



République Algérienne Démocratique et Populaire  
Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche Scientifique

Université Ferhat Abbas Sétif -1-

Institut d'architecture et des sciences de la terre

Département d'architecture



Mémoire de fin d'étude en vue de l'obtention du diplôme de Master

Domaine : Architecture, urbanisme et métiers de la ville (AUMV)

Filière : Architecture

Option : Patrimoine architectural et urbain.

Thème

**Rénovation et innovation : Projet Centre  
d'Affaires et de Restauration pour une  
rue historique en devenir.**

**Présenté par :**

LAGOUNE Roufaïda

Nour Elyaqine

**Encadré par :**

Dr. ALIKHODJA Nadir

**Promotion : 2024/2025**

## Table de matières :

I.	Chapitre introductif .....	1
1.	Introduction .....	1
2.	Problématique.....	1
3.	Objectifs et intentions.....	2
II.	Approche théorique .....	3
1.	Description de thème .....	3
2.	Approche notionnelle (définitions et concepts) .....	3
III.	Approche analytique .....	14
1.	Présentation de l'aire d'étude .....	14
a)	<i>Situation de l'aire d'étude</i> .....	14
b)	<i>Les points de repères</i> .....	14
c)	<i>Délimitation de l'aire d'étude</i> .....	15
2.	Approche Historique .....	16
3.	Approche morphologique .....	19
a)	<i>Le tracé</i> .....	19
b)	<i>Typologie d'ilots</i> .....	20
c)	<i>Système parcellaire</i> .....	21
d)	<i>Les voies</i> .....	21
e)	<i>Façade urbaine</i> .....	22
IV.	Approche fonctionnelle .....	25
1.	Proximité de services et activités .....	25
2.	Circulation mécanique .....	25
3.	Circulation piétonne .....	26
4.	Accessibilité .....	27
V.	Synthèse .....	28
1.	Les avantages .....	28
2.	Les inconvénients.....	28
VI.	Présentation de l'objet d'étude .....	29
1.	Description .....	29
2.	Situation et limites .....	29

3.	Les plans .....	30
4.	Les façades .....	31
5.	Les éléments architectoniques .....	32
<b>VII. Programmation de projet .....</b>		<b>33</b>
1.	Intentions de conception .....	33
2.	Proposition .....	34
3.	Exemples .....	34
4.	Organigramme .....	37
5.	Programme surfacique .....	37
<b>VIII. Evolution architecturale du projet .....</b>		<b>39</b>
1.	Implantation .....	39
2.	Organisation fonctionnelle .....	40
	<i>a) Espaces accueillant le publics/espaces privatifs.....</i>	<i>40</i>
	<i>b) Circulations principales.....</i>	<i>40</i>
	<i>c) Distribution des espaces .....</i>	<i>40</i>
3.	Volume et forme .....	41
	<i>a) Masses bâties .....</i>	<i>41</i>
	<i>b) Choix des hauteurs .....</i>	<i>42</i>
4.	Matérialité et ambiance .....	44
	<i>a) Ambiance extérieure .....</i>	<i>44</i>
	<i>b) Ambiance intérieure .....</i>	<i>47</i>
5.	Structure et techniques .....	50
	<i>a) Type de structure .....</i>	<i>52</i>

## I. Chapitre introductif

### 1. Introduction générale :

Le patrimoine architectural et urbain se définit comme l'ensemble des richesses – matérielles et immatérielles – appartenant à une communauté, héritage du passé ou témoins du monde actuel. Il compose la partie la plus grande de l'environnement bâti de l'homme, c'est un héritage et c'est les traces laissées par les générations qui nous ont précédés, dont la valeur résulte de la signification et de l'identité qu'il exprime. À ce titre, il est reconnu comme digne d'être sauvegardé et mis en valeur afin d'être partagé par tous et transmis aux générations futures.

Concernant le patrimoine algérien, qui jouit d'une grande variété sur son territoire, il est aujourd'hui en proie à une détérioration : négligence dans l'entretien, le neuf prend le pas sur l'ancien, les centres historiques des villes se dégradent et perdent leur caractère et leur particularité.

En même temps, l'expansion urbaine continue de croître sans relâche, les infrastructures modernes sont exploitées de manière anarchique et une habitation périphérique de piètre qualité se construit de façon désordonnée.

### 2. Introduction :

Parlant de centres historiques, le centre-ville de Sétif présente une richesse patrimoniale qui découle d'une longue histoire et d'une identité forte au sein de cette ville, berceau d'une civilisation millénaire, mais qui, au sortir des siècles, a hérité d'un patrimoine architectural composite, romain essentiellement (muraille byzantine, les bains romains ...), français. Ce tissu urbain ancien, marqué par la qualité du détail des bâtisses qui confirme la valeur d'un style bien particulier. Mais cette valeur patrimoniale est aujourd'hui fragile, au sein des nouvelles dynamiques qui animent aujourd'hui le centre-ville. En effet, la pression immobilière, un projet de requalification urbaine non accompagné par les échelles de l'histoire et l'absence de politiques de conservation efficaces menacent la pérennité de certains édifices patrimoniaux. À défaut de prise de conscience collective et d'un engagement politique dans la préservation de ces témoins d'un passé pas si lointain, Sétif risque de perdre un pan essentiel de son architecture, et par voie de conséquence, de son identité culturelle.

### 3. Problématique :

La frange du centre-ville de Sétif, en bordure du parc d'attraction Park Mall, est un espace en pleine mutation, marqué par un dynamisme croissant et une attractivité renforcée grâce à la présence d'équipements tels que le parc, les hôtels et les commerces le long de la rue du 8 Novembre 1945.

Cet axe central présente un potentiel architectural remarquable, avec un patrimoine bâti du XIXe siècle (partiellement dégradé, en ruines ou disparu) juxtaposé à des constructions modernes. Son importance stratégique pour le développement urbain ouvre des perspectives de rénovation et de valorisation, notamment à travers des constructions comme l'hôtel du Touring – une structure de deux niveaux occupant une parcelle importante – qui pourraient servir de catalyseurs à un projet architectural innovant.

Cette situation soulève une double question :

1. Comment exploiter ce contexte patrimonial et urbain pour concevoir un projet qui intègre harmonieusement architecture historique et tendances contemporaines ?
2. Quelle approche stylistique et méthodologique adopter pour concilier respect du passé (styles, matériaux, échelle) et exigences actuelles (fonctionnalité, durabilité, attractivité) ?

Cette réflexion vise à proposer une stratégie de requalification capable de réactiver l'identité du lieu tout en répondant aux enjeux urbains et socioculturels contemporains

#### 4. Objectifs et intentions :

L'objectif de ce travail est de bien répondre à la question posée dans la problématique et de justifier la manière avec laquelle nous comptons intervenir ainsi qu'à atteindre les objectifs suivants :

- Préservation du patrimoine architectural existant

Une réutilisation d'éléments architecturaux d'origine du bâtiment assurer son authenticité et son identité coloniale.

- Mise en valeur de l'histoire du lieu

Rendre visible la mémoire du bâtiment et son rôle dans l'histoire urbaine de Sétif, par protéger et restaurer les éléments architecturaux originaux afin de conserver son authenticité et son identité coloniale.

- Rénovation du bâtiment avec des usages contemporains

Adapter la structure actuelle à des fonctions contemporaines respectant l'esprit du lieu face aux besoins tertiaires actuels du quartier

- Contribuer à la revalorisation du centre historique de Sétif

Faire de l'ancien bâtiment un exemple pilote de rénovation réussie, et susciter – inciter à d'autres initiatives de rénovation urbaine dans le quartier.