

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTRE 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**

Filière : Architecture

Spécialité : Maîtrise d'ouvrage architecturale et urbaine.

**TOURISME ET QUARTIER D'AFFAIRES.  
LES AMORCES D'UN POLE POUR LA METROPOLISATION DE  
CONSTANTINE.**

Dirigé par :

**Mme ARIANE BOUCHARB H.**

**MC "B"**

Présenté par :

**Melle. BOUSMID Choubeila**

Année Universitaire 2015/2016

Session : juin 2016

## TABLE DES MATIERS

<i>Liste des cartes :</i> .....	I
<i>Liste des figures :</i> .....	I
<i>Liste des abréviations :</i> .....	II
Liste des tableaux : .....	1

### CHAPITRE INTRODUCTIF

1. Motivation .....	1
2. Problématique .....	2

### CHAPITRE 1 : APPROCHE CONCEPTUELLE

<b><u>Chapitre 01 : Le tourisme : Un potentiel de croissance :</u></b> .....	10
1. <b><u>Définitions des concepts :</u></b> .....	10
❖ Le tourisme : .....	10
❖ La mise en tourisme : .....	11
❖ Le touriste : .....	11
❖ L'e- tourisme : .....	11
❖ Le service touristique : .....	12
❖ L'investissement : .....	12
❖ La destination touristique : .....	12
❖ Le tourisme d'affaire : .....	12
2. <b><u>La notion du tourisme :</u></b> .....	13
2.1. Définitions du tourisme : .....	13
2.2. L'apparition du tourisme : .....	14
2.3. Les différentes formes de tourisme : .....	14
2.3.1. Le tourisme social : .....	14

2.3.2. Le tourisme solidaire :	15
2.3.3. le tourisme éthique :	15
2.3.4. le tourisme rural :	16
2.3.5. Le tourisme culturel :	16
2.3.6. Le tourisme de loisirs et de détente :	16
2.3.7. Le tourisme durable :	16
2.3.8. L'écotourisme :	17
3. <u>Classification des types de tourisme</u> :	17
4. <u>Le tourisme dans le monde</u> :	18
5. <u>Le tourisme méditerranéen</u> :	19
6. <u>Le tourisme dans le grand Maghreb</u> :	20
7. <u>La genèse du tourisme en Algérie</u> :	20
❖ La politique du tourisme en Algérie à travers le temps :	21
8. Les instruments d'urbanisme dans la politique du tourisme :	22
9. Les pôles touristiques en Algérie.	23
10. Mainmise du tourisme domestique sur le marché national :	24

## Chapitre 2 : Une alternative aux hydrocarbures.... le tourisme

d'affaire.	25
------------	----

1. <u>Définitions des concepts</u> :	25
❖ La foire :	25
❖ Le salon :	25
❖ Le congrès :	25
❖ Le séminaire :	25
❖ Une convention :	26
❖ <i>An incentive</i> (Anglicisme) :	26
❖ L'événementiel :	26
❖ Les voyages d'affaires :	26

<b>2. <u>le tourisme d'affaire, une alternative aux hydrocarbures</u> :</b>	<b>27</b>
<b>2.1. <u>L'importance du tourisme d'affaire dans le marché national et international</u> :</b>	<b>27</b>
<b>2.2. <u>Le tourisme d'affaire en Algérie</u> :</b>	<b>28</b>
<b>2.3. <u>Le tourisme d'affaire à Constantine</u> :</b>	<b>30</b>

### **Partie 03 : Le projet urbain**

<b>1. <u>Définitions des concepts</u></b>	<b>32</b>
❖ <b>Périurbanisation :</b>	<b>32</b>
❖ <b>Excroissance-satellite :</b>	<b>32</b>
❖ <b>Mobilité urbaine :</b>	<b>32</b>
❖ <b>Une couture urbaine / en cohérence urbaine :</b>	<b>32</b>
❖ <b>Rupture urbaine :</b>	<b>32</b>
<b>2. <u>la couture urbaine</u> :</b>	<b>33</b>
<b>2.1. <u>L'impact la couture urbaine sur l'environnement</u> :</b>	<b>33</b>
<b>2.2. <u>Réussir la couture urbaine à Constantine</u> :</b>	<b>33</b>

## ***CHAPITRE II : APPROCHE ANALYTIQUE***

### ***ANALYSE DES EXEMPLES***

<b>1. <u>Exemple existant N° 1 : Quartier d'affaires de Bâb Ezzouar</u> :</b>	<b>34</b>
1.1. <b>Présentation :</b>	<b>34</b>
1.2. <b>Justification du choix :</b>	<b>34</b>
1.3. <b>Synthèse :</b>	<b>35</b>
<b>2. <u>Exemple existants N° 2 : Le centre international de convention d'Oran</u> :</b>	<b>35</b>
2.1. <b>Présentation :</b>	<b>36</b>

2.2.	Justification du choix :	36
2.3.	Synthèse :	36
<b>3.</b>	<b><u>Exemple livresque N°1 : quartier d'affaires « La Défense » à Paris :</u></b>	<b>37</b>
3.1.	Présentation :	37
3.2.	Justification du choix :	37
3.3.	Synthèse :	38
<b>4.</b>	<b><u>Exemple livresque N°2 : quartier d'affaires « La Part Dieux» de Lyon :</u></b>	<b>39</b>
4.1.	Présentation :	39
4.2.	Justification du choix :	39
4.3.	Synthèse :	40
<b>5.</b>	<b><u>Synthèse générale :</u></b>	<b>40</b>

## *CHAPITRE 02 : MONTAGE DE PROJET.*

### *ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'UN MONTAGE DE PROJET*

<b>Préambule :</b>	<b>41</b>
<b>1. <u>L'étude d'opportunité :</u></b>	<b>41</b>
1.1. Définition du projet :	41
1.1.1. A quoi sert le projet ?	41
1.1.2. Le contenu du projet :	42
1.2. L'opportunité du projet :	42
1.2.1. Dimension étatique : Cadre réglementaire de l'inscription du projet :	43
<b>2. <u>L'étude de faisabilité :</u></b>	<b>43</b>
2.1. Faisabilité programmatique :	43
2.2. Faisabilité technique :	44

2.3.	<b>Faisabilité financière :</b> .....	45
2.4.	<b>Dimension sociale :</b> .....	45
2.4.1.	<b>La catégorie d'âge ciblé :</b> .....	45
2.4.2.	<b>Le rendement de projet sur la société :</b> .....	45
2.5.	<b>Dimension urbaine :</b> .....	45
2.5.1.	<b>L'inscription urbaine du projet</b> .....	45
2.5.2.	<b>Le poids urbain et environnemental du projet :</b> .....	45
2.5.3.	<b>La visibilité du site :</b> .....	46
2.5.4.	<b>Analyse descriptif du site d'intervention :</b> .....	47
	• <b>les limites de la parcelle :</b> .....	47
	• <b>topographie, nature du sol, hydrographie, végétât :</b> .....	47
	• <b>accessibilité et desserte :</b> .....	47
	• <b>Le micro climat du site :</b> .....	48
	• <b>Le rayonnement solaire de Zouaghi :</b> .....	48
	• <b>Les vents dominants de Zouaghi :</b> .....	48
	• <b>Présence de la végétation :</b> .....	48
	• <b>Les constructions existantes (à conserver ou à démolir) :</b> .....	49
	• <b>contraintes urbanistiques (servitudes, règlement du POS, ...)</b> : .....	49
3.	<b><u>Mode de financement</u> :</b> .....	49
3.1.	<b>Cadre de financement du projet :</b> .....	49
3.2.	<b>Proposition de mode de financement :</b> .....	50

## **CHAPITRE 04 :**

### **APPROCHE PROGRAMMATIQUE**

❖	<b>Préambule :</b> .....	51
---	--------------------------	----

❖ Une opération d'un Montage de projet : .....	51
❖ Le programme du projet : .....	52
<b>1. <u>Description fonctionnelle des besoins et organisation des espaces.</u> ...</b>	<b>52</b>
<b>2. <u>L'intérêt des projets constituant l'ensemble :</u> .....</b>	<b>52</b>
❖ Hôtels 5 étoiles type « « Méridien » : .....	53
❖ Résidences hauts standings : .....	53
❖ Palais des congrès : .....	53
❖ Un <i>Mall</i> : .....	53
❖ Un musée d'art : .....	54
❖ Des tours pour la location professionnelle : .....	54
❖ Un Parc vert de loisirs : .....	54
<b>3. <u>L'organisation spatio-fonctionnelle pour le projet :</u> .....</b>	<b>54</b>
<b>4. <u>Circulation et transport :</u> .....</b>	<b>55</b>
<b>5. Les espaces dans chaque équipement :</b>	
<b>6.</b>	
<i>Conclusion</i> .....	<b>0</b>
<i>Références bibliographiques</i> .....	<b>0</b>
<i>Annexes</i> .....	<b>0</b>

## Résumé :

Le tourisme d'affaire à Constantine... un secteur qui reste toujours en veille malgré toutes les potentialités que la ville dispose, parallèlement à cette situation nous nous retrouverons face à une situation économique qui va de plus en plus vers le cumul. Ce sont les premiers points que notre thématique de recherche traite en détail à travers ce document, d'où on met en valeur toutes les potentialités qu'on les dispose et les valoriser afin d'arriver à une proposition de solution qui fusionne toutes nos objectifs et contraintes.

Dans l'élaboration de ce document, on base principalement à un support des données académique et professionnelle qui baigne dans notre spécialité qui est la maîtrise d'ouvrage architectural et urbaine, afin d'arriver à mener une recherche académique au terrain, et qui s'agit finalement à un quartier d'affaires.

## Les mots clés :

Tourisme d'affaires, maîtrise d'ouvrage, quartier d'affaires.

## En arabe