

**. REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOGRAPHIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPEREUR ET
DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE SALAH BOUBNIDER CONSTANTINE 3
FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
DEPARTEMENT D'URBANISME**



**Mémoire de fin d'étude Pour l'obtention du diplôme de master II en
urbanisme opérationnel**

Axe 2 : Problématique de la ville sur la ville

Thématique : Requalification urbaine

**REQUALIFICATION URBAINE,
DEMEMBREMENT/REMEMBREMENT POUR UNE E-
REGENERATION : CAS DE LA PARTIE CENTRALE DE LA ZONE
PALMA CONSTANTINE**

Présenté par :
DJAKOUR ROUMAISSA

Encadré par :
MESSALI SALAH -EDDINE

Membres du jury:

- BOUSSALIA OMAR..... Président
- HECHAM ZEHIOUA BERNIA..... Membre
- CHERRAD MOHAMED MOUNIR..... Membre
- NAIT AMAR NADRA..... Membre
- **MESSALI SALAH EDDINE..... Encadreur**
- HAFIANE CHOUAIB..... Membre

ANNEE UNIVERSTAIRE : 2017/2018.

Table de matière

Chapitre introductif :	01
A. Introduction générale :	01
A.1. Problématique :	01
A.2. Commande :	03
A.3. Observations sur terrain :	03
A.4. Question de recherche :	06
A.5. Les objectifs:	07
A.6. Méthodologie et outils de travail :	07
A.7. Structure du mémoire :	10
Chapitre I: approche théoriques/concepts et analyse conceptuelle :	11
Introduction chapitre I :.....	11
I-1-Définition des concepts et critiques des théoriciens:.....	11
I-2-les modes d'intervention :	15
Conclusion chapitre I:.....	19
Chapitre II: approche analytique: étude de l'état de fait:.....	20
Introduction chapitre II :.....	20
II.1.Analyse urbaine du site /Morphologie:.....	20
II.1.1. Analyse physique et situation géographique :.....	20
a) Présentation de la ville de Constantine :.....	20
b) Présentation de la zone industrielle Palma:.....	21
c) Présentation de la zone Palma:.....	21
d) Situation par rapport au centre-ville :.....	22
e) Par rapport à l'environnement immédiat :	22
f) Historique de la zone :.....	23
g) La Forme :.....	23
h) La topographie :.....	24
i) La Géologie :.....	25
j) Le réseau hydraulique :.....	26
k) Climat :.....	27

II.1.2. Analyse structurelle :	30
a) Accès et accessibilité:	30
b) Trame viaire:	30
c) Etat de la voirie :	31
d) Les Nœuds :	32
e) Transport :	32
f) Le réseau d'assainissement AEU	32
g) Le réseau AEP :	32
h) Réseau d'électricité et gaz :	32
II.1.3. Analyse fonctionnelle :	33
a) Statut juridique:	33
b) Occupation du sol :	33
c) Les activités de la zone:	34
II.2. Analyse urbain du l'aire d'étude /Morphologie:	36
II.2.1. Analyse physique et situation géographique :	36
a) Présentation de l'aire d'étude, zone Palma centrale :	36
b) La Forme :	36
II.2.2. Analyse structurelle :	37
a) La trame Viaire :	37
b) Etat des voiries :	37
c) Les nœuds :	38
d) La trame parcellaire	39
e) Le démembrment et remembrement des lots :	41
f) Bâti / non bâti :	41
II.2.3. Analyse fonctionnelle	42
II.3. Analyse paysagère :	44
II.3.1. Analyse des façades :	44
a) Niveaux des constructions :	44
b) Etat des constructions	44
II.3.2. Le paysage :	45

II.3.3.Le contour :.....	45
II.3.4.Le groupement:.....	46
II.3.5.velum :.....	46
II.3.6.Mobilier urbain :	47
II.3.7.Les effets :.....	48
II.3.8.Les nuisances :	49
II.3.9.Les aire de stationnement :.....	50
II.4.Analyse socioéconomique :.....	51
II.4.1.Les NTIC en Algérie en chiffres :	51
a) Les entreprises du secteur des TIC	51
b) Répartition des entreprises du secteur des technologies de l'information et de la communication - année 2016	53
c) Le commerce extérieur des biens TIC :	54
II.5.Carte de synthèse :.....	55
II.6.Tableau AFOM :.....	56
Conclusion chapitre II :.....	57
Chapitre III : APPROCHE COMPARATIVE ;.....	58
Introduction :.....	58
III.1.Modèle n°01 : Lyon Part-dieu : un projet ambitieux pour réinventer le cœur de la métropole lyonnaise.....	58
III.2.Modèle n°02 : Quartier d'affaire de Maine-Montparnasse	62
Tableau synoptique :.....	65
Conclusion ;.....	66
CHAPITRE IV/ CADRE JURIDIQUE ET PROGRAMMATION	66
Introduction :.....	66
IV.1. Le code de l'urbanisme	66
IV.2. La programmation et les besoins de la zone	67
IV.3. Tableau de programmation	67
CHAPITRE V : SCENARISATION ET AMENAGEMENT ADEQUAT :.....	69

Introduction :.....	69
V.1. La genèse de notre proposition : de la première idée au dernier scénario	69
V.2. Schéma de principe :.....	71
AMENAGEMENT GLOBAL	72
AMENAGEMENT DE CHACUN	73
CONCLUSION GENERALE :	74
Résumé	75
BIBLIOGRAPHIE	76
ANNEXES :.....	77

Résumé en français :

Notre travail consiste à faire de la zone industrielle de Constantine une smart-zone suite à la commande émanant des autorités wilayales, voulant rehausser la métropole constantinoise au rang du réseau mondial des métropoles connectées.

Dans le cadre penser global-agir local, nous nous sommes emparés de cette appel d'offres et nous avons établi un diagnostic dégagant des friches et des poches urbaines pouvant servir de terrains d'assiettes. Nous avons morcelé la zone en 7 parties pour mieux maitriser le terrain.

Mon aire d'étude est la partie Est de la zone Palma contenant quelques activités et quelques administrations. Le remembrement/démembrement permettra alors de remodeler les lots en vue de créer un quartier d'affaires faisant de cette zone un quartier d'affaires à l'instar de la Défense à Paris, regroupant les sièges des entreprises de pointe comme les NTIC.

La Palma-City que nous projetons s'étale sur toute la zone intégrant des tours, des projets de pointe et accompagnés d'une mobilité douce et un système viaire adéquat. Le choix des projets est recherché répondant à la demande des métropoles mondiales connectées.

Mots-clés : zone industrielle, Palma, Constantine, smart-zone, quartier d'affaires, démembrement/remembrement.

Résumé en Arabe :

مهمتنا هي جعل المنطقة الصناعية لقسنطينة منطقة ذكية في أعقاب الطلب الصادر من سلطات الولاية ، والرغبة في رفع مدينة قسنطينة إلى رتبة الشبكة العالمية للمدن الحضرية المتصلة.

في اطار تفكير شامل-عمل محلي أخذنا هذه المناقصة وأنشأنا تشخيصا الذي اعطانا الاراضي البور و المساحات الحضرية التي يمكن أن تصنع لوحات اراضي. قسمنا المنطقة إلى 7 أجزاء للتحكم في المنطقة بشكل أفضل.

منطقة الدراسة الخاصة بي هي الجزء الشرقي من منطقة بالما التي تحتوي على بعض الأنشطة وبعض الإدارات. ، التوحيد / التقسيم سيؤدي اذا إلى إعادة تشكيل الحصة لإنشاء منطقة أعمال تجعل من هذه المنطقة منطقة أعمال مثل La Défence في باريس، حيث تجمع مقرًا لشركات التقنية العالية مثل تكنولوجيا المعلومات و الاتصالات.

إن بالما سيتي الذي نخطط له ينتشر على كامل المنطقة التي تضم أبراجًا ومشاريع متطورة ومصحوبة بحركة سلسلة ونظام طرق مناسب. اختيار المشاريع تم البحث عنه لتلبية طلب المدن الحضرية المتصلة.

الكلمات المفتاحية :

المنطقة الصناعية ، بالما ، قسنطينة، المنطقة الذكية، حي الأعمال ، تقسيم/توحيد الاراضي.