



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 présenté en vue de l'obtention du diplôme De Master en Architecture

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

Filière : Architecture

Spécialité : Architecture urbaine

THÈME :

**Régénération urbaine en vue d'une centralité au
niveau du site CFA à Sétif**

Présenté par :

**Ghellab Akram
Merabet Dhiaa ed dine**

Encadré par :

Mr. Chorfi Khaled

Co-encadré par :

Pr. MADANI Said

Dr. DIAFAT Abderrahmane

Devant le jury composé de :

- Président (e) :
- Encadrant: Mr.
- Examineur :
- Examineur :



1. Sommaire

1.Approche Théorique	6
1.1. Introduction :.....	7
1.2. La Ville	7
1.2.1. Notions sur la ville	7
1.2.2. Eléments de la ville :.....	8
1.3. Le projet urbain	9
1.3.1. Définition du projet urbain.....	9
1.3.2. Les échelles du projet urbain :	10
1.3.3. Les Dimensions du projet urbain :.....	12
1.4. Notions sur le centre et la centralité urbaine.....	12
1.4.1. Le Centre :.....	12
1.4.2. La Centralité :.....	13
1.4.3. Types de centralité :	13
1.5. Les interventions urbaine :	15
1.5.1. La régénération urbaine :	15
1.5.2. La revitalisation urbaine :	18
1.5.3. L'aménagement urbain :	19
1.5.4. Le réaménagement urbain :	19
1.5.5. La réorganisation urbaine :.....	20
1.5.6. La réhabilitation urbaine :	20
1.5.7. Rénovation / rénovation urbaine :	21
1.5.8. La restructuration / restructuration urbaine :	25
1.5.9. Le renouvellement urbain :	27
1.5.10. Le renouvellement urbain :	27
1.5.11. La requalification urbaine :.....	28
1.5.12. La densification urbaine :.....	29
1.6. . L'espace public :.....	30
1.6.1. Définitions :	30
1.6.2. Un espace partagé.....	31
1.6.3. Un espace approprié par les individus.....	31
1.6.4. Un espace ouvert.....	31
1.6.5. Quel rôle attribuer à l'espace public ?	31
1.6.6. Les dimensions urbaines de l'espace public :.....	32
1.6.7. Les fins de l'espace public	36
1.7. La mixité fonctionnelle :	37

1.8.	La mixité sociale :	38
1.9.	La composition urbaine :	39
1.9.1.	Essai de définition :	39
1.9.2.	Les buts de la composition urbaine	40
1.9.3.	Les instruments de la composition urbaine :	40
1.10.	Proposition d'aménagement et recommandations (PDAU).....	43
1.11.	La programmation urbaine et architecturale :	45
1.11.1.	Définition de la programmation :	45
1.11.2.	La programmation et le projet urbain ;	45
1.11.3.	La programmation urbaine et architecturale :	46
1.11.4.	Les objectifs de la programmation architecturale :	47
1.11.5.	La programmation urbaine :	47
1.11.6.	Les objectifs de programmation urbaine :	47
Conclusion :		48
2.Approche Analytique		49
2.1.	Introduction	50
2.2.	Présentation de la ville de Sétif :	50
2.2.1.	Situation et limites :	50
2.2.2.	Evolution du tissu urbain :	50
2.3.	A l'échelle de la zone d'étude :	52
2.3.1.	Aperçu historique :	52
2.4.	A l'échelle de site :	54
2.4.1.	Le contexte urbain :	54
2.4.2.	Potentialités du site :	55
2.4.3.	Accessibilité	56
2.4.4.	Morphologie du terrain :	56
2.4.5.	Points de repère :	57
2.5.	État des lieux.....	58
2.5.1.	Données fonctionnelles	58
2.5.2.	Données typologiques	62
2.5.3.	Dilemmes stratégiques à résoudre :	65
2.6.	Analyse SWOT (AFOM) du site :	67
2.1.	Conclusion.....	69
3.Alternatives et projet.....		70
3.1.	Introduction :	71

3.2.	Scenario.....	71
3.3.	Intentions :	71
3.4.	Les recommandations	72
3.5.	Etude des exemples :	74
3.5.1.	Introduction :	74
3.5.2.	Exemple n°01 : le centre commercial Park mall (Sétif) :.....	74
3.5.3.	Exemple n°02: Thaihot City Plaza Mall	89
3.6.	Alternatives :.....	94
3.6.1.	Alternative 01 :	94
3.6.2.	Alternative 02 :	97
3.6.3.	Alternative retenue :.....	100
3.7.	Conception et genèse de l'idée :	101
3.7.1.	Programme Urbain :	105
3.7.2.	Programme Architectural :	105

Résumé

Dans un contexte de mutation urbaine rapide et de fragmentation des espaces publics, ce projet explore la possibilité de créer une nouvelle centralité urbaine au niveau du site du CFA à Sétif, dans une démarche de régénération globale du quartier. À travers une analyse approfondie du site et ses atouts, ses limites et son potentiel, nous avons proposé une stratégie urbaine intégrée, basée sur l'ouverture spatiale, la mixité sociale et fonctionnelle, la valorisation du naturel existant, et l'intégration progressive dans le tissu urbain environnant. **L'objectif est clair** : transformer un espace longtemps isolé en un lieu vivant, attractif et durable, capable de redynamiser toute la zone nord-est de la ville.

Mots-clés : centralité urbaine, régénération urbaine, mixité fonctionnelle, espace public, CFA, Sétif.

Abstract

In a context of rapid urban change and fragmented public spaces, this project explores the possibility of creating a new urban centrality on the CFA site in Setif, as part of a broader urban regeneration strategy. Through an in-depth analysis of the area —its potential, constraints, and urban role — we have developed an integrated urban strategy based on spatial openness, functional and social diversity, preservation of existing natural elements, and better integration into the surrounding urban fabric. **The goal is clear**: to transform a previously isolated space into a vibrant, inclusive, and sustainable place that can help revitalize the entire northeastern part of the city.

Keywords: Urban centrality, Urban regeneration, Functional mixity, public space, CFA, Setif

ملخص

في ظل التغيرات الحضرية السريعة واختفاء الفضاءات العمومية الواضحة، يهدف هذا المشروع إلى إنشاء مركزية حضرية جديدة على مستوى موقع (السيف) بسطيف، وذلك في إطار إعادة تأهيل شاملة للمنطقة. ومن خلال دراسة عميقة للمنطقة — من حيث الإمكانيات والتحديات — قمنا باقتراح نهج عمراني متكامل يركز على فتح المساحات، التنوع الوظيفي والاجتماعي، الحفاظ على العناصر الطبيعية، ودمج الموقع ضمن البنية العمرانية المحيطة. **الهدف هو تحويل مكان كان معزولاً إلى فضاء حيوي ومفتوح، يساهم في إعادة إحياء المنطقة الشمالية الشرقية لسطيف**

الكلمات المفتاحية: المركزية الحضرية، التجديد الحضري، التعددية الوظيفية، الفضاء العام، مركز التكوين الإداري (CFA).