

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

UNIVERSITE CONSTANTINE 3



FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

N° d'ordre :.... ..

Série :.... ..

Mémoire de Master II

Filière : Architecture Spécialité : Architecture et renouvellement urbain

**LA REQUALIFICATION
DU QUARTIER « BARDO » A CONSTANTINE
HOTEL D'AFFAIRE+ TOUR D'HABITATION HAUT STANDING**

Dirigé par:

Mr. MASMOUDI Tahar

Mme DEBACHE SAMIRA

Présenté par :

HOUAM MOHAMED

Année Universitaire 2015/2016.

Session : juin 2016

SOMMAIRE :

| | |
|---|-----------|
| - INTRODUCTIONS | 1 |
| - PROBLEMATIQUE..... | 1 |
| - HYPOTHESE..... | 2 |
| - OBJECTIFS D'ETUDE..... | 2 |
| - METHODOLOGIE D'APPROCHE | |
| CHAPITRE - I : APPROCHE THEORIQUE..... | 3 |
| 1. Le renouvellement urbain..... | 3 |
| 1.1. Genèse de la notion de « renouvellement urbain | 3 |
| 1.2. Définitions des notions de renouvellement urbain..... | 3 |
| 1.3. Les objectifs de renouvellement urbain..... | 4 |
| 1.4. Enjeux associés au « renouvellement urbain..... | 4 |
| 1.5. Les points communs dans les opérations de « renouvellement urbain..... | 5 |
| 1.6. les actions du renouvellement urbain..... | 5-6 |
| 2. Développement Durable | 6 |
| 2.1 Définition..... | 6 |
| 2.2 Les objectifs du développement durable | 7 |
| 2.3 Principes du développement urbain durable | 7 |
| CHAPITRE - II- APPROCHE URBAINE :..... | 8 |
| 1. La Ville de Constantine :..... | 8 |
| 1.1 Présentation de la ville de Constantine..... | 8 |
| 1.2 Le plan de sauvegarde de la ville | 8 |
| 1.3 Choix de site..... | 9 |
| 2. Le Site Bardo : | 9 |
| 2.1 Présentation de quartier bardo | 9 |
| 2.2 Situation du site par rapport à la ville..... | 10 |
| 2.3 situation par rapport à l'environnement immédiat..... | 11 |
| 2.4 L'évolution historique..... | 12 |
| 2.5 analyse physique..... | 12 |
| 2.6 Type de l'habitat..... | 13 |
| 2.7 L'état de l'habitat..... | 13 |
| 2.8 Hauteur des habitats..... | 13 |
| 3. La trame viaire..... | 13 |
| 3.1. Les voies primaires..... | 13 |
| 3.2. Les voies secondaires..... | 13 |

| | |
|---|-----------|
| 3.3.Les voies tertiaires..... | 14 |
| 3.4.Les cheminements piétonnes..... | 14 |
| 3.5.Nombres des équipements..... | 14 |
| 3.6.Les activités à bardo..... | 15 |
| 4.Occupation de sol..... | 15 |
| 4.1.Espace bâtis non résidentiel | 15 |
| 4.2.Éléments patrimoniaux et zones de protection..... | 16 |
| 5.Typologie de l'habitat..... | 17 |
| 5.2.Synthèses..... | 18 |
| CHAPITRE – III: APPROCHE ANALYTIQUE:..... | 19 |
| 1. Exemple n°01 : Exemple de renouvellement de vancouver | 19 |
| Exemple de renouvellement de vancouver | 19 |
| 1.1 Situation | 19 |
| 1.2 présentation de la ville | 19 |
| 1.3 L'application de la notion de renouvellement urbain..... | 20 |
| 2. Exemple n°02 : REQUALIFICATION URBAINE LA VILLE VITRY-LE-FRANÇOIS | 21 |
| «REQUALIFICATION URBAINE LA VILLE VITRY-LE-FRANÇOIS» | |
| 2.1..situation..... | 21 |
| 2.2. l'application de la notion du renouvellement urbain..... | 21 |
| 3. Synthèses des exemples..... | 22 |
| 4. Scénario de l'aménagement | 23 |
| 5. Proposition..... | 24 |
| 6. Schéma de principe..... | 25 |

CHAPITRE – IV: APPROCHE THEMATIQUE :.....26

| | |
|--|-------|
| 1. Hôtel d'affaire | 26 |
| 1.1 Choix du thème..... | 26 |
| 1.2 Hôtel | 26 |
| 1.3 Définitions..... | 26 |
| 2. Définition Centre de remise en forme | 27 |
| 2.1 Sauna | 27 |
| 3. Salle de conférence | 27 |
| 4. Etudes des exemples | 28 |
| 4.1 Exemple n°1 : L'hôtel de ville de Londres, Southwark | 28 |
| 4.2.Présentation de l'hôtel | 28 |
| 4.3. La forme..... | 29 |
| 4.4. Situation..... | 29 |
| 4.5. Principe d'organisation globale intérieure..... | 30-31 |
| 5. L'accessibilité..... | 31 |
| 6. L'orientation..... | 32 |
| 7. Les façades..... | 32 |
| 4.2 Exemple n°2 : Tour d'affaire begakom..... | 33 |
| 4.3 Exemple n°3 : Hôtel Sheraton d'Alger..... | 34 |
| 4.3.1. Introduction | 34 |
| 4.3.2. Fiche technique | 35 |
| 4.3.3. Situation géographique..... | 35 |
| 4.3.4. Analyse des façades..... | 36-37 |

CHAPITRE – IV: APPROCHE CONCEPTUELLE :

APPROCHE CONCEPTUELLE.....38

| | |
|---|----|
| 1. Hôtel et centre de remise en forme | 39 |
| 1.1 Introduction..... | 39 |
| 1.2 Etude qualitatif | 39 |
| 1.2.1 .Commerce | 39 |
| 1.2.1.1. Définition..... | 39 |
| 1.2.1.2. Hébergement..... | 39 |
| 1.2.1.3. chambres..... | 39 |
| 1.2.1.4. Suites..... | 40 |
| 1.2.1.5. La salle de conférence..... | 40 |
| 1.2.1.5.1. La salle de spectacle..... | 40 |
| 1.2.1.5.2. Mobilier..... | 40 |
| 1.2.1.6. Centre de remise en forme..... | 41 |
| 1.2.1.6.1. Sauna..... | 41 |

| | |
|---|--------------|
| 1.3. ETUDE QUANTITATIVE | 42 |
| 1.3.1 Commerce et détente | 42 |
| 1.3.1.1. Commerce..... | 42 |
| 1.3.1.2. Consommation | 42 |
| 1.3.1.3. Hébergement..... | 42 |
| 1.3.1.4. Siege d'entreprise | 42 |
| 1.3.1.5. Centre de remise en forme..... | 42-43 |
| 1.3.1.6. Locaux techniques | 44 |
| 1.4. Etude formelle | 45 |
| 1.4.1. Schéma de principe..... | 45 |
| 1.4.2. Distribution des fonctions | 46 |
| 1.4.3. Vue sur le projet..... | 47 |
| | |
| CONCLUSION GENERALE | 48 |
| RESUME | 49 |
| Bibliographie | 50-51 |

Table des illustrations :

| | |
|---|----|
| Figure 1.1 : situation de Constantine en Algérie | 8 |
| Figure 1.2 Le périmètre de sauvegarde et la partie de l'aire d'étude comprise..... | 8 |
| Figure 2.2 : situation par rapport à la ville | 10 |
| Figure 2.3 plan de Situation..... | 10 |
| Figure 3.4 .Hiérarchisation des voies et accessibilité..... | 14 |
| Figure 4.1: Occupation du sol | 15 |
| Figure 4.2 .Eléments patrimoniaux et zones de protection | 16 |
| Figure 5 .Carte de Typologie d'habitat..... | 17 |
| Figure 2-3 : Schéma de principe du Parc proposé | 25 |
| Figure 3.1 Les quartiers du centre-ville de Vancouver..... | 19 |
| Figure 3.1.1 image présente un nouveau visage des quartiers de Vancouver..... | 20 |
| Figure 3.2.1 image présente la ville VITRY-LE-FRANÇOIS avant la mutation des projets..... | 21 |
| Figure 3.2.2 image présente la ville VITRY-LE-FRANÇOIS après la mutation des projets..... | 21 |
| Figure 3.13 Le quartier bardo-..... | 23 |
| Figure 3.14 la proposition de la division de quartier bardo..... | 24 |
| Figure -1-4-1 : schéma de principe..... | 45 |
| Figure 1- 4-2 : distribution des espaces..... | 46 |

Glossaire des sigles et de l'abréviation :

CES : Coefficient d'Emprise des Sols

COS : Coefficient d'Occupation des Sols

DD : Développement Durable

DUC : Direction d'Urbanisme et de Construction

PAV : Praille Acacias Vernets.

SNAT : Schéma National d'Aménagement du Territoire.

POS : Plan d'Occupation des Sols.

SB :Surface Bâtie

SNB : Surface Non Bâtie

OGEBC : l'office de gestion et des biens culturels de Constantine

PPSMVSS :Plan permanant de sauvegarde et de mise en valeur de secteur sauvegardé

Résumé

La gestion des villes aujourd'hui rendue plus complexe dans les différents secteurs :

Qualité et forme de l'habitat, circulation et mode de transport, l'épanouissement social et économique.

Le projet de renouvellement urbain doit donner de la valeur, l'identité et la qualité de cadre de vie dans la ville. Il doit assurer la création de la continuité urbaine et la transformation de cette dernière à une ville écologique, propre et sécurisé.

Pour la réalisation de ces objectifs, le projet (cas de quartier Bardo à Constantine) a vécue des différentes approches méthodologiques qui analysent

- Les reliefs, le cadre urbain, l'état des lieux et l'environnement immédiat.

D'une part, l'étude de ces approches a posé des avantages comme la facilité de l'accessibilité au terrain, la vue panoramique sur le futur parc urbain, aussi la présence de la source hydrographique et surtout la situation stratégique.

D'autre part, le site souffre de la complexité de la nature de terrain, l'insécurité et le manque de l'attractivité, ce qui nécessite un aménagement et la requalification de ce quartier afin de récupérer l'identité et la valeur de ce dernier.

Mots clés

Renouvellement urbain, habitat, ville écologique, Aménagement, la requalification

المخلص :

اصبحت إدارة المدن الان أكثر تعقيدا في مختلف القطاعات:نوعية وشكل السكن والحركة وطبيعة النقل، والتنمية الاجتماعية والاقتصادية.

يجب أن يعطي مشروع التجديد الحضري قيمة وهوية و يحسن بدوره نوعية البيئة المعيشية في المدينة. ويجب أن يكفل خلق الاستمرارية الحضرية والتحول هذه الأخيرة الى مدينة إيكولوجية ، نظيفة وآمنة.

لتحقيق هذه الأهداف، ومشروع (حالة حي باردو بقسنطينة) عاش الأساليب المنهجية المختلفة التي تحلل :

• التضاريس، والمناطق الحضرية، الوضع الحالي والبيئة المحيطة.

من ناحية، قد شكل دراسة هذه المناهج بعض الفوائد مثل سهولة الوصول إلى التضاريس، ورؤية بانوراميه للمدينة، كما وجود مصدر النهر وخصوصا الوضع الاستراتيجي لهذه الأخيرة .

من ناحية أخرى، يعاني موقع الدراسة من بعض السلبيات و المشاكل كصعوبة تضاريس وانعدام الأمن و الجاذبية ، والتي تحتاج بدورها الى تهيئة ورفع مستوى هذا الحيز من أجل استرداد هوية وقيمة الموقع و المدينة .

الكلمات المفتاحية

التجديد الحضري , السكن , مدينة إيكولوجية , اعادة تهيئة , اعادة تقييم