKRARA NIHAD

**Membres de jury:**

Mr. BOUSSALIA OMAR	Président
Mr. Messali Salah Eddine	Examineur
Mr. BOUANIK YACINE	Encadreur

Année Universitaire 2019/2020  
Session Septembre 2020

# SOMMAIRE

## Sommaire

<b>DEDICACE</b> .....	<b>1</b>
<b>REMERCIEMENTS</b> .....	<b>3</b>
<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>4</b>
LISTE DES TABLEAUX : .....	1
Listes des figures :.....	1
LISTE DES PHOTOS : .....	2
LISTE DES CARTES : .....	3
LISTE DES GRAPHES :.....	4
<b>INTRODUCTION GENERALE</b> : .....	<b>1</b>
<b>PROBLEMATIQUE</b> :.....	<b>2</b>
<b>HYPOTHESES</b> :.....	<b>5</b>
<b>OBJECTIFS</b> : .....	<b>5</b>
<b>METHODOLOGIE DE TRAVAIL:</b> .....	<b>6</b>
<b>OUTILS DE TRAVAIL</b> :.....	<b>7</b>
<b>PREMIERE PARTIE : APPROCHE THEORIQUE</b> .....	<b>8</b>
I- DEFINITIONS ET CONCEPTS :.....	8
I- Projet urbain :.....	8
1- Définition du projet urbain :.....	8
2- Les échelles du projet urbain :.....	9
3- Conditions de mise en route du projet urbain : .....	9
4- Les principes du projet urbain.....	9
5- Les valeurs du projet urbain :.....	10
6- Les modes d'interventions d'un projet urbain .....	10
7- Démarche du projet urbain :.....	11
8- Les acteurs du projet urbain : .....	11
II- Gouvernance : .....	12
1- Définition de la gouvernance : .....	12
2- Acteurs de la gouvernance : .....	12
3- La gouvernance urbaine :.....	13
4- La bonne gouvernance :.....	13

5-	Les principes de base de la bonne gouvernance :.....	13
6-	L'apparition de ce nouveau concept en Algérie :.....	14
III-	Développement durable .....	14
1-	Définition de développement durable :.....	14
2-	Les piliers du développement durable : .....	15
3-	Les objectifs du développement durable :.....	15
4-	Les enjeux du développement durable.....	16
5-	Les principes du développement durable :.....	17
6-	La démarche du développement urbain durable:.....	17
IV-	Renouvellement urbain .....	18
1-	Définition de renouvellement urbain :.....	18
2-	Les axes du renouvellement urbain : .....	18
3-	Les enjeux du renouvellement urbain durable : .....	19
4-	Les objectifs du renouvellement urbain .....	19
5-	L'intégration du développement durable dans le projet de renouvellement urbain (La démarche HQE <sup>2</sup> R):.....	20
II-	ETUDE DES EXEMPLES :.....	23
❖	Exemple 01 : Projet urbain du Kond, un quartier au cœur d'Erevan (contexte et enjeux d'aménagement) :.....	23
❖	Exemple 02 : Quartier de la Maille 2 – Miramas .....	28
❖	Exemple 03 : Renouvellement urbain du quartier Empalot à Toulouse .....	31
	<b>DEUXIEME PARTIE : APPROCHE ANALYTIQUE .....</b>	<b>33</b>
I-	PRESENTATION :.....	33
1-	Présentation de la ville de Constantine:.....	33
❖	Situation géographique : .....	33
❖	Aspect Administratif :.....	34
❖	Réseau routier :.....	34
❖	Evolution urbaine de ville de Constantine : .....	35
❖	Situation démographique : .....	37
❖	Les grands éléments structurants de la ville de Constantine :.....	37
2-	Présentation du grand Boumerzoug : .....	37
❖	Situation géographique par rapport à la ville de Constantine : .....	37
❖	Accessibilité et accès :.....	38
❖	Découpage du grand Boumerzoug : .....	38
3-	Présentation du pôle A :.....	39

❖	Situation du pôle A par rapport au grand Boumerzoug : .....	39
4-	Présentation de l'aire d'étude : .....	39
❖	Situation de l'aire d'étude par rapport à la ville de Constantine : .....	39
❖	Situation de l'aire d'étude par rapport à l'environnement immédiat : .....	40
❖	Situation de l'aire d'étude par rapport aux grands éléments remarquables : .....	40
❖	Accessibilité et accès : .....	41
II-	ANALYSE PHYSIQUE : .....	43
1.	Topographie : .....	43
2.	Vulnérabilité : .....	45
3.	Couvert végétal et hydrographie : .....	46
❖	Végétation : .....	46
❖	Hydrographie : .....	46
4.	Climatologie : .....	46
❖	Précipitations: .....	46
❖	Pluviométrie : .....	47
❖	Température: .....	48
❖	L'humidité : .....	48
❖	L'ensoleillement et les vents dominants : .....	48
III-	ANALYSE PAYSAGERE : .....	49
1.	La Silhouette: .....	50
2.	Le contour : .....	50
3.	Les groupements : .....	50
4.	Les points d'appel et les points de repère: .....	51
❖	Les points d'appel : .....	51
❖	Les points de repère : .....	51
IV-	APPROCHE ENVIRONNEMENTALE : .....	52
1-	La qualité des bâtiments : .....	52
2-	La propreté, l'hygiène et la santé : .....	52
3-	La qualité visuelle : .....	53
4-	La qualité de l'air : .....	53
5-	Les nuisances : .....	54
6-	La sécurité locale : .....	54
V-	ETUDE SOCIO-ECONOMIQUE : .....	54
1-	Population : .....	54

2-	Densité de la population :	55
3-	Répartition de la population par Tranche d'âge :	56
4-	Population scolarisable :	57
5-	Emplois et Activité :	57
❖	Population active :	57
❖	Taux de chômage :	58
VI-	ANALYSE STRUCTURELLE :	58
1-	Trame parcellaire :	58
2-	Trame viaire :	59
❖	Hierarchisation des voies :	59
❖	État des Voies:	61
❖	Trottoirs et chaussées :	62
❖	Nœuds (carrefours et intersections):	62
❖	Aires de stationnement :	63
3-	Trame ilot :	64
4-	Cadre bâti :	63
❖	Habitat :	63
❖	Equipements :	67
❖	Commerce :	69
5-	Infrastructures :	70
❖	Mobilité et transport :	70
❖	Servitudes et réseaux divers :	70
	ETAT DE FAIT DE L' AIRE D' ETUDE :	71
	TABLEAU AFOM :	74
	DIAGNOSTIC PARTAGE :	75
	<b>TROISIEME PARTIE : AMENAGEMENT</b> .....	<b>81</b>
I-	PROGRAMMATION :	81
II-	PRINCIPES D' AMENAGEMENTS :	82
	CONCLUSION GENERALE :	91
	RESUME :	1
	ملخص:	1
	Abstract:	2
	BIBLIOGRAPHIE :	2
	ANNEXES :	4

## RESUME :

Si l'évolution permanente des villes témoigne de leur vitalité, elle n'en demande pas moins d'être anticipée et maîtrisée à travers une stratégie réfléchie. Aujourd'hui, la reconstruction de la ville sur la ville apparaît comme un nouveau principe d'urbanisme à travers lequel on pense à reconquérir les villes dans leurs espaces les plus anciens.

Notre étude porte sur le renouvellement urbain de la cité Bentellis et le quartier Chalets des pins dans le cadre de projet urbain et de gouvernance, ces quartiers qui sont considérés comme l'un des quartiers les plus importants de la ville de Constantine due à sa proximité au centre-ville. Ces derniers souffrent de nombreux problèmes qui ont conduit à la dégradation, à l'isolement et à la difficulté de cadre de vie

L'intervention consistera sur le site d'étude vise à le renouveler et à le revitaliser, à améliorer la qualité de vie de ces habitants et les mixtes socialement, à le ré-accrocher au reste de la ville surtout et l'intégrer à la dynamique urbaine de la ville de Constantine. Pour cela, une programmation riche et mixte sera proposée, afin de répondre aux besoins ainsi qu'aux exigences du moment en matière d'aménagement urbain non seulement dans l'aire d'étude mais la ville dans son ensemble.

**Mots clés :** projet urbain – gouvernance- renouvellement urbain – cadre de vie – reconstruction – mixité sociale.

## ملخص:

إذا كان التطور الدائم للمدن يشهد على حيويتها ، فإنه يتطلب مع ذلك توقعها والسيطرة عليها من خلال استراتيجيات مدروسة. اليوم ، يبدو إعادة إعمار المدينة كمبدأ جديد لتخطيط المدن ن فكر من خلاله في استعادة المدن في مساحاتها القديمة. تركز دراستنا على التجديد الحضري لحي بنتليس وحي الصنوبر كجزء من مشروع حضري وحكم ، هذه المناطق التي تعتبر من أهم أحياء مدينة قسنطينة لقربها من وسط المدينة. ويعاني هؤلاء من مشاكل عديدة أدت إلى التدهور والعزلة وصعوبة الظروف المعيشية هذا التدخل على موقع الدراسة بهدف تجديده وتنشيطه ، لتحسين نوعية الحياة لهؤلاء السكان والمختلط اجتماعياً ، وإعادة إلحاقه بباقي المدينة على وجه الخصوص ودمجها في الحركة الحضرية لمدينة قسنطينة. للقيام بذلك، سيتم تقديم برنامج ترميمي ومختلط، من أجل تلبية الاحتياجات وكذلك متطلبات اللحظة من حيث التنمية الحضرية ليس فقط في منطقة الدراسة ولكن في المدينة ككل.

مشروع حضري – حكم - التجديد الحضري – مستوى معيشي –إعادة بناء - اختلاط اجتماعي

### **Abstract:**

If the permanent evolution of cities testifies to their vitality, it nonetheless demands to be anticipated and controlled through a considered strategy. Today, the reconstruction of the city on the city appears as a new principle of town planning through which we think of reclaiming the cities in their oldest spaces.

Our study focuses on the urban renewal of the city of Bentellis and the Chalets des pins district as part of an urban project and governance, these districts which are considered to be one of the most important districts of the city of Constantine due to its proximity downtown. The latter suffer from many problems which have led to degradation, isolation and difficult living conditions

The intervention will consist on the study site aims to renew and revitalize it, to improve the quality of life of these inhabitants and the socially mixed, to re-hook it to the rest of the city especially and to integrate it into the urban dynamics of the city of Constantine. For this, a rich and mixed program will be offered, in order to meet the needs as well as the current demands in terms of urban development not only in the study area but the city as a whole.

**Keywords:** urban project – governance - urban renewal - living environment- reconstruction- Social mix.

### **BIBLIOGRAPHIE :**

#### **Livres et ouvrages :**

- AGENCES D'URBANISME. « Le projet urbain : l'expérience singulière des agences d'urbanisme », Points FNAU, Septembre 2014, 144p.
- CATHERINE, Charlot - Valdieu, & PHILIPPE, Outrequin. « Concevoir et évaluer un projet d'écoquartier » : avec le référentiel INDI, le moniteur, 2012, 467p.
- CATHERINE, Pierre. « Le défi du renouvellement urbain », Archibooks, 2010, 237p.
- MASBOUNGI, Ariella. « Projets urbains durables » : Stratégies, Editions du Moniteur, Projet urbain, 2012, 172p.