

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

**UNIVERSITE CONSTANTINE 3**



**FACULTE d'ARCHITECTURE ET URBANISME**

**DEPARTEMENT D'URBANISME**

N° d'ordre :...

Série :.....

**Mémoire de Master II**

Filière : urbanismepour l'architecture      spécialité : urbanisme opérationnel

**LE PROJET TOURISTIQUE COMME MOTEUR DE LA  
REQUALIFICATIONDES SECTEURS MARGINALISE  
(CAS DE CHAAB ERSSAS)**

Dirigé par:

**Mme : MAZRI Mouna**

Présenté par :

**BOUZERAIB Wafa**

Année Universitaire 2015/2016.

Session : (juin 2016)

## Sommaire :

Dédicace	
Remerciement	
Liste des figures .....	I
Liste des cartes .....	II
Liste des photos .....	III
Liste des abréviations .....	IV
<b>Chapitre I : introduction .....</b>	<b>01</b>
Introduction général .....	01
Problématique .....	01
Méthodes et outils .....	02
<b>Chapitre II : analyse conceptuel.....</b>	<b>04</b>
I. Les modes d' interventions en urbanisme .....	04
1- La requalification.....	04
2- Autres interventions sur les tissus existants.....	06
a- Le renouvellement urbain.....	06
b- La réhabilitation .....	06
c- La restauration .....	06
d- La rénovation.....	07
e- La restructuration.....	07
f- La reconversion.....	08
g- La revitalisation.....	08
h- L' amélioration .....	08
i- Réaménagement urbaine.....	09
j- La réorganisation urbaine .....	09
II. Les lois liées aux interventions urbaines en Algérie .....	09
1- Les lois liées aux interventions urbaines en Algérie .....	09
2- Le décret n ° : 83-684 du 26 novembre 1983 a fixé l' ancrage juridique et les conditions d' intervention sur le tissu existant.....	09
III. généralités sur le tourisme.....	10
1- le tourisme.....	10
2- Schéma Directeur d' Aménagement Touristique (SDAT).....	12
3- Les Zones d' Expansion et Site Touristiques (Z.E.S .T) .....	12

4- Complexe touristique .....	13
5- Hôtellerie.....	13
<b>Chapitre III : présentation et analyse urbaine de l'aire d'étude .....</b>	<b>14</b>
<b>I. présentation de l'aire d'étude .....</b>	<b>14</b>
1. situation de la zone d'étude .....	14
2. Accessibilité et environnement .....	15
3. Evolution urbaine de site .....	16
<b>II. analyse du cadre physique naturel .....</b>	<b>17</b>
1. la topographie .....	17
2. La géologie .....	18
3. La géotechnique .....	19
4. La climatologie.....	19
4.1. Les Précipitations.....	19
4.2. L'humidité.....	20
4.3. La Température.....	20
5. L'ensoleillement et les vents .....	21
6. L'hydrographie et la végétation .....	21
7. Les servitudes.....	22
<b>III. Occupation au sol et cadre bâti .....</b>	<b>22</b>
1. état de fait .....	23
2. Densité urbaine .....	24
3. typologie d'habitat .....	24
4. équipements publics .....	26
5. Les services et commerces .....	28
<b>IV. Voirie et réseau divers .....</b>	<b>28</b>
1. La trame viaire .....	28
2. Le réseau d'AEP.....	29
3. Réseau d'assainissement.....	30
<b>V. Analyse environnementale : atouts paysagers .....</b>	<b>31</b>
1. Oued boumerzoug .....	31
2. le parc urbain .....	32
3. forêt et boisement .....	32
<b>VI. analyse critique de l'environnement.....</b>	<b>33</b>
1. Les espaces verts et les espaces publics .....	33

2. Pollutions .....	34
3. Les nuisances .....	34
VII. analyses paysager.....	34
1. Façade urbain .....	34
2. Les vues panoramiques .....	36
VIII. synthèse .....	37
Tableau(AFOM).....	37
<b>Chapitre IV : analyse des modèles.....</b>	<b>38</b>
1. Introduction .....	38
1. Exemple : la ZEST D'EL Aouana .....	38
<b>Chapitre V : programmation .....</b>	<b>42</b>
1. Les surfaces aménagables.....	42
2. les interventions proposés.....	42
3. Programation .....	43
3.1. Détermination du programme du projet touristique .....	44
3.1.1. Précisions méthodologiques .....	44
3.1.2. Tableau de la programmation .....	45
4. Schéma de principe .....	46
<b>Conclusion générale.....</b>	<b>49</b>
<b>Bibliographie .....</b>	
<b>Annexes .....</b>	
<b>Résumé .....</b>	

### **Résumé :**

Constantine ville millénaire est le produit d'un long processus de croissance et des faits urbains pluriels et variés, mais elle est comprend des territoires urbaine se marginalisé et devront requalifier, d'un part

Et d'autre part la ville de Constantine c'est l'une des villes algériennes qui décidé de développer ses potentialités touristiques à travers l'exploitation des atouts géostratégiques, paysagers et culturels.

Dans notre étude de la requalification urbaine de site de chaab ernessas le projet touristique est la meilleurs solution pour crée un paysage agréable d'une entrée de ville a l'image de Constantine par l'exploitation des atouts paysagers et fonciers du

### **Mots clé :**

Requalification urbaine, secteur marginalisé, entrée de ville, complexe touristique, pôle culturel.

### **ملخص**

مدينة قسنطينة هي نتيجة لعمليات طويلة ومتنوعة من النمو الحضاري والاجتماعي لكن رغم عراققتها إلا أنها تحتوي على مناطق حضرية مهمشة ويجب إعادة إثبات أحيائها مرة أخرى هذا من جهة

من جهة أخرى تعد مدينة قسنطينة واحة من المدن الجزائرية التي تسعى إلى تطوير إمكاناتها السياحية وذلك من خلال موقعها الجيوستراتيجي حيث تعد بوابة الشرق الجزائري وايضا من خلال استغلال المناظر الطبيعية والموارد الثقافية

في دراستنا حول إعادة التأهيل الحضري لمنطقة شعب الرصاص يعد المشروع السياحي الحل الأمثل لإنشاء صورة خلابة لمدخل مدينة بوزن قسنطينة وذلك من خلال استغلال مواردها الطبيعية من مناظر والأراضي

### **الكلمات المفتاحية**

مركز ثقافي , مركب سياحي , القطاع المهمش , مدخل المدينة , التجديد الحضري