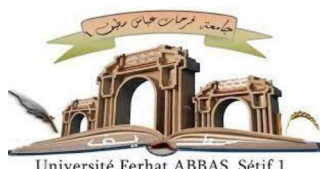


REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA
RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE FERHAT ABBAS – SETIF 1
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET DES SCIENCES DE LA TERRE
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE



DOMAINE : Architecture, Urbanisme et Métiers de la Ville (AUMV)

FILIERE : Architecture

OPTION : Architecture Urbaine

THEME :

**Touristification de péricentre sud de
la ville de Sétif :
Rénovation du Parc communal**

Présenté par :

- LAKAB Khaoula
- KANOUNI Aya

Encadré par :

Dr. CHORFI Khaled

Co-encadrés par :

- Pr. MADANI Saïd
- Dr. CHORFI Khaled
- Dr. DIAFET Abderahmane

2024-2025

Résumé :

La touristification dans les villes contemporaines, en mettant l'accent sur son rôle dans la restructuration des zones péricentrales, au-delà des centres historiques saturés. À travers l'étude de la ville de Sétif, et plus particulièrement de la zone péricentrale sud autour de Bab Biskra, le travail explore les potentialités de renouvellement urbain par l'intégration d'une stratégie touristique adaptée.

Face à la concentration excessive des flux touristiques dans le centre-ville (notamment autour de la placette Ain Fouara et Parkmall), une détouristification se manifeste dans les autres secteurs, aggravant les déséquilibres urbains. Le mémoire propose la réhabilitation d'un îlot stratégique actuellement occupé par un parc communal sous-utilisé en un espace multifonctionnel intégrant logements, commerces, espaces verts et infrastructures touristiques.

Cette démarche vise à améliorer la connectivité urbaine, valoriser le patrimoine local, renforcer la mixité fonctionnelle et contribuer à une dynamique durable de développement. L'approche adoptée s'inscrit dans une logique de rééquilibrage spatial, de revitalisation socio-économique, et de préservation de l'identité culturelle de la ville.

Mots-clés :

Touristification – Renouvellement urbain – Péricentre – Sétif – Friches urbaines – Mixité fonctionnelle – Centre-ville – Aménagement – Développement durable

Abstract :

Touristification refers to the set of socio-economic and urban transformations brought about by the development of tourism in city centers. While traditionally concentrated in historic cores, this phenomenon now extends toward pericentral areas. This shift is driven by the saturation of city centers and the need to develop innovative tourism offers in less congested urban zones. It also reflects changing lifestyles and urban strategies aiming for sustainable development and revitalization of neglected neighborhoods.

In contemporary cities, touristification acts as both an economic driver and a catalyst for urban transformation. It encourages new spatial organizations that blend historical heritage with modern infrastructures, enhancing the experience for both residents and visitors. Sétif illustrates this dynamic : while its historical center becomes denser due to concentrated tourism activities (notably around Ain Fouara and Park Mall), its southern pericentral area—particularly near Bab Biskra—remains underutilized despite its strategic location.

This underuse is reinforced by the presence of obsolete infrastructure, such as the municipal park (Parc de l'APC), which has become a form of urban wasteland. Through an urban renewal strategy that includes touristification, it is possible to transform this area into an inclusive, multifunctional urban hub. This would not only support local economic development but also improve the city's cultural visibility and the quality of life for residents.

Keywords :

Touristification – Urban renewal – Pericentral area – Sétif – Brownfields – Functional mix – City center – Urban planning – Sustainable development

TABLE DES MATIERES

- Table des matières.....	6
- Liste des figures.....	9
- Liste des tableaux.....	12

Chapitre 1 : Introduction Générale

1.1. Introduction.....	14
1.2. Problématique.....	16
1.3. Hypothèses.....	17
1.4. Objectifs.....	17
1.5. Démarche du mémoire.....	18
1.6. Structure du mémoire.....	18

Chapitre 2 : Approche théorique

2.1. Introduction.....	20
2.2. Notions et concepts clés.....	20
2.1. La touristification.....	20
2.2. La détouristification.....	22
2.3. Exemple de la détouristification à Marseille (France).....	22
2.5. Schématisation de l'extension du centre-ville.....	24
2.6. Le projet urbain.....	26
• Définition.....	26
• Principes.....	27
• Valeurs.....	28
• Contraintes.....	28
• Objectifs.....	29
• Dimensions.....	30
• Échelles.....	30
• Types d'intervention.....	30
• Lien entre projet urbain et projet architectural.....	32
• Acteurs.....	32
2.7. La ville.....	33
• Définition.....	33
• La ville en architecture.....	34
2.8. Le centre-ville.....	34
• Définition.....	34
• Caractéristiques.....	35
• Enjeux contemporains.....	35
• Enjeux d'urbanisme.....	35

2.9. La périphérie.....	36
2.10. Le péricentre.....	36
• Caractéristiques.....	37
• Enjeux.....	37
• Importance en aménagement.....	37
• Évolution historique.....	38
2.11. Rapport centre/péricentre urbain.....	39
2-8-1- Organisation urbaine	
• Étude d'Albertsen et al. (2020).....	41
• Notion de suburbain.....	42
2.12. Zone de transition.....	43
2.13. Gros îlot.....	43
• Caractéristiques.....	44
• Fonctions et enjeux.....	44
2.14. Les friches urbaines dans les péricentres.....	44
• Définition.....	44
• Caractéristiques.....	45
• Enjeux.....	45
2.15. Rupture urbaine.....	46
• Définition.....	46
• Causes.....	47
• Typologie.....	48
2.16. La rénovation.....	48
2.17. La mixité fonctionnelle.....	50
• Définition.....	50
• Fondements et enjeux.....	51
• Caractéristiques dans les péricentres.....	51
• Mise en œuvre.....	52
2.18. Études de cas : traitement de friches urbaines.....	53
• Friche industrielle Masurel.....	53
• Friche à Prague.....	56
2.19. Exemple traitant la multifonctionnalité.....	57
2.20. L'espace public.....	60
2.21. Étude de cas : espace public.....	62
• Parc sportif intelligent d'Ordos / PLAT ASIA	
2.22. Le centre commercial.....	65
2.23. Étude d'exemple : complexe Park Mall.....	66
2.24. Les hôtels.....	69
2.25. Études de cas : hôtels.....	71

- Hôtel sétifis.....	72
- Hôtel Bayazid.....	73

Chapitre 3 : Approche analytique

3.1. Présentation de la ville de Sétif.....	78
3.1.1. Situation.....	78
3.1.2. Évolution urbaine.....	78
3.1.3. Types de tissu urbain.....	79
3.1.4. État général du tissu.....	79
3.1.5. Évolution historique.....	81
3.2. Zone d'intervention	83
3.2.1. Historique de la zone.....	84
3.3. Analyse paysagère.....	86
3.3.1. Limites.....	86
3.3.2. Voies.....	86
3.3.3. Nœuds.....	87
3.3.4. Points de repère.....	87
3.4. Analyse typologique.....	88
3.4.1. Type de tracé.....	88
3.4.2. Rapport bâti/non bâti.....	89
3.4.3. Typologie des îlots et parcelles.....	90
3.5. Données fonctionnelles.....	90
3.5.1. Circulation mécanique.....	90
3.5.2. Circulation piétonne.....	91
3.5.3. Places publiques et espaces verts.....	91
3.5.4. Parkings et aires de stationnement.....	91
3.5.5. Équipements et activités.....	92
3.6. Délimitation de l'aire de projet.....	93
3.6.1. L'îlot.....	93
3.6.2. Typologie de l'îlot.....	93
3.7. Analyse AFOM : Atouts – Faiblesses – Opportunités – Menaces.....	94
3.8. Analyse TAWS du site (Bab Biskra – Sétif).....	95
3.9. Recommandations.....	96

Chapitre 4 : Approche opérationnelle

4.1. Introduction.....	99
4.2. Plan d'aménagement.....	100
4.3. Alternatives d'aménagement.....	101
4.3.1. Alternative 1.....	101

4.3.2. Alternative 2.....	102
4.3.3. Alternative 3.....	103
4.4. Organigramme fonctionnel.....	105
4.5. Schémas fonctionnels.....	106
4.6. Programme fonctionnel.....	106
Bibliographie.....	1

Liste des figures :

Figure 1 : structure du mémoire	14
Figure 2 : Schéma illustre l'extension du centre ville de setif vers le péricentre.....	20
Figure 3 : les valeurs du projet urbain.....	24
Figure 4 : les dimensions du projet urbain.....	26
Figure 5 : les échelles du projet urbain.....	26
Figure 6 : le processus entre le projet urbain et le projet architectural.....	28
Figure 7 : les acteurs du projet urbain	28
Figure 8 : l'unité urbain, définie selon les critères de la continuité urbaine	32
Figure 9 : la typologie du coupures	44
Figure 10: le site après projet vilogia.....	50
Figure 11 : le site avant projet vilogia.....	50
Figure 12 : principe de composition vilogia.....	50
Figure 13 : les étapes du projet.....	51
Figure 14 : vue une sur le nouveau quartier.....	52
Figure 15 : ambiance dans le nouveau quartier.....	52
Figure 16 : schéma 3D de nouveau pôle urbain	52
Figures 17 : vie sur le nouveau quartier.....	52
Figure 18 : vie d'ensemble du parc central.....	53