

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE SAAD DAHLEB –BLIDA 01-



INSTITUT D'ARCHITECTURE & D'URBANISME

N° d'ordre :...

Série :... ..

Mémoire de Master

Filière : Architecture

Option : ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

THEME

RENOVATION D'UN QUARTIER ANCIEN

-CAS DE LA VILLE DE RAÏS HAMIDOU-

PROJET : QUARTIER TOURISTIQUE

Sous la direction de :

Mr. BOUKADER

Mr. BONACMHERIA – B

Mr. KIFANE - M

Présentée par :

DEBACHE Moussadek

Année Universitaire : 2017/2018

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier Dieu le tout puissant et miséricordieux, qui nous m'a donné la force et la patience d'accomplir ce Modeste travail.

Je tiens à remercier mon encadreur Mr Boukader pour ses précieux conseils et son aide durant toute la période du travail.

Je remercie l'ensemble des assistants qui nous ont assistés tout au long de cette année.

Je voudrais également remercier les membres du jury pour l'intérêt qu'ils ont porté à notre recherche en acceptant d'examiner notre travail et de l'enrichir par leurs propositions.

Enfin, nous tenons également à remercier toutes les personnes qui ont participé de près ou de loin à la réalisation de ce travail.

Dédicace :

***Je dédie ce travail à mes parents
, qui ont sacrifié tout ce qu'ils pouvaient pour me placer toujours dans les bonnes
conditions.***

,

***A ma grande sœur et mes petits frères Sami et Aïmen que je souhaite
la réussite dans leurs vies et beaucoup de succès, à mes chères tantes, à mes oncles et à ma
grand-mère bien aimée et tonton.***

***A mon ami d'enfance Baha Eddine Messiseha qui m'encourage toujours dans tous les cas,
je dédie ce travail aussi à tous mes amis et mes collègues qui m'ont été d'un grand soutien
et d'une grande aide.***

A toute ma famille pour leur soutien tout au long de mon parcours universitaire.

Table des matières

I. Chapitre I : introductif

A. Introduction :	2
B. Problématique Général :	3
C. Hypothèse :	4
D. Objectif.....	4
E. Méthodologie	4
F. Structuration du mémoire :	5

II. Chapitre II : Etat de l’art

A. Introduction :	5
B. Le renouvellement urbain :	5
1. Définition :	6
2. Les différentes opérations possibles dans un projet de renouvellement :	6
a. La réhabilitation :	6
b. Réhabilitation urbaine :	6
c. La restructuration / restructuration urbaine :	6
d. La rénovation :	7
e. La rénovation urbaine :	7
3. Le renouvellement urbain : un concept émergent.....	7
4. La complexité des actions du renouvellement urbain.....	8
a. Renouvellement urbain et valorisation des espaces anciens : enjeux et objectifs	9
b. Les ensembles de logements sociaux :	10

c. Les friches industrielles :	10
d. Les quartiers anciens dévalorisés :	10
e. Les quartiers d'habitat ancien mixte :	10
f. Le tissu historique :	11
g. Les objectifs de renouvellement urbain :	11
5. Le renouvellement urbain en quartier ancien : pour quels enjeux :	12
a. Un enjeu spatial :	12
b. Un enjeu économique :	12
c. Un enjeu social :	13
6. Présentation de la ville littorale :	13
a. La classification des villes littorale :	13
C. Analyse des exemples de référence :	13
1. La ville de Tabarka (Tunisie) :	14
2. Exemple 2 : “L’AVANT-SCÈNE” TRÉSUMS, ANNECY, France.	17
a. Fiche technique :	18
b. Client :	18

III. Chapitre III : Cas d’étude

A. Présentation de la ville :	20
1. Situation géographique :	20
2. Relief :	21
3. Climat :	22
4. Historique de la ville de Raïs Hamidou :	23
a. Période Romaine :	23
b. Période Ottomane :	23
c. Période Coloniale :	24
B. Approche analytique :	25
1. Analyse Diachronique	25
a. Epoque Romain :	25
b. Epoque Ottoman de 1515 à 1830 :	26
c. Epoque coloniale	27
d. Epoque postcoloniale de 1954-récent :	30
2. Analyse Synchronique.....	31
a. Structure de Permanence	31

b.	Structure de Conformation :	33
d.	Structure Fonctionnelle :	35
e.	Structure de l'urbain :	37
f.	Les interventions urbaines	38
3.	Typologie	39
a.	Voirie :	39
c.	Bâtis :	40
d.	Espace libre :	40
C	Recherche Thématique :	42
C.1	Introduction	42
C.2	Définitions et terminologies :	42
C.2.a	Le tourisme	42
C.2.b	Le touriste.	42
C.2.c	Flux touristique :	43
C.2.d	Site touristique :	43
C.2.e	Zone d'expansion touristique :	43
C.2.f	Aménagement touristique.	43
C.3	Complexe touristique :	43
C.3.a	Définition étymologique :	43
C.3.b	Définition architecturale :	44
C.3.c	L'apparition du complexe touristique :	45
C.4	Analyse des exemples :	46
C.4.a	Complexe touristique des Andalousie :	46
C.4.b	Le complexe touristique de la baie de Gammarth, Tunisie :	48
C.5	Approche Programmatique :	51
C.5.a	Introduction :	51
C.5.b	Objectifs :	51
C.5.c	Les acteurs de tourisme :	52
C.5.d	Programme de base	53
C.5.e	Programme Spécifique du bungalow et les appart-hôtel :	56
D	.Partie projet :	58
D.1	Présentation de site d'intervention :	58
D.2	Accessibilité au site	58

D.3	La genèse de la forme :.....	58
D.4	Les matériaux de constructions :.....	60
D.4.a	Les murs porteurs :.....	60
D.4.b	La brique	63

Résumé :

La majorité des villes historiques se caractérisent par l'existence des quartiers anciens qui se trouve depuis très longtemps, mais à travers le temps l'état de ces quartiers se dégradent, alors il faut qu'ils reconnaissent une renaissance à travers un renouvellement urbain tout dépend l'intervention nécessaire au site. La ville de Raïs Hamidou n'échappe pas à ce constat, où nombreuse quartier sont besoins d'une nouvelle vie surtout si on voit toute les potentialités naturelles, historiques, fonciers, urbains, et patrimoniales).

Afin de montrer l'importance des villes côtières historique en Algérie, nous avons étudié la ville de Raïs Hamidou. Cette étude est effectuée en s'appuyant sur une méthodologie basée sur la hiérarchisation des échelles d'analyse et d'intervention. En commençant par l'échelle territoriale, ensuite à l'échelle urbaine qui nous permet de connaître les différents éléments de valeurs patrimoniales. Et enfin, l'échelle du quartier ou architecturale où l'intervention au quartier qui se situe au bord de la mer.

Après cette analyse (territoriale, urbaine et architecturale), nous avons proposé la rénovation comme action d'intervention afin de garantir l'aspect fonctionnel de la ville (affecter une nouvelle fonction à cette ville : un quartier touristique et en même temps préserver aussi les valeurs architecturales et patrimoniales de la ville de Raïs Hamidou.

Summary :

The majority of historic cities are characterized by the existence of ancient neighborhoods that has been for a very long time, but through time the state of these neighborhoods are degrading, so they must recognize a renaissance through an urban renewal all depends on the intervention necessary for the site. The city of Raïs Hamidou does not escape this observation, where many neighborhoods are needed for a new life especially if we see all the natural potential, historical, land, urban, and heritage).

In order to show the importance of historical coastal cities in Algeria, we studied the city of Raïs Hamidou. This study is carried out using a methodology based on the hierarchy of scales of analysis and intervention. Starting with the territorial scale, then at the urban scale that allows us to know the different elements of heritage values. And finally, the neighborhood or architectural scale where the intervention to the neighborhood is located at the edge of the sea.

After this analysis (territorial, urban and architectural), we proposed the renovation as intervention action to guarantee the functional aspect of the city (to assign a new function to this city: a tourist district and at the same time to preserve the architectural and heritage values of the city of Raïs Hamidou

ملخص:

تتميز غالبية المدن التاريخية من وجود الأحياء القديمة، وهي موجودة منذ فترة طويلة جداً، ولكن مع مرور الوقت وضعية هذه المناطق تتدهور لذلك يجب على المدينة أن تعرف نهضة من خلال التجديد الحضري الذي يعتمد على التدخل بالصفة اللازمة لهاته الأحياء. مدينة الرايس حميدو هي كذلك لا تخلو من هاته الخاصية حيث أن هناك حاجة للتدخل في العديد من الأحياء من أجل حياة جديدة للمدينة خاصة إذا رأينا كل الإمكانيات الطبيعية و التاريخية و الحضرية و التراثية.

من أجل إظهار أهمية المدن الساحلية التاريخية في الجزائر قمنا بدراسة مدينة الرايس حميدو. كل هذا تم باستخدام منهجيات قائمة على التسلسل الهرمي لمقاييس التحليل و التدخل. بدءاً من النطاق الإقليمي، ثم على النطاق الحضري الذي يسمح لنا بمعرفة العناصر المختلفة لقيم التراث. وأخيراً ، نطاق الحي أو النطاق العمراني حيث يكون التدخل على مستوى الحي المجاور للبحر .

بعد هذا التحليل (الإقليمي ، الحضري والمعماري) ، اقترحنا التجديد كإجراء تدخل لضمان الجانب الوظيفي للمدينة (لتعيين وظيفة جديدة لهذه المدينة: منطقة سياحية وفي الوقت نفسه للحفاظ على القيم المعمارية والتراثية لمدينة الرايس حميدو.

A. Introduction :

Le tourisme est une activité de détente et de loisir. C'est un phénomène social lié à l'essor de la civilisation et constitue un élément très important dans l'économie nationale. Il représente aujourd'hui l'une des activités économiques les plus rémunératrices et les plus créatrices d'emplois dans le monde.

Le tourisme est devenu un facteur économique mondial par son intégration de pays sur le marché international et un moyen important de mise en valeur des richesses naturelles comme il est capable dans les conditions appropriées (dans le cadre de durabilité) de jouer un rôle positif d'équilibre, de coopération, de compréhension mutuelle et de solidarité entre tout le peuple du monde; car étant une partie intégrante de la vie sociale, politique et culturelle contemporain. Aussi il traduit une volonté d'épanouissement physique de l'homme, et cela grâce aux ressources dont dispose certains sites.

Formidables moyen de rapprochement entre les peuples, le tourisme devient également un instrument de civilisation et de développement, qui permet de préserver l'environnement pour les générations futur. Néanmoins certains chercheurs considèrent le tourisme comme étant une arme à double tranchants, en outre ses avantages, il se peut de même qu'il porte dommages et exerce des pressions sur l'environnement naturel et culturel et par conséquent sur les ressources, l'aménagement de territoire et les structures sociales. Ces diverses pressions sont alors de nature à modifier considérablement le fonctionnement des écosystèmes et des communautés locales, chose qui devient une véritable occupation des agendas politiques, des gestionnaires de l'espace et les planificateurs locaux.

A cet effet, alors le besoin d'une limite et d'un seuil dans l'activité touristique s'avère une question prioritaire et un objet des professionnels de l'espace afin de déterminer comment préserver l'environnement des pressions négatives du tourisme et penser un tourisme qui s'inscrit dans le cadre de développement durable d'où la naissance d'un nouveau concept ; le concept de la capacité de charge touristique.

Ces dernières années on assiste à une volonté de revaloriser les secteurs touristiques à travers tout le pays, ce qui en train de donner un cachet spécifique à chaque région selon sa potentialité. Cette volonté se matérialise on l'aperçu par l'amorce de projet de développement touristique à moyen terme afin de revaloriser ce secteur longtemps marginalisé.

B. Problématique Général :

Le tourisme est une activité ancienne, qui constitue depuis quelques années un secteur économique fondamental dans de nombreux pays développés comme dans des pays en développement. Il participe au développement régional et local par la création de diverses activités et services qu'il génère, et il dynamise les échanges socioculturels.

L'Algérie est en quête de développement de son tourisme, les premières mesures prise dans ce domaine étaient de prendre en charge le patrimoine touristique. Plusieurs études ont été lancées pour aboutir à la création de zones d'expansions touristiques en 1967.

Notre pays a encore toujours ce mal de se faire une place parmi les pays du méditerranées de grande attraction touristique au moins comme ses voisins le Maroc et la Tunisie bien qu'il bénéficie d'une bande côtière plus de 1400 kilomètres et de richesses de patrimoines naturels. La capitale Alger l'une des wilayas du littorales qui disposent de plusieurs villes qui contient des sites balnéaires dont seule la diversité paysagère, le climat et la beauté naturelle, suffisent pour drainer un grand nombre d'estivants, mais qui demeurent pour la plupart sans aucune structure d'accueil ni aucun aménagement.

Parmi ces nombreux lieux, on peut citer la ville de Raïs Hamidou (nommé Point de Pescade avant) dispose d'une potentialité naturelle remarquable, qui peut être exploité pour faire de ce lieu un des pôles touristiques capables d'accueillir les vacanciers locaux et étrangers.

Comment récupérer les qualités du site de la ville de Raïs Hamidou et on dire d'elle un véritable carrefour touristique à l'échelle local et régional en bénéficiant des grandes potentialités trouvés dans cette ville ?

Problématique Spécifique :

La ville a besoin de tout son passé, d'une distance critique par rapport au présent, de sa mémoire, de son patrimoine, les villes historiques présentent un système multifonctionnel avec des activités mixtes, résidentielles, sociales, politiques, et économiques. Ils étaient l'expression d'une diversité fonctionnelle et sociale. Ils sont généralement positionnés sur un lieu identifiable et reconnaissable d'où il existait toujours un rapport qualitatif entre le terrain et la ville.

C'est exactement ce qui s'est passé dans notre ville : c'était une destination pour les touristes locaux alors qu'elle était loin du chaos de la capitale pour profiter de sa tranquillité, et la beauté de ces plages. Mais tout cela a changé et la ville a perdu ses touristes après l'apparition de la cimenterie et les gens y sont venus petit à petit mais cette fois pas pour le repos mais pour le travail jusqu'à ce qu'il devienne une ville industrielle et elle a perdu sa propriété touristique.

Alors la question évidente ici c'est : **comment exploiter les potentialités (foncières, architecturales, paysagères et historiques) de la ville de Rais Hamidou, et quelle stratégie adopter pour récupérer sa vocation touristique ?**

C. Hypothèse :

La reconstruction du quartier ancien dans un processus de rénovation urbaine serait une action incontournable de réanimer la vocation touristique de la ville tout en bénéficiant de ces potentiels naturels et son emplacement stratégique au bord de la mer.

D. Objectif :

Le contexte et la problématique posée contribue à la détermination des hypothèses suivantes :

- Redonner la vocation et l'identité touristique de la ville.
- Diminuer le manque des espaces publico-collectif et construire un lieu de loisir.
- Créer un projet de vocation touristique et loisir qui respect l'environnement.
- Diversification des services pour répondre à une demande variée aux multiples tranches d'âge, et profiter maximum des vue panoramique sur la mer.
- Assurer l'efficacité et la rentabilité du projet durant toute l'année.
- Créer une relation entre le site d'intervention et la mer.

E. Méthodologie

Afin d'atteindre les objectifs de notre recherche, ce travail sera articulé autour de deux parties principales, à savoir :

La première partie théorique : qui dresse un état de savoir sur les concepts clés de notre étude. Afin de mieux cerner le thème et ce par le biais d'une recherche bibliographique et l'analyse d'exemples.

Dans cette partie nous allons définir les concepts les plus pertinents de notre recherche dont le premier est : le renouvellement urbain, leur formes et opérations surtout dans le cas de rénovation urbaine dans un centre historique.

La deuxième partie opérationnelle, consacrée principalement à notre cas d'étude qui est la ville de Raïs Hamidou.

Nous présenterons dans un premier temps sa situation géographique, climatologie, l'étude diachronique, l'étude synchronique, typologie constructif, synthèses des analyses, problématique, ensuite nous allons faire une analyse thématique sur les complexes touristique sur la base d'une recherche bibliographique, finalement, nous allons concevoir notre projet on se basant sur l'approche fonctionnelle et esthétique tout on gardant les types architecturaux existé.

F. Structuration du mémoire :

L'approche théorique : Le fondement d'une approche théorique basée essentiellement sur la définition des différents intervenants, les actions à mener pour entretenir notre patrimoine, et sur la base des exemples on détermine la stratégie d'intervention au niveau du patrimoine dans le cadre de sa mise en valeur et de son intégration dans un milieu urbain existant.

L'approche analytique : A travers une analyse urbaine de la ville de Raïs Hamidou et son état de fait, on aboutit à déterminer le fragment sur lequel on va concrétiser notre intervention.

L'approche programmatique : Une démarche triangulaire basée sur trois concepts : potentialité du site, analyse thématique et programme de base qui va nous conduire vers un projet urbain et architectural.

L'approche technique et Architecturale : La conception de l'ossature porteuse est une étape importante de l'élaboration d'un projet. Par une prise en compte pertinente de ses propriétés et ses caractéristiques, le matériau choisi oriente les modes constructifs et conditionne la conception

Comment revivre le tourisme dans un site historique tout en gardant leurs valeurs patrimoniales ?

CHAPITRE II : ETAT DE L'ART

A. Introduction :

Durant cette étape nous nous efforcerons de développer les concepts et notions ayant un lien direct ou indirect avec notre thématique et cela dans le but de dégager des solutions aux différents problèmes rencontrés sur notre zone d'étude à savoir l'articulation entre la ville et la mer.

Suite au développement des concepts nous présenterons une analyses d'exemples de villes côtière ayant fait faces à des difficultés similaires à notre cas d'étude afin de nous inspirer de leurs expériences en en tirant les principales actions entrepris et en déduire conclusions qui s'imposent.

B. Le renouvellement urbain :

1. Définition :

Le renouvellement urbain est présenté dans la littérature comme la réponse aux problèmes urbains qu'ils soient d'ordre social, économique ou environnemental⁴³. Il représente l'ensemble des interventions mises en œuvre afin de lutter contre l'habitat indigne dans les quartiers en crises et l'amélioration de leur fonctionnement¹.

Le renouvellement urbain aspire à la reconstruction de la ville sur elle-même et la redynamisation des quartiers vétustes, de ce fait « il s'apparente aux notions de restructuration et de régénération urbaine, mais englobe aussi les notions de réhabilitation et de rénovation »².

Par les actions qu'il engage en termes de production et reproduction de la ville sur elle-même, parfois par des opérations lourdes de démolitions-reconstructions, il est à considérer et envisager sur le long terme.³

C'est une opération d'ensemble qui concerne la totalité, ou l'essentielle, du bâti ou d'un secteur⁴.

2. Les différentes opérations possibles dans un projet de renouvellement :

a. La réhabilitation :

C'est la mise aux normes d'hygiène et de sécurité et de rapport de confort, elle vise en particulier la résorption de l'habitat insalubre⁵.

Les opérations de réhabilitation sont considérées comme douces car ne portant pas atteinte à l'intégrité des bâtiments en engageant des démolitions partielles ou totales. Elles visent plus tôt la mise à niveau de ces derniers, et leur revitalisation, en apportant des réaménagements pour améliorer leur fonctionnement ainsi qu'un apport technologique afin

¹DESJARDINS, M., « Renouvellement urbain, l'urbanisme au service du social ».

² BENAMEUR A. H op. Cité.

³ BERBAR, A., op. Cité, p 32.

⁴ Le dictionnaire d'urbanisme Pierre Merlin.

⁵ -A.Zucheli « introduction à l'urbanisme opérationnel et composition urbaine.

Chapitre II : Etat de l'art

d'en améliorer, par exemple, les performances environnementales en termes de consommation d'énergie.

b. Réhabilitation urbaine :

Dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture, la réhabilitation désigne au sens large le fait de réaménager un local, un bâtiment ou un lieu (quartier, friche, espace vert...). Elle consiste à garder l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur et économiser l'énergie (réhabilitation énergétique). La réhabilitation en ville ou conurbation concerne le cadre environnemental des logements et des monuments. On peut parler de réhabilitation thermique pour l'habitat ancien, de réhabilitation environnementale pour des friches polluées, de réhabilitation de quartiers (avec l'ANRU par exemple).

c. La restructuration / restructuration urbaine :

« La restructuration introduit une nouvelle configuration de l'entité, en la remodelant. Elle implique, de ce fait, le changement radical d'un espace urbain assez vaste, aussi bien au niveau de son tracé que de son cadre bâti ». ⁶ Il s'agit d'une opération large dans la mesure où elle est relative à une intervention sur les voiries et réseaux divers et l'implantation de nouveaux équipements. Cette opération peut comporter une destruction partielle d'îlots ainsi que la modification des caractéristiques du quartier, notamment, par des transferts d'activité et de réaffectation des bâtiments.

d. La rénovation :

La rénovation est définie dans le dictionnaire comme une « action de remettre à neuf par de profondes transformations »⁷.

e. La rénovation urbaine :

La rénovation urbaine est un terme utilisé pour désigner des opérations de remise en état et/ou reconstruction d'un nouveau bâti en lieu et en place de celui qui préexistait.⁸ Ce genre d'opérations est assez radical et a pour objectifs de restituer les anciens centres urbains d'adapter une entité donnée aux nouveaux standards de l'hygiène, du confort et de l'esthétique, en plus de la qualité architecturale et urbanistique⁹. Il s'agit parfois d'adapter le bâti à la circulation automobile ou simplement d'agrandir son occupation au sol¹⁰.

Néanmoins, la rénovation urbaine ne doit pas changer le caractère principal du quartier ni toucher le bâti à valeur historique lequel sera conservé et classé patrimoine urbain.

Les opérations de rénovation urbaines sont considérées comme coûteuses du point de vue financier et social, car ces interventions au cœur de la ville font augmenter la valeur du foncier et du bâtiment, chose qui mène à un changement de la structure sociale des quartiers rénovés engendrant ainsi une forme de ségrégation sociale, nous parlons là de la

⁶SAÏDOUNI Maouia, p129.

⁷ Dictionnaire Larousse.

⁸ BOUDRA M., op. Cité.

⁹ SAÏDOUNI M.

¹⁰ Choay F., op. Cité

Chapitre II : Etat de l'art

gentrification¹¹. L'un des enjeux de la rénovation urbaine est donc de corriger ce phénomène par la mixité sociale.

3. Le renouvellement urbain : un concept émergent

Le renouvellement d'après le Petit Robert¹² est le « remplacement de choses, de gens, par d'autres semblables ». C'est aussi le « changement complet des formes qui crée un état nouveau »¹³. Le préfixe « re » montre que l'on a affaire à des sites où l'on refait la ville sur la ville, une forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties.

L'évolution de la ville sur elle-même et sa croissance se fait par mutation du tissu urbain : démolition/reconstruction, réutilisation du patrimoine ou construction dans les friches urbaines ou industrielles et les « dents creuses ». Dans tous les cas, on est dans le processus de mutations urbaines qui participent à la production de la ville, et à sa reproduction. Le renouvellement urbain ne vise pas en soi une nouvelle conception de la ville, mais la prise en compte de l'existant en pensant à sa gestion.

Le concept de renouvellement urbain est largement inscrit, aujourd'hui, dans les politiques publiques en termes d'objectifs, de dispositifs législatifs et opérationnels, s'il suscite grand nombre de colloques, séminaires et publications, sa définition ne demeure pas moins difficile à cerner. A ce propos, Sylvaine le Garrec, évoque « le renouvellement urbain » comme une notion fourre-tout¹⁴ ; un mot « valise », au contenu confus et incantatoire.

Pour clarifier les objectifs et les enjeux, il faut d'abord préciser ce dont il s'agit. Pour Georges Cavallier¹⁵, le renouvellement urbain intéresse le traitement des quartiers victimes de processus de dévalorisation urbaine et, il a pour finalité, la fabrication d'une ville plus équilibrée et dont l'aspect et l'usage seraient pour chacun plus équitables. Il entend répondre à une double question :

1. La question de la ville qui continue de s'étendre, fabriquant de nouveaux territoires habités qui, selon leur localisation, leur occupation spatiale, et plus largement leur fonctionnalité à l'échelle large de l'ensemble urbain, pourront contribuer à l'objectif de rééquilibrage progressif ou aggraver encore des processus de spécialisation et de marquage.

2. La question du devenir, de la requalification, de la recomposition de la ville existante, dans le cadre de projets urbains plus ou moins ambitieux, ainsi que la question de l'amélioration de sa gestion et de sa maintenance au quotidien».

Sylvie Harburger, dans sa présentation au séminaire Gridauhgrale donne sa vision du renouvellement et explique ; « ...Il s'agit d'un phénomène global, comme en témoigne l'expression américaine voisine d'urban renewal. Il est parfois défini comme une nécessité d'action, sur des secteurs urbains qui réclament des actions coordonnées, par suite

¹¹ BOUDRA M., op. Cité.

¹² Le petit robert 2003

¹³ Idem

¹⁴ LE GARREC Sylvaine, 2006.

¹⁵ CAVALLIER Georges, 1999

Chapitre II : Etat de l'art

d'évolutions urbaines suscitant des inquiétudes à un titre ou un autre, et réclamant des actions en retour des pouvoirs publics... ».¹⁶ Quant à Olivier Piron, il le définit, comme « un phénomène de mutation immobilière impliquant la structure urbaine initiale et la mise en place d'actions spécifiques, profondes et coordonnées »¹⁷.

Ainsi, le renouvellement urbain a comme principe, que la ville peut se renouveler à partir d'elle-même, en puisant dans ses propres forces, en pratiquant un urbanisme du coup par coup, et en mobilisant ses habitants quartier par quartier. On n'est pas obligé d'envisager un gigantesque déménagement spectaculaire et onéreux, mais des actions ponctuelles qui s'inscrivent dans une reconquête de tous les territoires de la ville par ses citoyens, où la coordination des actions, et la concertation entre les différents acteurs et à différentes échelles restent la clef de réussite de cette entreprise de transformation.

4. La complexité des actions du renouvellement urbain

La question qu'on se pose alors est *« Qu'est-ce qui différencie ces situations de renouvellement urbain inéluctable des autres cas d'intervention – majoritaires en nombre comme en capitaux mobilisés – sur le tissu existant ? Ce pourrait être la taille ou la complexité »*.¹⁸

À l'inverse des interventions classiques, l'objet du renouvellement urbain est radicalement différent puisqu'il faut reconstruire la ville sur la ville, la question qui se pose est de « faire la ville de la ville ». Car cette intervention met parallèlement en jeu plusieurs dimensions (politique, économique, sociale, urbaine) et demande une diversification professionnelle.

De toute façon, le degré de complexité est incontournable, car la plupart des opérations sur le parc existant sont de simples opérations de modernisation et d'amélioration, alors que toute action de renouvellement urbain vise « *une augmentation de l'intensité urbaine, avec plus d'activité, plus de fréquentation, plus de diversité, une meilleure gestion, et portant plus de valeur urbaine* ». ¹⁹ On peut dire alors, que les interventions dites « ponctuelles » ont montré leurs propres limites. Depuis, on est progressivement passé à des actions plus globales, celles inhérentes au renouvellement urbain.

Cette activité de renouvellement urbain, ancienne et d'intensité variable, a également connu des modalités différentes de mise en œuvre au cours du temps. À ce titre, on peut distinguer deux formules principales qui coexistent encore aujourd'hui : le renouvellement spontané (la formule la plus ancienne) et le renouvellement planifié.

¹⁶ HARBURGER Sylvie, 2002, p7.

¹⁷ PIRON Olivier, 2002.

¹⁸ Idem.

¹⁹ PIRON Olivier, 2002.

Chapitre II : Etat de l'art

a. Renouveau urbain et valorisation des espaces anciens : enjeux et objectifs

Il se trouve difficile de considérer le renouvellement urbain d'une façon uniforme, en raison de la diversité des contextes et des contenus qu'il recouvre. Cette notion polysémique est utilisée pour traiter des processus et des réalités très différentes. On propose de l'analyser dans trois types de contextes différents pour en faire ressortir la diversité. Ainsi, les trois situations où on effectue du renouvellement urbain sont : les ensembles de logements sociaux, les friches industrielles et les quartiers anciens dévalorisés. La particularité de ces territoires, c'est que désormais leur cadre de vie ne répond plus aux exigences de leurs habitants. Il s'agit entre autres de la multiplication des friches urbaines, de la dévalorisation des quartiers centraux et d'ensembles urbains qui souffrent de problèmes d'exclusion.

b. Les ensembles de logements sociaux :

Ils englobent les quartiers périphériques des villes. Ils sont mis sous le feu de l'actualité dans les questions de renouvellement urbain, à cause d'une réalité qui nourrit des processus de déqualification, de répétition d'un modèle unique, d'exclusion et de ségrégation sociale. Leurs conditions de vie sociale se dégradent fortement ; ces circonstances ont autorisé la reconsidération de ces quartiers, de leurs tissus urbains, de leurs bâtis et de leurs fonctionnements.

c. Les friches industrielles :

Leur perte de valeur est due à l'évolution des activités économiques. Souvent bien placées, ils ne comportent pas d'habitat ou très peu. Ce sont donc les entreprises et sociétés dévalorisées, les anciens sites militaires et les casernes, les friches industrielles, les anciens docks ou silos, les emprises portuaires, les gares de marchandises, les zones minières et sidérurgiques,...etc. En bref, ce sont les sites urbains qui sont entrés durablement dans une spirale de déqualification et d'abandon. Ils constituent un enjeu de taille qui peut contribuer à renouveler la ville, et lancent aux pouvoirs publics des défis de maîtrise²⁰.

d. Les quartiers anciens dévalorisés :

Le renouvellement urbain concerne aussi les tissus anciens, sous des formes différentes, à des rythmes adaptés pour permettre les évolutions souhaitées. Les territoires anciens à renouveler dans une ville peuvent être d'une grande diversité ; et cela dépend de facteurs changeants d'une ville à une autre. Dans le cadre de notre étude nous avons essayé de constituer une typologie des territoires anciens qui selon nous nécessitent une revalorisation et auquel s'effectuent des opérations de renouvellement urbain.

e. Les quartiers d'habitat ancien mixte :

Les quartiers anciens et mixtes sont souvent péri-centraux, associant de l'habitat souvent modeste et vétuste et des activités industrielles notamment, qui se déclinent et/ou se délocalisent, quelque peu oubliés et vieillissants. Ils ont généralement perdu leur capacité à se régénérer. Nous citerons le cas des faubourgs et autres excroissances des centres anciens²¹. Ce type de territoires constitue un important enjeu pour la ville, leur remise à niveau permet

²⁰ ROUSSEL François Xavier, 1999.

²¹ ROUSSEL François Xavier, 1999.

Chapitre II : Etat de l'art

d'enrichir les fonctions urbaines locales, Pour cela plusieurs procédures se distinguent²² ; rester dans le domaine de l'activité (lorsqu'il s'agit d'industries ou d'entreprises), mais en le modernisant : substituer un ensemble d'entrepôts, de magasins ou de hangars par exemple par un ensemble logistique, introduire le multimédia de tout genre, varier l'ensemble des activités mono industrielles préexistantes. Cette possibilité permettra d'augmenter le taux d'activités culturelles et de diversifier les usagers fréquentant le secteur ou changer carrément de domaine d'activités en s'orientant vers les loisirs, et les équipements divers : dans ce cas on peut aussi bien démolir que reconverter des bâtiments.

f. Le tissu historique :

Les noyaux historiques ont toujours représenté, toutes cultures confondues, le lieu d'échange, d'habitation, de rencontre et de commerce par excellence d'une ville²³. Au-delà de cela, ils sont l'âme et la composante la plus importante des villes et de leurs identités. Sauf exception, le renouvellement s'y produit en douceur, car la préservation et la mise en valeur des tissus anciens sont mises au service des stratégies d'image de la ville²⁴. Mais malheureusement, pour le cas des tissus historiques du tiers monde, les mutations et les bouleversements survenus aux temps contemporains menaçant non seulement un cadre physique qui est doté d'une valeur architecturale et urbanistique, mais aussi une valeur historique, et la symbolique d'un vécu devenu proie aux dégradations multiples⁵³. Ils souffrent généralement de problèmes de détériorations, et une sorte d'inadaptation aux conjonctures urbaines contemporaines.

g. Les objectifs de renouvellement urbain :

La constitution d'une typologie des terrains urbains qui souffrent de dévalorisation nous a permis de constater la possibilité de présence de symptômes de dégradation en commun pour ces territoires. Ceci n'empêche pas la diversité des situations locales et par la même une diversité des stratégies d'intervention. Entre cet ensemble assez contrasté d'opérations envisageables dans la perspective de la ville renouvelée, il existe des objectifs en commun qui caractérisent de manière générale les interventions de renouvellement et plus particulièrement les tissus anciens :

- **L'intégration à la ville** : Que ce soit recomposition du tissu préexistant ou carrément la création d'un parcellaire, l'idée serait de se rapprocher de la taille moyenne des îlots, et de la trame initiale qui forment les quartiers de la ville, et de créer au sein de ces secteurs des espaces semblables à ceux qui existent dans l'agglomération.
- **La mixité des fonctions urbaines** : Diversification, mixité et enrichissement tels sont les mots clés de cette entreprise, qui peut s'achever sur des programmes lourds (centres commerciaux), mais aussi sur des actions plus diffuses (évolution de l'artisanat, de certains commerces de tourisme...) afin de redéfinir les fonctions de la ville, lui permettre d'occuper une position privilégiée et concurrentielle dans l'armature urbaine.

²² PIRON Olivier, 2002.

²³ ANDRE Jean Louis, BOFILL Ricardo, 1989.

²⁴ ALLAIN Rémy, 2004, p 211.

Chapitre II : Etat de l'art

Il y'a, la plupart du temps, diversification des fonctions, avec une forte dominance des opérations mixtes. Les opérations de logements se traduisent toutes, en fait, pour une plus grande mixité de l'habitat ; et même des changements d'usage à faible incidence quantitative, par exemple du logement vers le commerce, peuvent déboucher sur une augmentation sensible de la valeur urbanistique des ensembles de logements concernés.

- **La modernisation du parc bâti** : Qu'il s'agisse de démolition, de reconversion, de réhabilitation ou autre, l'objectif final serait de réadapter le tissu urbain aux exigences des futurs usages et de procurer une certaine longévité aux bâtiments.

Toute opération de renouvellement urbain comporte des interventions sur l'immobilier préexistant²⁵

- Elles sont parfois radicales quand on rase des usines ou des logements devenus obsolètes pour des raisons techniques ou urbaines.
- Elles sont parfois minimales quant au contraire, comme dans les secteurs sauvegardés ou urbains structurants, les démolitions sont à l'inverse très sélectives ou que l'on veut conserver les activités qui se sont implantées spontanément.

Dans tous les cas, le degré de conservation du parc bâti est un paramètre essentiel d'analyse et de décision. Mais il ne peut être connu à l'avance de façon définitive, étant donné qu'il constitue souvent l'un des principaux paramètres faisant l'objet de discussions, voire de controverses, pendant toute la durée des mutations□

Par ailleurs, des analyses plus fines distingueraient ce qui est démolition indispensable, pour cause d'obsolescence irréductible du bâtiment ou de volonté de mutation, des démolitions résultant alors de choix plus factuels, après diagnostic technique, de coût et d'avantage entre différents scénarios possibles.

5. Le renouvellement urbain en quartier ancien : pour quels enjeux :

Le renouvellement urbain, pratique de mutation de la ville sur elle-même, intéresse particulièrement les quartiers anciens. Il a pour objectifs la revalorisation de territoires urbains dégradés ou fragiles en portant sur l'adaptation et la transformation du tissu urbain. D'une manière générale trois enjeux spécifiques entrent dans le champ du renouvellement :

a. Un enjeu spatial :

L'enjeu principal de l'action du renouvellement est de remettre à niveau l'habitat des quartiers anciens en réadaptant le bâti aux modes de vie contemporains par l'instauration d'une diversité morphologique, mise en valeur et requalification des espaces publics et privés, mais cette transformation du cadre bâti et de la typologie urbaine, témoignant des modes de vie et des structures des époques passées peut parfois provoquer la disparition des éléments

²⁵PIRON Olivier, 2002.

Chapitre II : Etat de l'art

porteurs d'une valeur historique, architecturale ou urbaine, qu'ils conviendraient de conserver afin de les transmettre aux générations futures.

En outre, si le terme de renouvellement urbain fait plus facilement écho à un renouvellement «physique» au demeurant parfois bien nécessaire et pour partie naturel, s'inscrivant dans la logique de la transformation régulière des villes, il fait écho aussi à d'autres formes de renouvellement concernant les aspects sociaux, économiques, culturels de la vie des habitants, de la «vie en ville». Le renouvellement urbain, c'est aussi une contribution à ce que la ville, fasse société.

b. Un enjeu économique :

par la revalorisation des territoires en marge, afin de les réintégrer dans le marché.

c. Un enjeu social :

qui implique à la fois des actions relevant de la problématique d'habitat mais aussi d'insertion sociale, culturelle, économique des populations qui restent majoritairement défavorisées.

6. Présentation de la ville littorale :

Les villes littorales sont considérées comme un patrimoine architectural résultat de la stratification de civilisations et de cultures différentes c'est un formidable centre d'échange, d'attraction et de pouvoir compte tenu de leurs positions unissant terre et mer qui a fait d'elles un laboratoire en termes d'architecture et d'urbanisme pour le meilleur et pour le pire.²⁶

a. La classification des villes littorale :

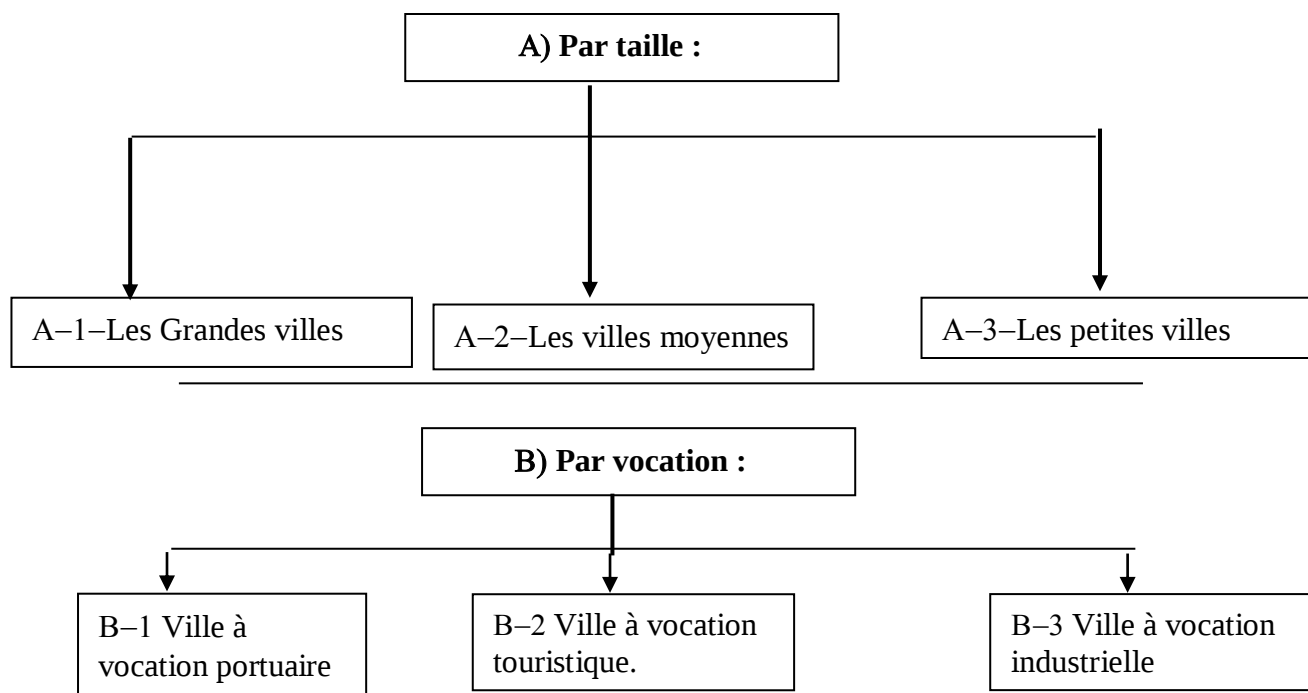


Figure 1: Schéma expliquant Les classifications des villes littorales, source : auteur

²⁶ Thèse doctorat Ressources patrimoniales culturelles et développement touristique université de Toulouse.

C. Analyse des exemples de référence :

Cette partie sera dédiée à l'analyse de ces exemples de référence ayant des similarités avec notre cas d'étude aussi bien pour les problèmes rencontrés que pour les interventions dans lesquelles nous avons opté pour la réunification entre la mer et la ville de Raïs Hamidou, l'analyse de ces exemples de réaménagement de front de mer aura pour but de déduire les différentes étapes menant à une recomposition ville-port venant après une phase de délaissement de l'interface Urbano-portuaire afin de répondre au mieux aux besoins de la ville et de ces habitants. Dans cette partie, on a choisi 02 exemples à analyser :

1. La ville de Tabarka (Tunisie) :

Présentation de la ville

Tabarka est une ville côtière au Nord-Ouest de la Tunisie située à 175km de Tunis et à quelques kilomètres de la frontière algéro-tunisienne. Elle constitue une municipalité comptant 15634 habitants en 2004.



Figure 2: vue sur mer à la ville de Tabarka

C'est une ville touristique connue pour les activités de plongée (fonds marins poissonneux) et le corail de bijouterie. La ville est surplombée d'un rocher sur lequel sont construits un fort Génois.

Le contexte durable

Tabarka possède un potentiel paysager et un centre historique qui méritent d'être mis en valeur dans une perspective d'aménagement durable.

Le projet :

Le projet proposé prévoit un aménagement durable de centre-ville de Tabarka à travers la définition d'un parcours historique



Figure 3 plan : d'aménagement proposé dans la ville de Tabarka., source Google Earth

et paysager, l'aménagement d'un îlot en plein centre-ville

ainsi que des interventions ponctuelles à définir par les concurrents.

Le concours est proposé conjointement avec la municipalité de Tabarka qui envisage de créer un centre-ville génois afin de réhabiliter une tranche méconnue de son histoire (XVI^e-XVIII^e).

Chapitre II : Etat de l'art

Le parcours devra relier les vestiges historiques (basilique, thermes, fort...) et mettre en valeur le potentiel paysager de la ville.

- **L'ilot à aménager :**

L'ilot se trouve à l'intersection des deux axes structurants de la ville, d'une part, l'avenue Habib Bourguiba, artère principale qui traverse toute la ville, et aboutit jusqu'à la promenade des aiguilles et une coulée verte, perpendiculaire au littoral, qui relie visuellement la montagne au bord de la mer .

La surface de l'ilot est de 3000m² environ.

Il comprend actuellement l'hôtel de ville ainsi qu'un centre commerciale Abritant une grande surface.

La commune souhaite y aménager un nouvel hôtel de ville et un centre De production et de vente de produits artisanaux.



Figure 4 ilot à aménager

- **Le fort de SIDI MESSAOUD :**

Autre citerne romaine.



Le abrite des expositions

temporaire,le terrasse offre un point de vue sur la ville, et sert de terrain de foot improvisé.

Figure 5: citerne romaine à Tabarka, source: Google image

- **Le théâtre de la BASILIQUE :**

Ancienne citerne romaine.

Du 1^{er} siècle avant J-C au 5eme siècle après J-C

Chapitre II : Etat de l'art

- **Le fort Génois :**



Figure 6: Les forts de Tabarka, source : Google image

Situé sur la presqu'île, il offre un point de vue sur les aiguilles et toute la cote. De 1542 à 1742, l'île abrite une colonie génoise de 2000 habitants.

- **La promenade des aiguilles :**

Les aiguilles de Tabarka
Constituent le paysage
emblématique de la ville.
Un sentier du littoral les relie à la
ville ainsi qu'au théâtre de plein
air.



Figure 7: Les aiguilles de Tabarka, source : Google image

- **Le bord de mer :**

Le port de plaisance et le port de pêche
sont situés au centre-ville. Une
promenade ainsi qu'une esplanade ont
été aménagées de part et d'autre.



Figure 8; Bord de mer du port de Tabarka, source : Google Image

Chapitre II : Etat de l'art



- La coulée verte :

Le centre-ville :

Eléments d'intérêt architectural et urbain.



L'hôtel de la ville

La rue d'Algérie

Patrimoine colonial

2. Exemple 2 : “L’AVANT-SCÈNE” TRÉSUNS, ANNECY, France.

a. Fiche technique :

Programme :

Logement, hôtel, logements-services pour personnes âgées.

152 logements sociaux, 480 logements privés.

110 chambres d'hôtel, 109 salons assistés.

Chapitre II : Etat de l'art

b. Client :

Crédit Agricole Immobilier / Logement.

Social : HALPADES.

Propriétaire de projet assistant :
P.ASSMO.

Paysager : Méristème - Régis Guignard.

Surface :

54 398 m² surface totale nette
(Hébergement de 44 373 m², hôtel de 4 372 m² et 5 653 m² unités de vie assistée, jardin public : 2 hectares).

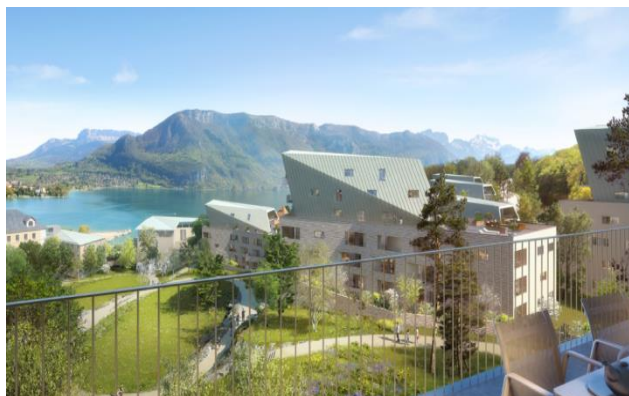


Figure 10: vue depuis la terrasse du projet, source : A/ECDP Google Images

Sur les pentes du Semnoz, face au lac d'Annecy et à son magnifique panorama montagneux, les bâtiments et les terrasses de l'Avant-Scène - Trésums s'échelonneront autour d'un parc public de deux hectares qui traverse le domaine en pente raide et bénéficie de quatre pelouses plates bordées de pentes rocheuses et plantées. Les logements sont regroupés en blocs de deux ou trois bâtiments organisés chacun autour d'un jardin privé commun.

«Survolant» les pentes, la plupart des bâtiments sont composés de deux structures principales sur une base allongée en béton de pierre et d'une zone de «toit» habitée en zinc. Les vues depuis les terrasses des bâtiments résidentiels sont superbes. Chaque appartement dispose de longues baies vitrées ouvertes sur le soleil, le parc, le lac et les montagnes.



Figure 11: Plan de masse du site, source : Google Earth



Figure 13: vue sur la mer, source: Google image



Figure 12: vue aérienne, source : A/ECDP Google Images

Chapitre II : Etat de l'art

Le long de l'avenue du Trésum, trois structures principales forment un front construit ponctué par les entrées du parc. La structure centrale de l'ancien bâtiment des Hospices a été conservée et transformée en Hôtel des Marquisats. Entre la ville et le parc, travaillant avec des différences de hauteur, ces logements-services pour personnes âgées offrent aux résidents une vue imprenable à travers de larges baies vitrées et des terrasses.

Les formes, les matériaux et la toiture de l'architecte sont une réinterprétation contemporaine de l'architecture de montagne. Avec son mélange de béton, ses podiums en pierre et le zinc de ses grands toits en pente, ses arbres et ses pelouses, son urbanisme respectueux du paysage et son architecture nuancée, la ville est en harmonie avec la nature.



Figure 14: façade du projet, source : A/ECDP Google Images.

A. Présentation de la ville :

1. Situation géographique :

La ville de Raïs Hamidou appelé aussi la Point de Pescade constitue une deuxième pointe de la baie d'Alger avec la pointe de la Pérouse, situé dans la banlieue Nord-Ouest en environ 14 Km de la ville d'Alger centre. C'est une petite commune de littoral de la wilaya d'Alger caractérisée par ses belles criques qui longent la côte, est riche en poissons et en mollusque (spécialité des moules) c'est pour cela son nom est Pescade vient du mot espagnol "Pescado" qui signifié poisson.

La délimitation de la ville de Raïs Hamidou :

- Au Nord, par la mer méditerranéenne.
- A l'Est par la commune de Bologhine.
- A l'Ouest par la commune de l'El Hammamet.
- Au Sud par la ville de Bouzaréah.



Figure 16 : situation de la ville de Raïs Hamidou dans la wilaya d'Alger

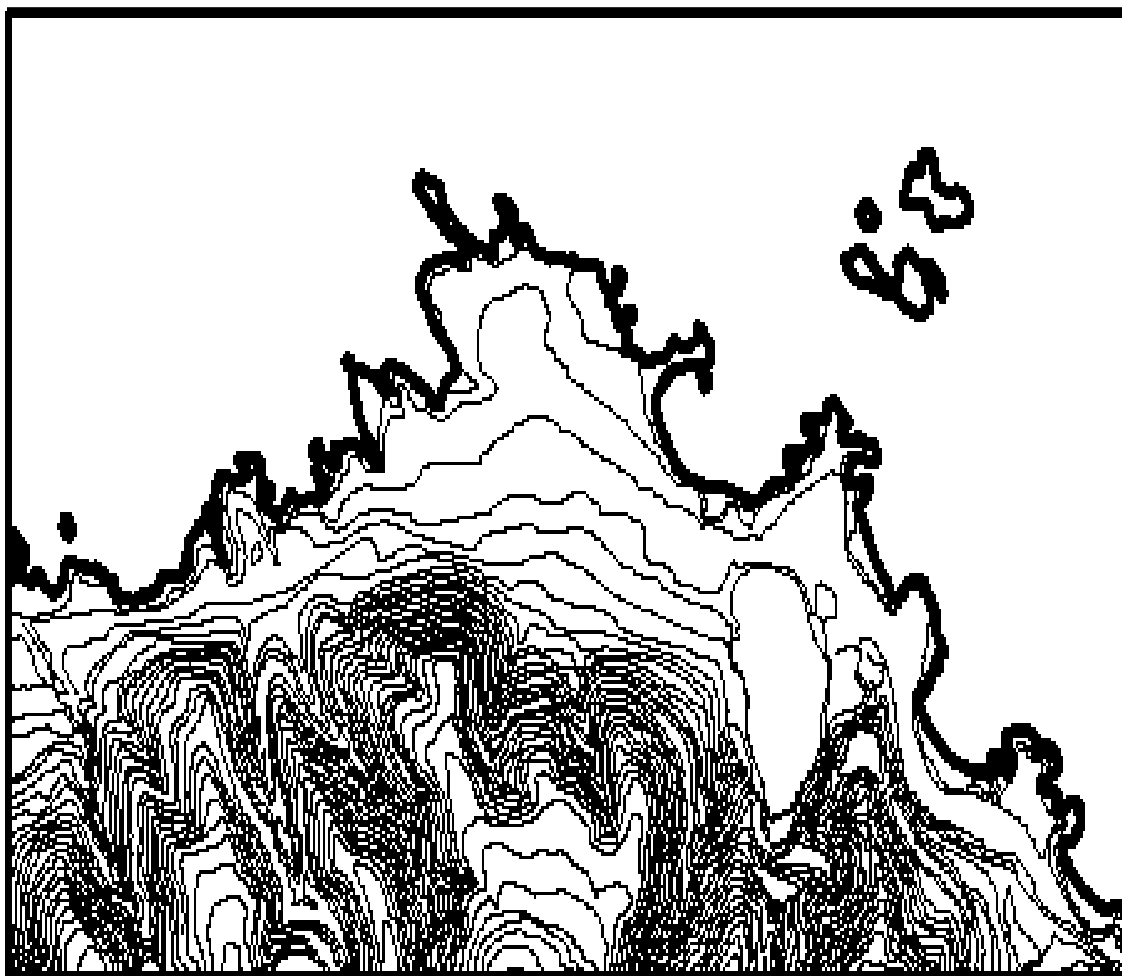
La ville est implantée sur un plateau entre deux (02) obstacles naturels, la mer par le Nord (Limite Infranchissable) et les monts de Bouzaréah au Sud (Obstacle franchissable).

L'emplacement de la ville lui permet d'être un lien entre Alger centre et l'ouest de la wilaya par la RN°11.

2. Relief :

La ville de Raïs Hamidou est construite sur un petit plateau constitué par la Pointe Pescade, tout comme le quartier Miramar sur une petite plaine à l'Ouest.

Le relief de la ville de Rais Hamidou se caractérise par un massif de montagne (Bouzareah), elle fournit une forêt où on trouve des palmiers et de pins maritimes, Cette montagne est découpée en éventail par une série de ravins qui déversent dans la mer, dessinant ainsi des anses dominées par des falaises de 10 à 20 mètres de hauteur. La plus importante des anses est celle la plus avancée vers la mer (Pointe Pescade), les roches de cette région contiennent du calcaire, gneiss, clinker et de silice qui explique la présence de plusieurs carrières et de la cimenterie à l'entrée de la ville.



courbe de niveau

Figure 17 : Carte des reliefs de Raïs Hamidou, source : auteur.

3. Climat :

Comme c'est le cas pour toutes les villes méditerranéennes la ville de Raïs Hamidou bénéficie d'un climat tempéré chaud. La pluie tombe surtout en hiver, avec relativement peu de pluie en été. D'après Koppen et Geiger, le climat y est classé Csa. Pour la température moyenne annuelle est de 17.7 °C. Chaque année, les précipitations sont en moyenne de 707 mm.

Le mois le plus chaud de l'année est celui d'Aout avec une température moyenne de 25.2 °C. Au mois de Janvier, la température moyenne est de 11.5 °C. Janvier est de ce fait le mois le plus froid de l'année. La différence de précipitations entre le mois le plus sec et le mois le plus humide est de 118 mm .La température moyenne au court de l'année varie de 13.7 °C.¹

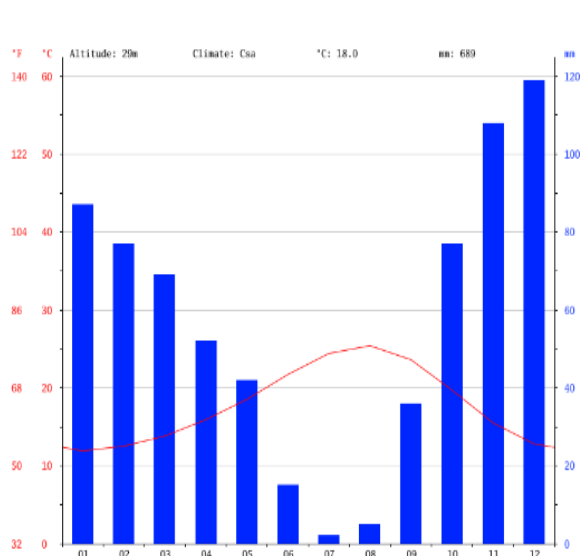


Figure 18 : Diagramme climatique Raïs Hamidou, source climat-Data France

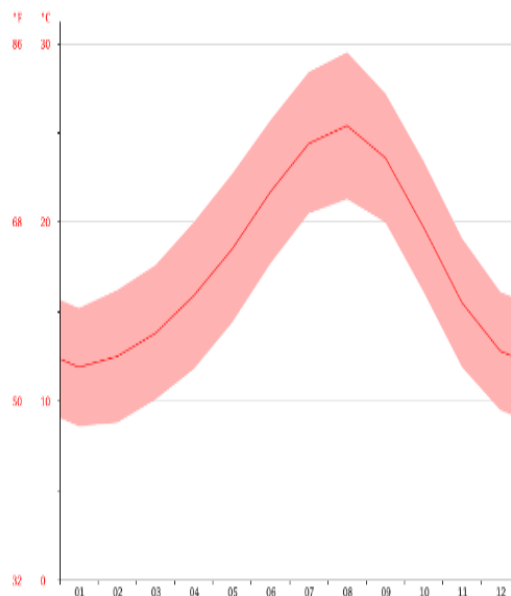


Figure 19 : Courbe de température de la ville de Raïs Hamidou, source : climate-Data France.

¹ Climate-Data France

4. Historique de la ville de Raïs Hamidou :

« Sans l'histoire et sans étudier l'histoire, nous ne comprendrions pas ce qui s'est passé, et il deviendrait plus facile de répéter les mêmes erreurs que les autres ont faites. Nous regardons le passé aussi pour l'inspiration, et de plus, pour voir ce que nous pouvons améliorer. » Article 'le Corbusier et l'importance de l'histoire'.

L'identité d'une ville vient de son histoire, il peut aussi nous montrer et nous aide à comprendre la logique d'implantation de cette ville et son processus de développement, et le meilleur moyen d'y parvenir sera de procéder par la superposition des cartes historiques contenant l'emplacement des premiers établissements humains sur celles des données naturelles.

a. Période Romaine :

Il n'y avait pas une grande occupation d'habitation du territoire dû à son relief accidenté, ne laissant trace qu'à la route territoriale actuelle RN11 qui représente un axe qui s'étale tout au long du littoral.²

b. Période Ottomane :

Après avoir fait analyser la carte du territoire dans laquelle nous avons fait ressortir les cours d'eau et les petites implantations qui se situent aux bords de ruissellement qui descendent du mont du Bouzaréah.

Suite à cette analyse, Nous avons constaté que ce n'est qu'à la période ottomane que Les premières habitations de la ville de Raïs Hamidou (les Fahs) se sont installées tout au long des

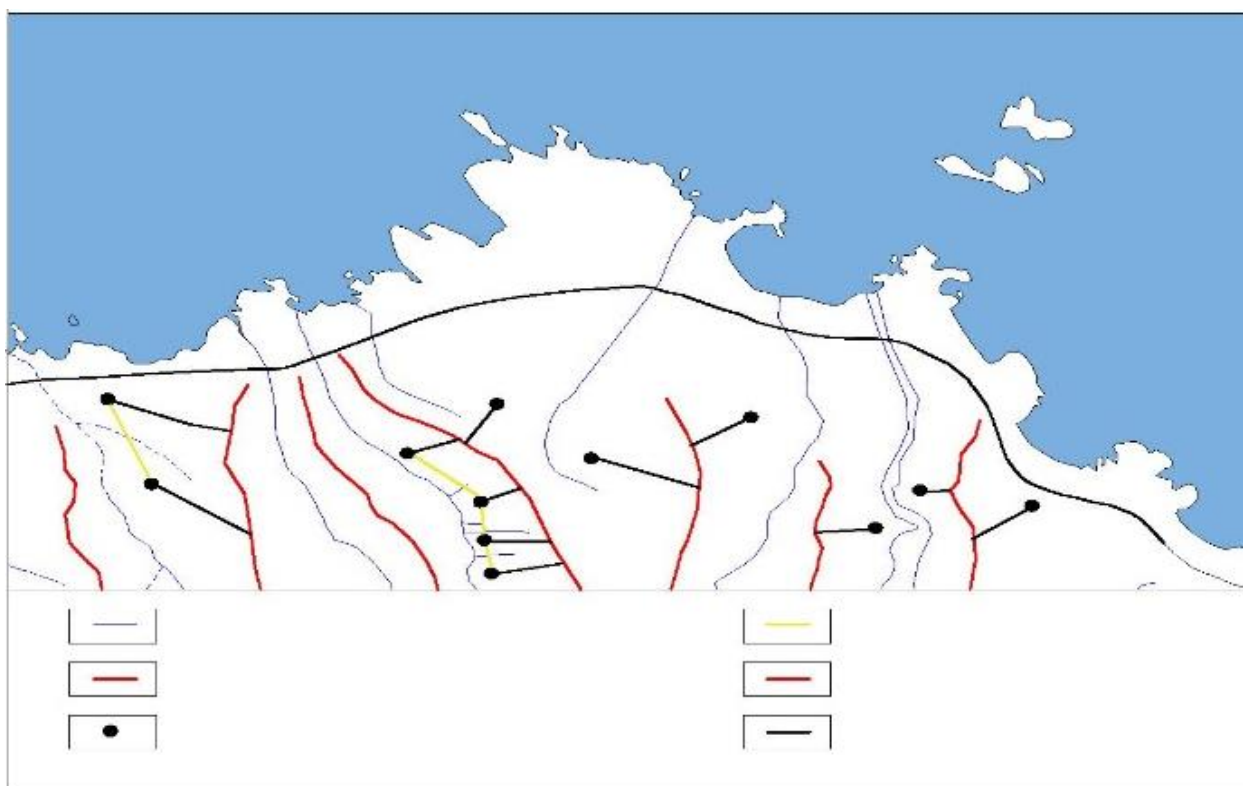


Figure 20 Courbe de température Raïs Hamidou

² « PLUSIEURS ARCHITECT - ALGER METROPOLE »
« MEMOIRE FIN D'ETUDE MME HADJI »

Chapitre III : Cas d'étude

oueds, donnant naissance par la suite à des terrains agricoles très fertiles dû à l'exploitation des eaux des ruissellements qui longeaient le mont de Bouzaréah d'où le développement de l'agriculture sur les plateaux, Ces terrains ont participé à la structure de l'organisation spatiale.

A cette même période les ottomans ont créé un système défensif par l'installation de forts qui occupaient la montagne jusqu'au sommet par de centre d'observations comme le fort de Mers-Debban, le fort de Bouzaréah qu'il est considéré comme un héritage historique.

Et afin de les sauvegarder un programme de restauration pour ces derniers a été planifié, mais aussi pour beaucoup de villas de plaisance, de châteaux ont été fortifié comme le château (château Barberousse) qui se dresse sur une colline qui existe jusqu'à nos jours.

c. Période Coloniale :

Un détournement du centre d'Alger vers l'ouest du littoral algérois a été programmé par l'ouverture des voies d'accès, ce qui a causé l'apparition de la construction dans la zone ouest d'Alger. La beauté du site ainsi que sa proximité à la mer a contribué à l'urbanisation de la zone ouest, le lieu était très sollicité de par sa fraîcheur maritime, d'où le développement des voies de communications ce qui a induit à établir des constructions le long des côtes littorales.

Suite à cela, les terrains agricoles laissés par les ottomans étaient en plateforme, les français n'avaient donc pas besoin de faire de gros travaux de terrassement, ils ont alors développés le chemin reliant les villes côtières par la route nationale n°11 qui devient alors une route principale qui continue jusqu'à Cherchell. Ceci a provoqué l'occupation croissante qui s'est effectuée sur les terrains situés entre la mer et le pied mont de Bouzaréah, en multipliant des constructions légères comme les cabanons d'été, ce qui a entraîné l'établissement de plusieurs villas (station d'estivage).

C'est à partir de 1858 que fut la construction de plusieurs édifices religieux tels que la cathédrale de notre dame d'Afrique et le séminaire situés dans le même alignement que l'église. Ils sont représentés dans la carte de synthèse historique comme des éléments de permanences reliés par une voie principale qui serpente le mont de Bouzaréah et d'où émergent des chemins de piste déjà existant qui descendent et desservent les habitations de Rais Hamidou, jusqu'à arriver à la carrière, de ce fait on constate que la ville a déjà eu une vocation industrielle à cette époque, et que cette dernière sera remplacée par la cimenterie dans les années 1914.³

³ « PLUSIEURS ARCHITECT - ALGER METROPOLE »
« MEMOIRE FIN D'ETUDE MME HADJI »

Synthèse :

On remarque que les établissements humains étaient organisés selon les éléments naturels comme les ruissèlements des oueds qui ont favorisé l'installation des premières occupations et suivant la topographie du site, les fortifications ainsi que aux bâtiments défensifs ont été implanté dans des points stratégiques.

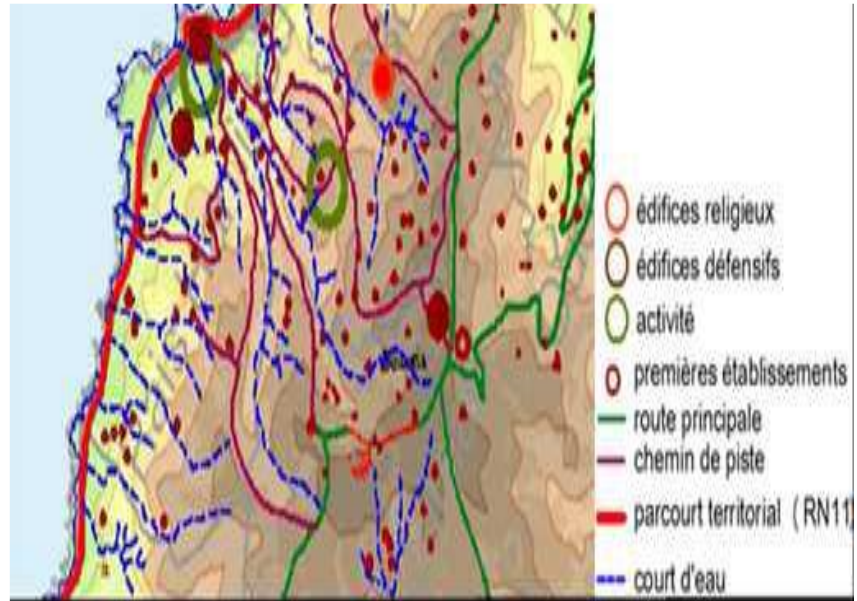


Figure 21 Carte de superposant les éléments naturels et de historique, source : auteur.

La ville de Raïs Hamidou a connu un passage de deux civilisations complémentaires (ottoman et colonial) c'est pour ça qu'on remarque que le développement du colonial suit les tracés des ottomans en prenant les mêmes points forts ce qui concerne les chemins de pistes et les organisations spatiales esquissée par les turques. (Comme l'agriculture, carrière et la cimenterie).

B. Approche analytique :

Le tissu urbain de la ville de Raïs Hamidou est créé progressivement à travers les années et nous allons voir cela dans le processus de développement de la croissance de notre ville à travers ces analyses.

1. Analyse Diachronique

a. Epoque Romain :

- L'apparition du parcours romain qui vient de Carthage vers Oran qu'il est déjà un parcours territorial.
- Faible occupation d'habitation sur la ville due à son relief accidenté .
- La ville a été une assiette vierge.

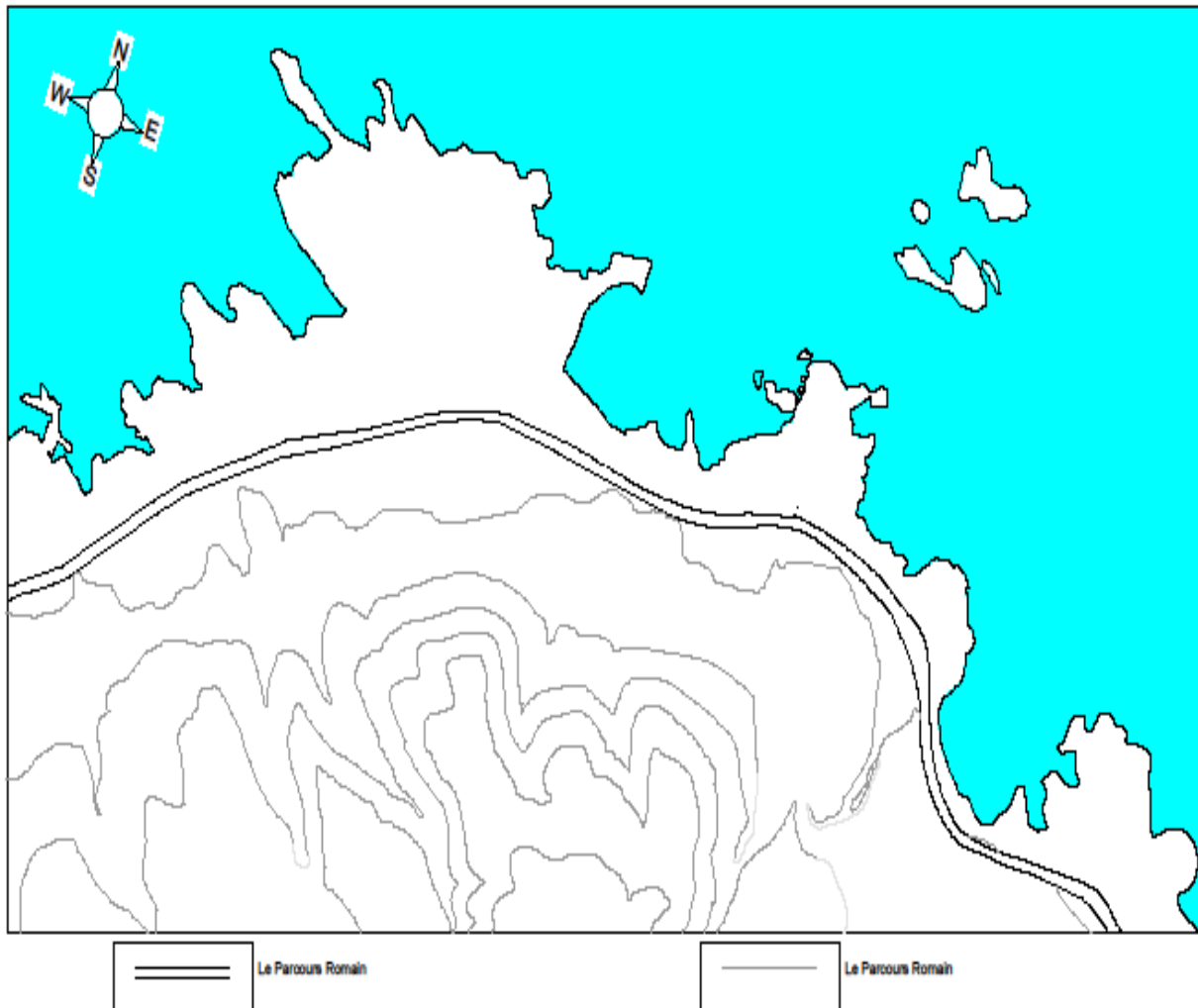


Figure 22: Carte historique datant de la période romaine.

b.Epoque Ottoman de 1515 à 1830 :

- La construction des forts (Mers Ed-Debban [construit en 1674 par Hadj Ali-Agha, il a été restauré en 1724 et en 1732 en vue de faire face aux attaques des européens], Bordj Jdide), la batterie et le château de Barberousse pour défendre la ville.
- Un lieu de défense en bénéficiant de sa position stratégique, sur la périphérie de la capitale et près de la côte la ville était un poste avancé de fortification de la Médina d'Alger.
- Le tracé naturel du port (premier port à l'ouest d'ALGER) a facilité à la marine algéroise son exploitation à des fins maritimes lui permettant d'accoster et d'abriter des barques de reconnaissance.

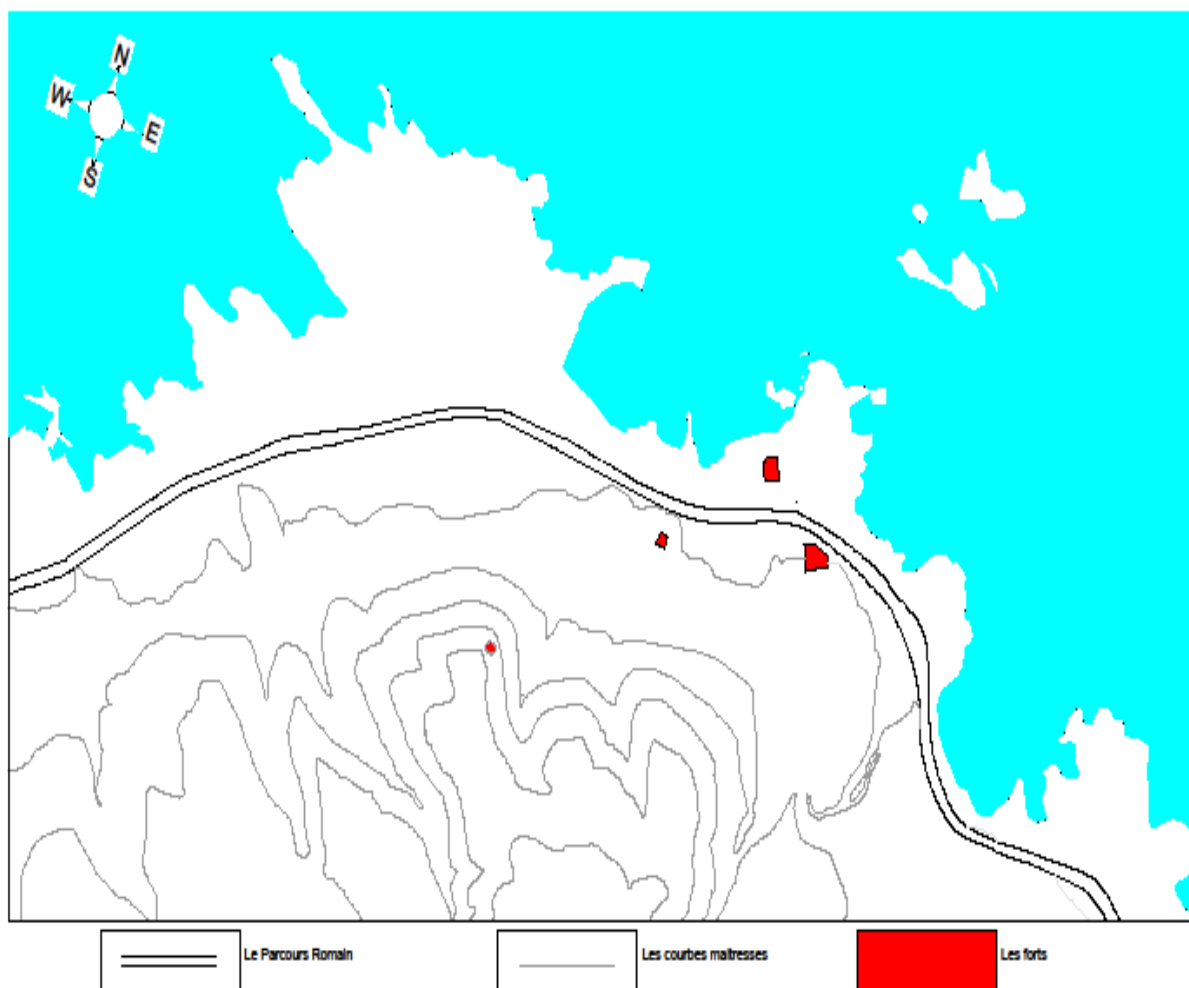


Figure 23 : Carte historique datant de la période ottomane.

- Les ottomans ont bénéficié de la carrière de moellons (qu'il a une qualité de pierres excellente pour les gros œuvres de construction) pour fournir de grandes quantités de matériaux pour la réalisation et la réparation des jetées du port d'Alger.

c. Epoque coloniale

De 1830-1900 : Au début de cette époque, la ville de Point de Pescade a été juste un lieu de loisir ou un endroit pour passer les vacances et aussi une zone de pêche à cause de sa côte poissonneuse et la présence d'un port naturel. A partir de 1840 les terrains environnants des forts ont été loués à des particuliers qui ont construits des maisons de compagnie et des bungalows.

En 1867 la ville a été occupée sur les bases préexistantes en s'emparant en premier des ouvrages défensifs et des zones urbanisées, parmi eux le bordj qui fut occupé et affecté en douane, ce qui a amené sa perte formelle, mais aussi à la transformation de quelques batteries en logements. Les colons ont commencé à exploiter les terres agricoles d'où se constitue le premier noyau d'urbanisation. La réalisation de la route nationale engendre une édification de quelques habitations et cabanons.⁴

En 1876, cet axe fut accentué par le projet de réalisation d'une voie ferrée entre Castiglione (Bousmaïl maintenant) et Fort de l'eau qui passe par la ville de Point de Pescade. C'est dans cette période qu'on marque le début de l'organisation spatiale de la ville.

⁴ Mémoire de fin d'étude EPAU " Pointe Pescade, cohérence morphologique et continuité avec la mer " Mr. Boutoutaou.

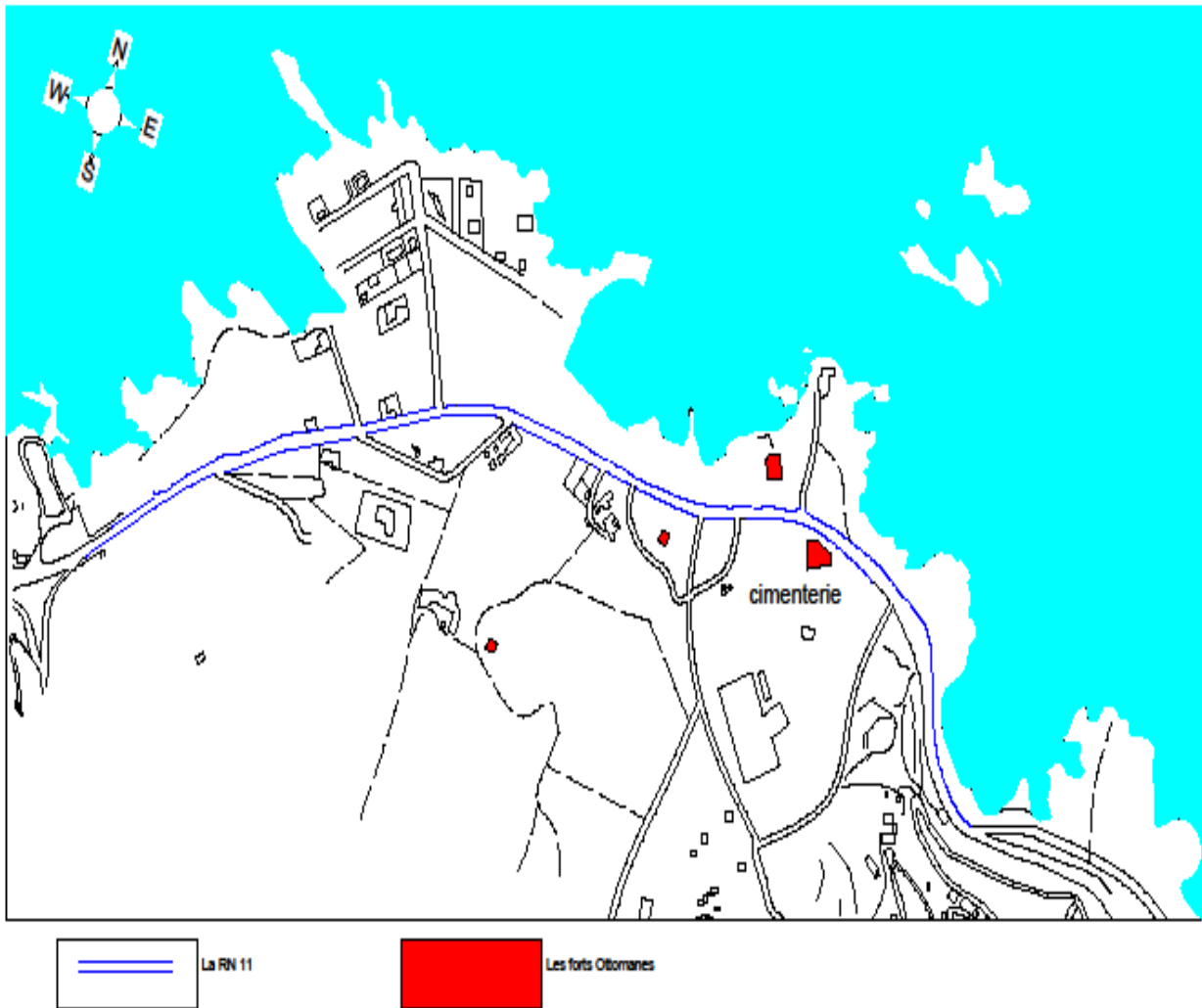


Figure 24: carte historique datant de la période colonial entre 1830-1900, source : auteur.

De 1900-1945 : C'est dans cette période qu'on peut dire c'est la vraie naissance de la ville de Raïs Hamidou. Comme toute les villes coloniale notre le plan urbain planifié sur le plateau en damier par rapport à la morphologie du terrain.

L'implantation de la cimenterie à l'entrée du site et à proximité d'un fort turc. Ce bâtiment structurant se superpose à une préexistence, la cimenterie est édifiée sur des anciennes carrières à proximité du port neuf et de la batterie, elle a ainsi accentué la construction des abords de la RN11 qui été utilisés comme moyens de transport des moellons de Mers Debban vers le port de la régence. Le château de Barberousse a été rénové pour accueillir les ouvriers de la cimenterie. Les terrains agricoles et les pentes du massif de Bouzaréah restent vierges. La typologie des habitations coloniales est simple et peu diversifiée (cabanons) car elles sont destinées soit aux ouvriers soit aux occupations temporaires d'estivage.⁵

⁵ Mémoire de fin d'étude EPAU " Pointe Pescade, cohérence morphologique et continuité avec la mer " Mr. Boutoutaou.

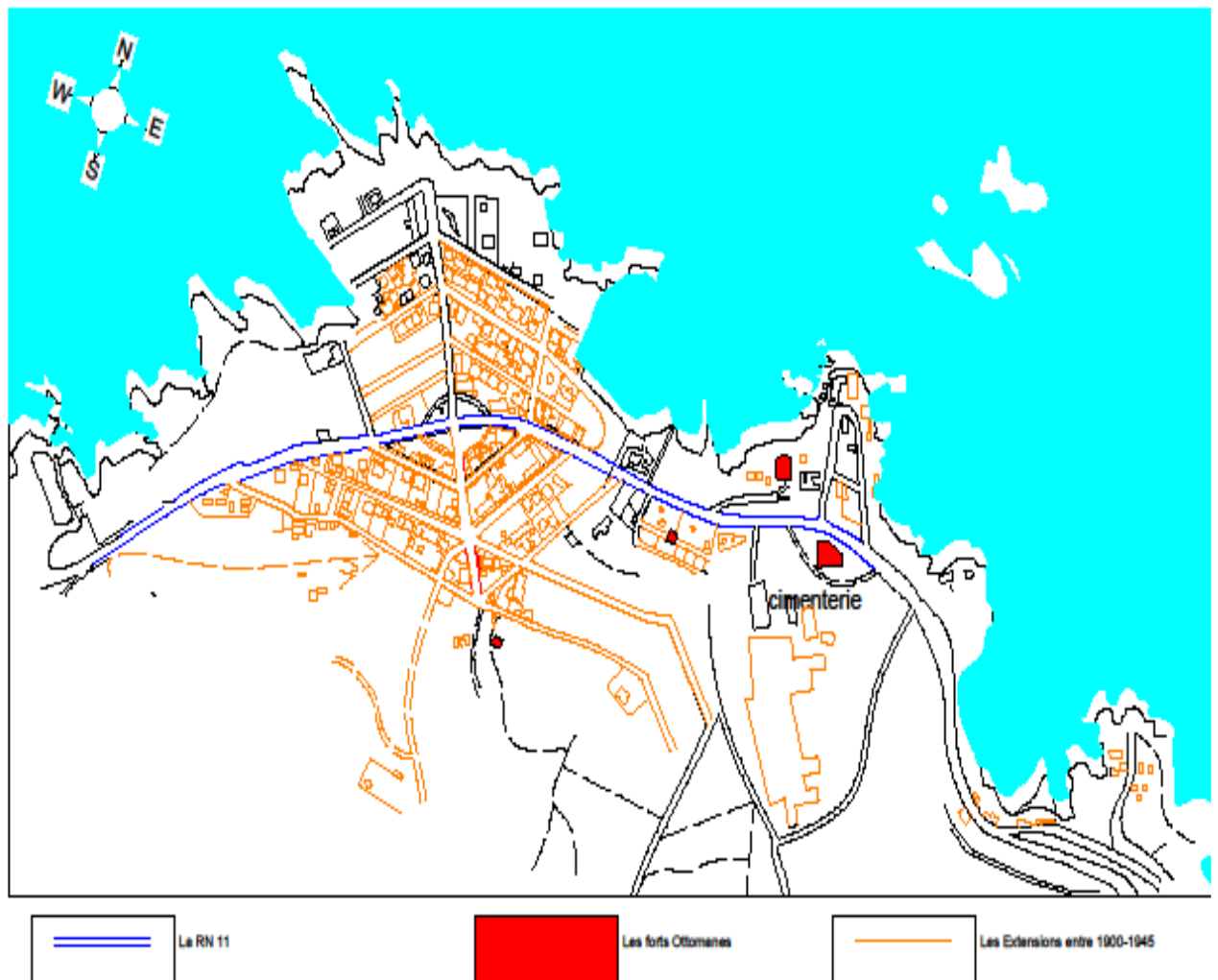


Figure 25 : Carte historique datant de la période coloniale entre 1900-1945, source : auteur.

De 1945- 1954 : La croissance de la ville vers la partie Est gelée par la cimenterie, alors que la partie Ouest elle limitée par une propriété foncière privée sise entre la Point de Pescade et le quartier Miramar. Cette croissance a été radial concentrique autour d'un point qu'il est l'intersection entre la ligne de contre crête synthétique (parcours structurant) et l'axe qui structure la ville du Nord au Sud. Alors que le tissu s'est densifié graduellement par la suite.

L'offre d'emploi de la cimenterie a entraîné un tournant décisif, donc une sédentarisation de la population. Les terrains situés entre la RN et les premières pentes sont lotis, les vois reliant l'agglomération à la montagne sont esquissées. De ce fait, la vocation agricole commence à disparaître. Alors qu'une voie mécanique construite suit les courbes de niveaux et elle mène de Bouzaréah vers Raïs Hamidou.

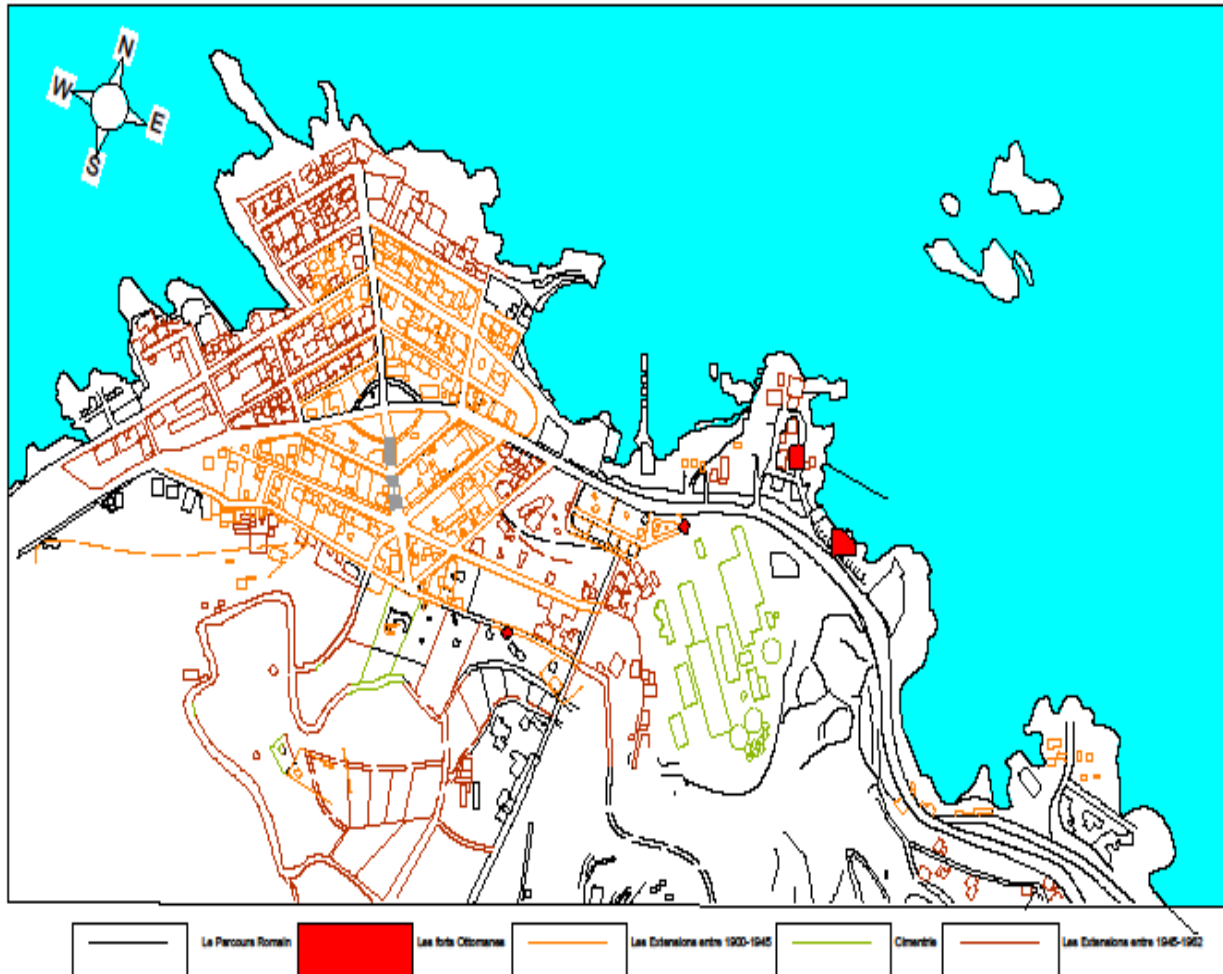


Figure 26 : Carte historique datant la période coloniale entre 1945-1954, source : auteur.

d.Epoque postcoloniale de 1954-récent :

Tous les terrains vides sont occupés par des habitations ou par des équipements dont l'assemblée populaire communale a été implanté dans un terrain situé devant le château de Barberousse). La construction de l'APC masque le monument et rends son accès impossible, la surélévation des anciens bâtis entraine une transformation de la physionomie du paysage urbain. Suite aux nouvelles techniques de construction, l'exploitation des pentes du pied mont de Bouzaréah est devenue très répandu, ce qui a mené à l'envahissement des habitations.⁶

La croissance dans cette période va d'une façon anarchie vers les monts de Bouzaréah avec un tracé irrégulier à cause de la morphologie du terrain.

⁶ Mémoire de fin d'étude EPAU " Pointe Pescade, cohérence morphologique et continuité avec la mer "Mr. Boutoutaou.

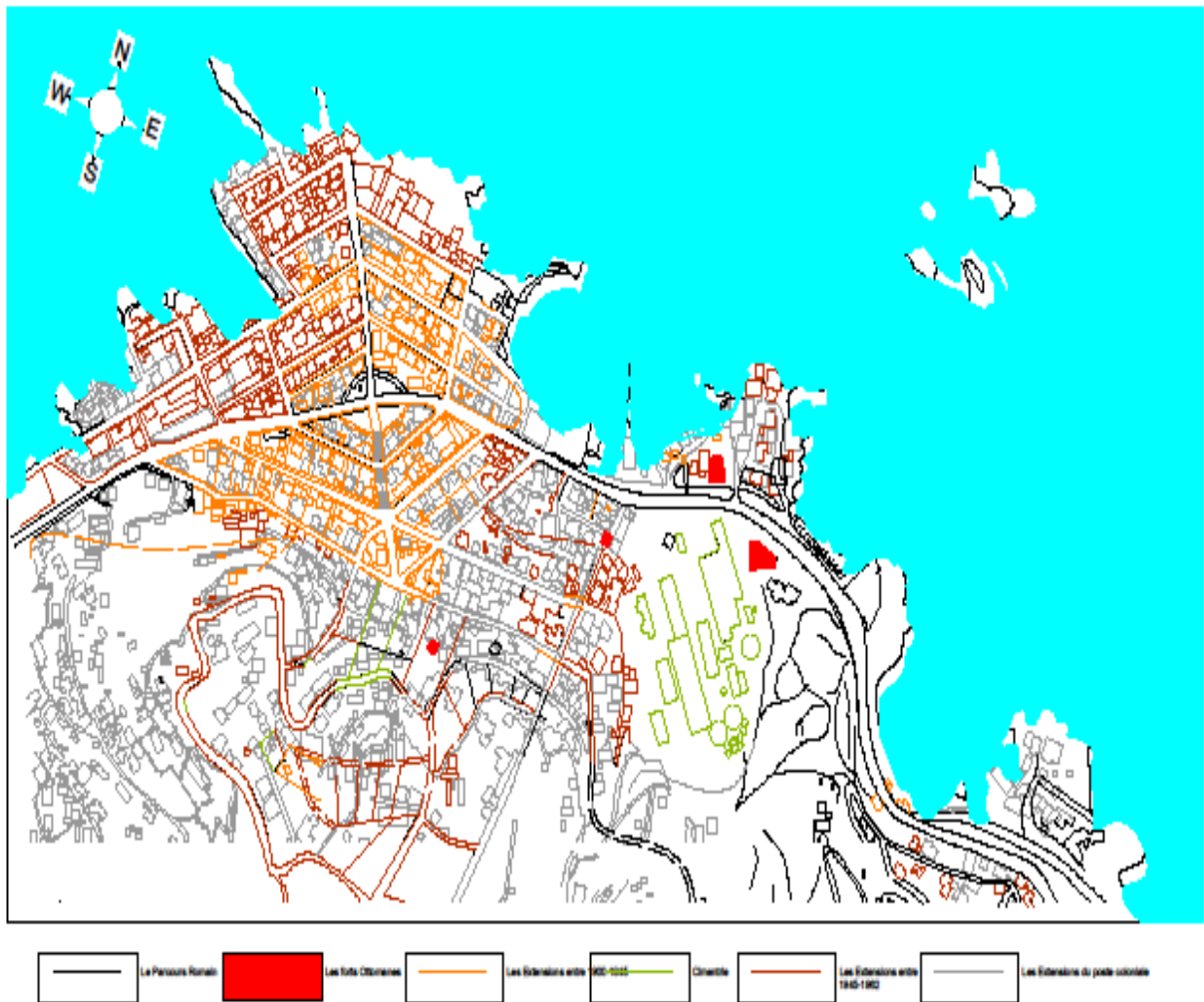


Figure 27: Carte de la ville Raïs Hamidou au poste coloniale, source : auteur.

2. Analyse Synchronique

a. Structure de Permanence

Les éléments de permanences tel que le château Barberousse, le fort de la Pointe Pescade ainsi que le parcours territoriale (RN11) sont l'héritage historique qui témoigne de l'existence des époques précédentes qui existent jusqu'à présent.

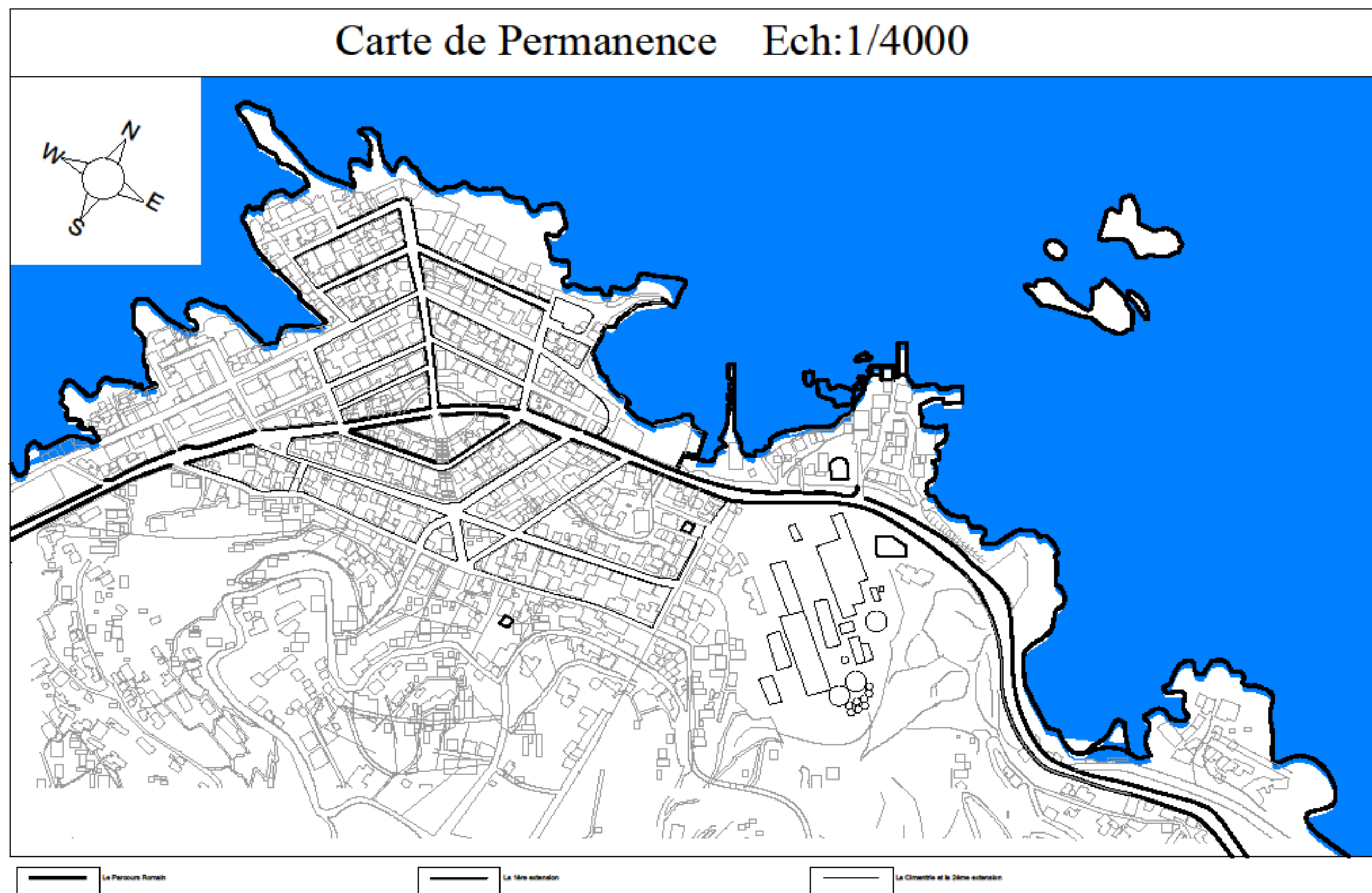


Figure 28 : Carte de Permanence, source : auteur.

b. Structure de Conformation :

Système Viaire : La ville a été planifiée dans les extensions construites dans la période coloniale où on peut voir la trame régulière à partir des deux (02) axes structurants, un principal qu'il est la RN 11 (ancien parcours romain) et un autre secondaire qui est perpendiculaire au premier.

Les ilots : La ville de Rais Hamidou a connu la création de deux tissus urbains dont le premier est régulier par son découpage qui a donné naissance à des formes d'ilots rectangulaires, et cela grâce à la platitude du terrain, et un deuxième tissu qui de par sa topographie, résulte un tissu irrégulier qui se compose d'ilots épousant la forme de courbes de niveaux. Ces ilots sont sortis d'une trame qu'elle est autour de l'intersection des deux (02) axes structurant de la ville. Ces ilots sont sortis d'une trame qu'elle est autour de l'intersection des deux (02) axes structurant de la ville.

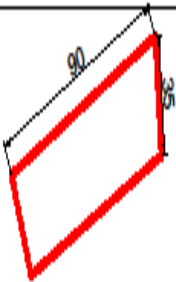
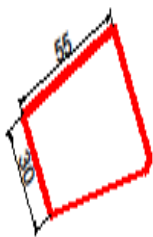
Type d'ilots	Ilots réguliers		Ilots Irréguliers
Dimension			
Commentaire	Ilot mixte de forme trapézoïdale de dimension (90m * 35m).	Ilot résidentiel (équipement, habitat, collectif, individuel, de dimension [55m * 30m]).	

Figure 29: Tableau de type d'ilots de la ville de Raïs Hamidou, source : auteur.

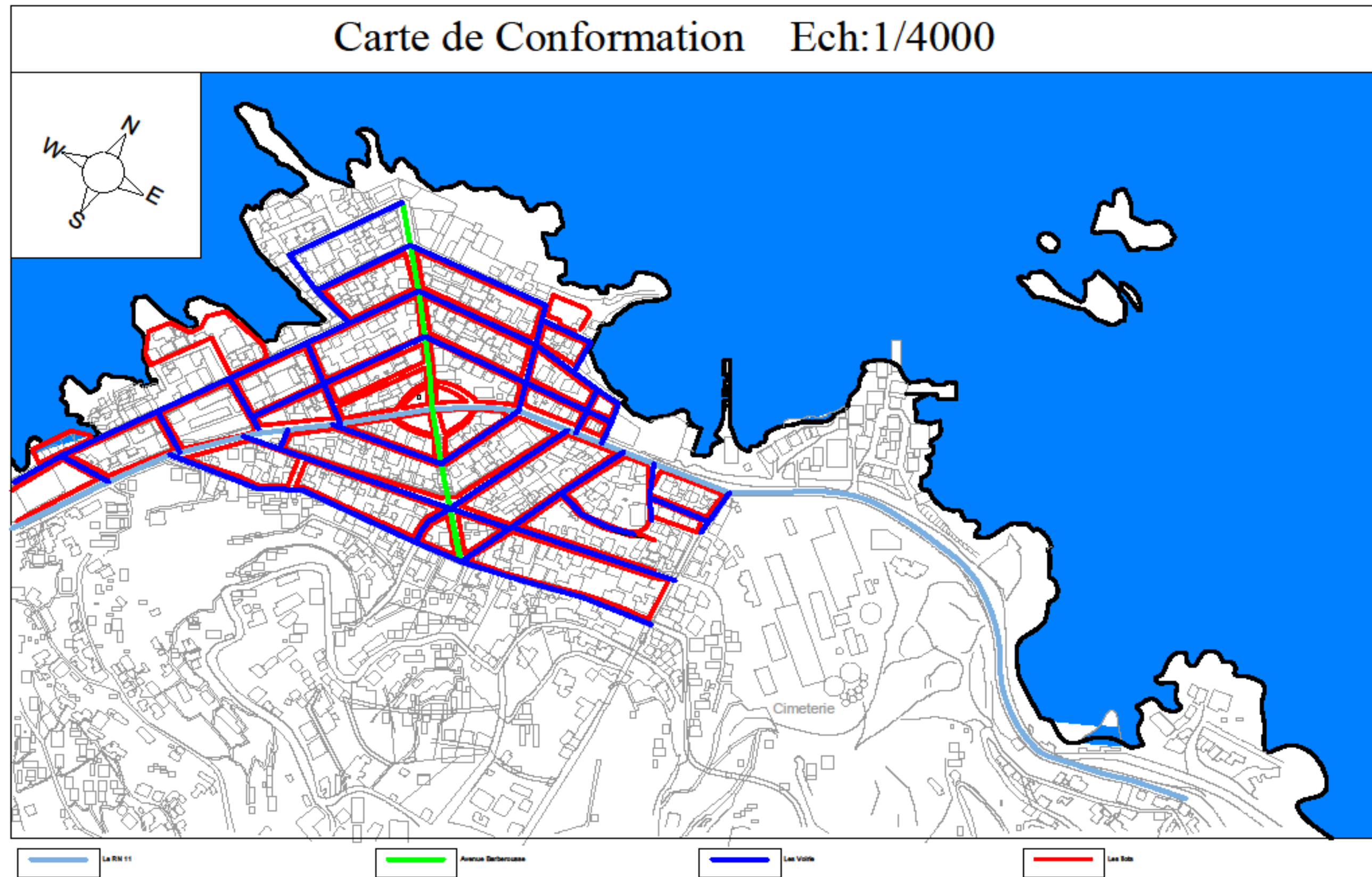


Figure 30: carte de conformation, source: auteur.

Chapitre III : Cas d'étude

d. Structure Fonctionnelle :

Si on prend notre ville (Point de Pescade) et on l'étudié coté fonctionnelle on trouve que trois (03) zones. Une zone majoritaire d'habitation qui prend presque toute la ville qui occupe le centre-ville. Au niveau de la cimenterie et ses environs c'est une zone industrielle. Alors que le port c'est une zone mixte entre le touristique et économique.

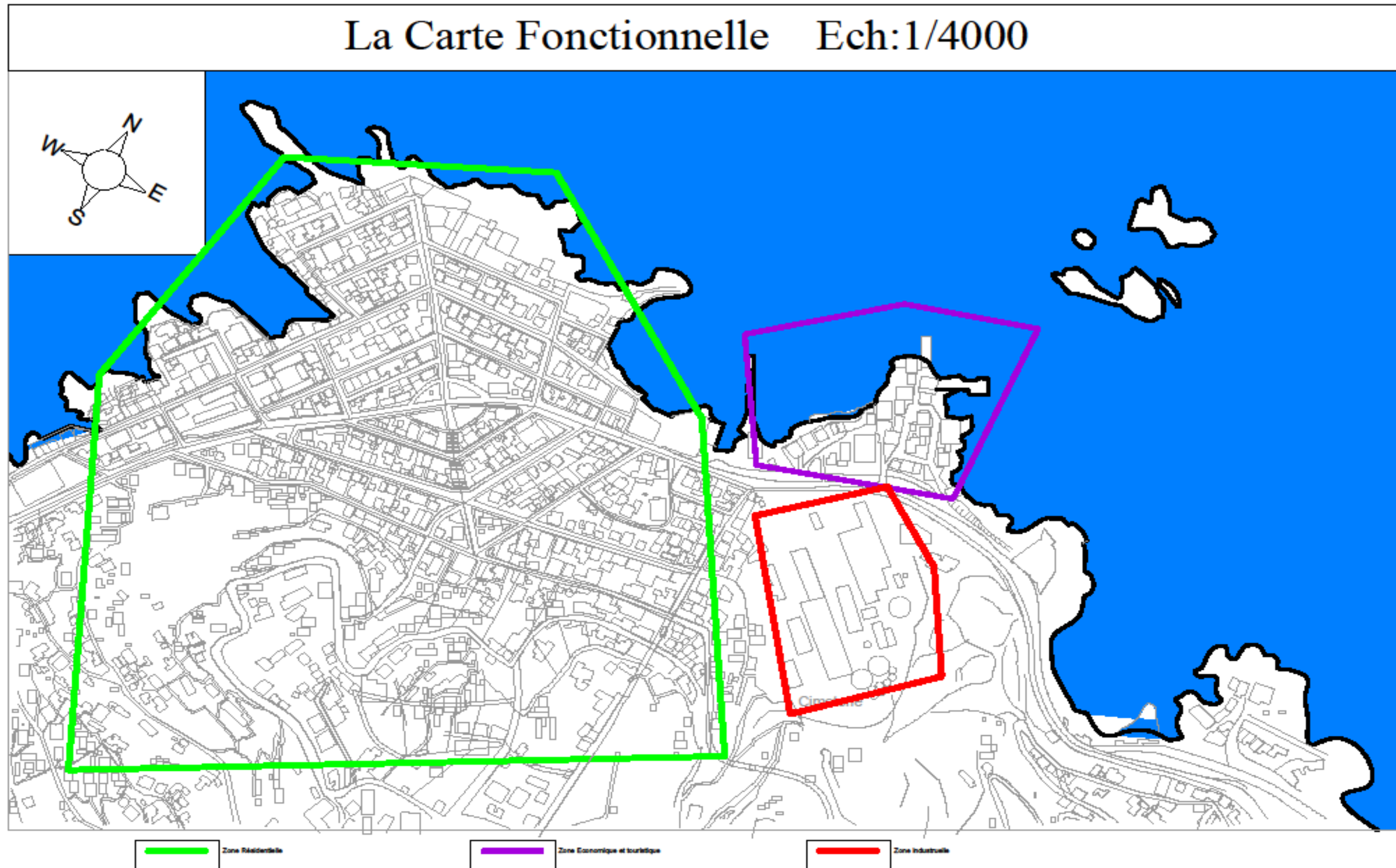


Figure 31: Carte de structure fonctionnelle de la ville Raïs Hamidou.

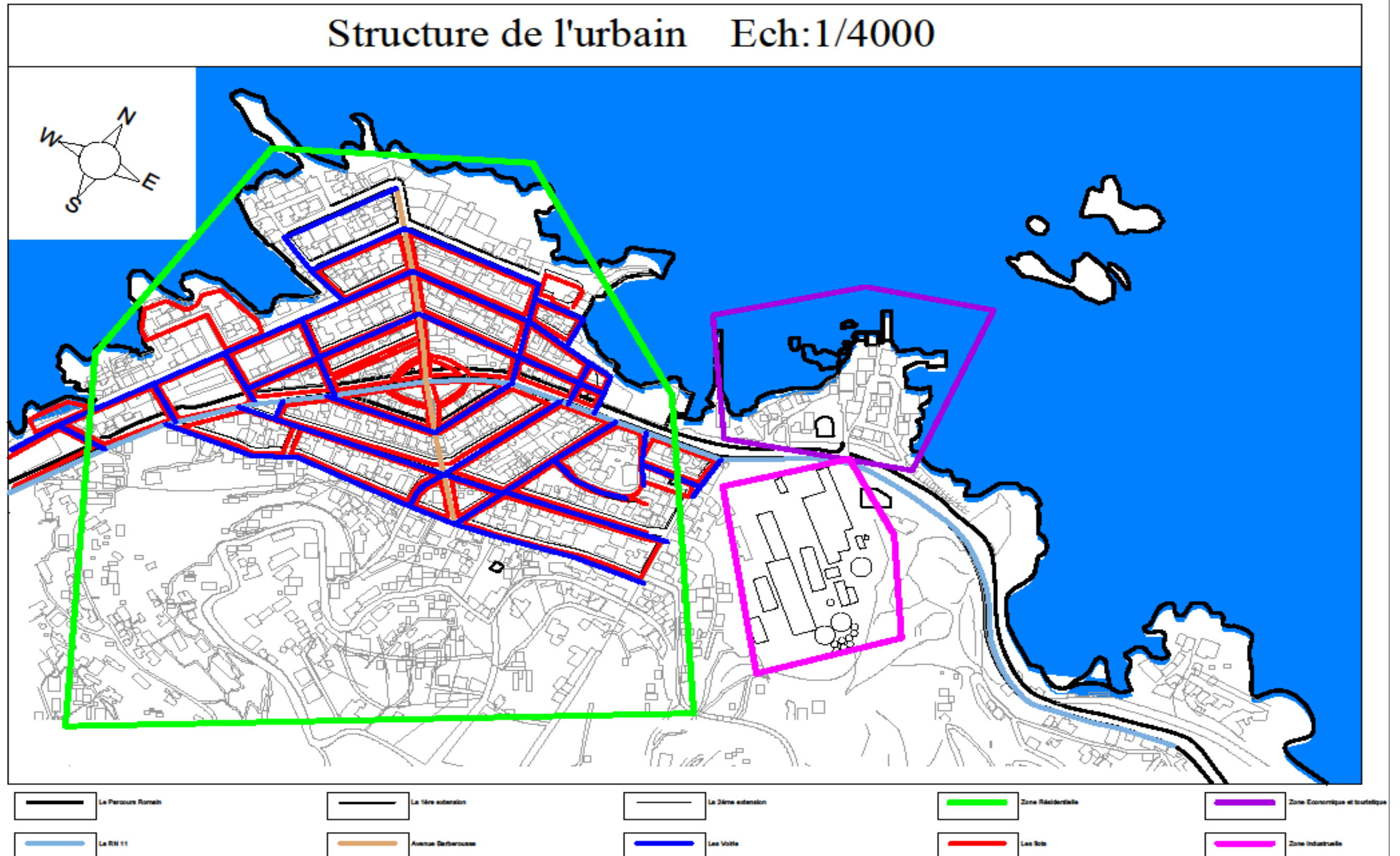


Figure 32 : Carte de structure de l'urbain de la ville de Raïs Hamidou.

- e. **Structure de l'urbain :** La ville de Point de Pescade a été presque une assiette vierge durant l'époque romaine (à part le parcours romain) après les ottomans ils l'ont choisi comme un lieu de surveillance marine mer à cause de son localisation stratégique.

Pendant l'époque coloniale la ville a été fondée, la croissance de cette ville est faite d'une manière logique et régulière jusqu'à la période post coloniale où ce logique-là connaît une anarchie due à l'augmentation démographique, ceci à causer une anarchie de l'occupation de sol sur les monts de Bouzaréah après l'exploitation de tous les terrains.

f. Les interventions urbaines

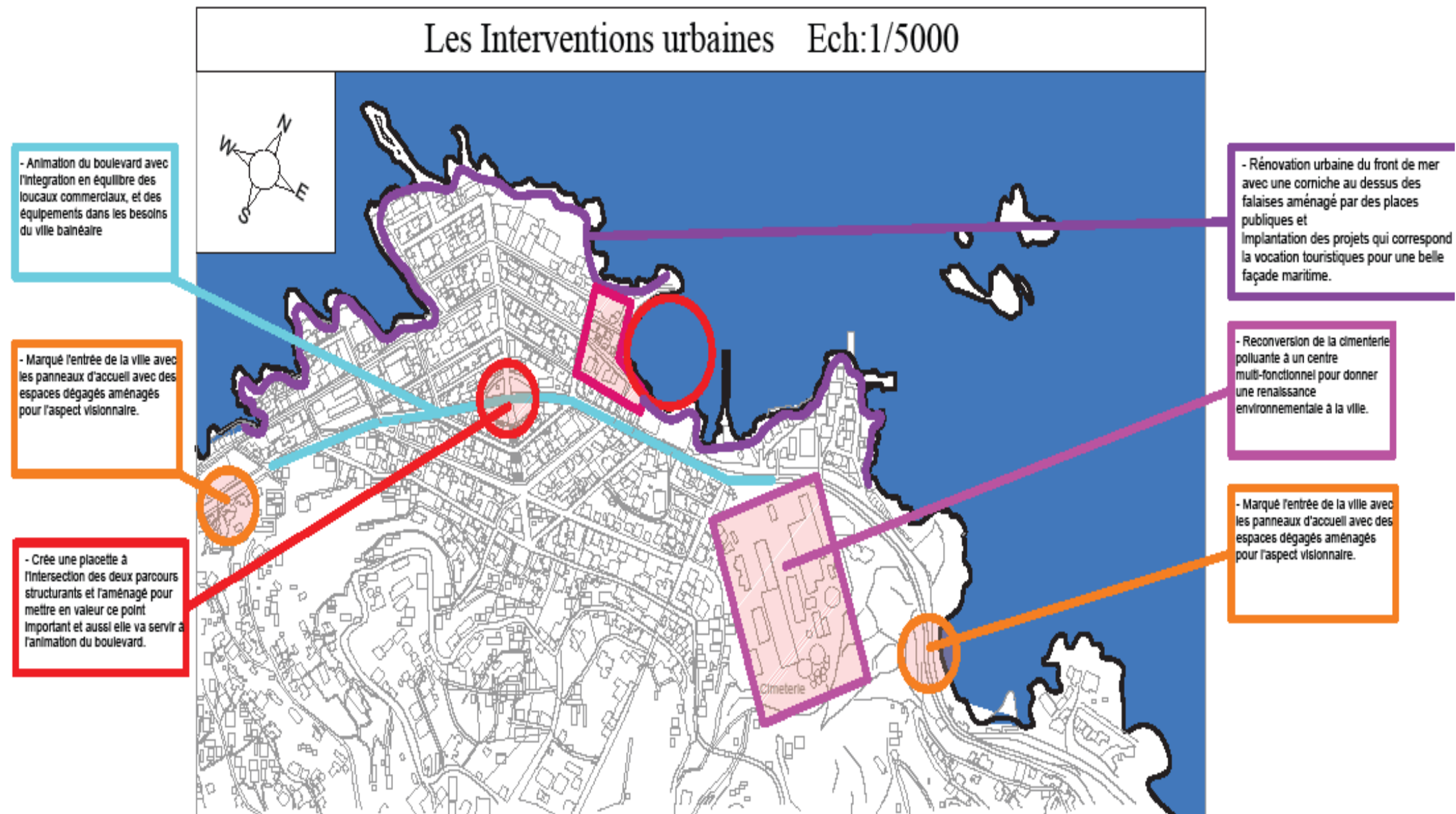


Figure 33 : Schéma des interventions urbaines de la ville de Raïs Hamidou.

3. Typologie

a. Voirie :

Pour le réseau viaire il constitue de deux (02) types de voirie :

Voies principales : Comme la RN°11 (avenue de Mohamed Kheider) qui amène de Bologhine et mène vers Hammamet et l'axe structurant secondaire (avenue Barberousse) qui nous emmène vers la mer.

Voie secondaire : dans la partie basse les parcours secondaire sont émergés de la RN11 pour desservir les différents îlots qui constituent le tissu urbain. Pour la partie haute les parcours sont différents par rapport à la partie basse, ce sont des parcours qui serpentent le long de la montagne empruntés uniquement par les habitants de la ville.

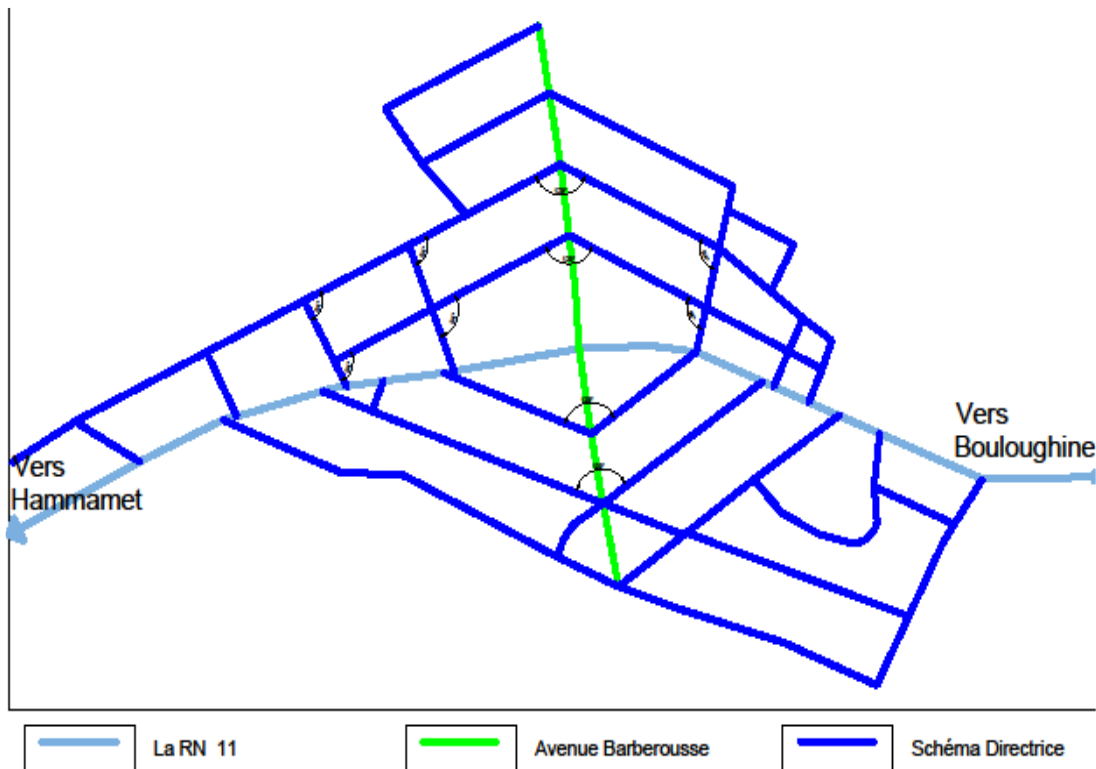


Figure 34 : Carte de Schéma Directrice, source : auteur

Le système viaires de notre ville : le système en résille.

Parcellaire : Les parcelles ont une configuration rectangulaire ayant comme module de base, la moitié des parcelles de notre site sont orientées vers la vue panoramique et sont orientées vers une rue importante

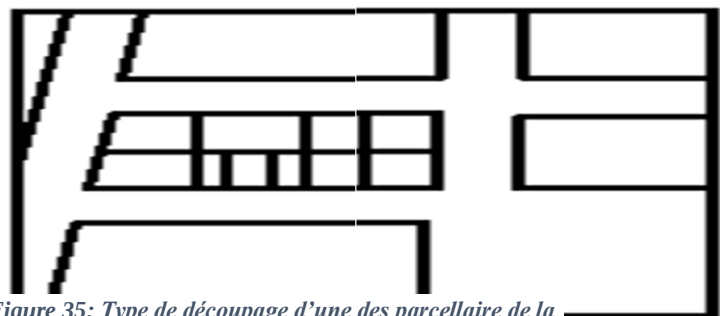


Figure 35: Type de découpage d'une des parcelle de la ville Raïs Hamidou, source auteur.

Chapitre III : Cas d'étude

Après l'étude de la parcelle de cet ilot on trouve que les parcelles prennent soit une forme de rectangle qui se rapproche du carré ou des parcelles allongé. Alors c'est un ilot de parcelle rectangulaire non-déformé.

c. Bâtis :



Figure 36 : type de bâtis et les éléments architectoniques de la ville Raïs Hamidou, source : auteur.

d. Espace libre :

En revenant à l'analyse des cartes précédentes de la ville nous remarquons que tous les terrains et les parcelles trouvées dans notre ville sont occupés et qu'elle souffre d'une condensation dans le tissu urbain.

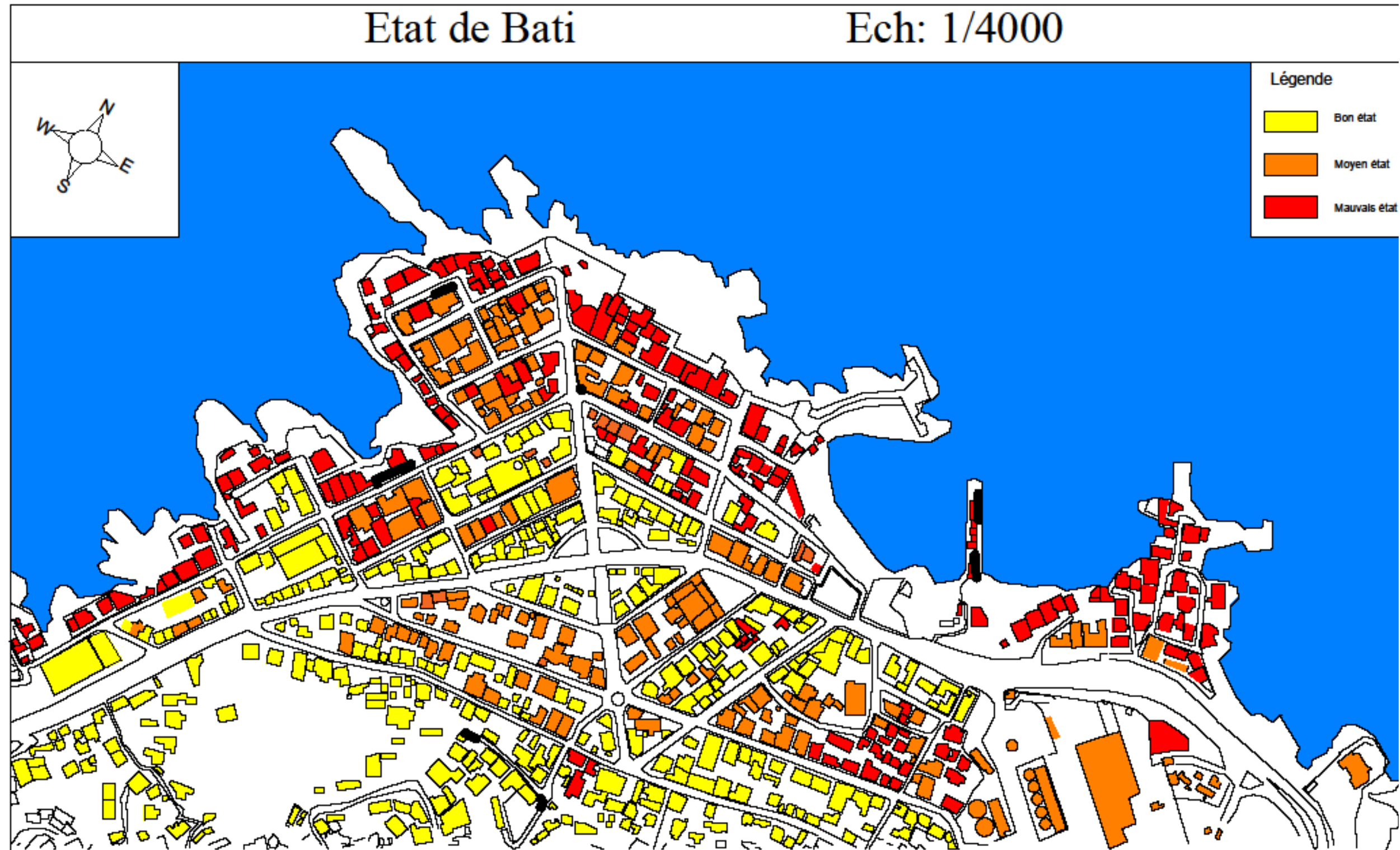


Figure 37: Carte de l'état de bati de la ville de Rais Hamidou.

C Recherche Thématique :

C.1 Introduction

Le choix du thème réside sur une réflexion qui touche un site et son environnement, c'est une étape décisive dans tout projet architectural.

Ainsi il sera indispensable d'élaborer un socle de données, d'informations pour avoir le maximum d'instruments de compositions et de conception permettant d'aboutir à un principe d'affectation et d'organisation d'espaces.

Le but de cette recherche et de :

- saisir le contexte de notre projet et tous les éléments dans lesquels s'inscrit le tourisme en général et le tourisme balnéaire en particulier.

C.2 Définitions et terminologies :

C.2.a Le tourisme : Le tourisme a connu une multitude de définitions relatives et variables selon le temps et le lieu, donc difficile à définir d'une manière précise car il existe une diversité de définitions dont ont privilégié la suivante :

« Le tourisme c'est l'action de voyager pour son plaisir, ensemble des questions d'ordre technique, financier ou culturel que soulève dans chaque pays ou chaque région ».¹

« Le tourisme est l'expression d'une mobilité humaine et sociale fondée sur un excédent budgétaire susceptible d'être consacré au temps libre passé à l'extérieur de la résidence principale, il implique au moins un découché ».²

« Le tourisme est un déplacement hors de son lieu de résidence habituel pour plus de 24 heures mais moins de quatre (04) mois, dans un but de loisirs, un but professionnel (tourisme d'affaires ou un but sanitaire (tourisme de santé) ».³

C.2.b Le touriste : Il est considéré comme un voyageur ou un visiteur, car les visiteurs sont assimilés à des personnes qui passent leur jour et nuit dans un lieu et pour les voyageurs ce sont des personnes qui se déplacent entre deux (02) ou trois (03) lieux différents et leur séjour dépasse une journée.

« Personne (résidents ou non-résidents) qui se déplace lors de son domicile quotidien pour une durée de 24h au moins et pas plus de mois pour un motif d'agrément personnel ou professionnel ».⁴

Le touriste est une personne qui passe en déplacement au moins une nuit dans un lieu qui ne fait partie de son environnement habituel et dont le motif de la visite est autre que celui d'exercer une activité rémunérée dans le pays visité. Si la personne en déplacement passe moins de 24 h dans le lieu, elle est définie comme excursionniste.

¹ Dictionnaire Larousse.

² Encyclopédie Universalise 9ème édition.

³ Organisation Mondiale du Tourisme (OMT).

⁴ Dictionnaire Larousse.

Chapitre III : Cas d'étude

Il est utile également d'analyser l'expérience vécue par le touriste comme une suite d'impressions réparties dans le temps et dans l'espace, en partant du projet initial jusqu'aux souvenirs postérieurs à la visite en passant par le séjour sur place jusqu'au départ.

C.2.c Flux touristique :

C'est une notion qui permet d'évaluer les mouvements des touristes sur une zone géographique du niveau du site au niveau local et jusqu'à l'échelle mondiale.

C.2.d Site touristique :

Tout paysage ou lieu présentant un attrait touristique par son aspect pittoresque, ses curiosités, ses particularités naturelles ou les constructions édifiées, pour lesquels est reconnu soit un intérêt historique, artistique, légendaire, ou culturelle. Qui doit être évalué dans sa forme originale et préservé à la fois par l'érosion et la dégradation par la nature ou par l'homme.

C.2.e Zone d'expansion touristique :

Sur un plan réglementaire la zone d'expansion touristique (ZET) est définie comme suite : « Peut être déclarée comme ZET toute région ou étendue du territoire jouissant de qualités ou de particularités naturelles, culturelles ou humaines ou récréatives propices au tourisme, se prêtant à l'implantation ou au développement d'au moins une sinon plusieurs formes rentables de tourisme ».⁵

C.2.f Aménagement touristique : C'est Ensemble des travaux de réalisation des infrastructures de base pour les espaces et des étendues destinés à accueillir des investissements touristiques .il sont matérialisés par des études qui fixent la nature des aménagements et la typologie des activités des infrastructures projetées.

C.3 Complexe touristique :

C.3.a Définition étymologique :

- **Complexe :** Comprend plusieurs éléments ayant nombreux rapport entre eux.
- **Touristique :** Fréquenté par les touristes, qui concerne le tourisme.



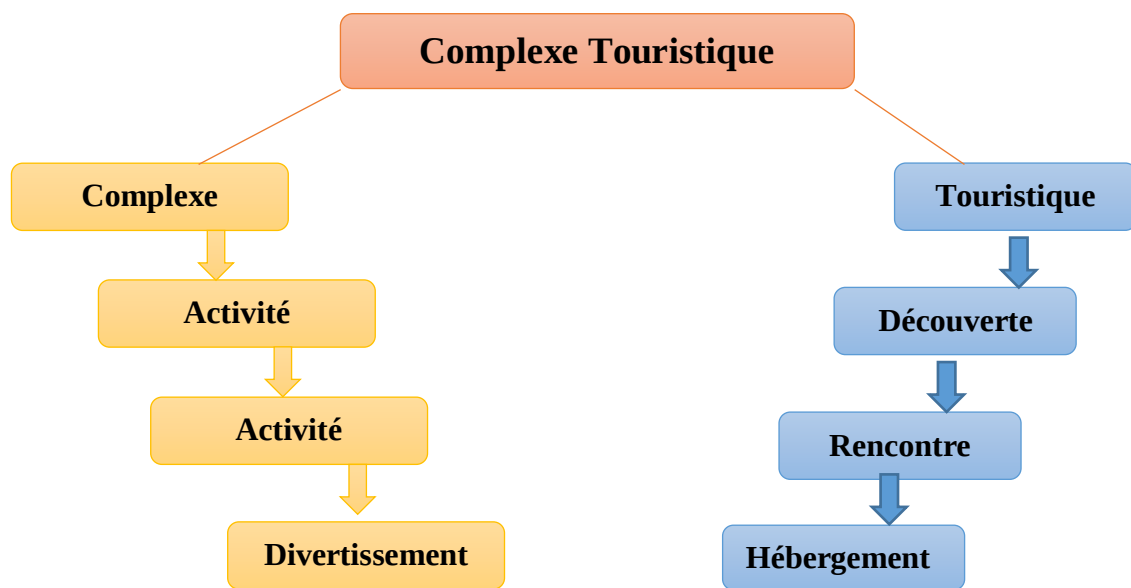
Figure 38: complexe touristique à l'Arabie Saoudite

⁵ Le décret du ZET n° 66-75 du 4 avril 1966.

- **Le tourisme balnéaire** : C'est le tourisme des vacances au bord de mer, il constitue la forme la plus répandue dans le monde.
- **Complexe touristique** : ensemble d'installation hôtelières et d'équipements de loisirs aménagés en un lieu.



Figure 39 : complexe touristique à Dubaï



C.3.b Définition architecturale :

La définition architecturale d'un complexe touristique se fait à travers l'analyse de certain paramètre qui est : l'organisation des masses, fonctionnement du projet ANSI sa typologie.

Par développement des complexes touristiques de haute qualité (ou haut de gamme), on désigne les investissements à l'origine de structures qui combinent les hôtels de luxe 5 étoiles (ou plus) et l'immobilier de loisir avec des infrastructures touristiques et des équipements spéciaux tels que les terrains de golf, centres de congrès, spa, centres de thalassothérapie, marinas, etc. La tendance à l'intégration de maisons de vacances dans les stations de luxe lancée par les chaînes d'hôtel internationales a été constatée. Les clients des hôtels apprécient l'idée d'obtenir un hébergement touristique permanent et individualisé tout en bénéficiant des avantages des services de l'hôtel-type. Ainsi est née l'idée de «Je suis à la maison, dans un hôtel !» - (à voir des maisons avec hôtel cinq étoiles ou des hôtels de service avec une atmosphère chaleureuse)

Chapitre III : Cas d'étude

Selon HVS, cette tendance représente clairement l'avenir du développement touristique de haut niveau international.

C.3.c L'apparition du complexe touristique :

Par développement des complexes touristiques de haute qualité (ou haut de gamme), on désigne les investissements à l'origine de structures qui combinent les hôtels de luxe 5 étoiles (ou plus) et l'immobilier de loisir avec des infrastructures touristiques et des équipements spéciaux tels que les terrains de golf, centres de congrès, spa, centres de thalassothérapie, marinas, etc. La tendance à l'intégration de maisons de vacances dans les stations de luxe lancée par les chaînes d'hôtel internationales a été constatée.

Les clients des hôtels apprécient l'idée d'obtenir un hébergement touristique permanent et individualisé tout en bénéficiant des avantages des services de l'hôtel-type.

Ainsi est née l'idée de «Je suis à la maison, dans un hôtel !» - (à voir des maisons avec hôtel cinq étoiles ou des hôtels de service avec une atmosphère chaleureuse) Selon HVS⁶, cette tendance représente clairement L'avenir du développement touristique de haut niveau international.

L'hôtel-résidence n'est pas uniquement un produit «immobilier » : il reste avant tout un produit touristique et représente donc une opportunité importante d'enrichir les produits touristiques du pays. Ces hôtels-résidence peuvent prendre plusieurs formes :



Figure 40 : The title Condo de TropicLook Hotel au Thaïlande (Rwai beach)

- **Des hôtels (hôtels condo) :**
Qui ont comme caractéristique principale le fait de proposer une résidence permanente, pour une durée non limitée.
- **Des appartements en copropriété :** Vendus à des particuliers, localisés dans un bâtiment distinct de celui de l'hôtel, qui représente souvent un modèle de destination estivale.

⁶ HVS, 2010, The Changing Face of the Greek hospitality Market.

Chapitre III : Cas d'étude

- **Des chambres d'hôtel (hôtel condo unités) :**
Qui sont mises à disposition de particuliers via des programmes de location pendant les périodes de non-occupation des lieux par les propriétaires. L'objectif principal du propriétaire reste surtout l'investissement et non la recherche d'une résidence permanente.



Figure 41 : Val des neiges Le Céleste Hôtel (Beaupré, Québec), source :Google Image

C.4 Analyse des exemples :

Le but de cette étude des équipements touristiques balnéaires nous permet de :

- Cerner le thème qu'on développe.
- Comprendre les équipements dans ce genre.
- Comparer le réel et l'utopique.

Un bon fonctionnement se fait par la bonne organisation des espaces dont le client en aura accès et ceci évoque la réflexion, la satisfaction et l'approbation de la clientèle. L'esthétique parvient aussi à attirer une grande clientèle, et qui peut être expliquée par la façade qui est le premier accueil.

C.4.a **Complexe touristique des Andalous :**



- **Fiche technique :**
 - Architect concepteur : Fernand Pouillon.
 - Date de réalisation : Année 1973.
 - Assiette foncière du complexe : 20 ha

Chapitre III : Cas d'étude

- **Plan de masse :**

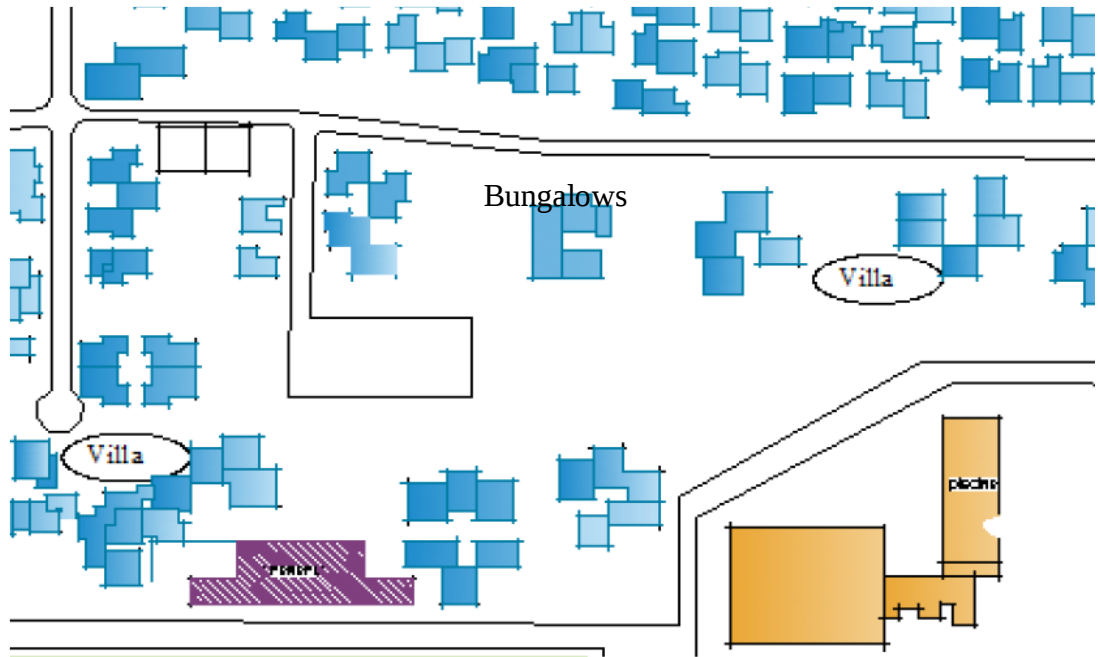


Figure 42 : Plan de masse du complexe

- **Principe d'implantation :**

- L'implantation d'un pôle administratif à l'entrée du complexe pour : Eliminer la circulation des visiteurs à l'intérieur du complexe.
- L'implantation du pôle Hébergement près de la mer pour : Bénéficier d'une vue panoramique vers la mer et pour faciliter l'accessibilité à l'hébergement.
- L'implantation des bungalows près de la mer avec une hauteur réduite (R.D.C) et positionnement dispersé pour : Créer une façade urbaine pleine et une variation d'ambiance.
- L'implantation centrale de pôle de loisir pour faciliter l'accessibilité des locataires au niveau du pôle.
- L'implantation du pôle récréatif à l'arrière pour : éloigner des flux et créer un équilibre fonctionnel.
- L'implantation du parking à l'extérieur du complexe pour : minimiser la circulation mécanique à l'intérieur.

Chapitre III : Cas d'étude

- **La circulation :**

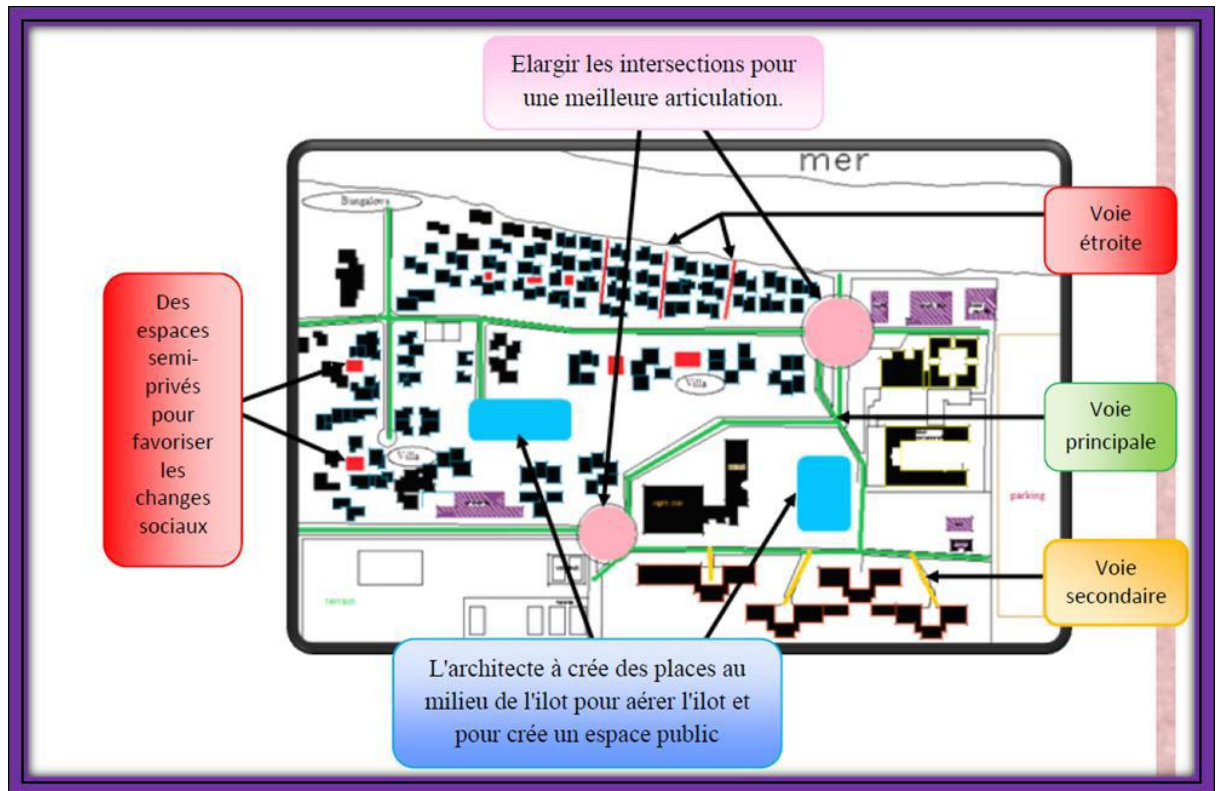


Figure 42 : Carte de Circulation du complexe des Andalouse

- **Synthèse :**
 - Sur le plan fonctionnel on remarque : La répartition des espaces (selon la fonction) avec une liaison entre eux par les placettes avec la hiérarchisation des espaces : Public, semi-public et privé et une séparation entre la circulation piétonne et mécanique.
 - Sur le plan écologique on remarque : La présence de végétation pour le complexe et rafraîchit l'air crée de l'humidité (aspect environnemental). Pouillon a repris quelques principes de la Médina (l'étroitement des voies et les espaces semi-privé) pour permettre les échanges sociaux entre les usagers (aspect social). Et on voit aussi que les différents restaurants et cafétérias permettent une rentabilité de ce complexe ainsi que l'hébergement (aspect économique).

C.4.b Le complexe touristique de la baie de Gammarth, Tunisie :

- **Fiche technique :**
 - Réalisation : Fin 2007-2012.
 - Superficie : 20 hectares.
 - Cout global du projet : 250 millions de dinars tunisien.
 - Maitre d'ouvrage : La société immobilière et touristique Marina Gammarth.

Chapitre III : Cas d'étude

- **Plan de masse :**



Figure 43 : Plan de masse de la station balnéaire

- Maître d'œuvre : Agora architects (Moez Gueddas).
- **Situation :** La baie de Gammarth jouit d'une station balnéaire, taillée dans une colline verdoyante et accessible par de grands axes routiers ; à 5 km de la Marsa, à 10 km de l'aéroport Carthage de Tunis à 20 km du centre de Tunis.
- **Plan de masse :**
- **Programme :** Le complexe comprend une résidence de luxe composée de 374 logements, dont : des villas et des appartements.
 - Les appartements : 250 appartements inscrits dans des immeubles de R+3 maximum, 2 appartements par palier (surface hors terrasse et servitudes : 120 à 210 m²). F2, F3, F4.

Chapitre III : Cas d'étude



Figure 45 : Plan d'appartement type A



Figure 44: Plan d'appartement type B et C

- ⇒ Cellier au sous-sol
- ⇒ Jardin privatif
- ⇒ Halls et Circulations
- ⇒ Salon & salle à manger
- ⇒ Terrasse couverte
- ⇒ Salle d'eau
- ⇒ Cuisine
- ⇒ Séchoir couvert
- ⇒ Chambre de service avec salle d'eau
- ⇒ Chambre parentale avec dressing et salle de bain
- ⇒ Chambre(s) d'enfant(s)
- ⇒ Salle de bain
- ⇒ 2 places de parking aérien

- Les villas : 124 villas (superficie des terrains : 470 à 1100 m²).



Figure 46: Plan de type des villas jumelé des résidences du forêt



Figure 47 : Plan de villa étage unique



Figure 48 : Plan de villa des résidents des quais

L'architecture en escalier permet aux résidences des quais d'avoir toute une vue sur la mer.



Figure 49 : Illustration des villas résidences de quais

C.5 Approche Programmatique :

C.5.a Introduction :

«Le programme est un moment en avant-projet, c'est une information obligatoire à partir de laquelle l'architecture va pouvoir exister... C'est un point de départ mais aussi une préparation»⁷.

Le programme est considéré comme étant une technique de contrôle du projet car c'est grâce à lui qu'on délimite un espace, ce dernier est un moment fort du projet car c'est le point de départ de toute œuvre architecturale, ce n'est pas une simple démarche quantitative car il constitue les bagages du concepteur et ne doit surtout pas être pris à légère. Pour programmer un équipement il est nécessaire de prendre en considération les paramètres importants tels que : la clientèle visée, le site et le contexte environnemental, géographique et humain.

C.5.b Objectifs :

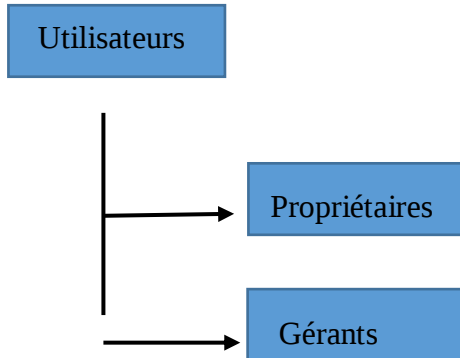
- Satisfaire le besoin de touristes en matière d'hébergement de haut standing et de restauration.
- Aborder un aménagement adéquat et des espaces de qualité.
- Diversifier les activités de détente et de loisir, pour les clients de toutes tranches d'âge pour tous les budgets.
- Prévoir des espaces de luxe et de confort pour la classe aisée.

⁷ Harmonie et règle urbain Paul Lassus.

Chapitre III : Cas d'étude

C.5.c Les acteurs de tourisme :

- Les utilisateurs :



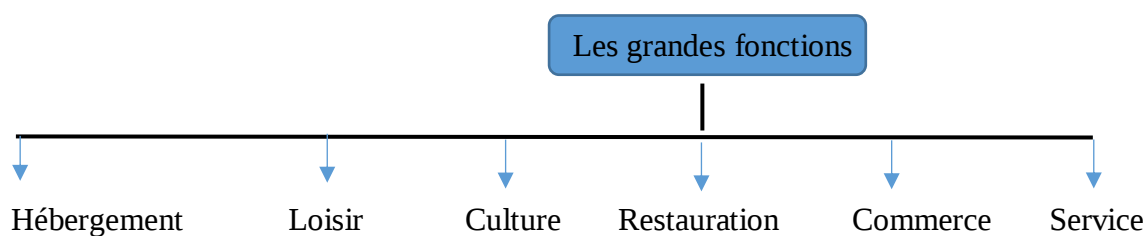
- Tableau des usagers :

Acteurs	Activités	Fonctions		Espaces correspondant
U T I L I S A T E U R S	- Propriétaire - Gérants	- Direction et gestion générale du complexe - Coordonner et organiser les relations extérieures des différents services - Contrôler, gérer et assurer le bon fonctionnement - Se réunir	- Logistiques	- Administration
U S A G E R	- Touristes - Vacanciers - Visiteurs - Hommes d'affaires	- Dormir, manger, se détendre, se distraire, pratiquer du sport, se déplacer, se réunir	- Hébergement, restauration, loisir, sport, culture, détente, animation	- Hôtels, bungalows, appart hôtel, aire de jeux, sport, restaurants, cafétéria, cinéma, centre de remise en forme

Chapitre III : Cas d'étude

- Commerçant	- Vente, exposer leurs produit, stockage	- Commerce	- Boutiques, des placettes a expression artistiques, espaces d'exposition
- Personnels	- Accueillir, orienter, renseigner, travailler	- Accueil, services	- Bloc d'orientation, espaces d'accueil

C.5.d Programme de base



Fonctions		Espaces
Hébergement		-Hôtel -Appart-hôtel -Bungalows

-

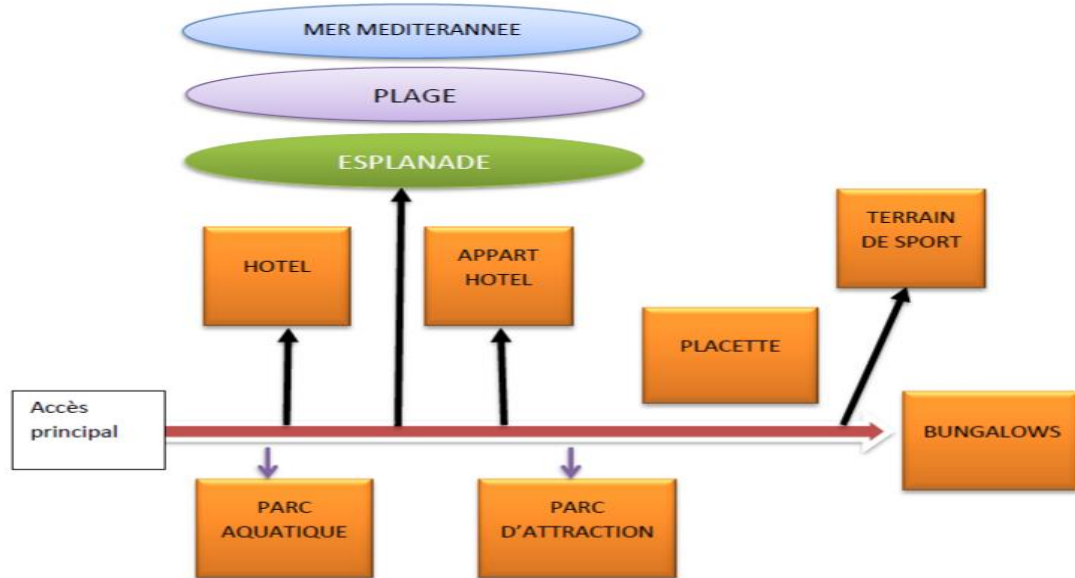
Commerce	-Boutiques -Hyper-marché
Affaire	-salle de projection -salle de conférence -salle de commission -salle de réunion
Restauration	-restaurant -bar -cafétéria -pizzeria

Chapitre III : Cas d'étude

Loisir et détente	-Parc d'attraction -Parc aquatique -Piscines -Terrains de tennis -Plage publique -Aire de jeux (pour enfant et adulte) -Casino -Salle de billard -Salle de jeux électronique -Discothèque -Cyber
Remise en forme	-Salle de musculation -Salle d'aérobique -Jacuzzi -Sauna -Relaxation sur lit -Solarium artificiel -fangothérapie
Culture	-Cinémas
Administration	-Bureau de directeur -Secrétariat -Bureau de financier -Bureau de surveillance -Espace de réception
Service	-Infirmerie -Pharmacie -Parking -Garderie pour enfant -Location de parasol

Chapitre III : Cas d'étude

• Schéma rationnelle :



• Organigramme spatiale :

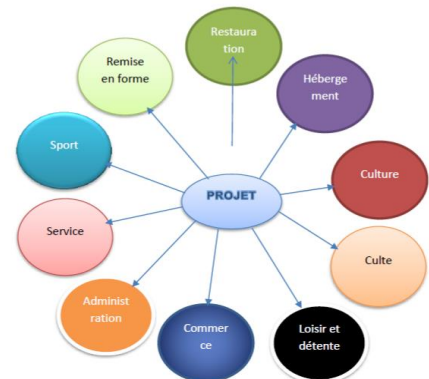
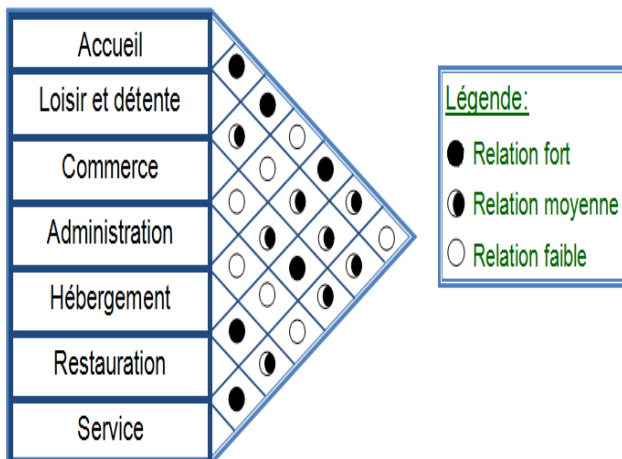


Figure 50 : Schéma rationnelle, source : auteur

Figure 51 : organigramme spatiale, source : auteur

Hôtel :

- Accueil : Surface est 1m²/ chambre (au moins 20m², max 120m²).
- Hébergement : Surface de chambre minimum de 12m²

Surface de la salle de bain : 6m² au minimum

Nombre de suites au minimum est de 10%

- Restauration : D'après MAURICE LAPIDUS le nombre de chambre multiplié par 2 donne le nombre de convive assise. Et la surface de cuisine doit correspondre à peu près la moitié de la surface de restaurant.

D'après l'ouvrage'' EQUIPEMENT HOTELIER'' il est nécessaire de majorer le nombre de place dans la restaurant de l'ordre de %.

D'après NEUFERT le ratio est de 1,5/ couvert.

Et pour la cafétéria le ratio est de 0,75/couvert.

C.5.e Programme Spécifique du bungalow et les appart-hôtel :

Appart-hôtel 13672m	-Appartement F2	20m
	*Salon	15m
	*Chambre des parents	12m
	*Chambre enfant	5m
	*salle de bain	12m
	*kitchenette	20m
	-Appartement F3	15m
	*Salon	12m
	*Chambre des parents	12m
	*Ch. Des garçons	5m
	*Ch. Des filles	12m
	*salle de bain	
	*kitchenette	

Restauration	-Restaurant	300m
	-Réfectoire	200m
	-Bar	150m
	-Banquet	200m
Loisir et détente 820m	-Salle de jeux	150m
	-Salle de jeux électronique	70m
	-Salle de billard	100m
	-Casino	500m
Remise en forme 300m	-Salle d'aérobic	150m
	-Salle de musculation	150m
Affaire 470m	-Salle de projection	70m
	-Salle de conférence	200m
	-Salle de commission	150m
	-Salle d'honneur	50m
Administration 140m	-Bureau directeur	30m
	-Bureau de secrétaire	20m
	-Bureau d'adjoint	25m
	-Bureau manager	25m
	-Bureau de finance	40m
Commerce 2950m	-Boutiques	50m
	-Hyper	1500m
	marché	700m
	-Show-room	

Chapitre III : Cas d'étude

Service 1500m	-Dépôt -Garderie -Pressing -Cuisine -Blanchissement -Local G électrogène -Local climatisation -Local chaufferie	500m 50m 200m 300m 300m 50m 50m 50m
Culture 200m	Salle de cinémathèque	100m
Bungalows 10800m	Hébergement 10800m	-Type A : *ch. des parents *ch. des garçons *ch. des filles *ch. des visiteurs H

*Ch. des visiteurs F	5m
*Salle de bain	15m
*Cuisine	50m
*Terrasse	30m
*Salon	20m
-Type B	15m
*ch. des parents	15m
*ch. des garçons	15m
*ch. des filles	5m
*ch. des visiteurs	15m
*Salle de bain	15m
*Cuisine	30m
*Terrasse	50m
*Salon	

D .Partie projet :

D.1 Présentation de site d'intervention :

Le site est situé au bord de la mer de la ville de Raïs Hamidou, il est limité par la mer méditerranéenne et le port de pêche au Nord et l'Est, et par des voies secondaires et les habitations à l'Ouest et au Sud.

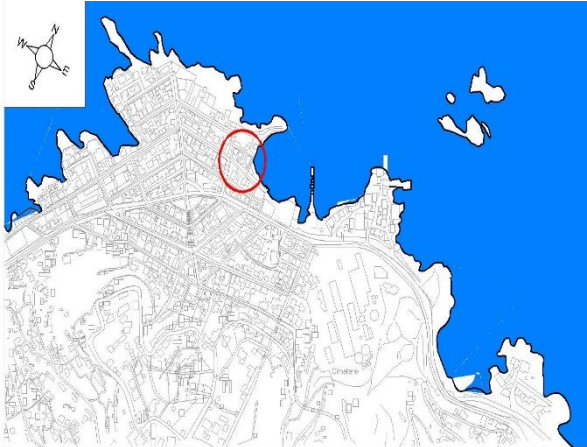


Figure 52: le site d'intervention à l'échelle de la ville, source: auteur.

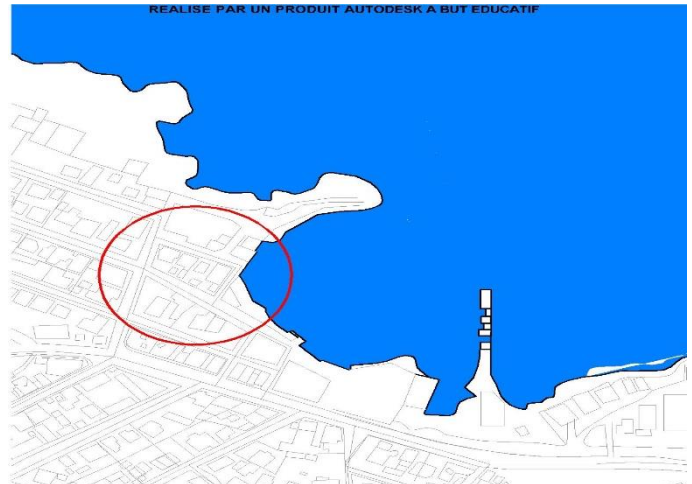


Figure 53 : le site d'intervention à l'échelle du quartier



Figure 54 :: coupe schématique du site d'intervention, source : auteur.

D.2 Accessibilité au site

L'accès au site se trouve dans tout le côté Ouest et Sud du sud par une voie secondaire

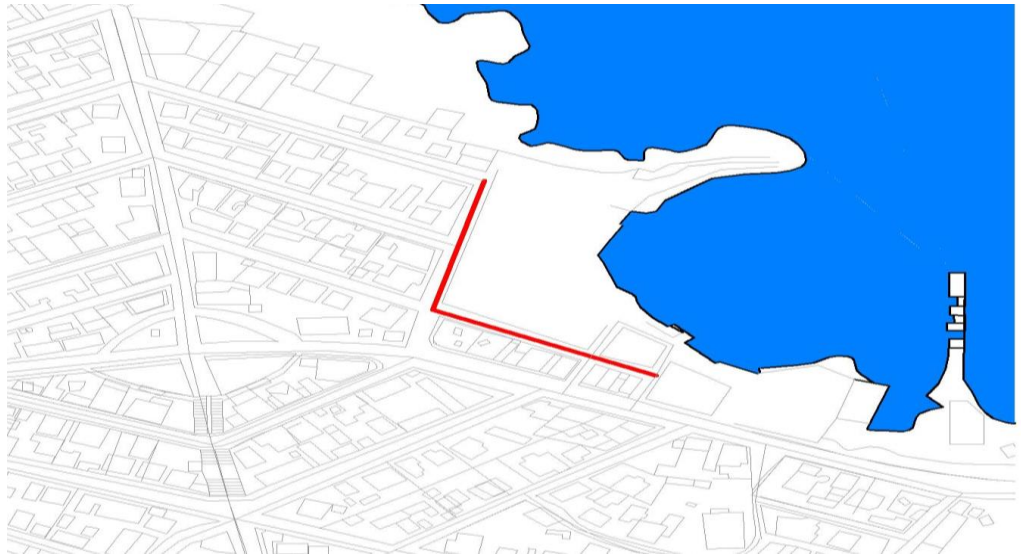
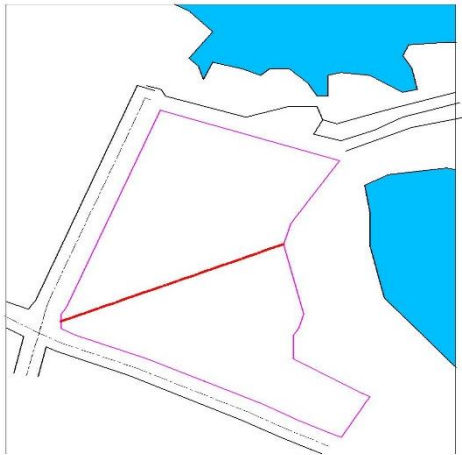
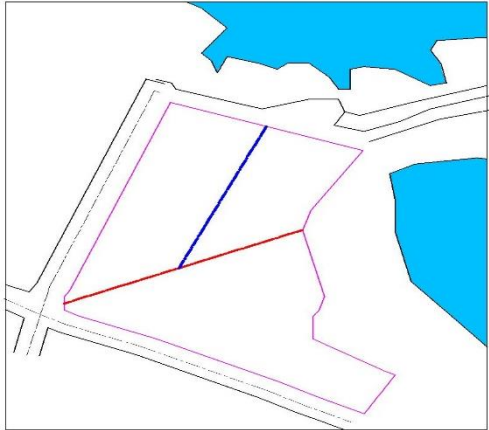
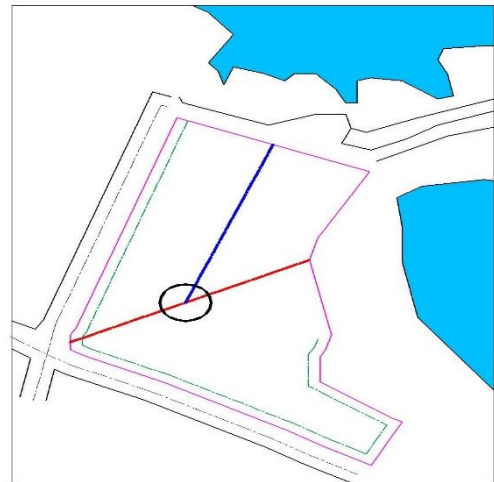


Figure 55 : Carte représentant les accès au site, source : auteur

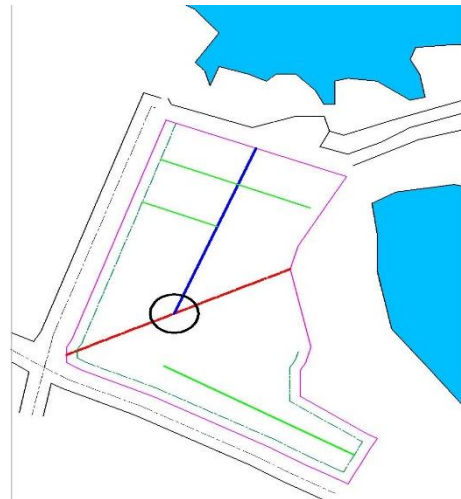
D.3 La genèse de la forme :

Création d'un axe structurant principal orienté du point d'angle vers la mer.	
Création d'un autre axe structurant secondaire perpendiculaire au périmètre de l'assiette du projet.	

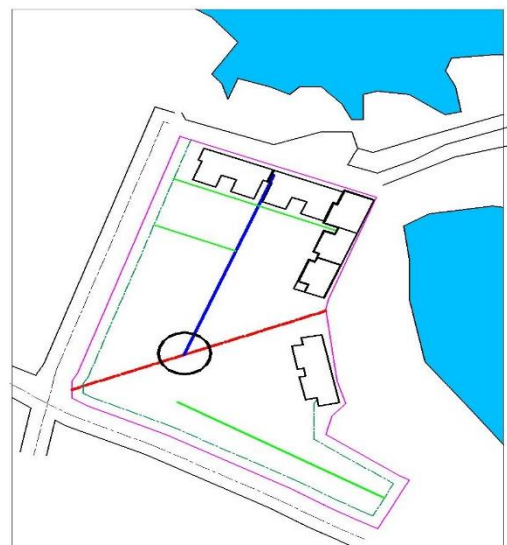
Mettre en valeur le point d'intersection en lui considérant comme un centre de distribution.

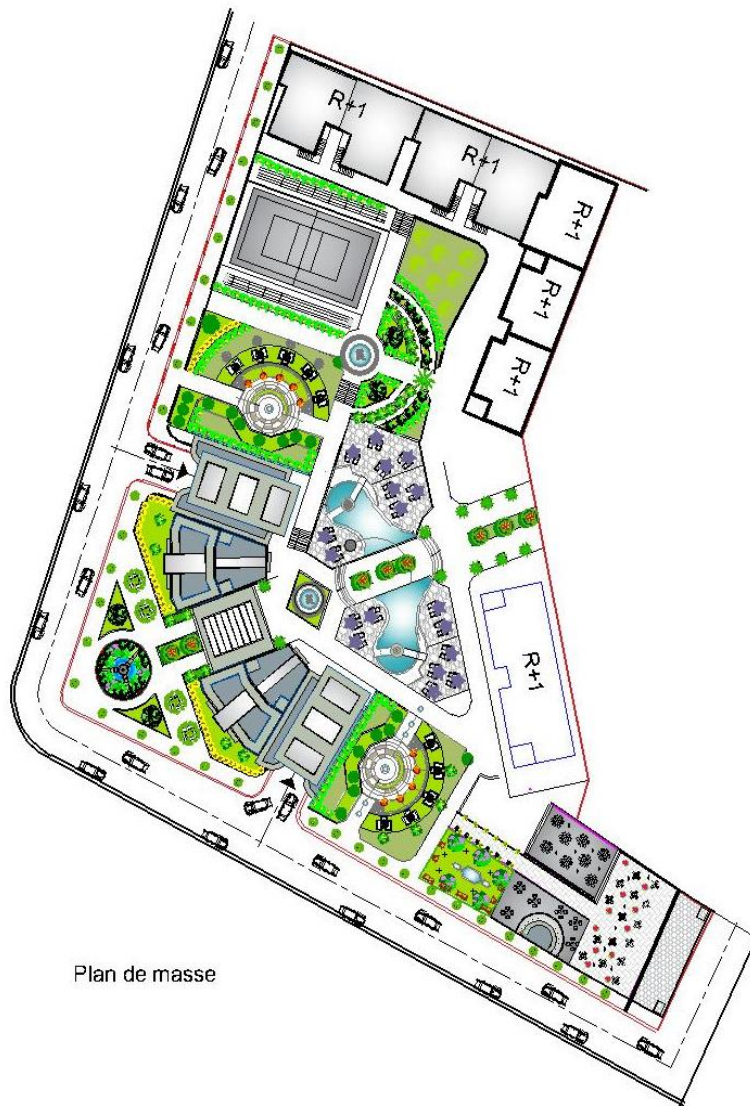


Placer les chemins de circulation perpendiculaire à l'axe structurant secondaire.



Implanter le bâti au Nord et à l'Ouest du site pour bénéficier de la vue sur la mer





Plan de masse

D.4 Les matériaux de constructions :

D.4.a Les murs porteurs :

La structure de notre projet est en mur porteur en pierre (moellon) (système auto stable)

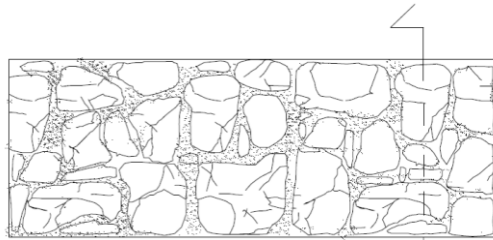
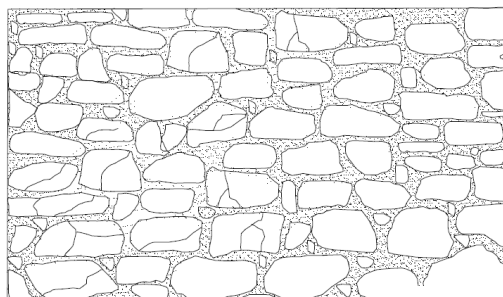


Figure 56: Vue en plan d'un mur en pierre

Vue en plan

La pierre est un matériau lourd, donc les fondations doivent être faites en conséquence. Toujours tremper les pierres avant de les utiliser, car elles absorberaient trop vite l'eau du mortier. Les outils à utiliser pour la taille sont une massette, un ciseau de maçon et une brosse métallique. Les pierres ne sont pas identiques, il est donc important de choisir les faces extérieures, tout en les disposant de manière à ne pas avoir de points faibles dans le mur. Donc alternez-les en longueur et en largeur. Les jours sont comblés avec de petites pierres noyées dans le mortier. Ainsi que les cales.

Figure 58: Vue de l'extérieur d'un mur en pierre.



Elevation

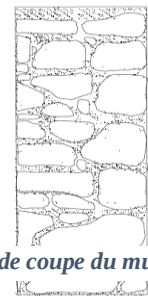
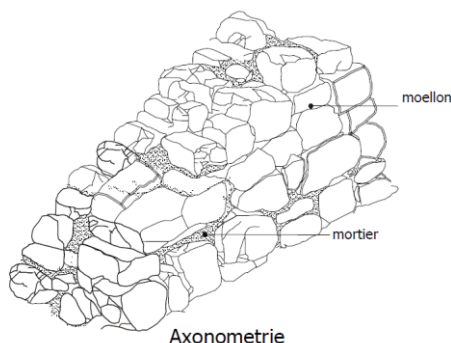


Figure 57: Vue de coupe du mur en pierre

Vue en coupe



Axonometrie

Figure 59: Vue perspective du mur en pierre

Chapitre III : Cas d'étude

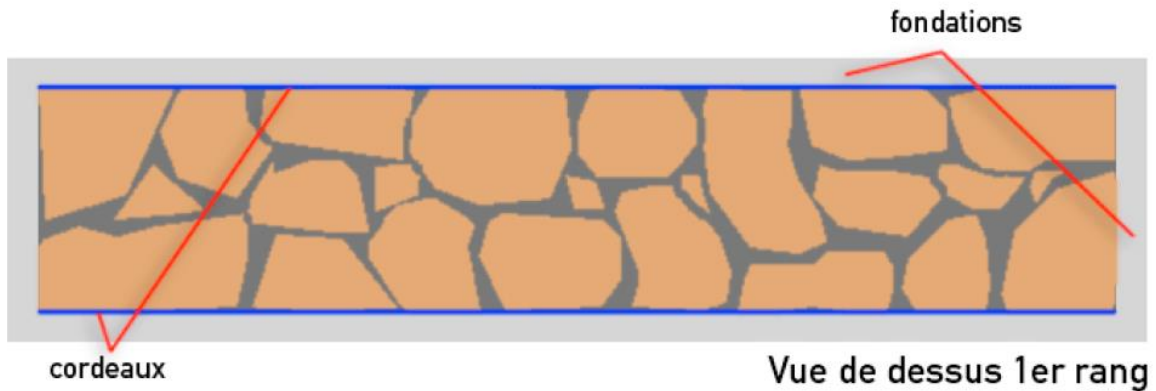


Figure 60: Fondation du mur en pierre.

Comme pour les agglos, tracez notre mur sur la fondation. Étalez une couche de mortier, puis commencez aux extrémités, avec de belles pierres. (2 belles faces) L'ensemble doit être aligné au cordeau et doit être plombé aux extrémités comme la maçonnerie traditionnelle.

Nous ne pouvons dans ce cas avoir la perfection, mais l'ensemble doit rester propre. Laissez un retrait de 2 à 3 cm aux extérieurs pour reprendre les joints plus tard.

Les piliers sont un peu plus difficiles à construire car ils demandent, que de la belle pierre, comme pour les extrémités, les joints apparents sont réalisés avec un mortier bâtard (un peu plus gras 350kg/m³ de sable 0/5 alors que pour le remplissage de plein mur on utilisera que 300kg de liant/m³), étalés à l'aide d'une petite truelle et lissés avec une éponge. Cette maçonnerie demande un bon coup d'oeil et beaucoup de patience.

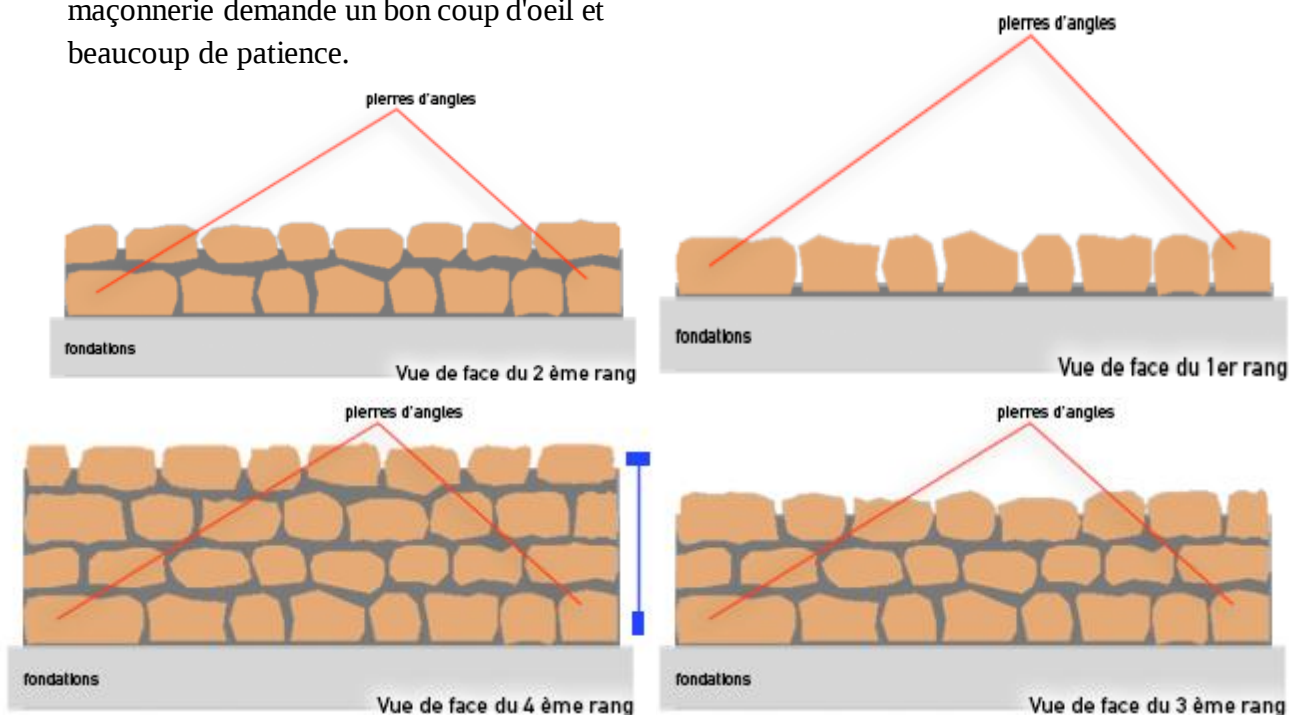
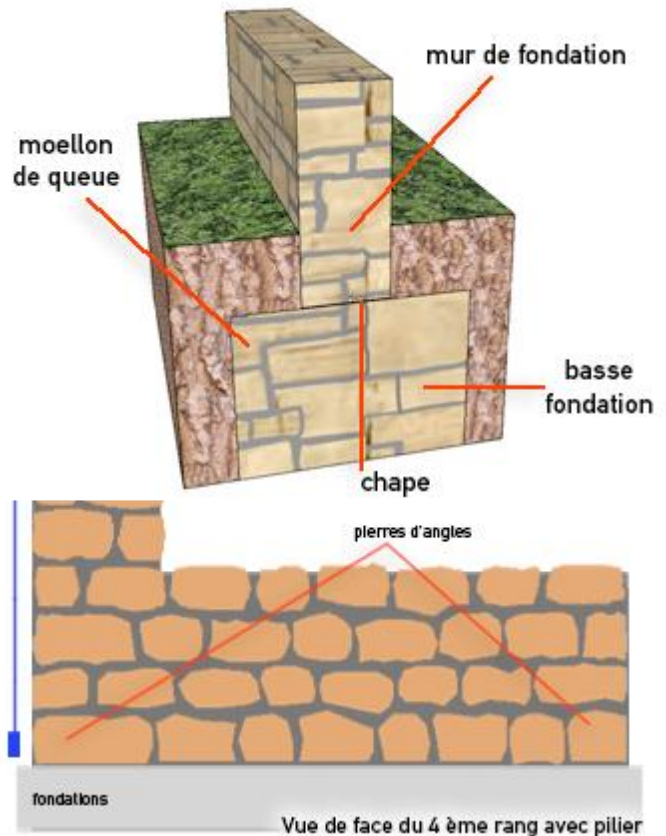


Figure 61 : préparation d'un mur en pierre

Limousinerie :

L'origine de ce terme remonte à l'afflux dans la région parisienne de maçons venus du Limousin. Limousiner un mur, c'est le bâtir avec des moellons hourdés au mortier. Ces pierres ne dépassent pas 30 cm de hauteur d'assise et demeurent maniables par un seul homme.

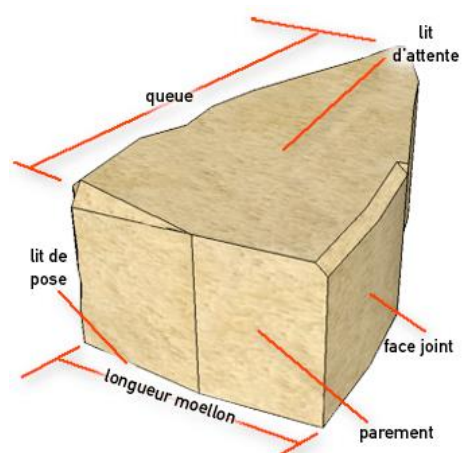


La terminologie, quelque soit le matériau utilisé et la forme générale des éléments à assembler, nous utiliserons alors les termes suivants

- Parement = face visible
- Les lits = Faces opposées horizontales
- Faces de joints = plans verticaux séparant les pierres
- Hauteur d'assise = distance verticale entre 2 lits successifs
- Longueur = la plus grande dimension de la face vue
- Queue = toute la partie d'une pierre entrant dans le mur ¹

Les fondations :

Il s'agit de remplir des rigoles en exécutant des massifs enterrés appelés basses fondations. Elles n'ont pas de parements vus.

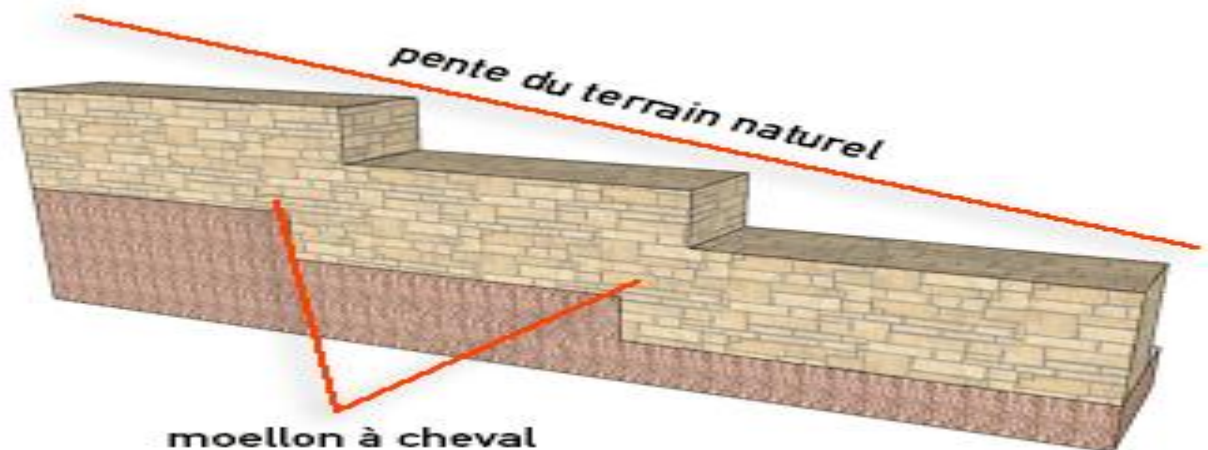


¹ bc maçonnerie.com

Chapitre III : Cas d'étude

On utilise dans ce cas les plus gros moellons, les plus durs, les plus difformes mais il faut respecter le bain de mortier en tenant compte des règles de liaisonnement, pour avoir une bonne répartition des charges sur le sol d'assise.

Figure 80: dessin explicatif. Source : bc maçonnerie.com



Autre particularité de fondation, sur laquelle nous attirons l'attention de l'exécutant, c'est la maçonnerie en redan dans le sens longitudinal. La longueur du redan et la hauteur varient suivant la topographie du terrain en pente. Il faut que l'arase de chaque redan soit horizontale. Que cette fondation ait une paillasse d'épaisseur constante que l'on place au droit de chaque redan, des moellons à cheval soit en débordement. (Voir ci-dessous)

D.4.b La brique

On a utilisé la brique pour la séparation intérieure des espaces avec des cloisons en briques

Les cloisons : Ces derniers ne jouent pas un rôle porteur, ils permettent la séparation des différents espaces leur épaisseur est de 10 à 15 cm.

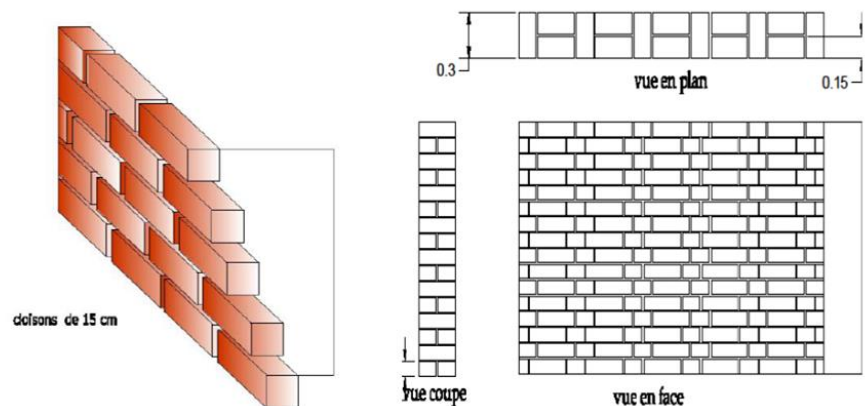


Table des figures

Figure 1: Schéma expliquant Les classifications des villes littorales, source : auteur Error! Bookmark not defined.

Figure 2: vue sur mer à la ville de TabarkaError! Bookmark not defined.

Figure 3 plan : d'aménagement proposé dans la ville de Tabarka., source Google EarthError! Bookmark not defined.

Figure 4 ilot à aménager.....Error! Bookmark not defined.

Figure 5: citerne romaine à Tabarka, source: Google image..Error! Bookmark not defined.

Figure 6: Les forts de Tabarka, source : Google imageError! Bookmark not defined.

Figure 7: Les aiguilles de Tabarka, source : Google imageError! Bookmark not defined.

Figure 8; Bord de la mer du port de Tabarka, source : Google ImageError! Bookmark not defined.

Figure 9: Le port de plaisance de Tabarka, source: Google imageError! Bookmark not defined.

Figure 10: Le théâtre de verdure et le therme de Tabarka, source: Google image ...Error! Bookmark not defined.

Figure 11: vue sur la mer, source: Google imageError! Bookmark not defined.

Figure 12: Plan de masse du site, source : Google EarthError! Bookmark not defined.

Figure 14: vue depuis la terrasse du projet, source : A/ECDP Google ImagesError! Bookmark not defined.

Figure 13: vue aérienne, source : A/ECDP Google Images....Error! Bookmark not defined.

Figure 15: façade du projet, source : A/ECDP Google Images.Error! Bookmark not defined.

Figure 16: situation de la ville de Raïs Hamidou dans la wilaya d'Alger.....19

Figure 17: Carte des reliefs de Raïs Hamidou, source : auteur.....20

Figure 18: Diagramme climatique Raïs Hamidou, source climat-Data France.....21

Figure 19: Courbe de température de la ville de Raïs Hamidou, source : climate-Data France.....21

Figure 20: Courbe de température Raïs Hamidou.....22

Figure 21: Carte de superposant les éléments naturels et de historique, source : auteur.....24

Figure 22: Carte historique datant de la période romaine.....25

Figure 23 : Carte historique datant de la période ottomane.....26

Figure 24: carte historique datant de la période coloniale entre 1830-1900, source : auteur.....	27
Figure 25 : Carte historique datant de la période coloniale entre 1900-1945, source : auteur.....	28
Figure 26 : Carte historique datant la période coloniale entre 1945-1954, source : auteur.....	29
Figure 27: Carte de la ville Raïs Hamidou au poste coloniale, source : auteur.....	30
Figure 28 : Carte de Permanence, source : auteur.....	31
Figure 29: Tableau de type d'ilots de la ville de Raïs Hamidou, source : auteur.....	32
Figure 30: carte de conformation, source: auteur.....	33
Figure 31: Carte de structure fonctionnelle de la ville Raïs Hamidou.....	35
Figure 32 : Carte de structure de l'urbain de la ville de Raïs Hamidou.....	36
Figure 32 : Schéma des interventions urbaines de la ville de Raïs Hamidou.....	37
Figure 34 : Carte de Schéma Directrice, source : auteur.....	38
Figure 35: Type de découpage d'une des parcellaire de la ville Raïs Hamidou, source auteur.....	38
Figure 36 : type de bâtis et les éléments architectoniques de la ville Raïs Hamidou, source : auteur.....	39
Figure 37: Carte de l'état de bâti de la ville de Raïs Hamidou.....	40
Figure 38: complexe touristique à l'Arabie Saoudite.....	42
Figure 39 : complexe touristique à Dubaï.....	43
Figure 40 : The title Condo de TropicLook Hotel au Thaïlande (Rwai beach).....	44
Figure 41 : Val des neiges Le Céleste Hôtel (Beaupre, Québec), source : Google Image.....	45
Figure 42 : Plan de masse du complexe.....	46
Figure 42 : Carte de Circulation du complexe des Andalouse.....	47
Figure 43 : Plan de masse de la station balnéaire.....	48
Figure 44: Plan d'appartement type B et C.....	49
Figure 45 : Plan d'appartement type A.....	49
Figure 46: Plan de type des villas jumelé des résidences du foret.....	49
Figure 47 : Plan de villa étage unique.....	49
Figure 48 : Plan de villa des résidents des quais.....	49

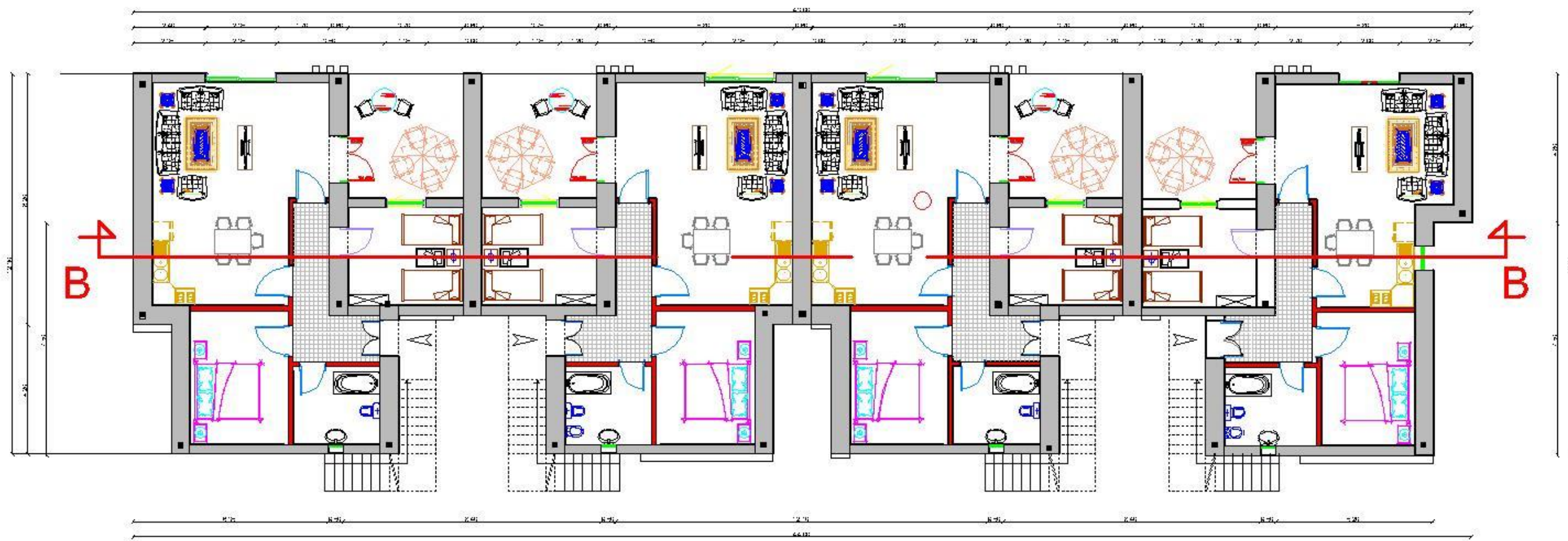
Figure 49 : Illustration des villas résidences de quais.....	50
Figure 50 : Schéma rationnelle, source : auteur.....	54
Figure 51 : organigramme spatiale, source : auteur.....	54
Figure 52: le site d'intervention à l'échelle de la ville, source: auteur.....	57
Figure 53 : le site d'intervention à l'échelle du quartier.....	57
Figure 54 :: coupe schématique du site d'intervention, source : auteur.....	57
Figure 55 : Carte représentante les accès au site, source : auteur.....	58
Figure 56: Vue en plan d'un mur en pierre.....	61
Figure 57: Vue de coupe du mur en pierre.....	61
Figure 58: Vue de l'extérieur d'un mur en pierre.....	61
Figure 59: Vue perspective du mur en pierre.....	61
Figure 60: Fondation du mur en pierre.....	62
Figure 61 : préparation d'un mur en pierre.....	62

Bibliographie :

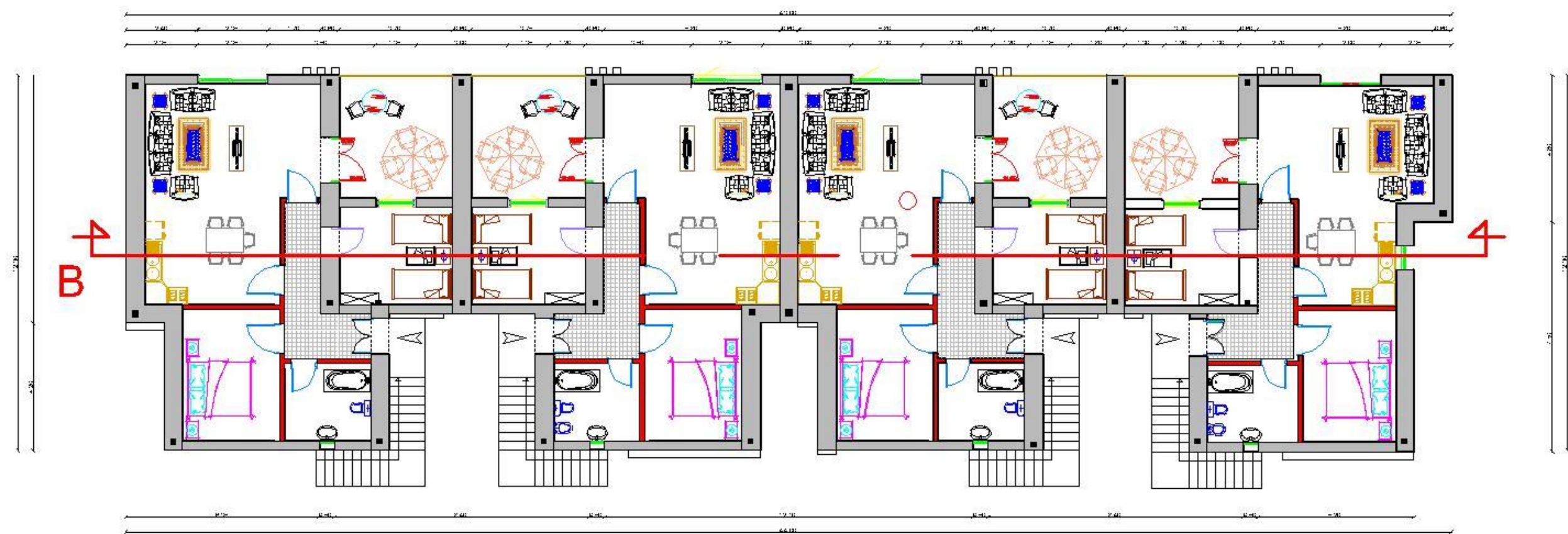
- DESJARDINS, M., « Renouvellement urbain, l'urbanisme au service du social ».
- BENAMEUR A. H op. Cité.
- BERBAR, A., op. Cité, p 32.
- Le dictionnaire d'urbanisme Pierre Merlin.
- -A.Zuccheli « introduction à l'urbanisme opérationnel et composition urbaine.
- SAÏDOUNI Maouia, p129.
- Dictionnaire Larousse.
- BOUDRA M., op. Cité.
- SAIDOUNI M.
- Choay F., op. Cité.
- BOUDRA M., op. Cité. ¹ Le petit robert 2003
- LE GARREC Sylvaine, 2006.
- CAVALLIER Georges, 1999
- HARBURGER Sylvie, 2002, p7.
- PIRON Olivier, 2002.
- Idem.
- PIRON Olivier, 2002.
- ROUSSEL François Xavier, 1999.
- ANDRE Jean Louis, BOFILL Ricardo, 1989.
- ALLAIN Rémy, 2004, p 211.
- Climate-Data France.
- « PLUSIEURS ARCHITECT - ALGER METROPOLE » « MEMOIRE FIN D'ETUDE MME HADJI »
- Mémoire de fin d'étude EPAU " Pointe Pescade, cohérence morphologique et continuité avec la mer " Mr. Boutoutaou.
- Google Earth
- Google Image

Annexe I

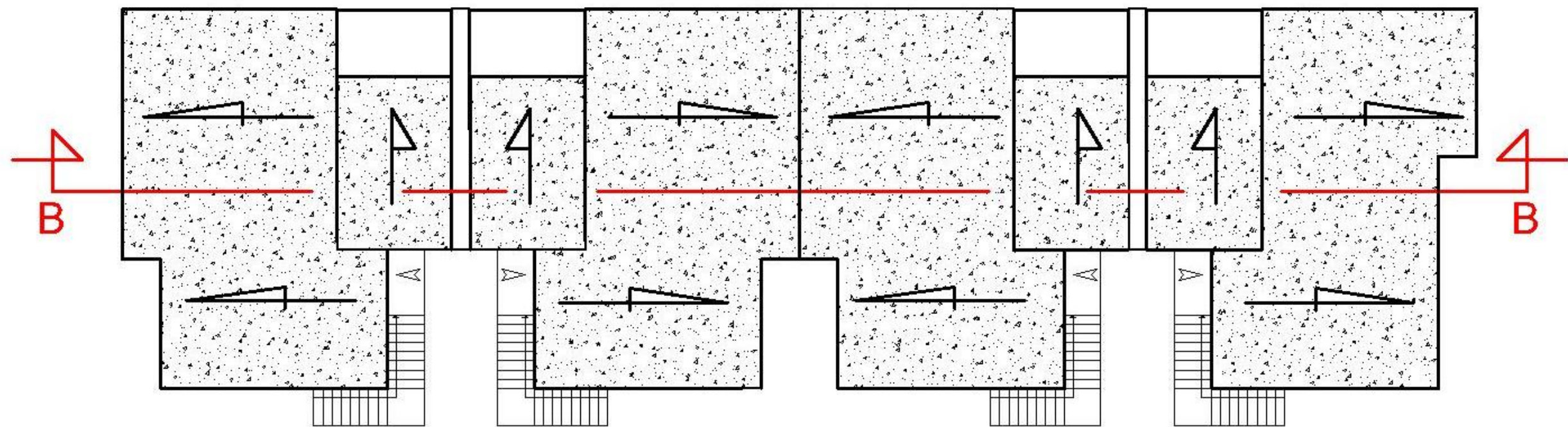
Plan modèle 01 :



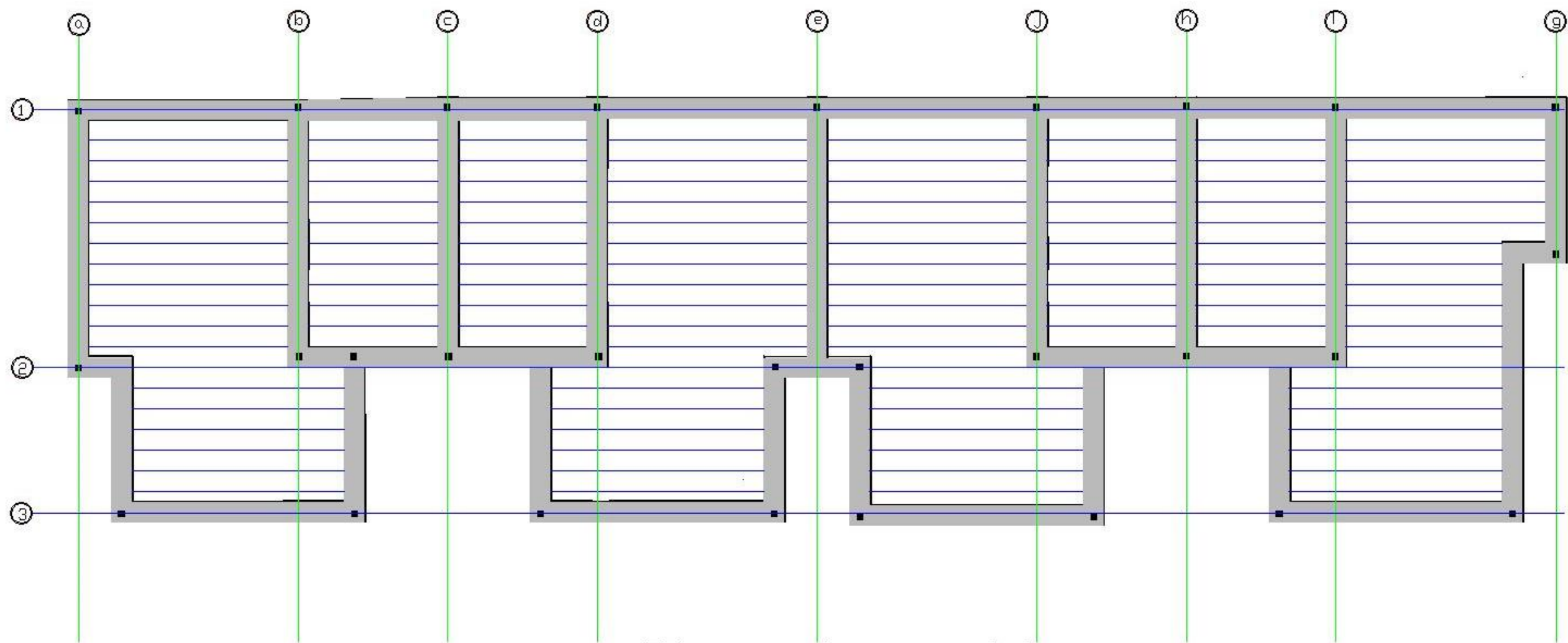
Plan de rdc modèle 01



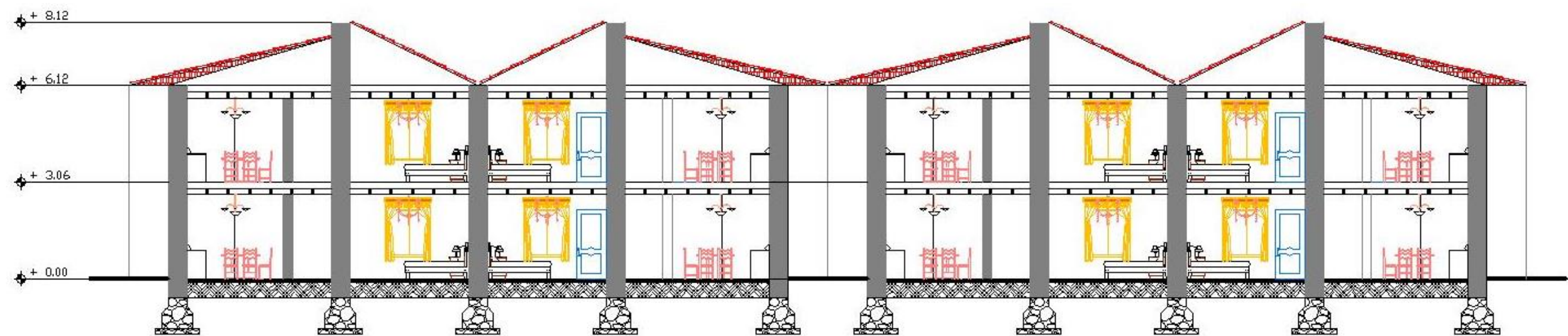
Plan de 1er étage modèle 01



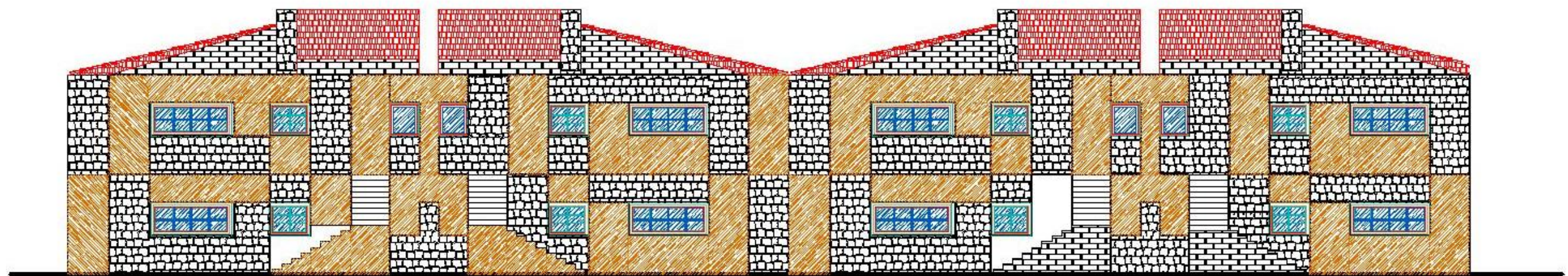
Plan de toiture modèle 01



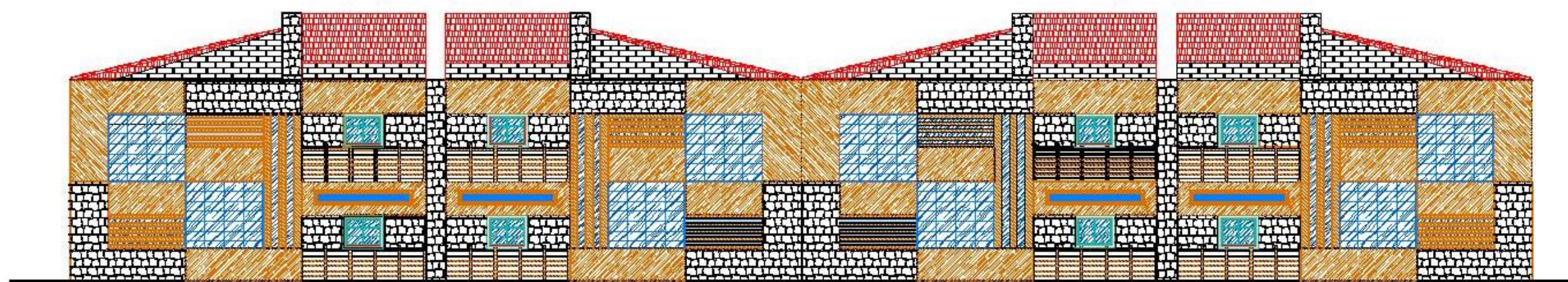
Plan de coffrage



Coupe -B B-

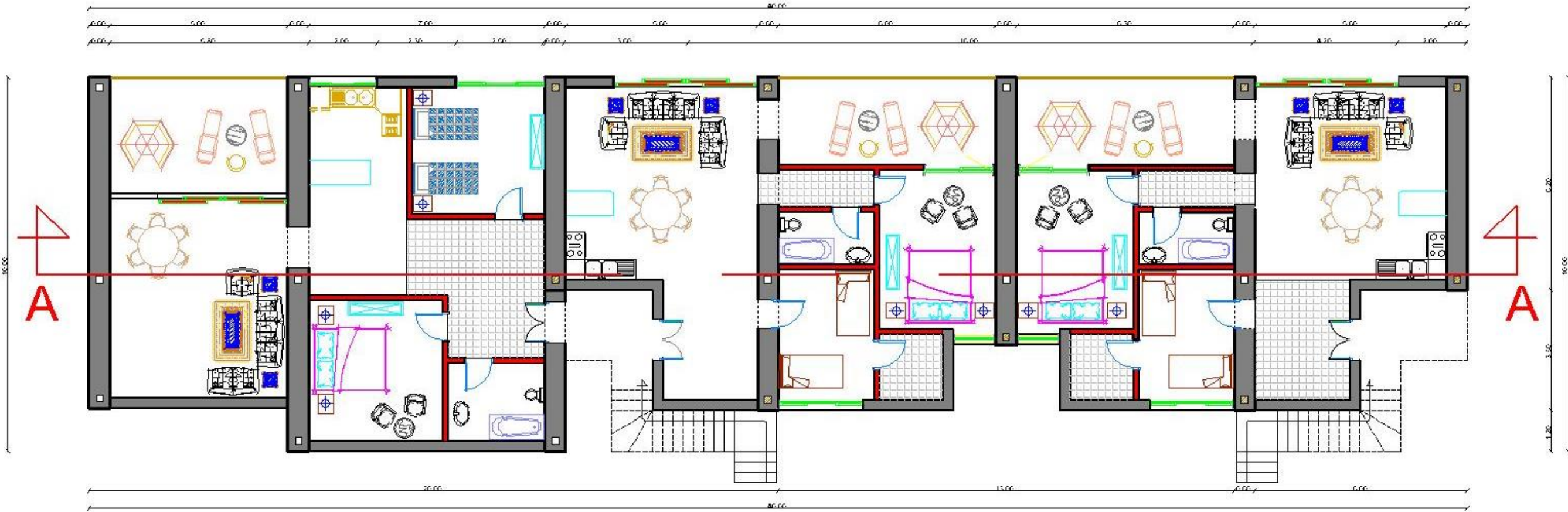


façade à partir de notre site

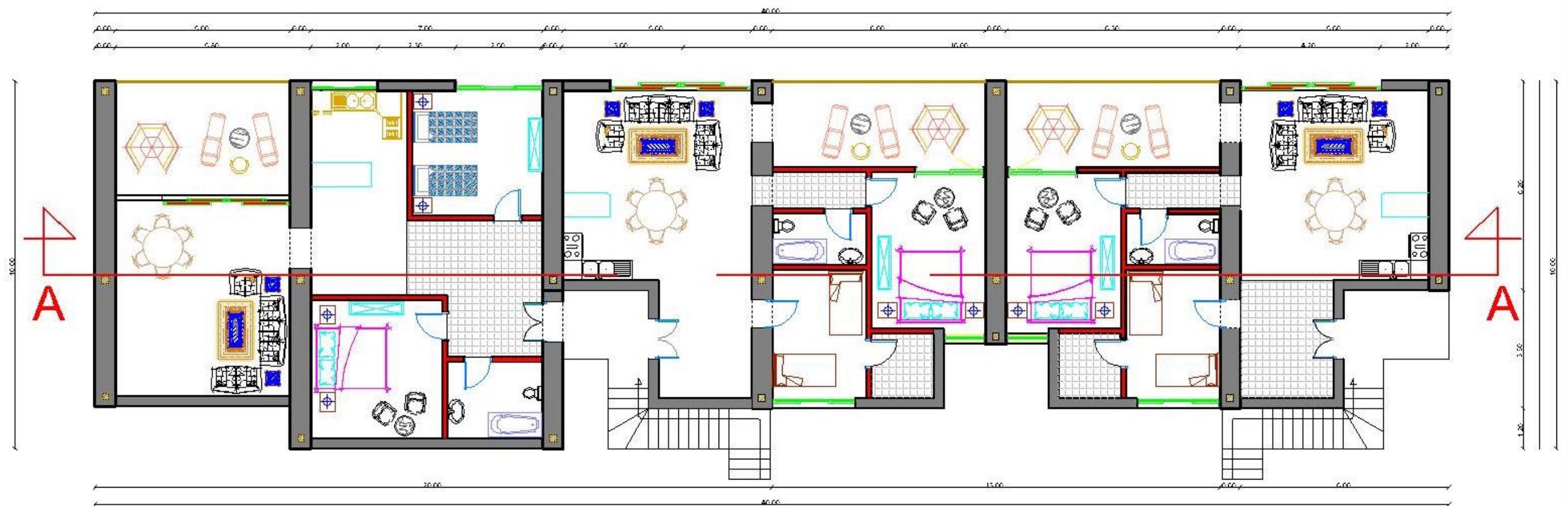


façade à partir de la mer

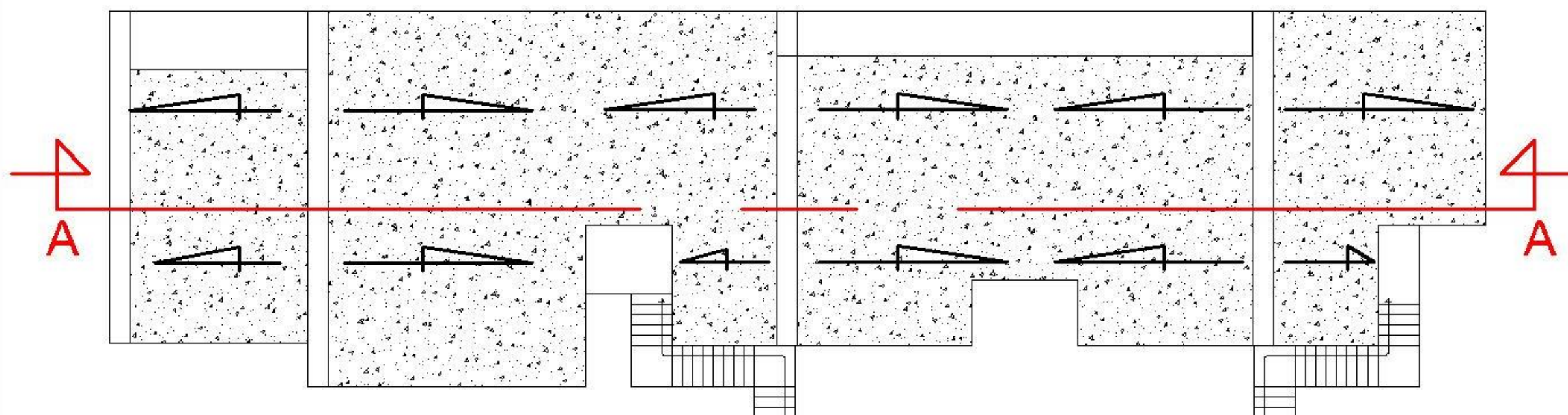
Plan modèle 02 :



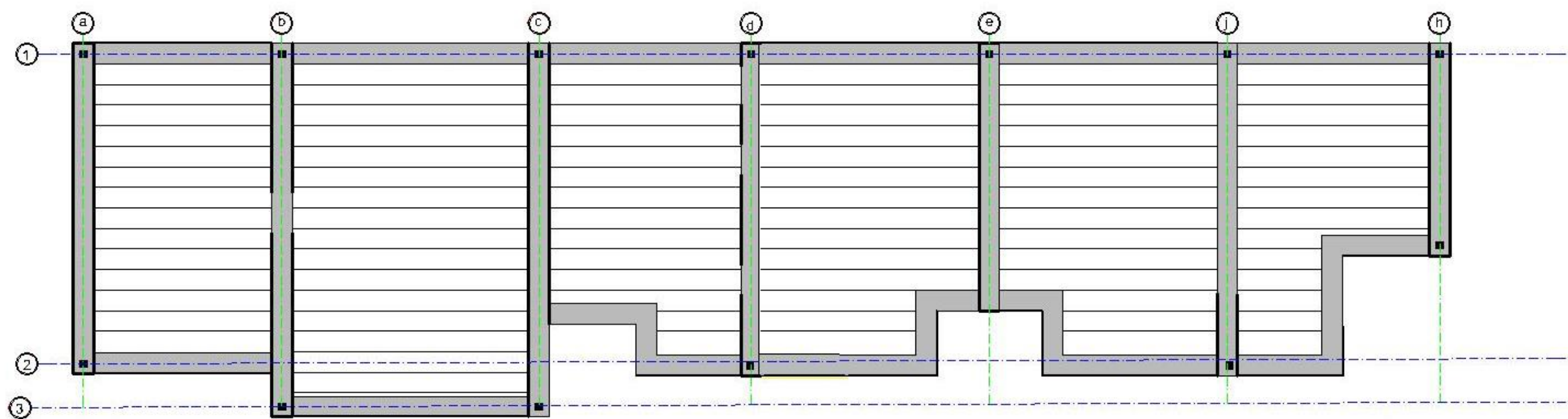
Plan du R.D.C modèle 02



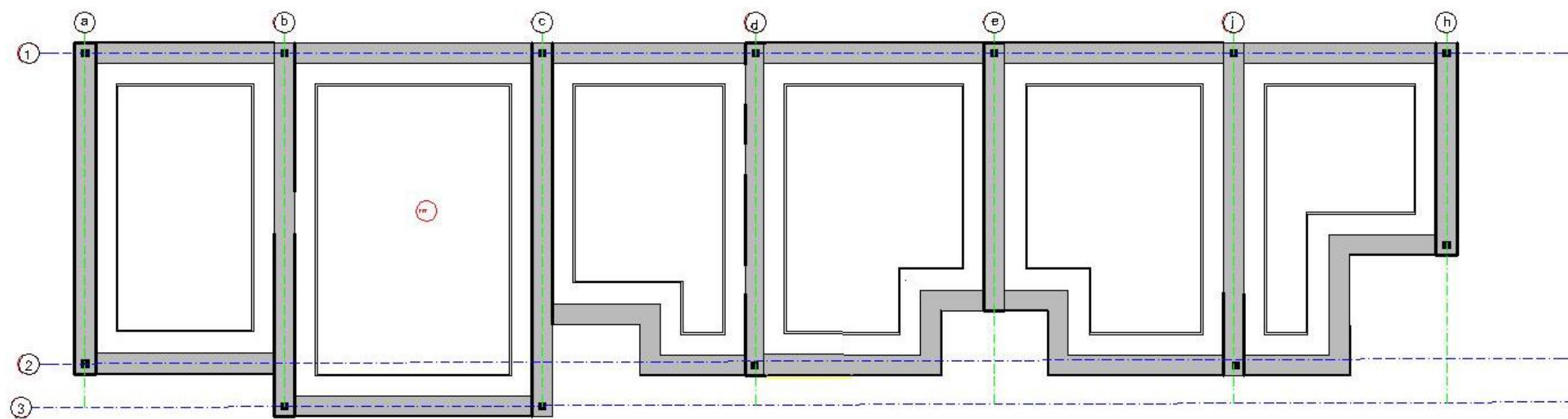
Plan du étage modèle 02



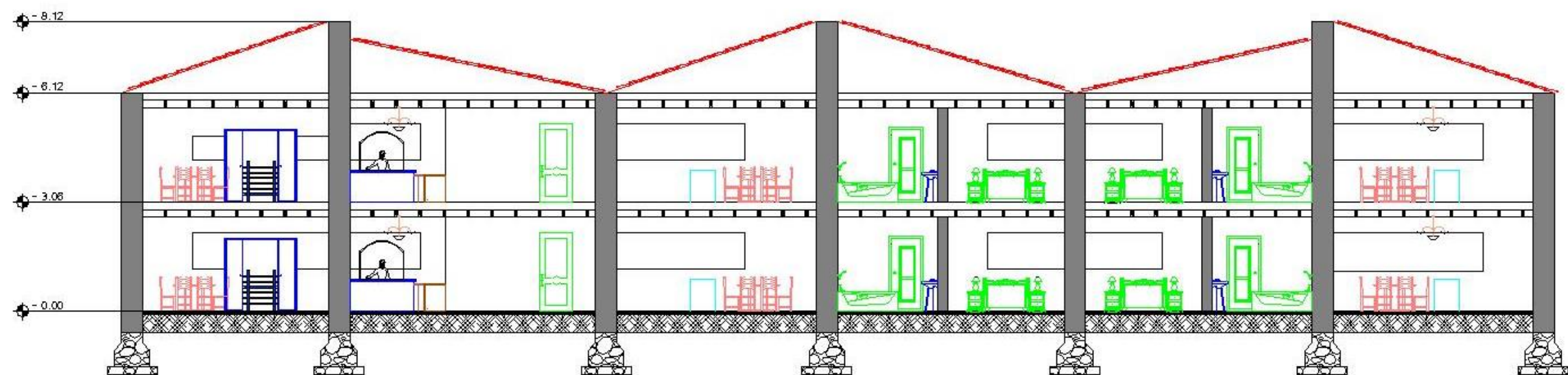
Plan de toiture modèle 02



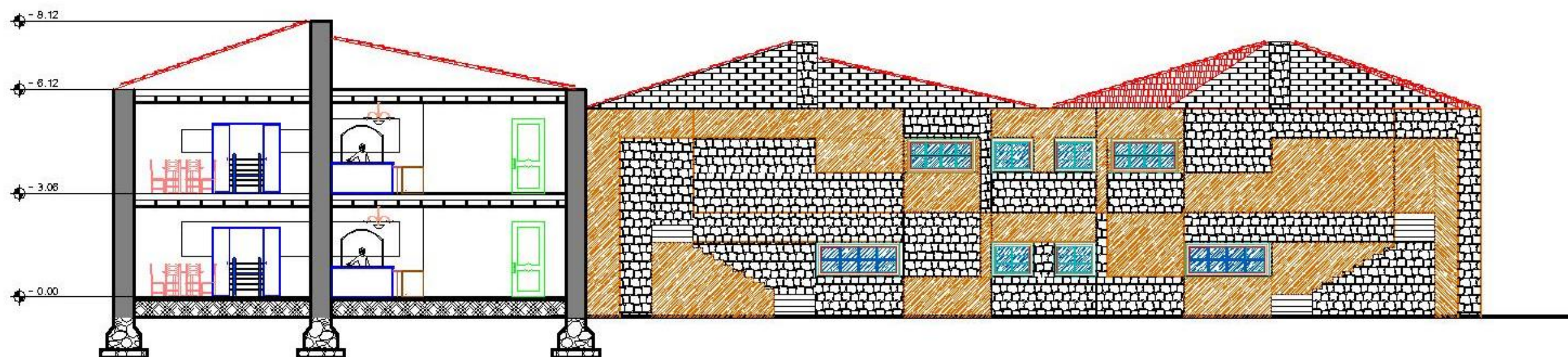
Plan de coffrage



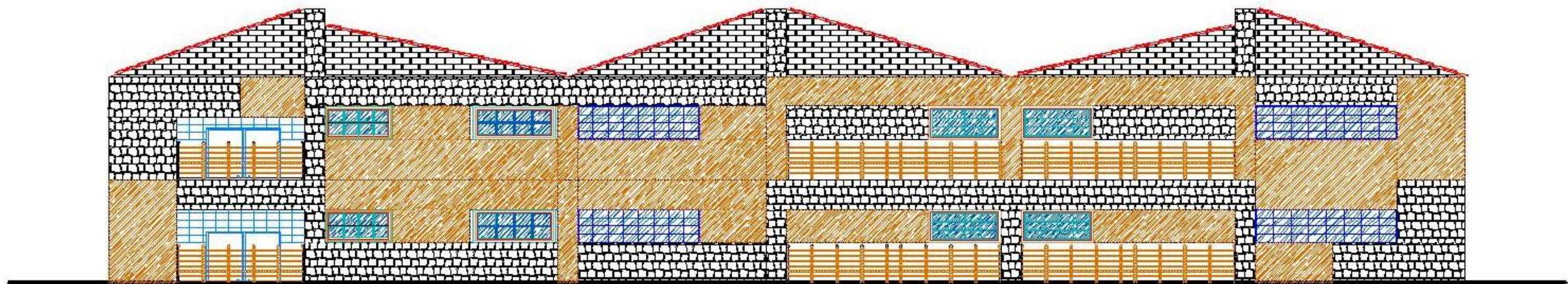
Plan de Fondation



Coupe A-A



Coupe façade à partir de notre site modèle 02



façade à partir de la mer

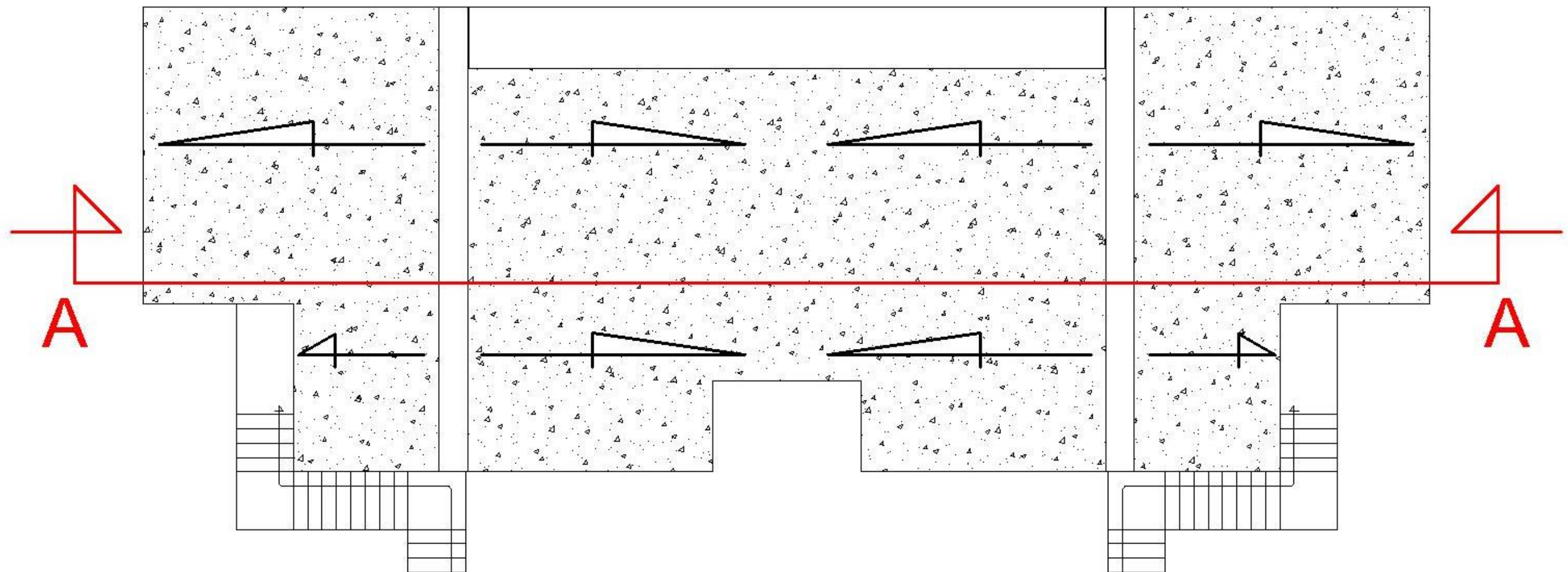
Plan modèle 03 :



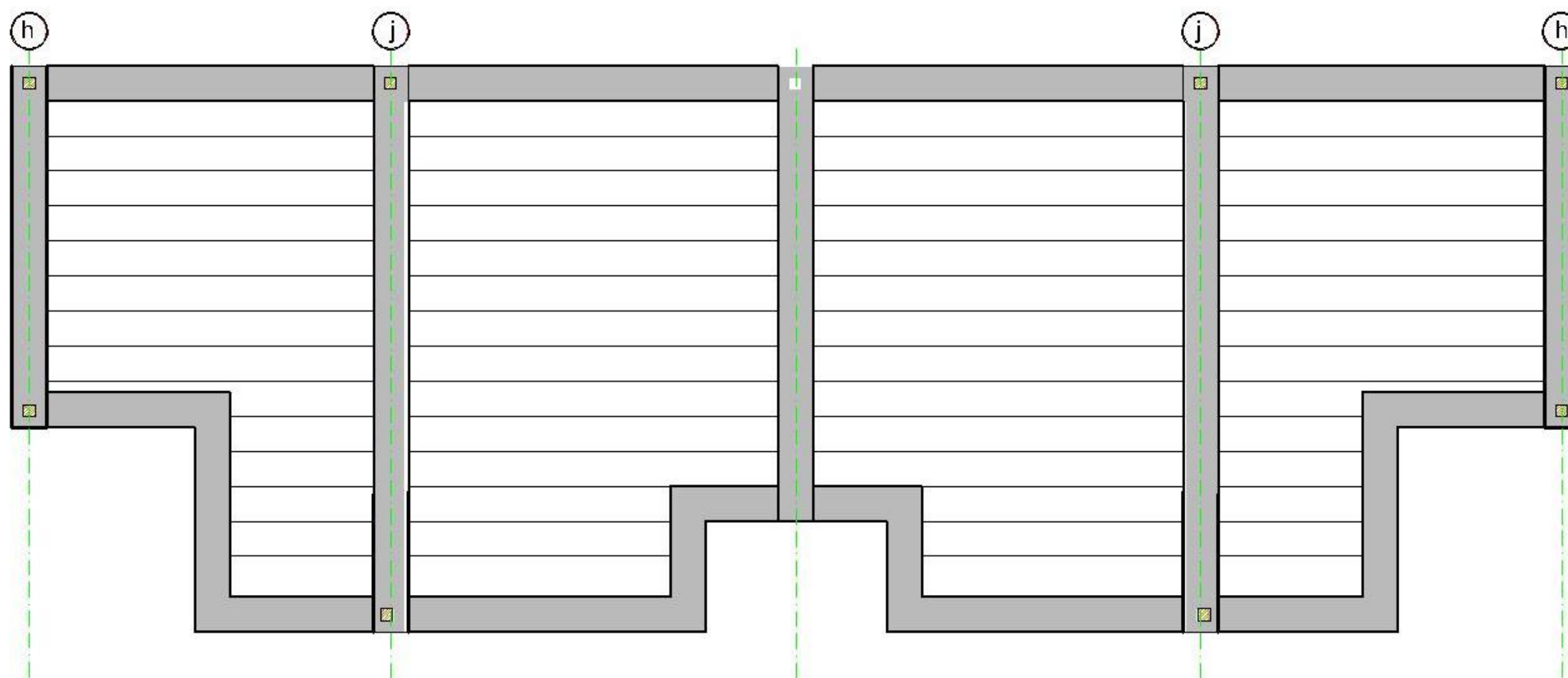
Plan du R.D.C modèle 03



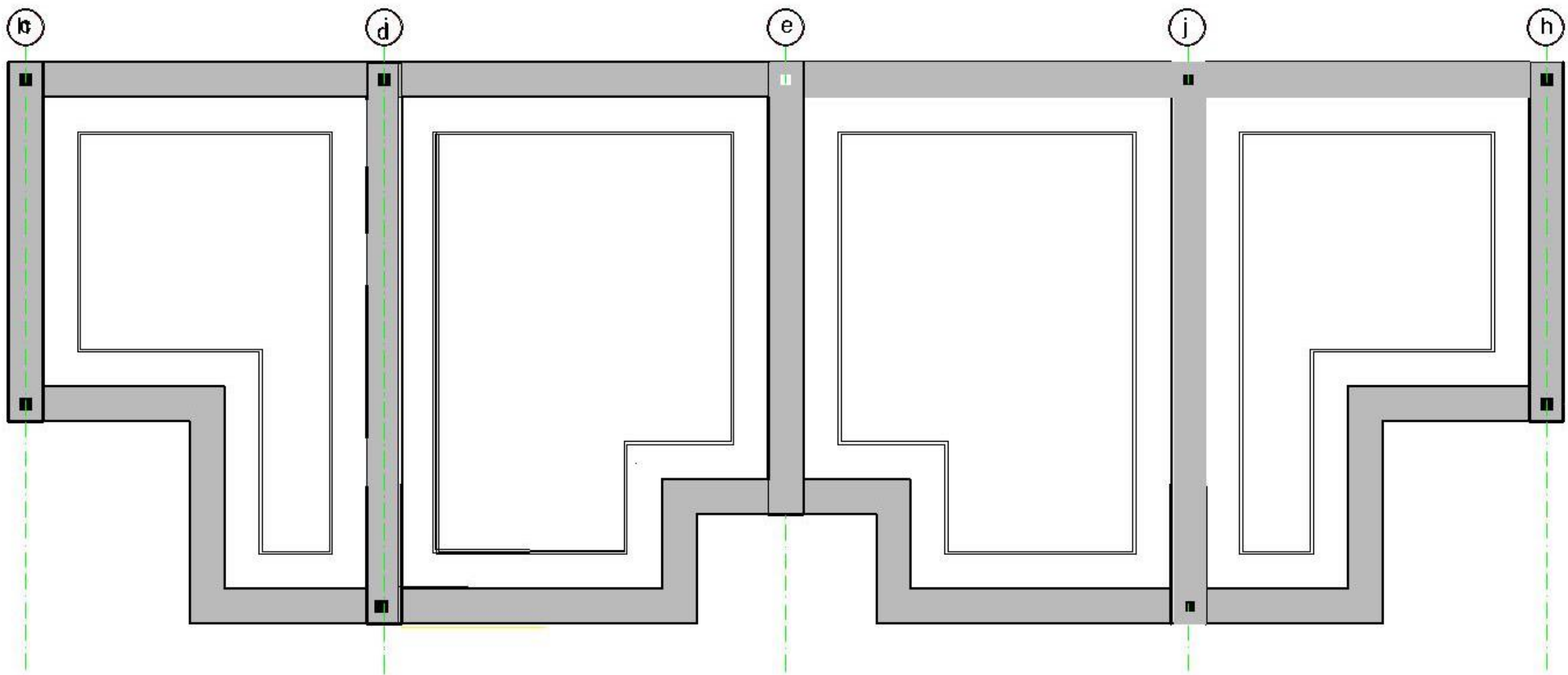
Plan du 1er étage modèle 03



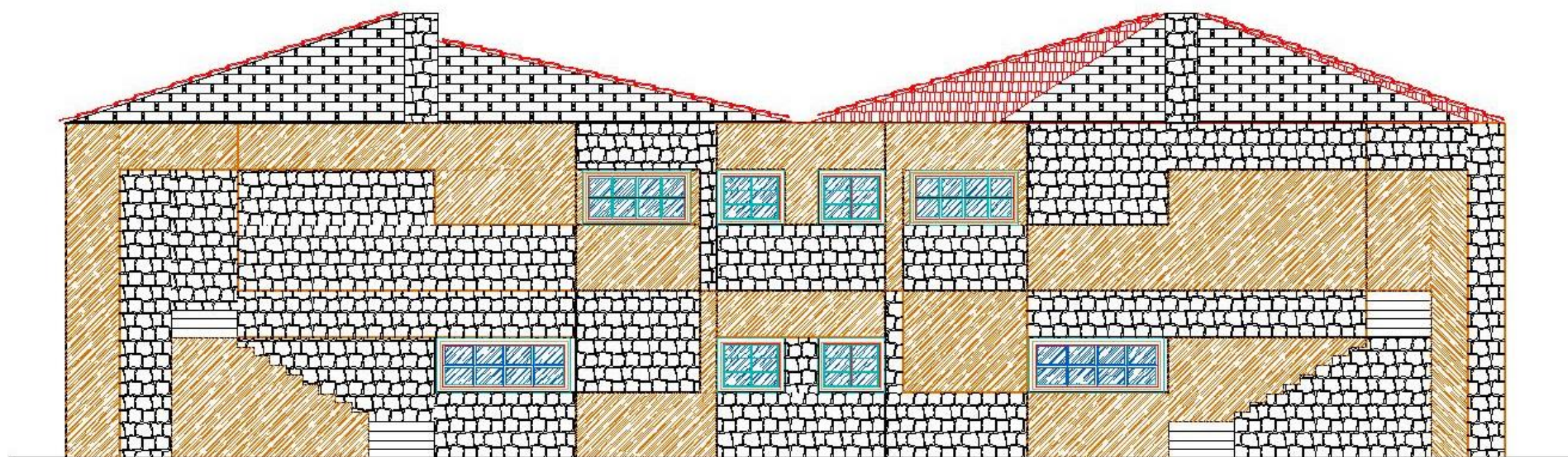
Plan de toiture modèle 03



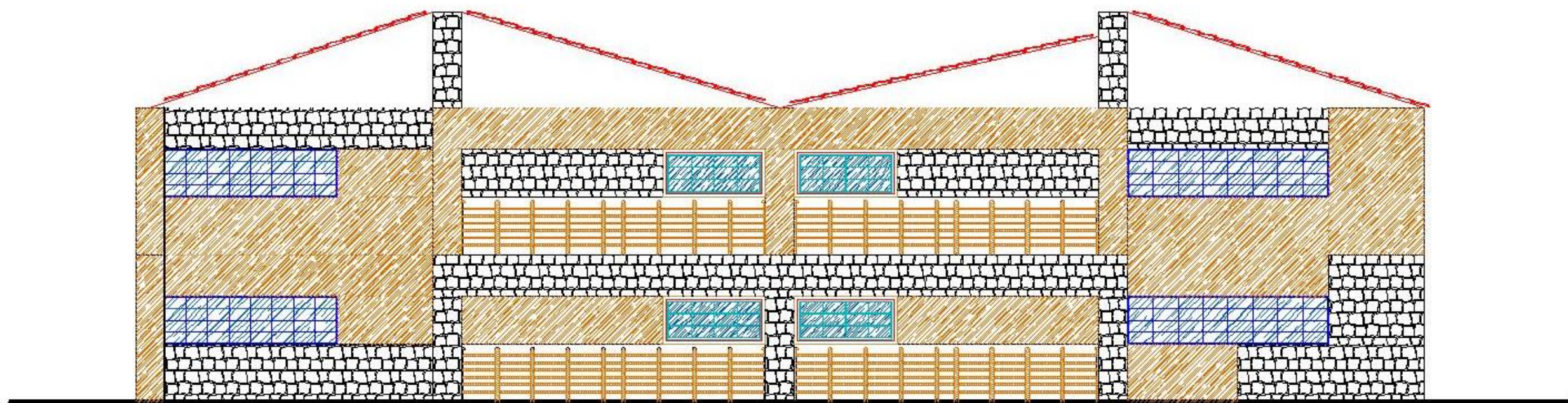
Plan de coffrage



Plan de Fondation



façade à partir de notre site



façade à partir de la mer