

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE  
SCIENTIFIQUE

جامعة قسنطينة 03

UNIVERSITE CONSTANTINE 3

كلية الهندسة المعمارية والتعمير

FACULTÉ D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

قسم التعمير

DEPARTEMENT D'URBANISME



N° de Série :.....

N° d'Ordre:.....

**Mémoire**

Pour l'obtention du Diplôme de Master02 en Urbanisme

**Option :**

Le patrimoine

**Thème :**

**La réhabilitation des espaces résidentiels de la vieille ville haute de Constantine**

Préparé par : **Meguellati Sihem**

encadré par **Dr F. BENIDIR**

**Soutenu le... Octobre 2020**

**Devant le jury composé de :**

**Année Universitaire : 2019/2020**

## **Table des matières :**

<b>PARTIE 01 :</b> .....	<b>9</b>
<b>CHAPITRE INTRODUCTIF</b> .....	<b>9</b>
INTRODUCTION GENERALE :	10
PROBLEMATIQUE :	10
<i>Les questions secondaires :</i> .....	11
<i>Hypothèse :</i> .....	11
<i>Objectifs</i> .....	11
<i>Structure du mémoire :</i> .....	11
<b>PARTIE 02:</b> .....	<b>13</b>
<b>CHAPITRE 01 : APPROCHE CONCEPTUELLE ET THEORIQUE SUR LE PATRIMOINE</b> .....	<b>14</b>
INTRODUCTION :	14
LES CONCEPTS :	14
<i>Patrimoine :</i> .....	14
<i>Les ensembles Historiques</i> .....	15
<i>Les monuments prestigieux ou historiques :</i> .....	15
<i>Le tourisme :</i> .....	15
<i>Le développement durable :</i> .....	15
<i>Le développement local :</i> .....	16
<i>L'espace résidentiel :</i> .....	16
<i>L'intervention sur patrimoine</i> .....	16
<i>Le patrimoine en Algérie entre concept et réalité :</i> .....	17
<i>Un secteur sauvegardé :</i> .....	17
<i>PPSMVSS :</i> .....	18
<b>CHAPITRE 02 : ETUDE ANALYTIQUE DE LA VIEILLE VILLE DE CONSTANTINE</b> .....	<b>19</b>
PRESENTATION DE LA VIEILLE VILLE DE CONSTANTINE .....	19
<i>Situation géographique :</i> .....	19
<i>Accessibilité:</i> .....	20
<i>Environnement immédiat et accès :</i> .....	20
<i>Géotechnique</i> .....	21
<i>Topographie</i> .....	22
<i>Epoque romaine (Cirta) :</i> .....	24
A. La ville romaine : .....	24
<i>Epoque arabo-musulmane :</i> .....	26
A. Structure urbaine de la ville arabo-musulmane de Constantine : .....	26
<b>1. Espace résidentiel :</b> .....	26
B. Organisation de l'espace économique de Constantine : .....	28
Ateliers de production (souks spécialisés): .....	29
Fondouks : .....	29
Rahbats : .....	29
Souk Ettoudjar : .....	29
1. Espace religieux : .....	30
Mosquées : .....	30
Médersas : .....	30
<i>Epoque coloniale :</i> .....	31
Cadre bâti : .....	31

Habitat.....	31
Espace public : .....	31
Trame viaire : .....	35
Les percées haussmanniennes : .....	35
<i>Permanence des différentes époques</i> : .....	36
ETAT DES LIEUX : .....	36
<i>Trame viaire</i> : .....	36
A. Etat de la voirie : .....	37
B. Valorisation de la voirie : .....	38
<i>Cadre bâti</i> : .....	41
A. Etat du cadre bâti : .....	41
B. Equipements : .....	42
Typologie d'équipements : .....	42
Valorisation des équipements : .....	43
C. Habitat : .....	51
Typologie d'habitat : .....	51
Valorisation de l'habitat : .....	52
Activité artisanale : .....	54
Commerce : .....	54
E. Espace public : .....	57
Typologie de l'espace public .....	57
Valorisation de l'espace public .....	57
<i>Analyse paysagère</i> : .....	60
A. Le site naturel : .....	60
B. L'espace de l'extérieur : .....	60
<i>Synthèse</i> : .....	66
AFOM : .....	66
<b>CHAPITRE 03 : ORIENTATIONS ET PERSPECTIVES DES SCHEMAS D'AMENAGEMENT ET INSTRUMENTS</b>	
<b>D'URBANISME</b> : .....	<b>67</b>
URBACO 1984 : .....	67
▪ SCU .....	68
▪ SDAAM DE CONSTANTINE .....	69
▪ SNAT (SCHEMA NATIONAL D'AMENAGEMENT DE TERRITOIRE) .....	69
▪ PAW .....	70
PDAU (PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT D'URBANISME) : .....	71
▪ PPSMVSS DE CONSTANTINE .....	71
▪ SYNTHÈSE .....	72
CONCLUSION : .....	73
<b>PARTIE 03 : « REHABILITATION DE L'ESPACE RESIDENTIEL »</b> .....	<b>74</b>
<b>CHAPITRE 01 : LA RECONQUETE DE L'ESPACE RESIDENTIEL DANS LA PARTIE HAUTE DE LA VIEILLE VILLE DE CONSTANTINE</b> : .....	<b>75</b>
INTRODUCTION : .....	75
I-PRESENTATION DE LA ZONE 02 : .....	75
I-1-Situation de site zone 02: .....	75
-Par rapport au secteur sauvegardé .....	75
I-2-Présentation de l'espace résidentiel de la zone 02 : .....	76
II-DIAGNOSTIC DE LA ZONE 02 : .....	77
II-1-Aspect Technique .....	77
II-1.1-Les voiries : .....	77
A- La voirie ancienne .....	77

B- La voirie actuelle : .....	80
II-1-2-Les places : .....	81
A- Place Sidi djeliss : .....	81
B- La place Rahbat souf : .....	81
II-1-3-Les équipements : .....	82
II-1-4-Le bâti .....	84
➤ Eta de bâti .....	84
➤ Les maisons traditionnelles : .....	85
➤ Les ilots : .....	86
➤ Le plein et le vide : .....	88
➤ Le statut juridique .....	89
II-1-5-La carte d'état de fait .....	90
<b>III-TABLEAU AFOM : .....</b>	<b>90</b>
<b>CHAPITRE 02: LA REHABILITATION DE L'ESPACE RESIDENTIEL PAR L'ANALYSE D'EXEMPLES : .....</b>	<b>92</b>
I- LE PROJET DE REHABILITATION DE HAF CIA A TUNIS .....	92
Introduction : .....	92
I-1-Présentation se HFSIA : .....	92
I-2-Contexte de l'opération HAFSIA .....	93
I-3-Projet HAFSIA .....	93
CONCLUSION : .....	95
II-SECTEUR SAUVEGARDE DE LA VALLEE DU M'ZAB A GHARDAIA .....	95
INTRODUCTION : .....	95
I-1-Présentation Wilaya de Ghardaïa : .....	96
II-3-Les objectifs du projet de réhabilitation de la vallée de M'Zab : .....	96
CONCLUSION .....	101
III-LE SECTEUR SAUVEGARDE DE BORDEAUX : .....	102
III-1-Présentation de Bordeaux : .....	102
III-2-Le projet de Bordeaux 2030 : .....	102
2-1-Le projet urbain de Bordeaux en 1996 posait 3 objectifs essentiels .....	102
2-2-La grand PARC : .....	102
2-3-Quatre opérations majeures sont programmées : .....	103
2.4-Le projet de renouvellement urbain s'articule autour de quatre axes de projet : .....	103
CONCLUSION : .....	104
<b>Chapitre 03 : Programmation et parti d'aménagement.....</b>	<b>104</b>
INTRODUCTION : .....	104
I-SCHEMA DE PRINCIPE : .....	104
II-LE PROGRAMME : .....	105
II-1-Les actions sur l'espace : .....	105
II-2-Le programme des équipements et logements : .....	106
II-3-La stratégie pour la mise en valeur de la zone 02.....	107
Evènementiel : le 1 <sup>er</sup> Novembre, le 5 juillet, le 16 avril.....	107
Charte de bonnes pratiques et d'exploitations : .....	107
II-4-L'affectation et principe d'aménagement de la zone 02 : .....	108

### Liste des cartes

Carte 1:situation de la zone 02 par rapport au secteur sauvegardé.....	75
Carte 2:LES QUARTIERS .....	76

Moyen	AEF	2793
	Salle de sport	1000
	Commerces de 1 <sup>ère</sup> nécessité (RDH)	
	Jardin d'enfants	1700
	Hôtel de 3 <sup>ème</sup> classe	700
	Terrain de sport plain aire	3218
Long	EF (lycée)	4500
	Salle de sport spécialisé	1000
	Maison de jeune	575
	Piscine	1600
	Centre commercial	900
	Commerces de serf complément	2000
	serve artisanaux, café, restaurant	5000

Source : grille des équipements

### المخلص

- المركز التاريخي لقسن طينة ، متحف في الهواء الطلق ، غني بهندسته المعمارية المنبثقة عن عدة حضارات. ما يمكننا رؤيته هو أن وسط المدينة في خطر، إنه في حالة تهجير وتلاشي المساحات السكنية. في مواجهة هذا الواقع، يبدو أن إعادة تأهيل هذه المساحات السكنية مناسبة لوضع المدينة في منطق الحفاظ على التراث والذاكرة. وبالمثل ، فإن تطوير السياحة لهذا التراث يمنحه إمكانية الحماية ودمج عملية التنمية المستدامة-----

### الكلمات المفتاحية

- مركز تاريخي، منطقة سكنية، تأهيل، تراث، سياحي.---

### Abstract

The historic center of Constantine, an open-air museum, rich in its architecture emanating from several civilizations. What we can see that the city center is in peril, it is in a state of depopulation and withering away of residential space. Faced with this reality, a rehabilitation of these residential spaces seems appropriate to the situation of the city in logic of safeguarding heritage and memory. Likewise, the tourism development of this heritage gives it the possibility of being protected and integrating a process of sustainable development----- .

### Key Words

Historic center, residential area, rehabilitation, heritage, tourism

### **Résumé**

-Le centre historique de Constantine, un musée à ciel ouvert, riche par son architecture émanant de plusieurs civilisations.

Ce que nous pouvons constater que le centre-ville est en péril, il se trouve dans un état de dépeuplement et de dépérissement des espaces résidentiels.

Face à cette réalité, une réhabilitation de ces espaces résidentiels semble appropriée à la situation de la ville dans une logique de sauvegarde du patrimoine et de la mémoire. De même que la mise en tourisme de ce patrimoine lui donne la possibilité d'être protégé et d'intégrer un processus de développement durable.

### **Mots clés**

Centre historique, espace résidentiel, réhabilitation, patrimoine, tourisme.