

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE  
SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE DE CONSTANTINE 3  
FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
DÉPARTEMENT D'URBANISME

MÉMOIRE  
POUR L'OBTENTION DU DIPLÔME DE MASTER  
URBANISME ACADÉMIQUE

OPTION : HABITAT

**Remise en valeur d'un quartier**  
**résidentiel colonial en pleine mutation**  
**urbaine**  
**Cas d'étude : sidi mabrouk supérieur**

**PRESENTE PAR :**

Mlle BOUAROUA AMINA

**ENCADRER PAR :**

MME MERROUCHE SALIMA

**Membres du jury :**

**Président de jury :** MME BENRACHI BOUBA ....UNIVERSITE CONSTANTINE III

**Encadreur :** MME MERROUCHE SALIMA..... UNIVERSITE CONSTANTINE III

**Examineur :** MME LAKEHAL GHANIA.....UNIVERSITE CONSTANTINE III

**Examineur :** MME HICHEM ZINA..... UNIVERSITE CONSTANTINE III

**JUIN 2014**

## **Sommaire :**

Dédicaces.....	I
Remerciements.....	II
Sommaire.....	III
Liste des Schémas, Figures, Graphes et Tableaux .....	IV
<b>Introduction générale.....</b>	<b>1</b>
Introduction .....	1
Problématique .....	2
Objectifs du travail .....	2
Méthodologie et outils de travail .....	3
<b>Partie I : L'analyse conceptuelle.....</b>	<b>4</b>
<b>Chapitre I : définition des concepts .....</b>	<b>4</b>
<b>I.1-Les mutations urbaines.....</b>	<b>4</b>
I.1.1 Définition.....	4
I.1.2 Les forme de la mutation .....	4
I.1.2.1 Une mutation physique ou morphologique.....	4
I.1.2.2 Une mutation fonctionnelle.....	5
I.1.2.3 Une mutation sociale .....	6
I.1.3- Les principaux acteurs du processus de la mutation.....	6
I.1.3.1L'habitant.....	6
I.1.3.2 L'investisseur.....	6
I.1.3.3Les pouvoirs politiques .....	6
<b>I.2 Quartier résidentielle.....</b>	<b>7</b>
I.2.1 Quartier .....	7
I.2.2 Résidence.....	7
<b>I.3 L'habitat .....</b>	<b>7</b>
I.3.1L'habitat colonial .....	7
I.3.2Caractéristique de l'habitat coloniale.....	8
I.3.3L'habitat pavillonnaire .....	8
I.3.4 Caractéristique de l'habitat pavillonnaire.....	8
<b>I.4 l'immeuble commercial.....</b>	<b>8</b>
I.4.1 l'activité tertiaire .....	8
<b>I.5Les interventions urbaine.....</b>	<b>9</b>
I.5.1 Remise en valeur .....	9
I.5.2 La réhabilitation urbaine.....	9
I.5.3 Restauration urbaine .....	9
I.5.4 La restructuration urbaine.....	9
I.5.5 L'aménagement urbaine .....	9

I.5.6L'amélioration urbaine .....	9
I.5.7 La revitalisation urbaine .....	9
<b>Chapitre II : analyse des modèles .....</b>	<b>10</b>
<b>II.1 Quelques exemples de mutation dans les pays occidentaux.....</b>	<b>10</b>
II.1 .1Exemple 1 : La ville de Strasbourg et la mutation des logements en bureaux .....	10
II.1 .2- Exemple2 : La lutte contre la tertiairisation dans les deux villes ; « Bruxelles » et « Parme » .....	12
<b>II.2 Exemple 3 : comment vivre et construire un patrimoine historique dans un contexte métropolitain en forte mutation urbaine ? TURQUIE - ISTANBULE .....</b>	<b>14</b>
II.2.1état de fait de Istanbul .....	14
II.2.2 les actions fait à cet état de fait .....	17
<b>PARTIE II : L'ANALYSE DU TERRAIN.....</b>	<b>18</b>
<b>CHAPITRE III : L'analyse du site .....</b>	<b>18</b>
III.1 présentation de l'aire d'étude .....	18
III.1.1Situation de la ville de Constantine.....	18
III.1.2Situation du quartier SMK par rapport à la ville de Constantine ....	18
III.1.3historique de sidi mabrouk .....	18
III.1.3.1L'évolution urbaine de sidi mabrouk .....	19
III.1.3.2 Historique et chronologie de la mutation du quartier Sidi Mabrouk.....	21
<b>III.2 l'analyse physique .....</b>	<b>22</b>
III.2.1 la géologie .....	22
III.2.2 la géotechnique .....	22
III.2.3les pentes.....	22
III.2.4la topographie .....	23
III.2.5.climatologie .....	23
<b>Chapitre IV : analyse structurelle .....</b>	<b>25</b>
IV.1 le cadre bâti .....	25
IV.1 .1 typologie d'habitat .....	25
IV.1 .2 la hauteur des constructions .....	26
IV.1. 3 états des constructions .....	26
IV.1. 4 états d'avancement des constructions (achèvement).....	27
IV.1. 5 les équipements .....	28

<b>IV.2 étude des trames.....</b>	<b>29</b>
IV.2.1 Trame des ilots .....	29
IV.2.2 Trame des parcelles.....	29
IV.2.2 .1 Les transformations parcellaires .....	30
IV.2.2.2 Les catégories de transformation des parcelles .....	30
IV.2.2.3 les type de transformation .....	31
<b>IV.2.3 le plein et le vide .....</b>	<b>31</b>
<b>IV.3 voiries .....</b>	<b>32</b>
IV.3 .1 Les accès .....	32
IV.3 .2 La hiérarchisation des voiries .....	32
IV. 3 .3 Etat de la voirie.....	32
IV. 3 .4 Les Nœuds .....	33
IV. 3 .5 La circulation .....	33
IV. 3 .6 Les aires de stationnements .....	33
<b>IV.4 les réseaux divers.....</b>	<b>34</b>
IV.4.1 L'alimentation en eaux potable.....	34
IV.4.2 Le réseau d'assainissement .....	34
IV.4.3 Le réseau d'électricité .....	34
IV.4.4 Le réseau du gaz de ville .....	34
<b>IV.5 l'Analyse paysagère :.....</b>	<b>35</b>
IV. 5.1 La façade urbaine .....	35
IV. 5.2 La silhouette .....	35
IV. 5 .3 Les contours .....	36
IV. 5.4 les groupements.....	36
IV. 4.5 Les points d'appelles et les points de repères .....	37
IV. 4.6 les nuisances .....	37
<b>Chapitre V : L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE : .....</b>	<b>38</b>
<b>V.1. Diversité de la population .....</b>	<b>38</b>
V.1. 1 Population de L'aire d'étude .....	38
V.1. 2 La répartition de la population par sexe .....	39
V.1. 3 La répartition de la population par tranche d'âge ... ..	39
V.1. 4 Education et formation .....	40
V.1. 5 L'emploi .....	40
V.1. 6 Les catégories socioprofessionnelles.....	41
V.1. 7 Les origine géographique des habitants .....	41
V.1. 8 LA sécurité .....	42
V.1. 9 Les causes sociales de la mutation .....	42

<b>V.2 diversité des fonctions.....</b>	<b>43</b>
V.2. Commerces et services .....	43
V.2. 1 Les catégories des commerces.....	43
V.3 Le facteur fonctionnelle de la mutation .....	45
V .4Le facteur spatial de la mutation.....	46
V .5 quelle solution pour la mutation fonctionnelle à SMK .....	46
Chapitre VI : <b>SYNTHESE (TABLEAUX FOM)</b> .....	<b>47</b>
<b>Partie III : programmation et schéma de principe.....</b>	<b>50</b>
CHAPITRE VII programmation et scénarisation avec le schéma de Principe.....	50
<b>Conclusion générale .....</b>	<b>59</b>
<b>Bibliographie .....</b>	<b>60</b>
<b>Annexe</b>	