

**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'URBANISME

N° d'ordre :.....

Série :.....

Mémoire de Master

Filière : Urbanisme

Spécialité : Patrimoine

**LA MEDINA DE CONSTANTINE REVISITEE EN VILLE-ATELIER :
DE NOUVELLES PERSPECTIVES DE REHABILITATION ?**

Encadrante:

Dr. MAZRI Mouna

Co-Encadrante:

Dr. BOUCHEMAL Manel

Présenté par :

SALEM Imane

Année Universitaire 2021/2022.

Session : juin

a.	Le secteur sauvegardé	9
b.	Le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS)	10
II.	La dévitalisation des centres historiques	11
II.1	Définitions	11
II.1.1	Le centre historique	11
II.1.2	La dévitalisation	11
II.2	La dévitalisation commerciale	12
II.2.1	Définition de commerce vacant	12
II.2.2	Les causes de la vacance des centres villes	12
II.2.3	Stratégie pour la revitalisation des centres villes	13
	Conclusion	15
	Chapitre 2 : Sur l'historique économique de Constantine : une dynamique sans cesse perpétuée	16
I.	Constantine, lieu de pouvoir et de rayonnement	16
II.	Le Rocher, lieu de projection spatiale d'un pôle économique	19
II.1	Du forum à souk ettoujar	19
II.1.1	Le forum romain	19
II.1.2	La légende des souks et fondouks	20
a.	Les ateliers	20
b.	Les souks	21
c.	Les fondouks	24
II.2	A la dynamique économique actuelle sur le rocher	24
II.2.1	La période coloniale	24
II.2.2	La période actuelle	25
a.	L'activité artisanale dans le Rocher	27
III.	Permanence économique dans la vieille ville	27
	Chapitre 3: Vers une présentation de l'aire d'étude ; constat et état de fait	29
	Introduction	29
I.	L'aire d'étude dans la structure urbaine du rocher	29
II.	Diagnostic patrimonial	30
II.1	Valeur patrimoniale matérielle	30
II.1.1	Les monuments	30
a.	Mosquée Sidi Lakhdar	30

b.	Mosquée Sidi Derrar	30
c.	Zaouia Tijania	31
d.	Zaouia El Hansala	31
e.	Hamмам Souk El ghzel	32
f.	Fondouk Ezzit	32
II.2	La maison traditionnelle, une maison à patio	32
II.3	Valeur patrimoniale immatérielle	33
II.3.1	Des savoirs faire traditionnels	33
a-	Broderie traditionnelle:	33
b-	Bijouterie orfèvrerie:	33
II.3.2	Vers des ambiances sensorielles des lieux	36
III.	Diagnostic morphologique ; les richesses urbaines entre valeurs et état de fait	36
III.1	Le tissu urbain	36
III.1.1	Trame urbain	36
III.2	Densité et occupation au sol	37
III.3	Découpage des ilots	37
III.4	Trame viaire	39
III.4.1	Type de voies	39
III.4.2	L'état des voies	39
III.5	Etat de bâti	41
III.6	Statut juridique des constructions	42
IV.	Approche paysagère : forme urbain horizontale	43
IV.1	Points de repères	43
IV.2	Etat des lieux et nuisance	43
IV.3	Diagnostic économique	45
IV.3.1	Répertoires des activités existantes	45
IV.3.1.1	Le commerce	45
IV.3.1.2	Artisanat traditionnelle	46
IV.3.2	Etat des locaux commerciaux	47
IV.3.2.1	Etat des locaux	47
IV.3.2.2	Le caractère vacant des locaux	47
IV.3.2.3	Résultats et interprétation de l'enquête sur les causes de la vacance	48
	Carte de synthèse	48

Tableau AFOM	49
Conclusion	50
Chapitre 4 : Analyse es modèles et programmation	51
Introduction	51
I. Analyse des modèles	51
I.1 Les quartiers de Fener et Balat	51
I.2 Quartier El Hafsia- Tunis:	54
I.3 Quartier Al Darb Al Ahmar :	56
II. Recommandation de PPSMVSS :	58
III. Programmation	60
III.1 Objectif et intentions du projet	60
III.2 Montage du pôle d'excellence	62
III.3 Schéma de principe	63
III.4 Cahier des charges	64
Conclusion	70
Conclusion générale	70
Bibliographie :	71
Résumé	73

Table des illustrations

Liste des figures

Figure 1 : Situation de Constantine.	17
Figure 2 : Situation géographique de la ville de Constantine.	17
Figure 3 : Constantine au début de 18 ^{ème} siècle.	18
Figure 4 : Trace d'Oued Rhumel.	18
Figure 5: L'organisation spatiale de Constantine à l'époque romaine. Source : Bouchareb.	20
Figure 6 : Marché sur la porte de Bab el Djabia (époque coloniale).	22
Figure 7 : Plan de Constantine en 1837.	23
Figure 8 : Constantine à l'époque ottomane.	23
Figure 9 : Souk ettoujar par rapport aux percées coloniales.	25
Figure 10 : La situation de l'aire d'étude.	29
Figure 11, 12 Mosquée Sidi Lakhdar.	30
Figure 13, 14 Mosquée Sidi Derrar.	30
Figure 15, 16 Zaouia Tijania.	31
Figure 17 Zaouia El Hansala	31
Figure 18 Hammam souk El ghzel.	32
Figure 19 : L'entrée de Fondouk Ezzit.	32
Figure 20 : Fondouk Ezzit.	32
Figure 21 : plan de maison traditionnel	35
Figure 22 : Localisation de maison traditionnelle	35
Figure 23 : Le rapport plein et vide.	37
Figure 24 : Rapport plein et vide à l'aire d'étude.	37
Figure 25 : Construction coloniale.	38
Figure 26 : Constructions hybride.	38
Figure 27 : Découpage et typologie des ilots.	38
Figure 28 : Voie en moyen état.	39
Figure 29 : Voie en état dégradé.	39
Figure 30 : Carte d'hierarchisation des voies.	40
Figure 31 : Carte d'état des voies.	40
Figure 32 : Etat du bâti dans l'aire d'étude.	41
Figure 33 : Construction en mauvais état.	41
Figure 34 : Ruines.	41
Figure 357 : Construction en bon état.	42
Figure 368 : Construction en moyen état.	42
Figure 37 : Le statut juridique de construction.	42
Figure 38 : Le statut juridique des constructions à l'aire d'étude.	42
Figure 39 : les points de repères.	43
Figure 40 : Types d'activités économiques existantes.	45
Figure 41 : Types d'activités commerciales existantes.	46
Figure 42 : La distribution des artisanats traditionnels dans l'aire d'étude.	46

Figure 43: Etat des locaux de commerce.	47
Figure 44: Pourcentage de locaux fermés et ouverts.	47
Figure 45 : Nombre de locaux fermés en 2011 et 2021.	47
Figure 46 : Résultat d'enquête (Les causes de la vacance).	48
Figure 47 : Carte de synthèse	49
Figure 48 : Situation des quartiers Fener et Balat	51
Figure 49 : Situation du quartier El Hafsia	54
Figure 50 : Situation du quartier Al Darb Al Ahmar.	56
Figure 51 : Montage du pôle d'excellence	62
Figure 52 : Schéma de principe 01	63
Figure 53 : Schéma de principe 02	64
Figure 54 : Plan d'aménagement	70

Liste des tableaux

Tableau 1 : Evolution de l'activité commerciale dans le centre historique.	26
Tableau 2 :L'accroissement des commerces artisanaux sur le Rocher.	27
Tableau 3 : Les activités commerciales principales à le Rocher.	27
Tableau 4 : Les nuisances visuelles à l'aire d'étude.	44
Tableau 5 : Tableau AFOM	50
Tableau 6 : Projet des quartiers Balat et Fener	52
Tableau 7 : Projet de la réhabilitation du quartier El Hafsia	55
Tableau 8 : Projet de la réhabilitation du quartier El Darb Al Ahmer	57
Tableau 9 : Objectifs et intentions du projet	60
Tableau 10 : Récapitulatif du programme	61

Résumé

A travers l'histoire, la vieille ville de Constantine était connue par son attractivité économique. Mais pendant les dernières années elle est menacé à la dévitalisation commerciale vu le taux de fermeture de locaux

Quel est l'impact des nouvelles tendances de fermeture des locaux commerciaux à la dynamique et à l'attractivité de la vieille ville de Constantine?

Mots clés

Patrimoine, Vieille ville de Constantine, dévitalisation commerciale, atelier, artisanat de luxe.

ملخص:

عُرفت المدينة القديمة لقسنطينة بجاذبيتها الاقتصادية على مر التاريخ. لكنها تشهد في السنوات الأخيرة تدهورا اقتصاديا و هذا تأثرا بنسبة اغلاق المحلات التجارية.

ما تأثير الاتجاهات الجديدة لإغلاق المحلات التجارية على ديناميكيات وجاذبية البلدة القديمة لقسنطينة؟

الكلمات المفتاحية:

التراث، المدينة القديمة لقسنطينة، الانحلال التجاري، ورشة، حرف فاخرة.