

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



Institut d'architecture et d'urbanisme

**Mémoire de fin d'étude pour l'obtention
Du Master en Architecture et Habitat**

Option : Habitat

MEMOIRE DE MASTER 02

THEME :

**UNE NOUVELLE DYNAMIQUE D'ATTRACTIVITE ET DE
COMPETETIVITE ENTRE LE MILIEU URBAIN ET LE
MILIEU NATUREL MARITIME**

PROJET :

Conception d'un hotel touristique à Ain Benian

Etudiant (s) :

Mr. BOUKENNA OMAR

Mr. KEMARI ABD EL MONCEF

Jury (s) :

Mr. BENBOUDJEMAA M

Mr. ZIANE H

Encadreur :

Mr. MAROC MOURAD

Année universitaire 2018/2019

TABLE DES MATIERES

| | |
|------------------------------|-----|
| Table des matières..... | I |
| Liste de figures | IV |
| Liste des abréviations | V |
| Résumé..... | VI |
| Remerciement..... | VII |

I-INTRODUCTION GENERALE

| | |
|---|-----|
| I-1 Contexte et intérêt de la recherche : Potentiel touristique et carence de structure d'accueil | 1 |
| I-2 Problématique..... | 1-2 |
| I-3 Problématique spécifique..... | 2-4 |
| I-4 Hypothèse..... | 4 |
| I-5 Objectifs..... | 4 |
| I-6 Motivation de choix de thème..... | 5 |
| I-7 Présentation de La démarche méthodologique..... | 5 |
| I-8 Structure du mémoire | 5 |

CHAPITRE II : DONNEES THEMATIQUE

| | |
|---|------|
| Introduction | 6 |
| II- Concepts clefs et définition..... | 6 |
| II-1 Le concept de l'habitat..... | 6 |
| II-1-1 Définition de l'habitat | 6 |
| II-1-2 Politique d'habitat..... | 6-8 |
| II-2 Le concept de la métropolisation..... | 8 |
| II-2-1 Définition de la métropole..... | 8 |
| II-2-2 Processus de formation d'une métropole..... | 8 |
| II-2-3 Critère de classification | 8 |
| II-2-4 Eco-métropolisation de la ville d'Alger 2015-2035..... | 9-10 |

| | |
|--|-------|
| II-3 Instruments d'urbanisme..... | 10-12 |
| II-3-1- à l'échelle globale..... | 10-11 |
| 1-3-2 (échelle locale) | 11-12 |
| I-4- Le concept du tourisme..... | 13-20 |
| I-4-1 Définition du tourisme..... | 13 |
| 1-4-2 Les formes de tourisme..... | 13-14 |
| II-4-3 Aperçu historique sur le tourisme..... | 15 |
| II-4-4 Le Tourisme en Algérie..... | 15-20 |
| II-5 La haute qualité environnementale..... | 21 |
| II-6 Regard sur les expériences étrangères..... | 22-32 |
| II-6-1 Analyse de l'exemple 01 : le pôle écotouristique pilote au port marina au Lacustre, Portugal..... | 22-30 |
| II-6-2 Analyse d'exemple 02 : Burj el Arab..... | 30-32 |

CHAPITRE III : DEMARCHE OPERATIONNELLE POUR LA CONCEPTION D'UN POLE TOURISTIQUE

| | |
|---|-------|
| III- Démarche opérationnelle : Diagnostic..... | 33-44 |
| III-1 Présentation de la wilaya d'Alger | 33 |
| III-1-1 Situation..... | 33 |
| III-1-2 Limites..... | 33 |
| III-1-3 Situation du territoire d'Alger | 33 |
| III-1-4 Relief de territoire | 33 |
| III-1-5 Cadre orographique..... | 34 |
| III-1-6 Réseau hydrographique..... | 34 |
| III-1-7Végétation..... | 34 |
| III-2 Processus de formation du territoire d'Alger..... | 34-35 |
| III-2-2 La mutation de la structure du territoire Algérois..... | 35-36 |
| Conclusion..... | 36 |
| III-3 Présentation de Ain-Benian..... | 37 |

| | |
|--|-------|
| III-3-1 Délimitation..... | 37 |
| III-3-2 Accessibilité..... | 37-38 |
| III-3-3 Climat..... | 38 |
| III-3-4 Sismicité..... | 38 |
| III-3-5 Les composants du territoire..... | 38-40 |
| III-3-6 Lecture diachronique et synchronique de la ville | 40-48 |
| III-3-7 Traces régulateur de la forme urbaine et étude typologique | 49-59 |
| III-4 Etude de la ville de Ain Benian | 60-62 |
| III-5 Présentation du noyau historique de la ville..... | 62 |
| III-6 L'entité actuelle : le P.O.S 08..... | 63 |
| III-6-1 Caractéristiques Du Site..... | 63 |
| III-6-2 Programme du P.O.S 08..... | 63 |
| III-6-3 Topographie du P.O.S 08..... | 63 |
| III-6-4 Accessibilité au P.O.S 08..... | 64 |
| III-6-5 Système parcellaire du P.O.S 08..... | 64 |
| III-6-6 Les Gabarits dans le P.O.S 08..... | 64 |
| III-6-7 Les points de repères..... | 64 |
| III-6-8 Les Actions à Mener..... | 64 |
| III-7 Analyse du site d'intervention..... | 65 |
| III-7-1 Présentation du site d'intervention..... | 65 |
| III-7-2 Situation du site d'intervention..... | 65 |
| III-7-3 Environnement immédiat..... | 66 |
| III-7-4 Morphologie du site d'intervention..... | 66 |
| III-7-5 Dimensions du site d'intervention..... | 67 |
| III-7-6 Superficie du site d'intervention..... | 67 |
| III-7-7 Environnement naturel du site d'intervention..... | 67-68 |
| III-7-8 Environnement artificiel construit du site d'intervention..... | 69-71 |

| | |
|--|-------|
| Conclusion..... | 71 |
| III-8 Approche conceptuelle..... | 72-91 |
| PHASE 03 : Conception architecturale et urbaine du Projet..... | 72 |
| Introduction..... | 72 |
| III-8-1 Thématique du projet..... | 72 |
| III-8-2 L'idée de l'intervention..... | 72 |
| III-8-3 Programme quantitatif du pole..... | 72 |
| III-8-4 Principes d'aménagement | 73-78 |
| III-8-5 L'hôtellerie..... | 79-80 |
| III-8-6 Ide de la forme du projet..... | 81 |
| III-8-6-1 Genèse du projet | 81 |
| III-8-6-2 Affectation des sols..... | 82 |
| III-8-6-3 Forme finale..... | 82 |
| III-8-6-4 Schéma d'organisation spatiale..... | 83 |
| Hiérarchie fonctionnelle et spatiale | 84-85 |
| III-9 Aspect structurel..... | 86-89 |
| III-10 Le traitement de façade..... | 90-91 |
| Conclusion générale | 92 |

Références Bibliographiques

ANNEXE 01 : DOSSIER GRAPHIQUE

ANNEXE 02 : RAPPORT PHOTOGRAPHIQUE

ANNEXE 03 : LES REGLES HOTELLIERES ALGERIENNES ET LES NORMES SURFACIQUES

LISTE DES FIGURES

| | |
|--|----|
| Figure 01 : Habitat kabyle..... | 07 |
| Figure 02 : Habitat du M'zab..... | 07 |
| Figure 03 : Habitat de la Casbah..... | 07 |
| Figure 04 : Plan de Constantine..... | 07 |
| Figure 05 : Carte de l'étape de l'embellissement..... | 09 |
| Figure 06 : Carte de l'étape de l'aménagement de la Baie..... | 09 |
| Figure 07: Carte de l'étape de requalification de la méditerranée..... | 09 |
| Figure 08: Carte de l'étape de consolidation..... | 10 |
| Figure 09: Situation des ZET de la côte ouest d'Alger..... | 10 |
| Figure 10: Le PUP de Ain Benian..... | 11 |
| Figure 11: Plan d'aménagement de la ZET les dunes-la fontaine..... | 12 |
| Figure 12: Hôtel Saint Georges..... | 16 |
| Figure 13: Le jardin d'essai El Hamma..... | 16 |
| Figure 14 : Vue aérienne de Tamentfoust..... | 17 |
| Figure 15: Le casino de Guyot-ville..... | 17 |
| Figure 16: La station balnéaire de Sidi Fredj..... | 18 |
| Figure 17: Complexe touristique CET Tipaza..... | 18 |
| Figure 18 : Les 14 cibles..... | 21 |
| Figure 19: La situation de la région l'Algarve..... | 22 |
| Figure 20: La région de l'Algarve..... | 22 |
| Figure 21 : Architecture traditionnelle de la région..... | 22 |
| Figure 22: Des rues pavées avec des façades alignées..... | 22 |
| Figure 23 : Vue globale sur le plan d'ensemble..... | 23 |
| Figure 24 : Vue sur les constructions flottantes du port..... | 23 |
| Figure 25: Anse portuaire et Marina Hill en arrière-plan, vue depuis l'hôtel ou un îlot jardin permet d'animer ce lieu..... | 23 |
| Figure 26: Le bateau du côté du port, le lagon de l'autre pour se baigner, cette résidence de luxe bénéficie également d'un jardin tout autour de la maison..... | 24 |
| Figure 27: Répartition propices des espaces pour mieux exploiter les ressources..... | 24 |
| Figure 28: Utilisation de la terre crue dans les constructions..... | 24 |
| Figure 29: Transposition des toits à 4 pentes pour une conception bioclimatique optimale..... | 24 |
| Figure 30: Façade verticale Sud qui plonge dans le bassin dont la montée Nord végétalisée..... | 25 |
| Figure 31: Le Cœur animé de Port Marina..... | 25 |
| Figure 32: Vue sur l'hôtel..... | 25 |
| Figure 33: Vue sur le centre d'interprétation..... | 25 |
| Figure 34: Système de récupération de l'eau de pluie..... | 26 |
| Figure 35 : Circuit de renouvellement de l'eau du port..... | 26 |
| Figure 36 : Utilisation des panneaux solaires..... | 27 |
| Figure 37 : Principe des pompes à chaleur sur eau de mer..... | 27 |
| Figure 38: Recyclage des déchets..... | 28 |
| Figure 39 : Terre cuite..... | 28 |
| Figure 40: Roche volcanique..... | 28 |
| Figure 41 : Roche volcanique pour plancher chauffant..... | 28 |
| Figure 42: Mur chauffant avec enduit de terre crue..... | 28 |
| Figure 43 : Assemblage des coffrages..... | 28 |
| Figure 44: Dalle béton traditionnelle..... | 28 |
| Figure 45: Plantation de la végétation..... | 29 |
| Figure 46 : Bassin de baignade écologique..... | 29 |

| | |
|--|----|
| Figure 47:Voiturettes électriques | 29 |
| Figure 48:Les taxi-barques | 29 |
| Figure 49: Parking Vauban à l'entrée | 29 |
| Figure 50: Plan de la marina, équipements et parkings | 30 |
| Figure 51:Vue globale sur le projet | 30 |
| Figure 52:L'inspiration du projet | 30 |
| Figure 53:Situation du projet..... | 30 |
| Figure 54:L'accessibilité au projet..... | 31 |
| Figure 55:Restaurant de l'hôtel..... | 31 |
| Figure 56:Vue sur l'intérieur du projet | 31 |
| Figure 57:Les corridors privés..... | 31 |
| Figure 58:Vue à partir de l'atrium | 31 |
| Figure 59:Vue sur les suites de l'hôtel..... | 31 |
| Figure 60:L'hôtel de l'extérieur..... | 32 |
| Figure 61:Les crois de contreventements | 32 |
| Figure 62:L'ossature de l'hôtel..... | 32 |
| Figure 63:Structure tridimensionnelle..... | 32 |
| Figure 64:Les limites de la wilaya d'Alger..... | 33 |
| Figure 65:Le territoire de la ville d'alger..... | 33 |
| Figure 66 :Le relief de territoire | 33 |
| Figure 67 :Carte orographique | 34 |
| Figure 68 :Réseau hydraugraphique..... | 34 |
| Figure 69 :Végétation | 34 |
| Figure 70:Schéma de la morphologie du territoire..... | 34 |
| Figure 71:Carte de la période berbère | 34 |
| Figure 72:Carte de la période ottomane | 35 |
| Figure 73:Carte de la période coloniale..... | 35 |
| Figure 74:Le processus structurant de territoire Algérois | 36 |
| Figure 75:CIC de Sahel | 37 |
| Figure 76:Vue sur la ville de Ain Benian..... | 37 |
| Figure 77:Situation de la ville de Ain el Beniane..... | 37 |
| Figure 78:Délimitation de la ville de Ain el Beniane..... | 37 |
| Figure 79:L'accessibilité mécanique à la ville..... | 37 |
| Figure 80 :L'accessibilité maritime à la ville..... | 38 |
| Figure 81:Donnée climatique de la ville | 38 |
| Figure 82:Carte macrosismique de Ain Beniane..... | 38 |
| Figure 83:Les composants du territoire de Ain Beniane | 38 |
| Figure 84:Les courbes de niveau de la ville | 39 |
| Figure 85:Coupe topographique..... | 39 |
| Figure 86: La plage du port el Djemila | 39 |
| Figure 87:Terre Agricole..... | 39 |
| Figure 88: Relation bâti/non bâti..... | 40 |
| Figure 89 :Carte de la periode pre-coloniale | 40 |
| Figure 90:carte de la période coloniale 1830-1853 | 41 |
| Figure 91:carte de la période coloniale 1853-1869 | 41 |
| Figure 92:Le mode de croissance de la période coloniale 1853-1869..... | 41 |
| Figure 93:Carte de la periode coloniale de 1910-1932..... | 42 |
| Figure 94:Le mode de croissance de 1910-1932 | 42 |
| Figure 95: Carte de la periode coloniale 1932-1962 | 42 |
| Figure 96:Mode de croissance pendant la période 1932-1962..... | 43 |
| Figure 97:carte de la période poste coloniale de 1965-1990..... | 43 |

| | |
|---|----|
| Figure 98: Mode de croissance de 1965-1990..... | 43 |
| Figure 99: Carte d'état majeur actuelle de territoire de AIN BENIAN | 44 |
| Figure 100: Trace régulateur de la forme urbaine | 49 |
| Figure 101 : Noyau historique coloniale | 49 |
| Figure 102: Carte de découpage des quartiers..... | 60 |
| Figure 103: Carte des vocations de la ville | 60 |
| Figure 104: Carte bâti/non bâti..... | 60 |
| Figure 105: Carte des équipements de la ville..... | 60 |
| Figure 106 : Carte de l'ensemble des pos de la ville de Ain Benian | |
| Figure 107: Accessibilité au noyau historique | 62 |
| Figure 108: -Photo aérienne du P.O.S 08 de la ville de Ain-Benian | 63 |
| Figure 109: POS 08 | 63 |
| Figure 110: Topographie de la baie d'El Djamila | 63 |
| Figure 111: Coupe montrant la topographie par rapport à Ain Benian | 63 |
| Figure 112: L'accessibilité au POS08..... | 64 |
| Figure 113: Systeme parcellaire du POS08..... | 64 |
| Figure 114: Les gabarits du POS08..... | 64 |
| Figure 115: Vue sur le bâtiment en R+14 | 64 |
| Figure 116: Vue sur le port El Djamila | 65 |
| Figure 117: Situation du site d'intervention..... | 65 |
| Figure 118: Environnement immédiat du site | 66 |
| Figure 119: Vue a partir de site | 66 |
| Figure 120: La forme du site | 66 |
| Figure 121: Les dimensions du site d'intervention | 67 |
| Figure 122: Coupe le long du site..... | 67 |
| Figure 123: Topographie et relief du site | 67 |
| Figure 124: Tableau du taux d'humidité de Ain-Benian au cours de l'année en %..... | 68 |
| Figure 125: Tableau des précipitation (pluie) de Ain-Benian au cours de l'année | 68 |
| Figure 126: Tableau des heures d'ensoleillement pendant l'année | 68 |
| Figure 127: Les vents dominants a Ain Benian..... | 68 |
| Figure 128: les composantes du site d'intervention..... | 69 |
| Figure 129: Les données du site en habitation | 69 |
| Figure 130: Les types de flux dans le site d'intervention | 69 |
| Figure 131: L'ensemble des nœuds dans le site d'intervention..... | 70 |
| Figure 132: les nœuds d'accès | 70 |
| Figure 133: Les nœuds majeurs..... | 70 |
| Figure 134: Les nœuds mineurs près du site | 70 |
| Figure 135: Esquisse du projet corrigé en atelier | 73 |
| Figure 136: Identification et repérage | 73 |
| Figure 137: Vue en 3D sur le site du projet | 73 |
| Figure 138: Esquisse du projet corrigé en atelier | 74 |
| Figure 139: Création de la zone de convergence | 74 |
| Figure 140: Vue en 3D sur le site du projet | 74 |
| Figure 141: Esquisse corrigé en atelier | 75 |
| Figure 142: Jonction et articulation..... | 75 |
| Figure 143: Vue en 3D sur le réseau viaire du projet..... | 75 |
| Figure 144: Affectation des sols..... | 76 |
| Figure 145: Vue en 3d sur les répartitions proposées..... | 76 |
| Figure 146 : Esquisse du projet corrigé en atelier | 77 |
| Figure 147: Polarité visuelle..... | 77 |
| Figure 148 : Vue sur l'amphi-Théâtre..... | 77 |

| | |
|--|-----|
| Figure 149 :Vue sur le batiment projeté | 77 |
| Figure 150 : Plan d'aménagement | :78 |
| Figure 151: Vue sur les entités du projet | 78 |
| Figure 152: Le projet qui fond dans son enviro | 78 |
| Figure 153: Les statistiques hivernale des vagues | 78 |
| Figure 154: Vue globale sur le projet | 81 |
| Figure 155: Esquisse de la forme d'hotel | 81 |
| Figure 156: Les premières esquisses du projet..... | 81 |
| Figure 157 :Le projet suite a la répartition des espaces | 82 |
| Figure 158 :Esquisse final | 82 |
| Figure 159 :Iles artificielles de Dubaï | 86 |
| Figure 160 : La technique de réalisation, de remblai à l'aide des bateaux..... | 86 |
| Figure 161 :Coupe transversale d'une digue..... | 86 |
| Figure 162:Vibro-Compacteurs..... | 87 |
| Figure 163 : Schéma d'une zone compactée par vibro-flottation..... | 87 |
| Figure 164: Chantier de compactage..... | 87 |
| Figure 165: Les pieux et le radier de la Burj Khalifa de Dubaï..... | 87 |
| Figure 166: Section de poteaux en I..... | 88 |
| Figure 167: Les poutres alvéolaires..... | 88 |
| Figure 168: Assemblage poutre alvéolaire avec plancher collaborant | 88 |
| Figure 169: Joint de rupture | 89 |
| Figure 170: Joint de dilatation..... | 89 |
| Figure 171 : Composition de la façade..... | 90 |
| Figure 172 : Traitement de la façade inspiré de vague..... | 90 |
| Figure 173 : Les compartiments de la façade..... | 90 |
| Figure 174 : Composition de la façade principale..... | 90 |
| Figure 175 : Composition de la façade latérale..... | 91 |
| Figure 176 : Conception de la façade latérale | 91 |
| Figure 177 : Inspiration des algues maritimes au niveau de la façade latérale..... | 91 |

Liste des abréviations

GPU : Grand Projet Urbain

PDAU : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation au Sol

GGA : Gouvernorat du Grand Alger

ZET : Zone d'Expansion Touristique

A.E.T.A : Association de l'Équipement Touristique en Algérie

CNERU : Centre National D'études & De Recherches Appliquées En Urbanisme

DUCH : Direction de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat

RN : Route Nationale

PUP : Plan Urbain Partenariat

OMT : Organisation Mondiale du Tourisme

TNA : Théâtre National d'Alger

HQE : Haute Qualité Environnementale

SDAT : Schéma Directeur d'Aménagement Touristique

SNAT : Schéma National d'Aménagement de Territoire

ملخص :

تُعد السياحة من اهم الثقافات التي تجذب كل فئات المجتمع من خلال واجهاتها وانواعها المتعددة التي يتم تطويرها بشكل جد مدروس ومتجانس من خلال دراسة كيفية تطوير كافة مجالاتها من اجل التوفير للسائح والمستهلك الراحة التامة لتحقيق اهداف رحلته سواءاً كانت سياحة عمل او متعة او سياحة طبية الخ

خلال السنوات الماضية كان الاقتصاد الجزائري يعتمد اعتماداً كلياً على ارباح المحروقات وتقريباً أهملت الميادين الأخرى كالسياحة والزراعة، ولكن بعد انخفاض سعر المحروقات ودخول البلاد في ازمة اقتصادية بدأت الجزائر تفكر في كيفية تطوير مجال السياحة لتوفر جميع مقومات السياحة في الجزائر منها المقومات الطبيعية مثل تنوع التضاريس والمقومات الاجتماعية مثل التنوع الثقافي الذي تتميز به بلادنا، هذه العوامل تعتبر من اهم عوامل القوة التي يجب تُؤخذ بعين الاعتبار وأن يتم دراستها بعمق ويتم تكريس الجهود من اجل استغلالها للنهوض بمجال السياحة على اكمل وجه.

من أهم الخطوات التي يجب ان تُأخذ بعين الاعتبار لكي تتحقق جميع اهداف مشروع التنمية السياحية في الجزائر تتمثل في استغلال جميع عوامل القوة التي تملكها البلاد بدون استثناء أو اهمال اي عامل من عوامل القوة ، ومن الخطوات التي لا تقل اهمية عن الخطوة الاولى ألا وهي توعية جميع فئات المجتمع بهذه المقومات التي تملكها الجزائر وكيفية استغلالها لكي يُساهم الجميع في بناء دولة ذات قوة اقتصادية في جميع النواحي من اجل ادراج الجزائر في قائمة دول العالم الحديث والمتطور .

من خلالها دراستنا المتواضعة لبعض هذه الخطوات قمنا بضحها في مشروعنا الذي يقع في غرب العاصمة الجزائرية وتحديدًا في مدينة عين البنيان الغنية بجميع مقومات السياحة الساحلية والريفية والثقافية و ثراء تاريخها الذي مر بالعديد من الحضارات ابتداءً بالحضارة الرومانية ومن ثم العثمانية واخيراً فترة الاحتلال الفرنسي الذي استغل هذه المدينة استغلالاً تاماً في المجالين السياحي والزراعي وتم تخطيط المدينة في هذه الفترة بشكل منظم ومدروس ، حاولنا في مشروعنا استغلال هذه العوامل في انجاح مشروعنا السياحي الذي يندرج ضمن مخطط الجزائر العاصمة الجديد من اجل تطور افضل للعاصمة بشكل خاص والجزائر بشكل عام

كلمات البحث :

السياحة – التنميق السياحية – عوامل القوة – قوة اقتصادية – مقومات السياحة – مخطط الجزائر العاصمة الجديد

Abstract:

Tourism is considered among most important fields that attracts all parts of society , by it different categories that is getting developed day after day in a very precised and a balanced way in order to provide an optimal comfort to the tourists and leads them to achieve the main aim behind the trip , weather is for a leisure , medical issue , or work etc..

during several years , the Algerian economy was based on petrol and gas due to a large sufficiency , but by putting the main focus on those two sources , our government has neglected somehow the other important field as agriculture and Tourism . Nowadays the country is living a serious economical crisis that leded the government to think about changing it policy toward Tourism due to it huge importance not only economically but also Culturally , otherwise Algeria is surely qualified to be a very touristic country because it has a beautiful nature , and a rich culture diversity.

It is so significant to Exploit all the power's source of the country to succeed in the project of Tourism Development , and among important stages is to prepare a social plan aiming to raise the citizen's consciousness about the great role of this project in our culture and economy

Therefore , we tried through our modest study to link the ideas mentioned above and to embody it in our project that is located in the west of the capital , exactly in Ain El benian which is a very rich city of all coastal tourism's pillars ,this city has witnessed a different civilizations' passage , that enriched it historical heritage. Starting by the Roman civilization and after that the Ottoman civilization and finally the period of French occupation, which took full advantage of this city in the fields of tourism and agricultural, this city was planned in this period in a structured and thoughtful manner , we tried in our project to exploit these factors in the success of our tourism project, which falls within the scheme of Algiers for a better development in Algiers particularly and Algeria in general .

Key words :

Tourisme - economy - Tourism Development

Résumé :

Le tourisme est l'une des disciplines qui, à travers ses multiples facettes, attire l'attention de nombreux spécialistes ; impliquant plusieurs acteurs socio-économiques, interrogeant plusieurs disciplines (de l'économie aux sciences sociales, du droit à la science politique) sa complexité et ses multiples répercussions, notamment sur la planification et l'aménagement de l'espace, ont conduit à l'instauration d'une véritable science touristique ,exigeant une approche systémique soumise aux impératifs scientifiques.

L'intérêt affiché par l'Etat Algérien, depuis quelques années, pour ce secteur clé de l'économie et l'ampleur des investissements et des projets touristiques qui se dessinent à l'horizon du territoire de notre pays, ne peut nous laisser indifférents face aux bouleversements socio-économiques et environnementaux de cette dynamique et à l'impact qu'elle va produire sur l'espace. Aujourd'hui le poids économique et social de l'activité touristique n'est plus à démontrer, sa capacité à créer de l'emploi, son apport en devise et sa contribution à la dynamique économique et sociale ont conduit beaucoup de pays à miser sur ce secteur, lui consacrant ainsi des moyens financiers et logistiques importants.

La capacité d'intégrer les grands flux touristiques passe impérativement, par la capacité à recenser et à reconnaître ses potentialités et ses richesses, d'une part et par la manière dont ces dernières sont exploitées et mises en valeur d'une autre part.

Dans ce contexte, l'intérêt de la présente recherche vise à accorder en premier lieu une attention particulière au devenir de la ville algérienne et les capacités qu'elle doit déployer afin de jouer un rôle éminent dans le processus de mise en tourisme, en tant que facteur d'attractivité et aussi comme une composante essentielle de l'offre touristique algérienne.

Ce travail de recherche présente une approche d'évaluation des potentialités de la commune de Ain Benian et de sa capacité d'intégrer le processus de développement touristique de la côte ouest algéroise, ceci à travers l'adoption d'un model architectural qui fera ressortir la capacité de la commune à intégrer la dynamique touristique de la région, et qui placera le tourisme au cœur des stratégies de développement urbain.

Mots clefs :

Tourisme - développement urbain - dynamique touristique

REMERCIEMENT

Nous remercions dieu le tout puissant de nous avoir donné le courage, la force et la patience afin de mener à bien ce travail, nous exprimons notre gratitude et nos remerciements les plus sincères à l'égard de tous ceux qui nous ont aidé de près ou de loin pour l'élaboration de ce modeste travail.

Notre immense reconnaissance va à notre enseignant Mr Maroc qui a suivi avec grand intérêt notre travail, avec ses remarques pertinentes, sa rigueur scientifique et ses précieuses orientations qui nous ont boosté pour aller de l'avant et mener a terme ce projet de fin d'études.

Nos remerciements vont aussi à l'ensemble de nos enseignants qui ont intervenu pendant 5ans par leurs enseignements et par les connaissances qu'ils nous ont transmis ce qui nous a ouvert la voix de la recherche et la passion de l'architecture.

Ce travail de recherche n'aurait pu aboutir sans le soutien moral et les sacrifices de nos parents a qui nous rendons un spécial hommage à travers ce mémoire.

BOUKENNA ET KEMARI.

I-1 Contexte et intérêt de la recherche : Potentiel touristique et carence de structure d'accueil

L'Algérie se caractérise par une offre touristique abondante et diversifiée, d'un important potentiel d'attractivité, notamment gorgée de grands sites naturels, des stations thermales et un littoral riche et diversifié s'étalant sur une bande de plus de 1200 km, au vu de ce potentiel repéré et reconnu, l'Algérie devrait être un pays touristique, au moins au même rang que celui des pays du Maghreb¹.

Néanmoins Le tourisme en Algérie est un secteur qui a longtemps été mis à l'écart, tout simplement parce que le pays n'avait pas besoin d'argent, L'état a pu surfer sur une aisance financière pendant plusieurs années grâce aux rendements des hydrocarbures².

La chute des prix de pétrole -qui constituaient plus de 92 % du budget de l'État³- a engendré plusieurs restructurations politiques et économiques obligeant les gouvernements à donner plus d'importance aux autres activités économiques génératrices de richesse comme le tourisme balnéaire.

En effet, la destination Algérie n'a pas beaucoup d'échos auprès du marché, à l'image des pays voisins : la Tunisie et le Maroc qui avancent à grands pas dans le tourisme international avec respectivement 8 millions à 10 millions de touristes étrangers chaque année et les entrées de capitaux ont fortement augmenté dans ces pays⁴.

Ce qui doit nous interpeller aujourd'hui, car l'Algérie riche en ressources naturelles, en paysages, en histoire, demeure cependant le pays le moins visité. De ce fait, ce n'est qu'à partir de la décennie 2000 que l'Algérie commence à s'intéresser au tourisme et lui réserve une place dans ses stratégies et ses projets de développement par un nombre important d'investissements touristiques qui soutient la politique de développement et de l'aménagement touristique.

D'ailleurs un plan d'action est établi pour le développement touristique durable en Algérie. Ce dernier est conçu pour une meilleure valorisation de toutes les potentialités naturelles, culturelles et patrimoniales. Dans ce contexte le tourisme s'impose aujourd'hui, dans l'application des politiques nationales et locales, comme une alternative de grande importance, car il constitue la meilleure clé de réussite pour notre développement durable⁵.

I-2 Problématique :

Plus de la moitié de l'humanité vit aujourd'hui dans les villes côtières et c'est une preuve de pression démographique sur l'ensemble de ces villes, à l'exemple d'Alger dont Le poids démographique n'exclut certes pas son importance économique, politique et sociale et donc sa place de métropole nationale.

A - Sur le plan touristique et social :

L'intérêt de notre recherche penche sur le littoral car sa position stratégique attire le potentiel humain (citoyens et touristes) donc on se pose la question suivante :

¹ EL WATAN, *Economie du tourisme en Algérie, quelle issue*, 30 juin 2018.

² LA LIBERTE, *l'Algérie souhaite s'ouvrir sur le reste du monde*, 23 novembre 2015.

³ www.aps.dz/

⁴ www.pressreader.com

⁵ journals.openedition.org/

Comment valoriser cet emplacement stratégique en le rendant attractif et dynamique ? Comment faire pour que la mer appartienne de nouveau à la ville ?

L'Algérie est en quête de développement de son tourisme, les premières mesures prises 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. Actuellement l'Algérie a encore du mal à se faire une place parmi les pays du bassin méditerranéen de grande attraction touristique comme le Maroc et la Tunisie.

Les politiques nationales menées depuis maintenant 30 ans n'ont pas pu créer une croissance suffisante pour être en mesure de soutenir un environnement propice à l'activité et au développement touristique en Algérie Et pour cela on se demande⁶ :

Comment développer une économie locale et la destination Algérie pour relancer la dynamique d'intégration économique ? comment assurer cette fréquentation touristique durant toute l'année ?

B - Sur le plan naturel

Plusieurs problèmes sont à noter parmi eux :

-L'extraction du sable, En 1997, on estime à 10 millions de m³ de volume de sable extraits au cours de ces dernières décennies.

-La dégradation des sols et les nappes phréatiques (intrusion marine, infiltration des pollutions) diminue des ressources hydriques.

-La pollution des eaux marines s'est causée par le déversement des eaux usées dans la mer ainsi que les déchets industriels ce qui dégrade le paysage naturel⁷.

I-3 Problématique spécifique :

Alger, lieu de concentration du pouvoir central, capitale nationale, vitrine et lieu de prestige du pays, aspire à devenir une métropole internationale à auprès d'autres métropoles méditerranéennes. Les villes sont devenues le moteur du développement économique d'un pays, elles sont au cœur de la compétition. Il devient nécessaire pour une ville, de posséder un " projet fédérateur " fort qui lui donnera une identité et lui permettra de s'affirmer en tant qu'acteur, en mobilisant des groupes sociaux, des institutions, des acteurs privés et publics, et des citoyens. Il est de plus en plus impératif de mettre en place des projets d'action d'envergure pour attirer les investisseurs. Cela consiste, dans un nouveau dispositif d'ensemble, à redéfinir l'échelle d'intervention et les structures appropriées pour une meilleure action publique.

A- SUR LE PLAN GLOBAL :

1- ALGER (GPU) :

La création du Gouvernorat du Grand Alger en 1997, suivie de celle du Grand Projet Urbain (GPU), ce projet d'action stratégique est éminemment à vocation économique. Or, il est important d'identifier les conditions favorables pour assurer la viabilité d'un projet d'action et la pérennisation

⁶ www.mta.gov.dz/

⁷ Plan National d'Actions pour l'Environnement et le Développement Durable (PNAE-DD), ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, janvier2002

d'une dynamique économique. Ces conditions sont liées, par rapport aux nouvelles données de la mondialisation⁸.

De là, Comment peut-on concevoir une métropole internationale dans un contexte de conflits et de crise économiques, à conséquences sociales et politiques lourdes, comme c'est le cas à Alger ?

De grandes métropoles sont en cours d'insertion ou d'articulation à des réseaux urbains complexes. Donc L'Algérie ne peut rester en marge de telles constructions en raison de sa situation géostratégique dans le bassin méditerranéen.⁹

2- PDAU D'ALGER :

Approuvé en 1995, après une longue attente, il ne s'adapte plus avec l'espace algérois depuis son extension qui date de l'année 1997. Par conséquent, les collectivités locales gèrent séparément leurs espaces à travers les orientations d'aménagement figurant dans les plans d'occupation du sol (POS) ; dont certains sont toujours en phase d'études ou d'approbation. Cet état de fait ne pourra jamais faire aboutir vers une gestion efficace où la cohérence et la continuité sont quasiment absentes. A partir de 1997, Alger est devenue le Gouvernorat du Grand Alger (GGA) contenant 57 communes et 12 circonscriptions administratives ; après son extension à l'Est vers la wilaya de Boumerdes, à l'Ouest et au Sud vers Tipaza et Blida respectivement. Après une brève expérience de gouvernorat, Alger reprend son statut de wilaya tout en gardant les mêmes limites territoriales.

En réalité, notre capitale ne dispose d'aucune structure qualifiée et spécialisée qui, tout en ayant une vision globale, puisse élaborer et mettre en œuvre une stratégie de développement à long terme. L'agence "Urbanis", qui a été installée en 1997 pour effectuer une mission de consultation et de suivi du GPU¹⁰, n'est plus qu'une banque de données statistiques et cartographiques. Les Conséquences logiques à cette situation critique sont à noter¹¹ :

Une urbanisation discontinue ; de multiples dépassements aux règles d'urbanisme sur le compte du potentiel agricole ; des atteintes à la qualité urbaine et une prolifération de l'habitat illicite, graves problèmes pour la construction d'une vraie ville.

De ce fait, comment requalifier ces instruments d'urbanisme et les rendre fiables pour assurer cette continuité urbaine sans dépassement aux règles ? A quel moment et pour quelle durée doit-on agir ?

B- SUR LE PLAN LOCAL :

Pour la ville le tourisme est considéré comme le moyen d'une triple revitalisation ; économique, urbanistique et symbolique, il permet une diversification de l'activité des centres urbains tout en étant le levier de rénovation et de réaménagement des centres villes et un excellent vecteur de communication. Dans ce cas, si Alger doit se doter d'une image forte afin d'affirmer sa présence en tant que destination émergente, elle doit en premier lieu, renforcer l'attractivité de son territoire afin de mieux diffuser les flux touristiques sur l'ensemble de la région.¹²

⁸ EWA BEREZOWSKA-AZZAG, *Alger, le territoire invente son avenir*, p02.

⁹ ANOUCHE Karima, *la croissance d'Alger, essais de planification urbaine*, thèse de doctorat, université de Paris, DEC1998.

¹⁰ EL WATAN, que faire de nos villes ? 02/10/1990.

¹¹ Cahier des charges du PDAU 2025 d'Alger, termes de référence, DU de la Wilaya d'Alger, mai 2006.

¹² GHISLAIN DUBOIS ET JEAN-PAUL CERON, *Enjeux sociaux et environnementaux du développement du tourisme urbain* ; Revue d'Économie Régionale & Urbaine N04, 2001

La ville de Ain Benian de par sa situation géographique, en bord de mer et son énorme potentiel en matière de développement touristique, offre un exemple édifiant de la nécessité de prise en charge de la dimension touristique, dans les stratégies de planification urbaine. Ceci dit, la question principale porte sur la nécessité d'intégrer cette ville dans une dynamique urbaine, accentuée sur perspective de développement touristique. Dans ce cas, notre problématique se décline par les interrogations suivantes :

Comment peut-on valoriser le potentiel touristique local, de la commune de Ain Benian à sa juste valeur ?

La croissance démographique et économique de Ain Benian entraîne une importante consommation d'espace. La structuration urbaine se fait selon des axes de communication et se développe à une vitesse incontrôlable arrivant jusqu'à la côte ouest et se connecte avec la capitale à l'est, Ce fusionnement entre la ville et la côte (port) n'est pas fait d'une manière cohérente, ou planifiée. Parmi ces problèmes on note :

1-Au niveau des entités bâties :

- Le mauvais état du cadre bâti le long du littoral et au niveau du centre-ville
- L'inconformité du gabarit dominant l'aire d'étude avec sa future vocation.
- L'éparpillement de certains équipements et la concentration d'autres provoque un problème d'accessibilité et de satisfaction des habitants.

2- Au niveau de la structure de communication :

- L'absence de tout type de communication entre le centre et la périphérie ; la centralité n'aura aucune signification et existence.
- Le mauvais dimensionnement de certains axes (problème de circulation et d'embouteillage)
- Le manque des places de stationnements.

3-Au niveau de la structure urbaine :

- Le manque des équipements d'infrastructure (station urbaine)
- L'absence des repères (l'illisibilité de la forme urbaine)
- L'absence d'une structure et une hiérarchie fonctionnelle
- L'absence des places, des espaces verts et des lieux de détente et de loisir.
- L'ignorance totale de la future vocation de la partie ouest « El Djamila ».

I-4 Hypothèse :

Pour répondre à notre problématique, notre action se concrétisera par la mise en place d'un pôle touristique, doté d'un équipement hôtelier, susceptible de promouvoir le tourisme, et d'assurer la mixité fonctionnelle et sociale.

I-5 Objectifs :

La présente recherche vise à :

- Alerter Les décideurs de l'urgence de la situation préoccupante des potentialités naturels de l'Algérie et la nécessité d'entreprendre des mesures d'accueil, afin d'assurer la promotion du tourisme.
- Démontrer la pertinence de l'introduction des processus de planification et de gestion pour assurer un meilleur développement dans les villes côtières.
- Assurer la mixité fonctionnelle et sociale tout en offrant un cadre agréable et sécurisé pour les citoyens
- Inculquer les notions de tourisme aux citoyens.
- Désengorger la capitale Alger ; en offrant d'autre alternatives dans notre site d'intervention

I-6 Motivation de choix de thème :

Notre choix pour ce master est basé essentiellement sur les particularités et la complexité de l'habitat et aussi par rapport à ses problèmes majeurs dans le monde entier et particulièrement en Algérie. On a opté pour ce thème par rapport aux particularités que présente le thème de l'habitat en milieu littoral et aussi par rapport aux problèmes fréquents à savoir : la vulnérabilité de ce milieu avec un taux d'urbanisation très élevé en influençant ainsi sur la qualité de l'habitat, ajoutant à ça le problème de l'intégration du projet dans son contexte mais aussi le problème de l'habitat à caractère saisonnier qui n'est pas rentable et non usuel sur toute l'année, donc notre rôle c'est d'acquérir le maximum de connaissances qui nous permettrons de requalifier l'habitat en milieu littoral et le mettre en valeur.

I-7 Présentation de La démarche méthodologique :

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

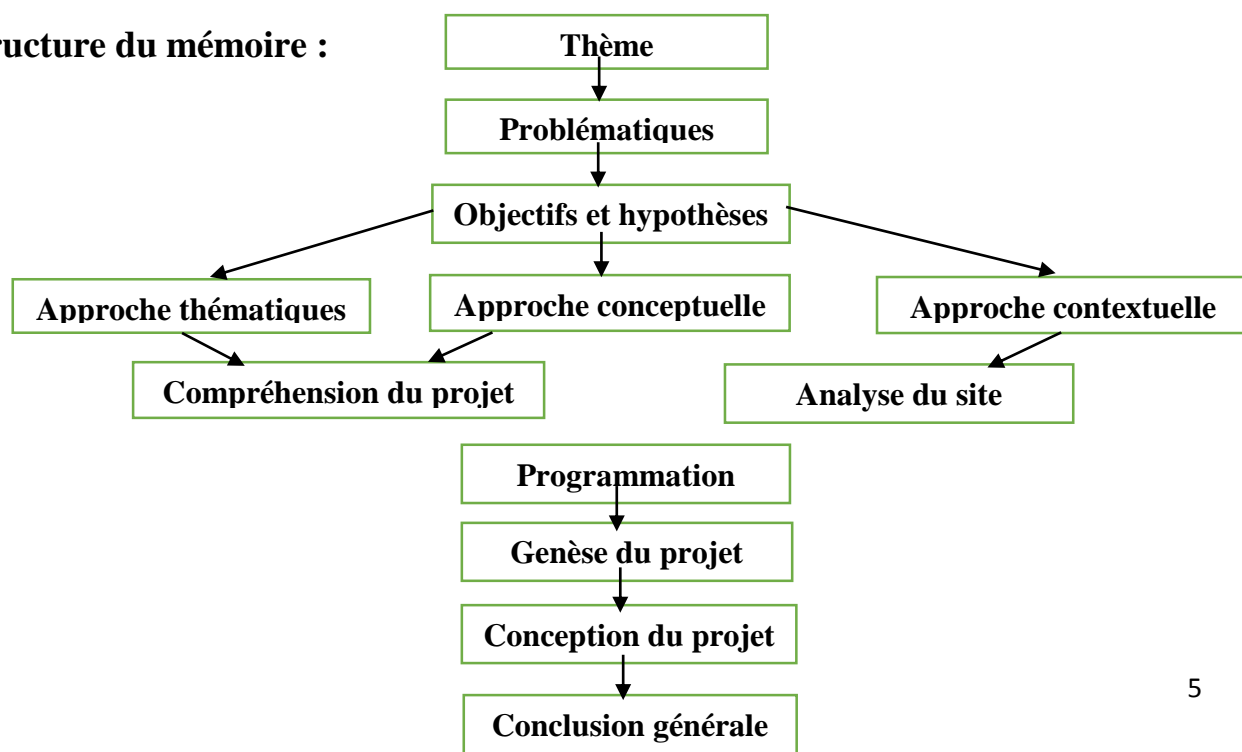
Une première partie « **théorique** », qui dresse un état de savoir sur les concepts clés de notre étude. Afin de mieux cerner le thème et ce, par le biais d'une recherche bibliographiques et l'analyse d'expériences étrangères à travers le monde traitant la même problématique.

Dans cette partie nous allons définir deux des concepts les plus pertinents de notre recherche, nous citerons le tourisme, la métropolisation et l'habitat en passant par les instruments d'urbanisme, l'ensemble de ces données va nous permettre de préparer le socle de notre intervention

La deuxième partie « **opérationnelle** », consacrée principalement à notre cas d'étude qui est la ville Ain Benian.

Nous tenterons dans un premier lieu de comprendre l'évolution de son territoire ; l'ensemble des éléments qui le compose, par la suite nous présenterons la ville de Ain Benian , et nous passerons a l'analyse de son plan d'occupation au sol en suivant ses directives pour élaborer notre projet urbain et architectural , la synthèse sera sous forme de diagnostic qui nous permettra d'établir notre principe d'aménagement, pour aboutir finalement à la conception d'un projet architectural susceptible de promouvoir le tourisme et d'assurer la mixité sociale et fonctionnelle.

I-8 Structure du mémoire :



Introduction

Le deuxième chapitre dresse un état de savoir sur des concepts que nous avons jugés clefs afin de mieux cerner notre thème, ensuite nous avons énuméré un l'ensemble d'instruments mis en place par l'état afin de gérer les villes, le chapitre a été clôturé par l'analyse de deux expériences étrangères semblable à notre cas d'étude.

II- CONCEPTS CLEFS

II-1 LE CONCEPT DE L'HABITAT :

L'habitat englobe de par son importance les dimensions politiques, économiques, sociales et juridiques ce qui lui confère une complexité qui a ouvert le champ à une multitude de chercheurs et d'auteurs à avancer différentes définitions et de l'aborder selon diverses approches allant de la symbolique, géographique et anthropologique.

II-1-1 Définition de l'habitat :

L'habitat est défini comme étant bien plus qu'un abri ou un certain nombre de mètres carrés à mettre à la disposition de l'être humain¹³.

D'après Clair et Michel Duplay : l'habitat est l'ensemble formé par le logement, ses prolongements extérieures, les équipements et leurs prolongements extérieurs, les lieux de travail secondaires ou tertiaires¹⁴.

Dans l'encyclopédie Universalis « l'habitat n'est pas qu'un toit abri, foyer ou logis, mais un ensemble socialement organisé ... vise à satisfaire ses besoins physiologique, spirituels et affectifs ; il le protège des éléments hostiles et étrangers, il lui assure son épanouissement vital¹⁵.

II-1-1-1 DEFINITION DU MOT « HABITER » :

« Habiter » constitue une dimension essentielle dans l'évolution personnelle et la dynamique des groupes sociaux. Les façons et modes d'habiter constituent à l'échelle du groupe comme à celle de l'individu, des ensembles d'actions et de pratiques sur l'espace habité inégalement durable ou stable dont la cohérence est plus ou moins manifeste se décomposant et se recomposant aux grès de l'histoire et des trajectoires personnelles¹⁶.

II-1-1-2 DEFINITION DE L'habitation :

L'habitation c'est l'espace architectonique destiné à une unité familiale ».cette notion prend des expressions diversifiées : Habitation, maison, domicile, villa, demeure, résidence, abri, logis, foyer, appartement¹⁷.

II-1-2 Politique d'habitat :

Depuis des décennies la question de l'habitat et du logement préoccupe les responsables des gouvernements du monde entier. Cette préoccupation prend toute sa signification dans la déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 qui stipule : « le droit à chaque individu à disposer d'un logement décent ».

¹³ NORBERT-SCHULZ CHRISTIAN, *habiter vers une architecture figurative*, ed Electa, p26.

¹⁴ CLAIRE ET MICHEL DUPLAY, *Méthode illustrée de création architecturale*, ed le moniteur ; Paris, 1982.

¹⁵ Encyclopédie Universalis

¹⁶ RODOLPHE DODIER, *individus et groupes sociaux dans l'espace, apports à partir de l'exemple des espaces périurbains*. Archive Hal, NOV2009.

¹⁷ Encyclopédie LAROUSSE

La politique comme un ensemble d'options prises par les gouvernants d'un État dans quelque domaine que s'exerce leur autorité (domaine législatif, économique ou social, relations extérieures). C'est aussi l'ensemble des mesures que prend un pays pour loger toutes les couches sociales.¹⁸

II-2-2-1 Historique de l'habitat en Algérie :

L'évolution de l'urbanisation en Algérie a connu plusieurs étapes :

L'époque précoloniale :

La ville traditionnelle, sous forme de Médinas pour le Nord Ou Ksour pour le Sud, a subi peu de changements sinon un agrandissement progressif avec quelques modifications sans altération du cadre originel, caractérisé par la Hiérarchisation des voies et des espaces extérieurs publiques, L'intégration au site, sans omettre l'utilisation des matériaux locaux¹⁹.



Figure 1 : Habitat Kabyle



Figure 2 : Habitat du M'zab



Figure 3 : Habitat de la Casbah

Période coloniale :

La construction du logement n'a commencé qu'en 1940, à travers le plan de Constantine 1953, l'état français a tenté d'en faire un instrument politique et psychologique visant à détourner la population des idéaux de liberté, il était prévu la réalisation d'un programme de logements réparti selon les catégories suivantes : 210.000 urbain et 110.000 logements ruraux²⁰.



Figure 4 : Plan de Constantine

Période post-coloniale :

En Algérie la planification s'est faite à travers des plans stratifiés par le gouvernement dont :

- Un plan triennal (1967-1969)
- Deux plans quadriennaux (1970-1973 et 1974-1977)

¹⁸ **ABBADIE MONA**, *la politique nationale de l'habitat, la requalification participative dans les grands ensembles d'habitat* – thèse de magister, FSTGAT, USTHB 2001

¹⁹ Nadjji Mohammed, réalisation d'un éco quartier, Mémoire de magister

²⁰ www.cdha.fr

- Deux quinquennaux (1980-1984) et (1985-1989). Le second n'a pas été mené jusqu'au bout à cause du changement de politique de l'Etat algérien.
- Reconstruction des villages détruits par la guerre et achèvement des chantiers abandonnés (20 000 logements ruraux et 20 000 urbains achevés).

II-2 LE CONCEPT DE LA METROPOLISATION :

II-2-1 Définition de la métropole :

La métropole désigne un pôle de concentration des activités et des hommes qui affirme son rayonnement sur un espace, C'est une expression contemporaine de la croissance urbaine, la notion de métropolisation est née d'une constatation : les espaces urbains d'aujourd'hui ressemblent peu à ceux du début du XXème siècle. Liée à la montée en puissance de la mondialisation²¹.

II-2-2 Processus de formation d'une métropole :

Ce processus a marqué les cinquante dernières années. Il se traduit en particulier par :

- L'accroissement de la concentration des hommes et des richesses autour d'un certain nombre d'agglomérations existantes sur des territoires de plus en plus larges.
- Une progression concomitante de la fragmentation et de la ségrégation sociale et spatiale.
- La métropolisation se distingue par son caractère ambivalent. Elle induit des problèmes et des caractéristiques différentes selon l'échelle d'analyse que l'on choisit²².

II-2-3 Critère de classification :

Rayonner au plan international et apparaître comme une métropole, un espace urbain doit :

- Être accessible et ouvert sur le monde : Présence ou proximité d'un port et d'un aéroport.
- Posséder un rayonnement économique : Présence d'institutions internationales (entreprises, banques, places financières) de très haut niveau.
- Disposer d'un niveau d'équipement directement tourné vers l'étranger : (équipements culturels, palais des congrès) et d'une politique de gestion de l'événementiel (foires et salons) de diffusion internationale.

II-2-4 Eco-métropolisation de la ville d'Alger 2015-2035 :

Le plan stratégique d'Alger 2015/2035 a pour objectif le métropolisation de la ville d'Alger et la revalorisation de son front de mer grâce à des projets d'envergure appelés « les perles d'Alger ». *Le plan stratégique fixe des objectifs clairs, qui s'articule en quatre étapes :*

²¹ www.lemoniteur.fr/

²² AUPA, AGENCE D'URBANISME DES PAYS D'AIX, *la métropolisation dans l'espace méditerranéen*, NOV2004

II-2-4-1 l'embellissement : (2015-2020)

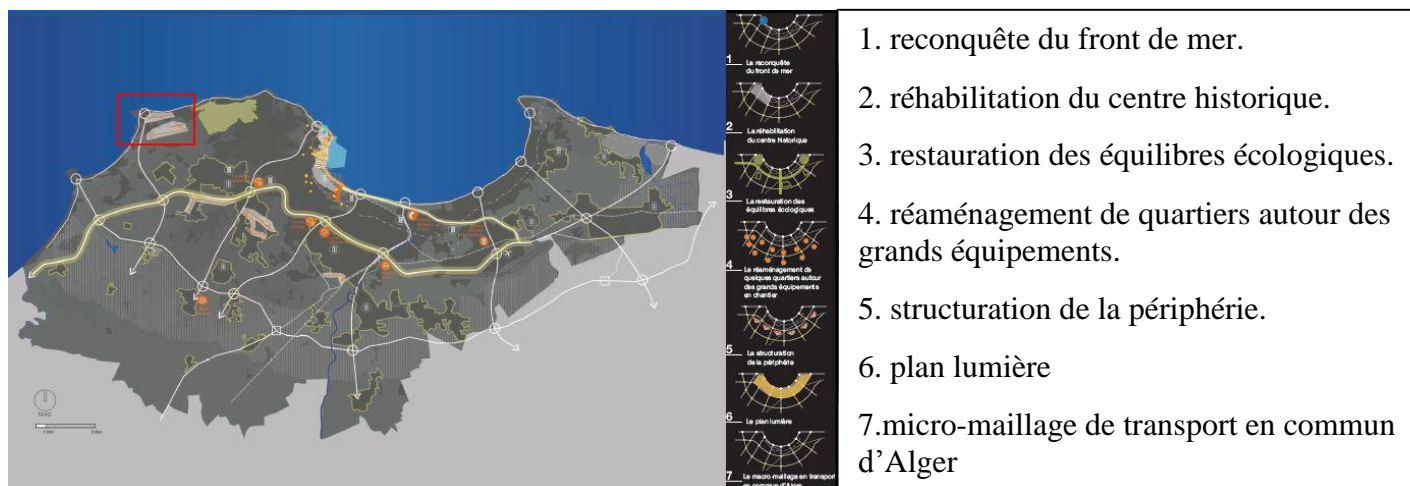


Figure 5 : Carte de l'étape de l'embellissement.

II-2-4-2 l'aménagement de la baie : (2020-2025)

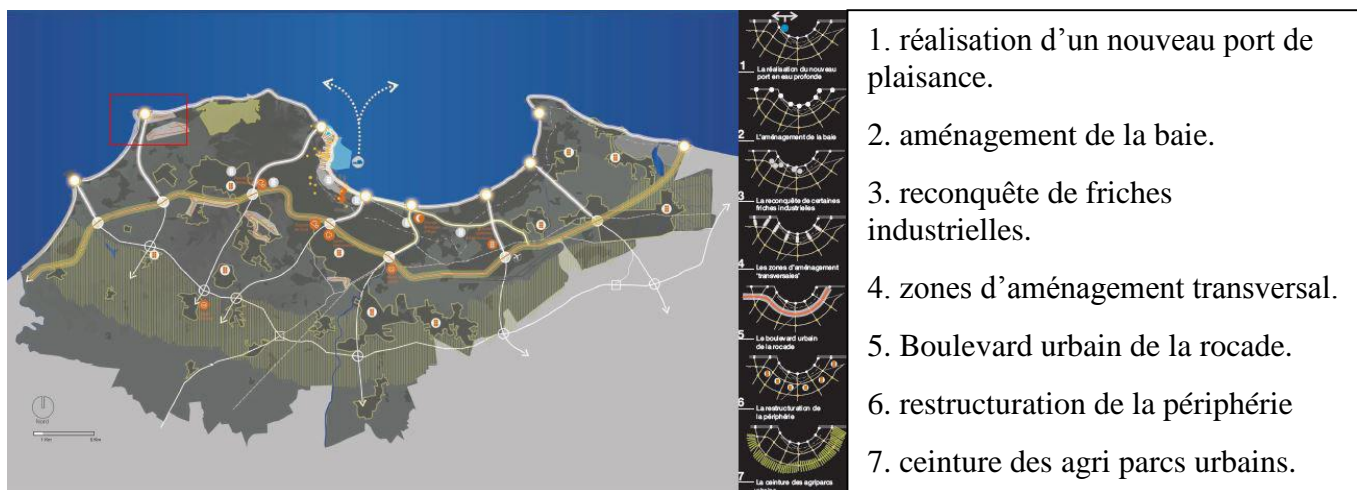


Figure 6 : Carte de l'étape de l'aménagement de la Baie

II-2-4-3 Alger l'éco-métropole (2025-2030)

Alger consolidera sa position d'éco-métropole de la méditerranée parmi les projets qui seront réalisées :

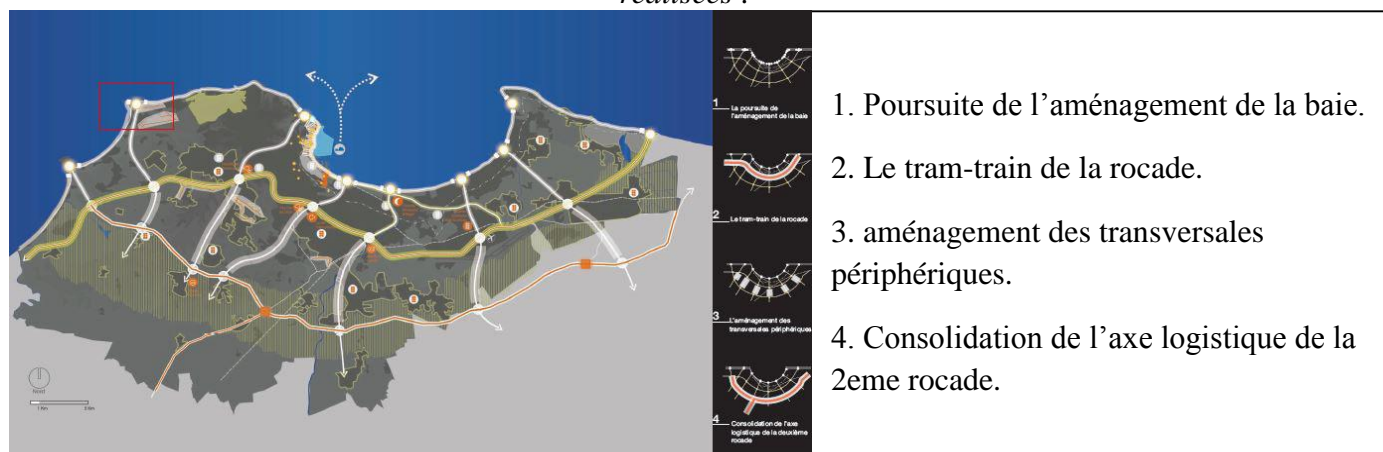


Figure 7 : Carte de l'étape de requalification de la méditerranée

II-2-4-3la ville monde (2030-2035) :

C'est une zone où on prévoit une croissance démographique et qui, grâce à des règlements d'occupation territoriale, pourra se transformer en secteur d'expansion de qualité, avec toutes les conditions pour accueillir confortablement la population la plus jeune et la mieux qualifiée d'Alger²³.

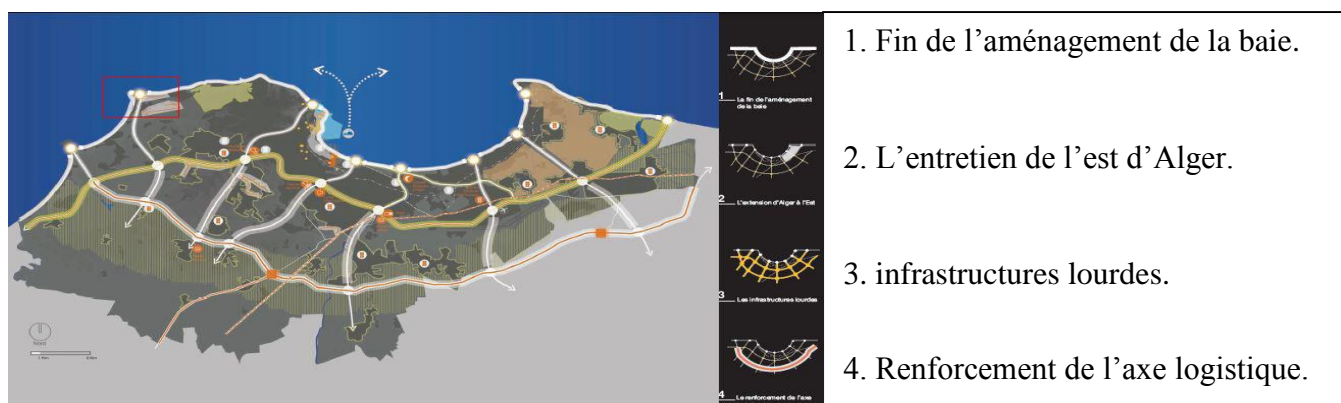


Figure 8: Carte de l'étape de consolidation

II-3 Instruments d'urbanisme :

II-3-1- à l'échelle globale

II-3-1-1 grand projet urbain 1997 :

Le GPU (1997) intègre la dimension de littoralisation dans sa stratégie de développement, en effet des actions d'aménagements le long du littoral Sahélien / baie d'Alger ont été prévues.

L'objectif du GPU est le renforcement de la vocation touristique, la protection et mise en valeur des espaces paysagers naturels littoraux. Uniquement les projets prévus sur le littoral sont concernés²⁴.

II-3-1-2 Proposition d'aménagement (ZET) :

La ZET est un instrument qui traite les zones touristiques d'une façon indépendante de leur environnement, c'est une rupture urbaine qui crée des problèmes dans le fonctionnement de ces villes. En 1966, un plan d'aménagement de la cote algérienne a été réalisé par l'Association de l'Equipement Touristique en Algérie (A.E.T.A). Neuf pôles prioritaires (appelés aussi zones de première urgence) de développement touristique ont été retenus en vue de réaliser des stations balnéaires situées à proximité de grands centres urbains et destinées à une clientèle étrangère²⁵.



Figure9 : Situation des ZET de la côte ouest d'Alger

²³ Livre Blanc du plan stratégique d'Alger 2009-2029

²⁴ www.mhuv.gov.dz/

²⁵ JO, N11 du 19 février 2003, p04.

I1-3-1-3 Propositions du CNERU 2008 :

Proposition de projets pour la structuration des vides urbains et l'affectation de nouveaux projets à la périphérie pour élargir le périmètre urbain.

I1-3-1-4 Propositions de la DUCH 2010 :

Cette proposition ne s'est intéressée qu'à la périphérie de la ville (au Sud de la RN11), ou des projets importants d'habitats ont été soumis dans les POS 2, 9,10 et 21

Quant au centre-ville et la bande littorale, ils ont été délaissés.

I1-3-1-5 Révision du PDAU d'Alger 2016 :

La révision du PDAU de la Wilaya d'Alger démontre que l'urbanisme s'adapte à la nouvelle perspective d'Alger Métropole, le littoral prend une grande place dans cette démarche, la bande côtière d'Alger va ouvrir la ville au monde. A la base de cet aménagement du territoire, un dessin stratégique consolidé par un ensemble de sept ambitions qui, dans le cadre politique, visent à configurer « l'Alger de demain »²⁶

I1-3-2 (échelle locale)

I1-3-2-1 PUP 1983 :

La commune de Ain Benian a été dotée d'un PUP, son objectif principal est d'établir un schéma de développement urbain assurant un équilibre entre l'espace agricole et l'espace urbanisé de la ville.

Le plan d'aménagement proposé définit quatre secteurs d'interventions :

- Zone du quartier de la cité belle vue.
- Zone du quartier du grand rocher.
- Zone du centre-ville.
- Zone d'extension du centre-ville.

Le PUP vise à renforcer la liaison entre l'extrémité ouest (porte d'entrée de la ville de Staouéli) et la partie sud du centre-ville grâce à une réaffectation de parcelles agricoles adjacentes au boulevard Parmentier, et la création d'un nouveau pôle urbain de commerce et d'échanges (grandes surfaces, lycée, poste de gendarmerie, gare routière).

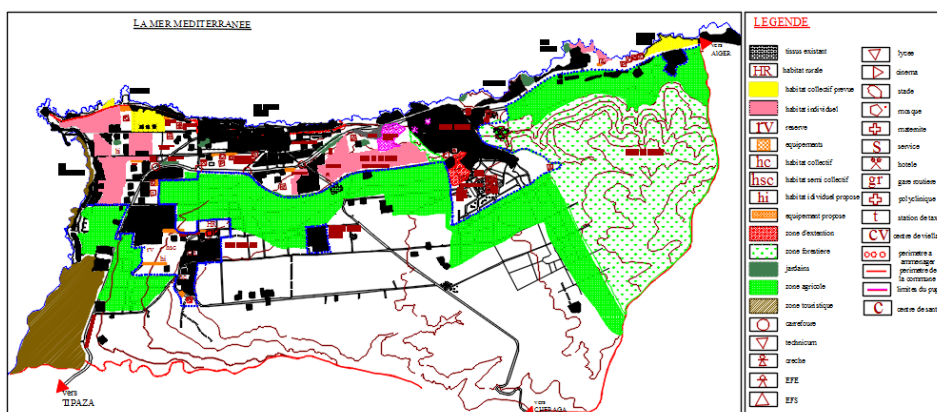


Figure 10 : Le PUP de Ain Benian

²⁶ RABAH SAID, *Un nouveau PDAU pour une ville polycentrique*, 08/12/2016.

I1-3-2-2 proposition du PDAU 1994 :

Durant les années 90 la ville a connu une pression démographique qui a accentuée le processus d'urbanisation. Ce développement urbain éclate et étale la structure de la ville.

Le P.D.A.U caractérisé pas la stratégie d'aménagement et le contrôle de croissance intervient sur les axes suivants :

- Renouveler et réhabiliter le patrimoine historique du centre-ville.
- Protéger et sauvegarder les espaces agraires ainsi que le littoral et la zone touristique d'El Djamila
- Remplir les zones vacantes entre les fragments et Consolider et réaménager les espaces urbains.

Ces stratégies sont affectées par la suite dans les différentes zones homogènes qui sont définies comme des secteurs des Plan d'occupation des sols.

- Le terrain d'intervention se situe entre deux POS :
- Le POS 8 qui fait partie de la Zone d'Expansion Touristique.
- Le POS 13 caractérisé par l'existence principale de logements individuels.

I1-3-2-3 – le ZET fontaine/dunes :

Une proposition espagnole d'aménagement au niveau de la Zone d'expansion touristique « Fontaine » fut proposée afin de valoriser la ville d'Ain Benian et mettre son potentiel touristique en évidence. Cette proposition avait pour programme la construction d'Hôtels, centres balnéaires, centre de loisirs, port de plaisance...

La proposition n'a finalement pas été réalisée pour de nombreuses raisons :

- Programme intéressant mais une affectation aléatoire des équipements.
- La négligence du littoral lors de la conception.
- Non-intégration de la vallée de Beni Messous.

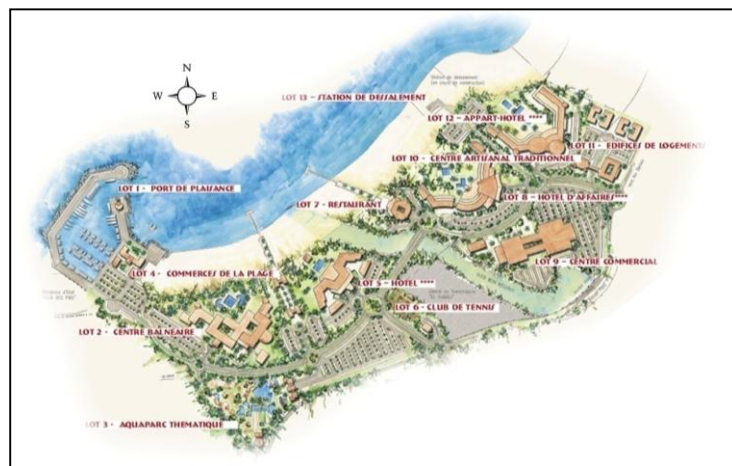


Figure 11: Plan d'aménagement de la ZET les dunes-la fontaine

II-4- Le concept du tourisme

Introduction

Le tourisme est un secteur florissant. Il est l'une des plus grandes industries au monde et, dans bien des régions, la seule grande source d'investissement et d'emploi²⁷.

II-4-1 Définition du tourisme :

Le tourisme est une industrie vaste et polyvalente dont la complexité se reflète dans la terminologie utilisée pour la décrire et la qualifier. Selon L'OMT²⁸ : « Le tourisme est un déplacement hors de son lieu de résidence habituel pour plus de 24 heures mais moins de 4 mois, dans un but de loisirs, un but professionnel ou un but sanitaire ».

II-4-2 Les formes de tourisme :

II-4-2-1 Le tourisme littoral :

Le tourisme balnéaire est la première forme touristique apparue, transformé dans le milieu du 20ème siècle en tourisme de masse et devenu abordable pour presque chacun. C'est le secteur qui s'adresse aux personnes souhaitant passer des vacances au bord de la mer et pratiquer des activités nautiques²⁹.

II-4-2-2 Tourisme des jeunes :

Le tourisme des jeunes est un phénomène qui a été fortement influencé par les mouvements de jeunesse nés après la deuxième guerre mondiale dans un objectif de paix. Aujourd'hui, les jeunes voyageurs (15-25 ans) représentent plus de 20% des arrivées internationales de touristes selon les statistiques établis par l'organisation mondiale du tourisme³⁰.

II-4-2-3 Le tourisme de cure, de santé ou thermal :

Cette forme de tourisme a comme objectif l'amélioration de sa santé en utilisant des séjours qui intègrent soins curatifs et soins préventifs, le tourisme de santé ou de bien être ; est un voyage entrepris pour profiter d'un environnement plus salubre utile pour conserver la santé physique et morale³¹.

II-4-2-4. Le tourisme sportif :

Le tourisme sportif n'est pas un phénomène récent mais son évolution et sa diversification en font un phénomène de masse. L'expression tourisme sportif est apparue dans les années 80, pour caractériser un ensemble d'activités et pratiques physiques et sportives³².

II-4-2-5 Le tourisme culturel :

« Le tourisme culturel est un déplacement d'au moins une nuitée dont la motivation principale est d'élargir ses horizons, de rechercher des connaissances et des émotions au travers de la découverte d'un patrimoine et de son territoire »³³.

²⁷ www.geotourweb.com

²⁸ OMT, Alain Laurent.

²⁹ journals.openedition.org

³⁰ atout-france.fr/

³¹ WALID BEN SGHAIE, *le développement du tourisme médical*, institut de tourisme Tanger, 2000

³² CLAUDE SOBRY, *le tourisme sportif*, presse universitaire septentrion, Mars 2005.

³³ CLAUDE ORIGET DU CLUZEAU, *le tourisme culturel, que sais-je ?* presses universitaires de France-PUF, 1998

I1-4-2-6 Le tourisme religieux :

Un secteur professionnel qui regroupe les séjours à vocation religieuse, comme les pèlerinages. Il désigne des gens de foi qui voyage individuellement ou en groupe vers des lieux de culte religieux. Le motif général de ce voyage est la profonde conviction que des prières et d'autres pratiques religieuses sont exceptionnellement efficaces dans des localités liées à un saint ou une divinité³⁴.

I1-4-2-7. Le tourisme d'affaires :

Il désigne les déplacements individuels ou organisés effectués pour des motifs professionnels. Ces différents motifs ont pour but de permettre aux agents économiques de réaliser des affaires et surtout d'échanger des idées. Le tourisme d'affaires peut alors être considéré comme un vecteur de communication qui permet aux entreprises de réunir, sensibiliser et former sans recourir à un média particulier³⁵.

I1-4-2-8 le tourisme saharien :

Pour l'Algérie le tourisme Saharien constitue une spécificité et un atout supplémentaire du patrimoine touristique algérien. Le Sahara algérien est un espace très vaste composé de plusieurs milieux naturels qui offrent des potentialités touristiques indéniables consolidées par une civilisation ancestrale qui lui confère tous les atouts d'une région touristique par excellence³⁶.

I1-4-2-9 Le tourisme durable :

Il existe différentes formes de tourisme durable qui respectent, et préservent :

- La dégradation des écosystèmes ;
- La remise en cause du patrimoine culturel
- Les bouleversements des traditions et des modes de vie ;
- La concurrence pour l'accès aux équipements collectifs et aux infrastructures

L'écotourisme :

L'écotourisme appelé aussi tourisme vert est apparu au début des années 1970.. En absence de définition claire et reconnue sur le tourisme écologique, l'OMT et le programme des nations unies pour l'environnement (PNUE) tentent de le décrire comme suit : « une forme de tourisme qui vise à faire découvrir un milieu naturel tout en préservant son intégrité, qui comprend une activité d'interprétation des composantes naturelles ou culturelles du milieu, qui favorise une attitude de respect envers l'environnement, qui repose sur des notions de développement durable et qui entraîne des bénéfices socioéconomiques pour les communautés locales et régionales».

Le tourisme éthique :

Dans cette forme de tourisme, l'objectif premier est la rencontre avec les réalités du pays visité. Il s'agit de sensibiliser les touristes aux impacts de leurs séjours, en les invitant au respect des personnes, des biens et cultures locales, par le biais d'associations et projets sociaux. Appelé aussi tourisme responsable.

Le tourisme équitable :

Le tourisme équitable adopte les mêmes réflexions que celles engagées dans le commerce équitable avec pour objectif principale de garantir que la dépense touristique profite aux populations locales plutôt qu'à un opérateur touristique externe. En effet, ce tourisme vise à utiliser l'activité touristique pour soutenir des projets locaux de développement.

³⁴ JEAN-BAPTISTE BAMAMBA, *Revue d'informations touristiques*, N° 0005, octobre 2013.

³⁵ JEAN-PIERRE LOZATO-GIOTART, *Géographie du tourisme*, Edition Hoepli ; p14

³⁶ GERALD BLAKE, *chronique tourisme au Sahara Algérien* ; ed Méditerranée p :173

Le tourisme solidaire :

Le tourisme solidaire regroupe les formes de tourisme alternatif qui mettent au centre le renforcement des relations entre visiteurs et visités et qui s'inscrivent dans une logique au développement durable des territoires. Cette forme de tourisme durable a pour finalité d'amener le touriste à une forme de solidarité concrète avec les populations locales³⁷.

II-4-3 Aperçu historique sur le tourisme :

Le monde avait connu des formes de tourisme depuis l'antiquité, depuis les premiers temps, depuis les premières civilisations. En effet, les grecs, les puniques, les phéniciens, les romains ou encore les pharaons, avaient connu des déplacements d'une région à une autre pour plusieurs raisons. Olympie et ses jeux de 776 avant J.-C. à 393 après J.-C., drainaient des foules de curieux et de sportifs. Si l'on reste loin d'un véritable tourisme, on assiste cependant à la mise en place de diverses infrastructures d'accueil : auberges, gîtes divers. L'empire romain va développer ces traditions, la capitale Rome se dote d'une ceinture de villas, notamment à Tivoli,

Au XVIIIe siècle, les voyages se multiplient et les Anglais font preuve d'une grande mobilité. Le jeune aristocrate britannique devait effectuer un périple continental (the grand tour) pour parfaire son éducation. Des guides de voyages encore sommaires apparaissent en France en 1631 et 1672. En Italie, Il Vetturino organise le transport des voyageurs, la prise en charge des bagages, l'hébergement et les repas.

Le mot « Tourisme » apparaît pour la première fois en Angleterre à la fin XVIIIe siècle et son usage s'étend rapidement parmi les classes aisées. En France, on peut situer aux alentours de 1860 les premières formes du tourisme moderne – le tourisme de montagne, le thermalisme, le climatisme- avec l'accueil des marchands et des pèlerins dans les auberges et les hospices des vallées (maison où les religieux donnaient l'hospitalités aux voyageurs).

Grâce à Napoléon III et sa femme émergent des stations balnéaires comme Biarritz, ou climatiques, telle Pau, et, dans les zones montagneuses, apparaissent les premiers bourgs (gros villages) touristiques, les auberges, les guides de montagne et les refuges d'altitude.

Au XIXe siècle, et dans la première moitié du XXe siècle, le tourisme connaît son réel développement. Une réelle filière économique se met progressivement en place et le tourisme se traduit par une multitude d'aménagement qui bouleversent le milieu local et créent de nouvelles dynamiques. Le tourisme demeure cependant longtemps limité à l'aristocratie et la bourgeoisie aisée.

A partir de 1936, les congés payés du front populaire et la sécurité sociale permettent à des associations de tourisme social de donner aux stations thermales un nouvel élan, ralenti dans les années 50 par le développement de la médecine et des médicaments³⁸.

II-4-4 Le Tourisme en Algérie :

Introduction :

Le développement touristique en Algérie connaît une situation à la fois complexe, ambiguë et très paradoxale. En effet l'Algérie vaste territoire aux multiples facettes, offrant un éventail très large, de climats, reliefs. Son histoire possède des potentialités abondantes et diversifiés qui pourraient faire

³⁷ www.passionterre.com/tourisme-durable-responsable/.

³⁸ www.nouveautourismeculturel.com

d'elle une destination de choix. Malheureusement, cette dernière reste totalement absente de la carte touristique mondiale et n'enregistre que 1% de la fréquentation méditerranéenne.

II-4-4-1 Le processus de développement touristique en Algérie :

I-4-4-1-a Le tourisme colonial de 1897 à 1962 :

Au regard des potentialités touristiques énormes dont dispose l'Algérie le secteur touristique a très vite suscité l'intérêt des français. Dès 1897 le comité d'hivernage d'Algérie lance un nouveau produit « le tourisme d'hivernage en caravane », les touristes occidentaux sont très vite attirés par cette destination pittoresque aux paysages fabuleux, Alger et Biskra dès 1900 sont très vite devenus des lieux de prédilection pour le tourisme d'hivernage.

La ville support privilégié du tourisme Algérois :

La politique touristique colonialiste s'est appuyée sur la réalisation d'équipements culturels ; parmi ces réalisations : les musées comme premier support culturel, tels que, le musée des beaux-arts, la reconversion de certaines demeures du 16^{ème} siècleles Bardo, Dar Aziza profitant ainsi d'une implantation paysagère exceptionnelle théâtres et opéras dont le TNA « Théâtre National d'Alger » ou « le théâtre des trois baudets ». Les parcs, squares, places et jardins botaniques, et lieux d'agrément, sont venus conforter et compléter cette composition urbaine, C'est ainsi qu'Alger devient à la fin du 19^{ème} siècle, une destination à la mode, une station d'hivernage très prisée, notamment par les Anglais qui sont rapidement tombés sous le charme de la douceur du climat que leur offrait la ville. Ils ont de ce fait, troqué les luxueuses demeures de la côte d'Azur, pour venir s'installer sur les hauteurs d'Alger et par la suite dans les somptueux hôtels et palaces de luxe flambants neufs. D'ailleurs l'Architecture hôtelière de l'époque a donné lieu à de véritables chefs d'œuvre Architecturaux, des unités hôtelières urbaines faisant face à la baie d'Alger d'un style architectural remarquable comme « l'Aletti », ou encore baignant dans un paysage verdoyant comme « l'hôtel Saint George », qui représente le fleuron de l'architecture néo-mauresque. Un des hauts lieux de l'aristocratie anglaise qui exprime les fastes du tourisme colonial.



Figure 12 : Hôtel Saint Georges



Figure13 : Le jardin d'essai El Hamma

La planification du tourisme balnéaire :

Au départ, les villages escales, implantés le long de la côte était issus, d'une logique d'implantation, les inscrivant dans le réseau côtier, Plus tard les aménagements balnéaires sous forme de stations touristiques, qui font également partie d'une logique de peuplement ; font leur apparition ; reproduisant les modèles de stations balnéaires françaises du XIX^{ème} siècle, elle devait pouvoir offrir aux nouveaux arrivants un cadre de vie agréable. Des unités balnéaires de dimensions modestes réservées exclusivement aux groupes sociaux privilégiés (les colons).

La typologie des sites touristiques balnéaires :

Deux typologies formalisent l'urbanisme balnéaire :

Les stations :

Composées de lotissements de villas situés sur le front de mer, généralement dans le prolongement du village agricole ; elles sont des modèles urbanistiques exportés de la station thermale du XIX^e selon les principes de la quadrilogie, hôtel, casino, front de mer et la base nautique ou la plage.



Figure 14 : Vue aérienne de Tamentfoust

Les villages balnéaires :

La proximité des villages agricoles au rivage a favorisé l'implantation de petites villas et cabanons qui se sont agglomérés sur la côte jusqu'à créer de véritables villages. Certains villages agricoles, sont passés d'une activité agricole intense à une activité mixte en associant la villégiature et en intégrant ensuite une activité balnéaire.

Les principes fondateurs :

Les principes fondateurs de ces villages côtiers obéissent à une logique d'implantation coloniale :

- Une forme urbaine compacte imposée par la configuration de la baie ; le tracé urbain y est généralement orthogonal, régulier, organisé par deux voies voire trois parallèles au front de mer, entrecoupés d'axes perpendiculaires favorisant l'accès à la mer.



Figure 15 : Le casino de Guyot-ville

II-4-4-1-b Le tourisme de 1962 à 1980 :

Après 1962 l'héritage des structures touristiques coloniales est abandonné. Le développement du tourisme ne constituant pas une priorité « les établissements balnéaires » sont détournés de leurs vocations et deviennent « les résidences permanentes » des populations paysannes locales.

L'espace touristique fut marqué par deux événements majeurs :

Le premier (de 1967 à 1973) : qui marque la période faste du tourisme Algérien se caractérise par le lancement de projets d'infrastructures touristiques d'envergure et de somptueux complexes aussi bien sur le littoral Algérien que sur l'ensemble du pays.

Le second (1974 à 1980) : marque la volonté de l'Etat à travers la charte de 1976 à renforcer le tourisme national jusqu'alors marginalisé, écartant le tourisme international considéré comme importateur de valeurs capitaliste³⁹.

³⁹ JO, N275, Pré plan 1966, décret déc. 66-75 du 04/04/1966 ; premier plan triennal 1966-1969

Trois grands et ambitieux projets balnéaires ont vu le jour :

1. La ZET d'Alger englobant les structures balnéaires de Moretti,
2. Club des pins, Sidi Fredj, Zéralda, Tipasa.
3. La ZET d'Oran avec les Andalouses.
4. La ZET des Hammadites à l'est de Bejaïa et les Seraidi à Annaba.



Figure 16: La station balnéaire de Sidi Fredj



Figure 17 :Complexe touristique CET à Tipasa

II-4-4-1-c Le tourisme de 1980 à nos jours :

Le premier fut frappant dans l'aménagement touristique algérois est en effet la différence entre, les installations touristiques que l'on retrouve sur la côte ouest de la région d'Alger et celle que l'on retrouve sur la côte est :

- Les premières localisées sur la côte ouest ces installations des années 1970 s'expriment sous forme d'hôtels, de ports de plaisance et de villages touristiques (totalisant une capacité d'accueil de 75000 lits).
- Les secondes que l'on retrouve sur le littoral est de la région d'Alger Ces installations datent des années 1980 s'expriment sous forme de petits hôtels, bungalows, campings et autres installations dispersées le long de la côte, elles sont caractérisées par leur pauvreté architecturale et la modestie de la qualité des prestations offertes.

Au niveau spatial ; ces réalisations se sont exprimées sous forme de projets d'aménagement, appelés Zone d'Expansion Touristique (ZET).

En effet des unités balnéaires telles que : Sidi Fredj, Moretti le club des pins ou El Djamilia ont été implantées à proximité d'un ensemble d'agglomérations et de villages côtiers comme Ain Benian, Staoueli ...mais sans qu'aucun lien ne soit établi avec la vocation touristique de ces villes qui se trouvent complètement marginalisés par rapport à cette. Ces investissements ont donc été conçus comme « **une enclave touristique** », en l'absence d'une réelle stratégie et sans aucune vision globale d'aménagement.

Le secteur du tourisme ayant connu une stagnation durant les années 1980 puis carrément un déclin suite à la conjoncture politique des années 1990, ces réalisations ont subi au fil du temps une dégradation avancée de leur cadre bâti et de leur environnement, faute de prise en charge et d'entretien.

II-4-4-2 Politique de tourisme en Algérie :

Notre pays est appelé à mettre en place une politique pour la prise en charge des sites et des villes qui ont les caractéristiques nécessaires pour le développement de tourisme :

- Conserver le patrimoine touristique
- Prendre en considération toutes les caractéristiques du tourisme
- Améliorer et augmenter les capacités et le nombre des infrastructures d'accueil et assurer le confort des touristes
- Développement des structures de formation dans les métiers de tourisme
- Mise en œuvres d'une politique de marketing touristique ciblée , mettre en valeurs le richesses existantes
- Amélioration de l'offre touristiques et diversifications des richesses touristiques
- Augmenter l'apport économique du secteur touristique et de consolider une culture touristique algérienne

1962 : Cette politique s'est traduite par l'adoption d'une stratégie privilégiant la construction d'unités par l'adoption, de types (complexes touristique) et d'hôtel Saharien destiné à une clientèle étrangère ayant un pouvoir d'achat très élevé.

1966 : La définition des bases des activités touristique dans une perspective de ont été à l'origine de long terme, fixant les objectifs :

- L'apport de devise.
- L'intégration de *L'Algérie* à la marche Internationale de tourisme.
- La création d'emplois
- La mise en place d'un système de formation hôtelier.

1979 – 1990 : Une décision a été prise pour encourager les investissements des opérations publiques et privées, et la création de sociétés mixtes et des contacts d'aménagement avec ces opérateurs⁴⁰.

Législation Algérienne :

Parmi les lois de tourisme les plus importantes en Algérie

Loi N° 03-01 , 17 février 2003 :relative au développement durable du tourisme.

Loi N° 99-01 ,06 Janvier 1999, :fixant les règles relatives à l'hôtellerie.

Loi N° 02-02 : 5 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral

Loi N° 03-01 : La contribution à la préservation de l'environnement, l'amélioration du cadre de vie, et la valorisation du potentiel naturel, culturel et historique.

⁴⁰ NICOLE WIDMANN, *Le tourisme en Algérie*, Revue méditerrané N02, 1976.

II-4-4-3 Le schéma directeur d'aménagement touristique : (SDAT 2025)

Définition du SDAT :

Le Schéma Directeur d'Aménagement Touristique « SDAT 2025 » : est un instrument qui traduit la volonté de l'Etat de valoriser le potentiel naturel, culturel et historique du pays et de le mettre au service de la mise en tourisme de l'Algérie.

Les objectifs du SDAT 2025 : Les cinq objectifs du SDAT 2025

- Promouvoir une économie alternative et de substitution aux hydrocarbures.
- Dynamiser sur les grands équilibres Effet entraînant sur les autres Secteurs.
- Combiner durablement promotion du Tourisme et Environnement.
- Promouvoir le patrimoine naturel, historique, culturel et cultuel.
- Valoriser l'image de l'Algérie c'est-à-dire Donner à l'Algérie une envergure touristique internationale et en faire une destination d'excellence phare du bassin méditerranéen appuyée sur ces atouts⁴¹.

Synthèse :

L'Algérie dispose d'une variété de potentialité touristique reconnue pour être d'une grande originalité aussi bien en Afrique, qu'au sein du bassin méditerranée son climat et la diversité de ses sites forme d'elle une destination tout à fait indiquée pour la pratique du tourisme sous ses différentes formes : le balnéaire, le saharien, le culturelle, de montagne, thermal et de santé. Mais avec tous ses richesses l'Algérie reste la plus faible destination touristique en méditerranée, loin derrière le Maroc et la Tunisie. Ce constat est basé sur les points faibles suivants :

- Faiblesse des services.
- L'absence du professionnalisme.
- Les modestes capacités d'hébergement.
- L'image de la situation Algérienne sur le plan sécuritaire.
- Le non parachèvement des réformes.

Tous ces points ont négativement affecté les destinations Algérienne qui se classe à la 147 position d'un total de 174 pays par contre.

⁴¹ Loi 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire. Schéma directeur d'aménagement du territoire, SDAT 20025, Janvier 2008, p28.

II-5 La haute qualité environnementale

Introduction

Les collectivités locales disposent de nombreux outils pour développer leurs politiques de développement durable. L'appui à la construction durable en est un.

Les caractéristiques des premiers projets immobiliers réalisés, sous le label « HQE-haute qualité environnementale » notamment, illustrent l'importance de la commande et de l'aide publique pour un segment du bâtiment en émergence⁴².

II-5-1. La démarche de construction durable

La prise de conscience de l'impact du cadre bâti sur l'environnement remonte au premier choc pétrolier de 1974. Les politiques d'économies d'énergies conduisent à construire des bâtiments plus efficaces énergétiquement. Les autres aspects, non moins importants, de l'impact des bâtiments sur l'environnement seront progressivement révélés et traités :

Impacts sur la consommation de matériaux de construction, sur la consommation d'eau et impacts de l'environnement intérieur sur la santé (amiante, peinture au plomb, pollution diverse intérieure).

Dans les années 90, sous l'impulsion des pouvoirs publics, ces problématiques s'élargissent. La construction est alors abordée dans son ensemble et sous l'angle du développement durable. L'objectif est d'appliquer les concepts du développement durable au bâtiment afin de réduire les impacts sur l'environnement lors de la construction et du fonctionnement du bâtiment⁴³

II-5-2 Définition de la haute qualité environnementale

La haute qualité environnementale est une démarche de management de projet visant à obtenir la qualité environnementale, elle suppose une prise en compte de l'environnement à toutes les étapes de l'élaboration et de la vie des bâtiments : programmation, conception, construction, gestion, utilisation, démolition.... Elle concerne plus directement les constructions neuves mais peut aussi trouver son expression dans les opérations de rénovation des bâtiments.

LA HQE est une démarche volontaire. Elle va au-delà de la réglementation et se fait sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Pour aider à son développement, des actions de promotion ainsi qu'un soutien technique et financier sont mis en place par des acteurs publics.

| MAITRISER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT EXTERIEUR | CREER UN ENVIRONNEMENT INTERIEUR SATISFAISANT |
|---|---|
| ECO-CONSTRUCTION 1. Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat 2. Choix intégré des procédés et produits de construction 3. Chantier à faibles nuisances | CONFORT 8. Confort hygrothermique 9. Confort acoustique 10. Confort visuel 11. Confort olfactif |
| ECO-GESTION 4. Gestion de l'énergie 5. Gestion de l'eau 6. Gestion des déchets d'activité 7. Gestion de l'entretien et de la maintenance | SANTE 12. Qualité sanitaire des espaces 13. Qualité sanitaire de l'air 14. Qualité sanitaire de l'eau |

Figure 18 : les 14 cibles de la HQE

⁴² PASCAL LEROI, Construction de Haute Qualité Environnementale, l'implication des Régions IAURIF- DEDL septembre 2005.

⁴³ Brochure « administration éco-responsable » site du ministère de l'environnement www.equipement.gouv.fr.

II-6 REGARD SUR LES EXPERIENCES ETRANGERES

II-6-1 Analyse de l'exemple 01 : le pôle écotouristique pilote au port marina au Lacustre, Portugal

II-6-1-1 Situation du projet

Le projet se trouve dans la superbe côte de L'Algarve se trouvant au sud du Portugal. Considérée comme la route maritime entre le Maroc et l'Europe, pas loin de l'aéroport de Faro.



Figure19 : Situation de l'Algarve



Figure 20 : La région de l'Algarve

II-6-1-2 Architecture locale de la region

Il s'agit d'une ville de pêcheurs authentique, située le long du fleuve avec une vraie diversité dans son architecture typique et traditionnelle.



Figure 21 : Architecture traditionnelle de la région



Figure 22 : Des rues pavées avec des façades alignés

II-6-1-3 Les directives du projet

- **Parti architectural :**

- Une adaptation au lieu.
- Le rappel architectural de l'Algarve.
- Une architecture orientée vers l'écotourisme.
- Une architecture bioclimatique et écologique.

- **Une Cité lacustre durable**

- 500 maisons individuelles et appartements.
- 1 hôtel 4/5 étoiles, 1 hôtel 4 étoiles = environ 170 lits.
- Une vingtaine de magasins et 5/7 restaurants.
- Un club avec lagune, plage et discothèque & autres clubs.

- **Aménagement et urbanisme**

- Équipements sportifs & parking de 500 voitures en extérieur.
- Zone énergétique (Photovoltaïque, Méthanisation,) & traitement Eau.

- **Equipement portuaire de référence**

- 500 anneaux, chantier naval, club de voile, gestion de l'eau, ...

- **Protection Environnementale**

- Centres d'interprétation de la nature et des marais salants
- Participation à la préservation de la lagune.

II-6-1-4 Le plan d'ensemble

Il s'agit d'un projet d'une très grande envergure composé de plusieurs bâtiments relatif au tourisme : des hôtels, résidence de luxe, centre de congrès, commerces, la détente est aussi présente avec un port de plaisance et de plusieurs parcs.



Figure 23: Vue globale sur le plan d'ensemble

II-6-1-5 Implantation du projet

Les constructions sont flottantes disposées d'une manière organique implanté sur un site de 35 hectares, dont 70 000m² sont consacrés pour les constructions, quant aux logements, ils sont orientés au sud pour permettre la circulation des brises marines.



Figure 24 : Vue sur les constructions flottantes du port

I-6-1-6 Intégration du projet dans la végétation



Figure 25 : Anse portuaire et Marina Hill en arrière-plan, vue depuis l'hôtel ou un îlot jardin permet d'animer ce lieu



Figure26: Le bateau du côté du port, le lagon de l'autre pour se baigner, cette résidence de luxe bénéficie également d'un jardin tout autour de la maison

II-6-1-7 Aspect Bioclimatique et écologique du projet

L'architecture bioclimatique se distingue par des bâtiments à très basse consommation en été comme en hiver avec une faible empreinte écologique, Les bâtiments utilisent les ressources locales à faible empreinte écologique et naturelles, en employant de matériaux sains, à faible énergie grise. Sans omettre la répartition propice des pièces et une nouvelle réflexion sur la place de la voiture et l'ensemble des circulations.

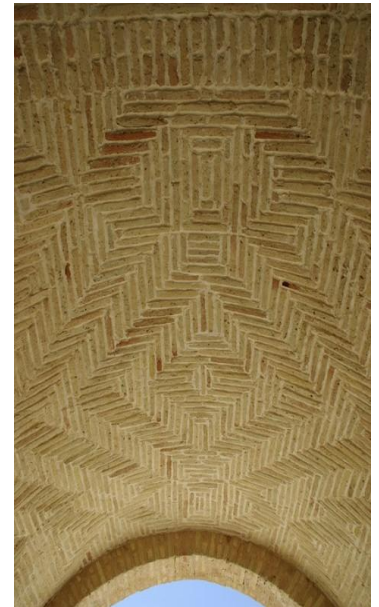


Figure 28 : Utilisation de la terre crue dans les constructions

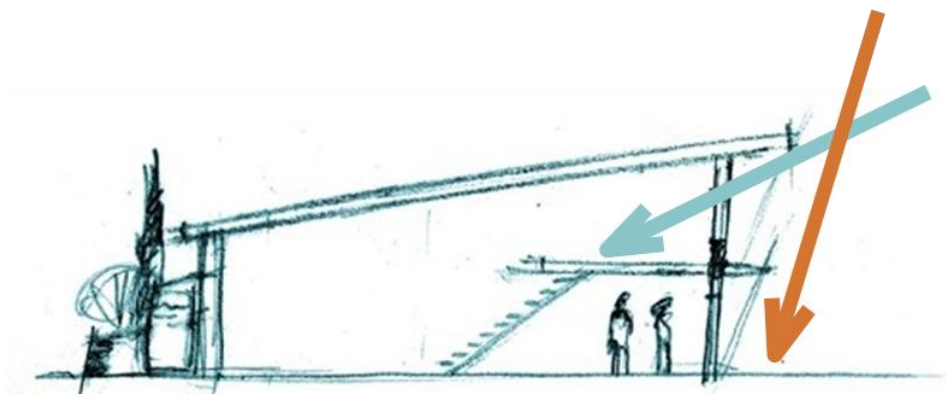


Figure 27: Répartition propices des espaces pour mieux exploiter les ressources



Figure 29 : Transposition des toits à 4 pentes pour une conception bioclimatique optimale.

II-6-1-8 Aménagement et aspect spatial

Restaurants et boutiques

Concentrés autour d'une place centrée sur une pièce d'eau, le cœur animé est dépourvu de voitures, Aux étages se situent les appartements.



Figure 28 : Façade verticale Sud qui plonge dans le bassin dont la montée Nord végétalisée

HOTEL : Village de Pêcheurs

Une structure lacustre de pêcheurs, a fortement inspirée l'agence pour proposer cet hôtel original de 25 à 30 cases. Chaque chambre indépendante est accessible par des passerelles rustiques en bois, ou on plonge directement dans l'eau.

Centre d'interprétation de l'espace naturel

Le centre offre :

- La sauvegarde d'espèces menacées
- La protection ornithologique
- Des activités culturelles découverte de sites avec apprentissage (plantes, faune, locale, activités humaines, ...)
- La restauration du patrimoine.

II-6-1-9 Approche environnementale

La gestion de l'eau

L'environnement est au cœur des préoccupations du village écotouristique pilote en assurant 07 engagements fort qui sont :

- Une gestion exemplaire de l'eau et de ses effluents
- Une approche énergétique zéro carbone et peu impactante
- Une politique paysagère ambitieuse
- Une gestion recyclée des déchets
- Des accès et des parkings complètement intégrés
- Des bâtiments utilisant les ressources locales à faible empreinte écologique
- Un port de plaisance adapté au label pavillon bleu

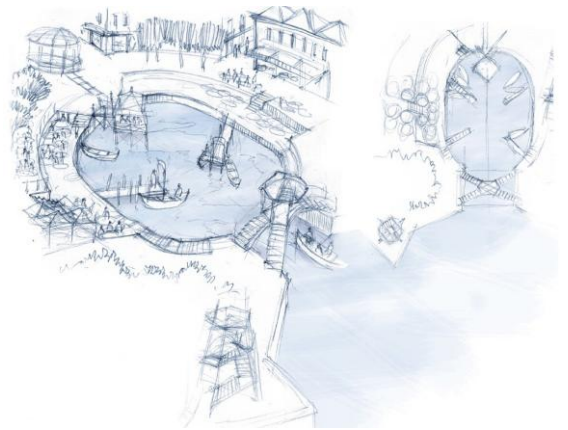


Figure 31 : Le Cœur animé de Port Marina

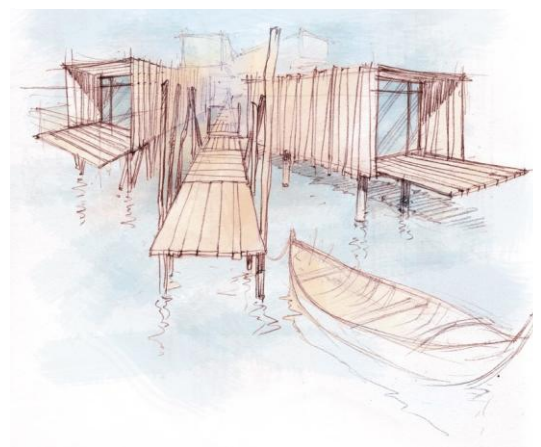


Figure 32 : Vue sur l'hôtel



Figure 33 : Vue sur le centre d'interprétation

Une gestion exemplaire de l'eau et de ses effluents.

La stratégie consiste à :

- La réutilisation des eaux usées
- La réutilisation des eaux de drainage,
- Les économies d'eau (eau potable et irrigation) et le transfert de l'eau. »

En Prenant en compte les concepts suivants :

- Gestion du chantier et la gestion des jardins
- Gestion des services de la marina
- Gestion du traitement des eaux usées et des eaux vannes par phyto épuration et méthanisation.



Figure 34 : Système de récupération de l'eau de pluie

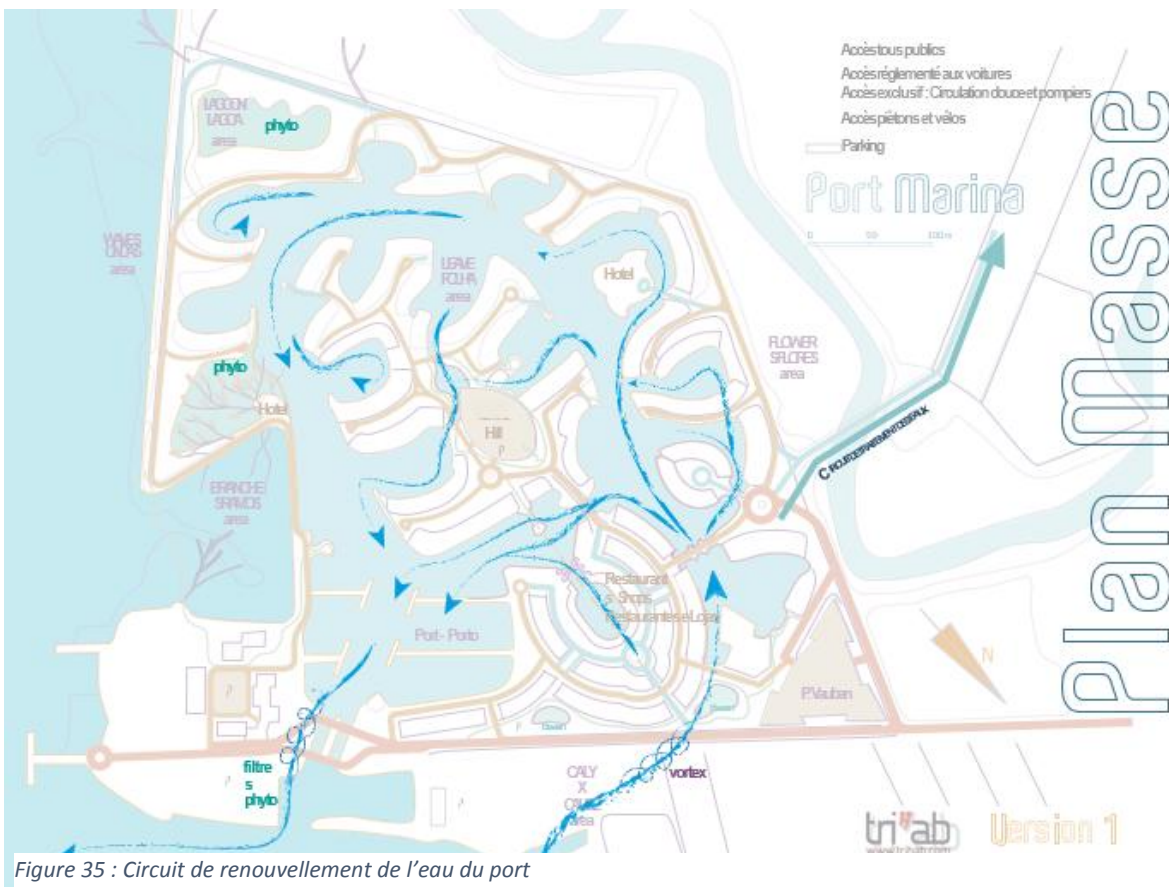


Figure 35 : Circuit de renouvellement de l'eau du port

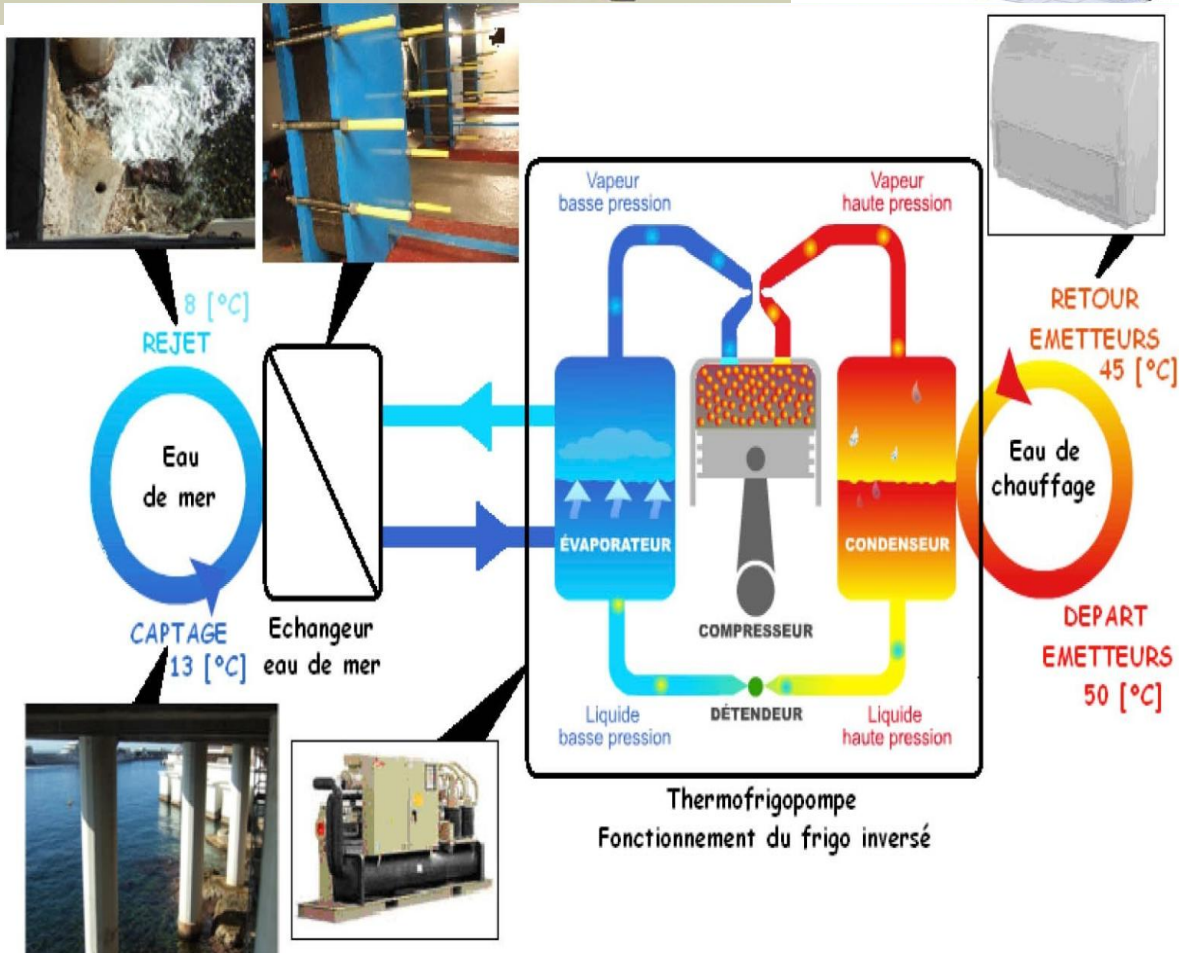
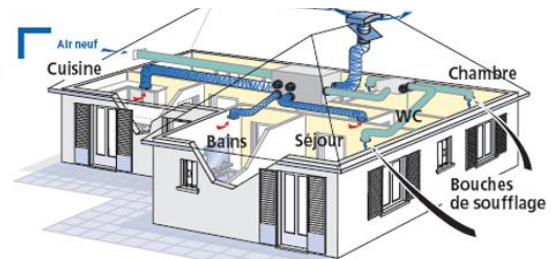
La gestion de l'Energie

Une approche énergétique à faible bilan carbone et peu impactante sur l'environnement a été mise en place à l'aide :

- D'une Centrale Photovoltaïque et production localisée d'électricité Situé à proximité
- De Solaire Thermique : Impact Direct sur l'architecture avec des solutions optimale
- De Solution Géothermique : Puits canadien, PAC aquatique, architecture semi-enterrée
- De Solution issue de la Biomasse : Compostage, méthanisation, biogaz et cogénération



Figure 36 : Utilisation des panneaux solaires



L. LACROIX V. HIOT

Marseille 23 septembre 2010



Figure 37 : Principe des pompes à chaleur sur eau de mer

La Gestion des déchets :

Une gestion recyclée des déchets

- Déchets biodégradables.
- Déchets valorisable sur site.
- Déchets à destination des centres de recyclage locaux.
- Déchets à destination des centres de dépollution national

Gestion des déchets de la marina :

- Gestion des achats
- Gestion du tri
- Gestion du recyclage sur zone
- Gestion ramassage (aspiration),
- Compostage & méthanisation



Figure 38 : Recyclage des déchets

II-6-1-10 Matériaux utilisés :

Briques Monomur à isolation répartie :

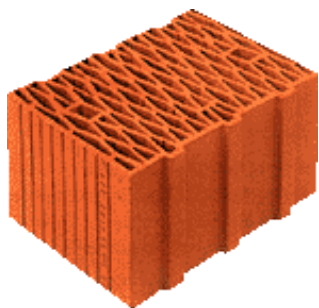


Figure39 : Terre cuite

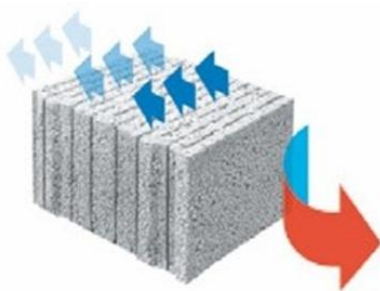


Figure 40 : Roche volcanique



Figure 41 : Roche volcanique pour plancher chauffant



Figure 42 : Mur chauffant avec enduit de terre crue

II-6-1-11 Technique de construction :

Le recours aux constructions flottantes pour diminuer l'impact environnemental avec :

- Limitation des terrassements
- Limitation de la circulation des camions
- Circulation de l'eau du port



Figure 43 : Assemblage des coffrages



Figure 44 : Dalle béton traditionnelle

II-6-1-12 la dimension paysagere

Une politique paysagère ambitieuse

- Plantations et aménagements d'espaces verts
- Aménagements de bassins de baignade écologiques
- Toitures et murs végétalisés.
- Un site à aménager de 14 ha 3 000 arbres d'essences locales 2 ha de parcs aménagés



Figure 45 : Plantation de la végétation



Figure 46 : Bassin de baignade écologique.

II-6-1-13 Déplacements et circulation : plusieurs niveaux de circulation

- accès tous publics
- accès résidents
- accès déplacements doux & sécurité

plusieurs parkings afin d'en diminuer la taille.

Navettes électriques «taxi-barques» (générateurs d'emplois).

- assurer la protection des biens.
- «paysagement» pour rendre les parkings discrets
- prévoir un espace pour un hélicoptère (urgence).
- récupération et traitement des eaux de ruissellement

les aires de stationnement

Hors de la marina

Parcelle nord : un parc de 500 places ombragés et paysagés.

T ransfert des résidents et des visiteurs en navettes électriques

Dans la marina

réservé aux résidents : Entrée Nord, parking VAUBAN 400 places L'ilôt central - 200 places⁴⁴



Figure 47 :Voiturettes électriques



Figure 48 : Les taxi-barques



Figure 49 : Parking Vauban à l'entrée

⁴⁴ Conception bioclimatique : www.trihab.com

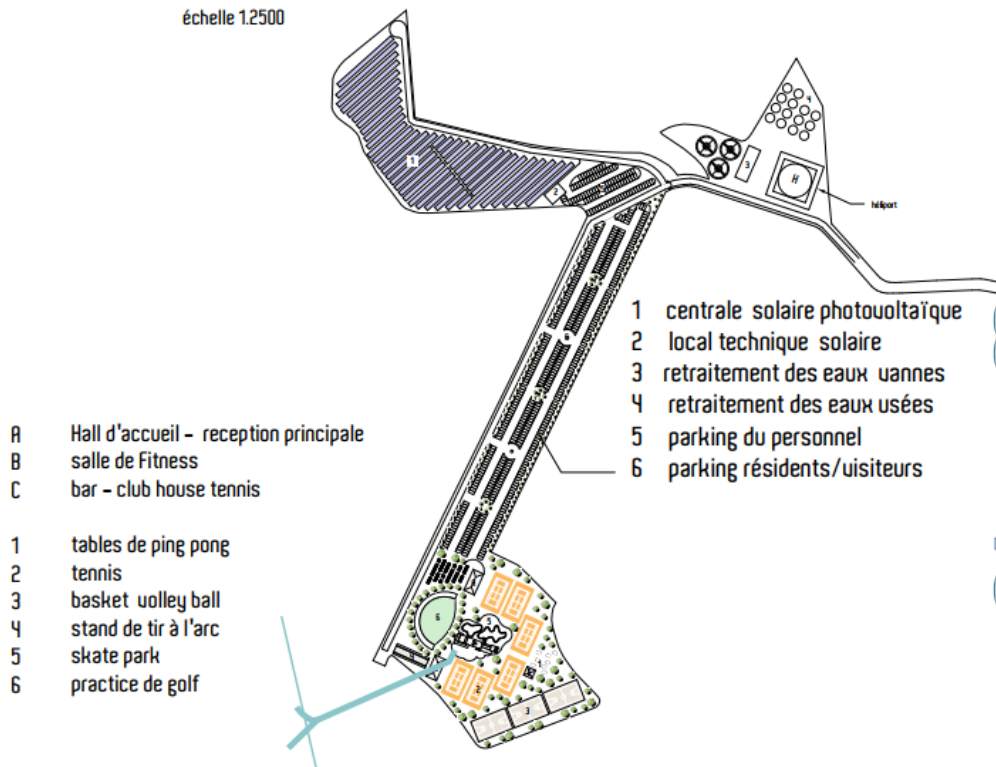


Figure 50 : Plan de la marina, équipements et parkings

II-6-2 Analyse d'exemple 02 : Burj el Arab

II-6-2-1 Présentation de l'exemple

Le Burj al Arab est un établissement hôtelier classé 7 étoiles considéré comme le plus haut bâtiment exclusivement dédié à l'hôtellerie (321m de haut).

| Fiche technique | |
|----------------------------|-----------------------|
| Situation | Jumeirah, Dubai, |
| Démentions de l'île | 150 m de cotés |
| Superficie | 111 500m ² |
| Hauteur | 321 m |
| Nombre de suites | 202 suites |
| Nombre d'étages | 56 |
| Maitre d'ouvrage | <u>Cheik Mohammed</u> |
| Maitre d'œuvre | <u>W.S. Atkins</u> |



Figure 51 : Vue globale sur le projet

II-6-2-1 L'idée du projet

S'inscrivant dans le paysage et le Skyline de Dubaï, il est situé au niveau du quartier de Jumeirah. Ce projet vise à redorer l'image de la région en proposant un repère visuel à la silhouette facilement reconnaissable et un symbole de tourisme haut standing et sophistiqué.

La construction de Burdj al Arab a commencé en 1994. Il a été construit pour ressembler à la voile d'un bouter, un type de navire arabe.

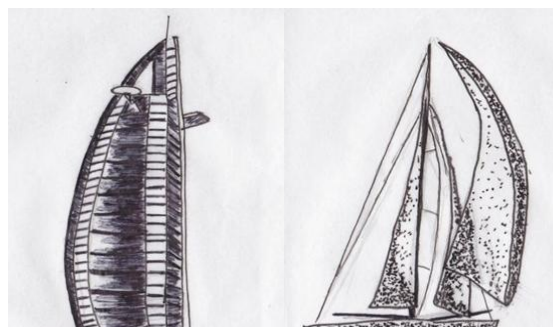


Figure 52 : L'inspiration du projet



Figure 53 : Situation du projet

II-6-2-2 Accessibilité

L'établissement, basée sur une île artificielle, est accessible par une voie mécanique bâtie sur un pont reliant l'île au continent.

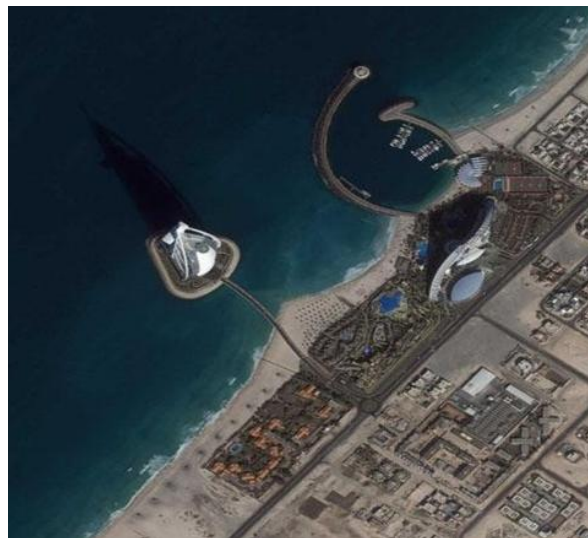


Figure 54 : L'accessibilité au projet

II-6-2-3 Architecture intérieure

Vu l'envergure du projet, un soin particulier est apporté aux espaces du bâtiments ; l'architecture intérieure doit atteindre le summum du luxe et refléter la puissance de l'émirat et sa prospérité.

C'est l'architecte d'intérieur Khuan Chew qui s'est occupée d'aménager l'établissement.



Figure 55 : Restaurant de l'hôtel



Figure 56 : Vue sur l'intérieur du projet



Figure 57 : Les corridors privés

L'architecte a su proposer un niveau très élevé de détails à travers le choix des matériaux, les couleurs et teintes et les ambiances des espaces, c'est donc ainsi que chaque espace devient unique en son genre.

II-6-2-4 Les espaces majeurs de l'établissement

On peut citer parmi les espaces les plus importants :

- **L'atrium**, considéré comme le plus haut au monde (180 m), domine l'intérieur du bâtiment.
- **Le restaurant** en porte-à-faux à plus de 200 m du sol offrant une vue imprenable sur le golfe persique.
- **Les suites** à l'architecture somptueuse et détaillée dont la plus petite fait 169 m² de surface.



Figure 58 : Vue à partir de l'atrium

L'architecture se veut plus ecclésiastique avec une variété d'éléments architectoniques mais intègre aussi certains codes de l'architecture islamique (arcs, motifs décoratifs, niches, ...etc).



Figure 59 : Vue sur les suites de l'hôtel

I-6-2-4 Style architecturale

L'architecture du projet se veut moderne avec des lignes épurées, une verticalité prononcée, contrebalancée par les lignes horizontales du mur de tissu ainsi que par les surfaces vitrées (baies horizontales).

I-6-2-5 Matériaux de construction

Les concepteurs du projet ont choisi de composer avec des matériaux qui, certes, doivent avoir un intérêt esthétique, mais, surtout, qui doivent posséder des caractéristiques chimico-physiques leur permettant de résister aux conditions plus qu'agressives de la région (écarts de température, sable, sel, humidité, ... etc). C'est ainsi qu'ils se sont tournés vers l'acier pour la structure et l'exosquelette, l'aluminium pour son habillage, et le téflon pour le mur de tissu.

Figure 60 : L'hôtel de l'extérieur



I-6-2-6 Dispositifs structurels

Le projet est bâti sur une île artificielle située à 280m au large de Dubaï. L'île a été construite sur une base sableuse, c'est donc à cet effet que les ingénieurs ont optés pour des fondations en pieux (250 pieux de 40 m de long) pour assurer la stabilité de l'ouvrage⁴⁵.

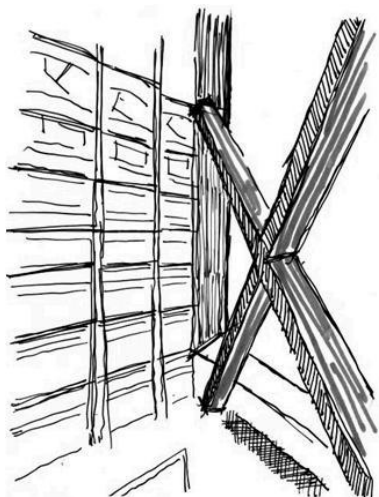


Figure 61 : Les crois de contreventements

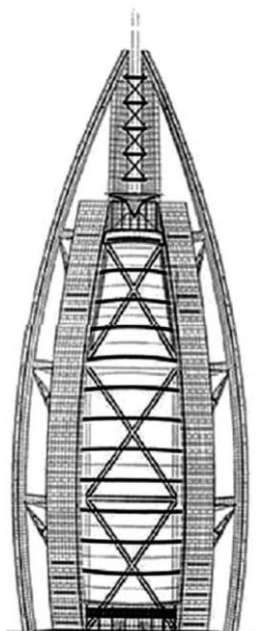


Figure 62 : L'ossature de l'hôtel

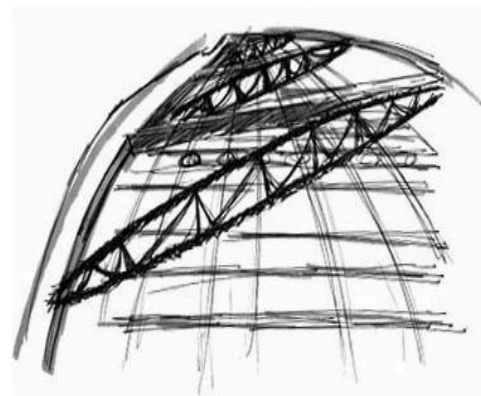


Figure 63 : Structure tridimensionnelle

SYNTHSE

En plus de voiles parasismiques, la structure est dotée d'un exosquelette en acier. Ce dernier permet de répondre aux contraintes et efforts liés aux vents grâce aux crois de contreventement et des poutres latérales (diagonales).

Il important d'apporter une attention aux éléments suivants :

- L'importance de la métaphore lors de la conception.
- L'image et la silhouette dégagées doivent communiquer avec son environnement.
- Tenir compte des données climatologique et morpho-géologiques du site car influant sur le choix du type de structure et des matériaux de construction

⁴⁵ <http://www.tpearchitecture.byethost7.com/>

CHAPITRE III : Démarche opérationnelle pour la conception d'un pôle touristique

INTRODUCTION

Le territoire se définit comme un vaste étendu qui ne contient dans un certain temps que la structure naturelle, et qui peut connaître un bouleversement induit par l'empreinte de l'homme en se manifestant par des établissements et des parcours et formant ainsi un tout. C'est aussi un ensemble qui nous donne un système entretenant en lui-même des relations de complémentarités hiérarchisées.

III- Démarche opérationnelle : Diagnostic

III-1 Présentation de la wilaya d'Alger :

III-1-1 Situation

Située au bord de la mer Méditerranée, Alger est bâtie sur les contreforts des collines du sahel algérois. Les 230 km² de la métropole s'étendent sur une trentaine de kilomètres.

III-1-2 Limites

La wilaya d'Alger est limitée au :

- Nord par la mer méditerranée
- Sud par la wilaya de Blida,
- l'Est par la wilaya de Boumerdes.
- l'Ouest par la Wilaya de Tipaza.



Figure 64 : Les limites de la wilaya d'Alger

III-1-3 Situation du territoire d'Alger :

La forme actuelle de la ville d'Alger correspond à la forme de son territoire :

Un amphithéâtre naturel sur lequel s'étagent en gradins ses différents quartiers.

Alger, à partir de ses limites naturelles du massif du Sahel qui est délimité par:

- La mer du côté Nord
- Oued Mazafran du côté Ouest
- Oued El Harrach du coté Est
- La bande de la plaine de Metidja dans la partie

Sud.

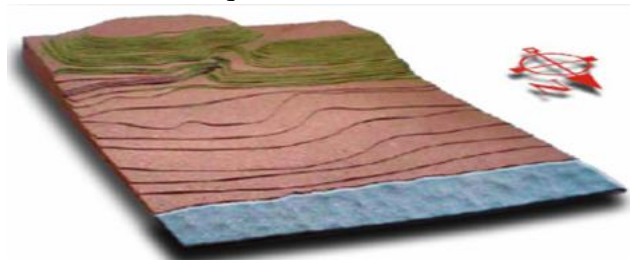


Figure 65 : Le territoire de la ville d'Alger

III-1-4 Relief de territoire

Notre territoire d'étude comporte une topographie assez riche car on trouve en premier lieu un cordon dunaire qui borde tout le périmètre de la baie d'Alger, ensuite en deuxième lieu on remarque d'imposantes pentes brutes et rocheuses qui proviennent du massif de Bouzareah, En troisième lieu on retrouve le relief de la Mitidja, Et en dernier lieu au sud-est se situe l'atlas blidéen avec son imposante altitude qui va jouer son rôle d'élément important dans le développement de la Mitidja.

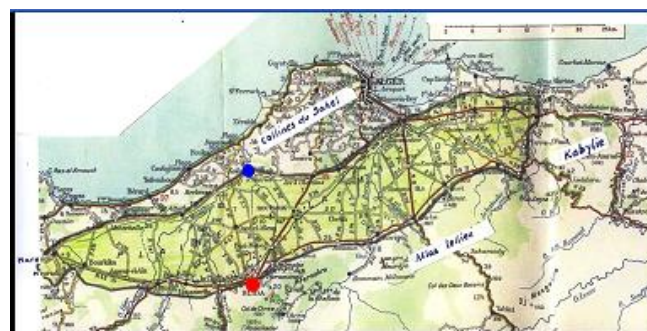


Figure66 : Le relief de territoire

III-1-5 Cadre orographique :

Le territoire d'Alger est composé en plus du front de mer, de 3 parties plus ou moins distinctes, à savoir : Le Sahel algérois (chaîne de collines littorale), l'Atlas Tellien (chaîne montagneuse plus sud) et entre eux deux, se trouve une grande plaine (plaine de la Mitidja).

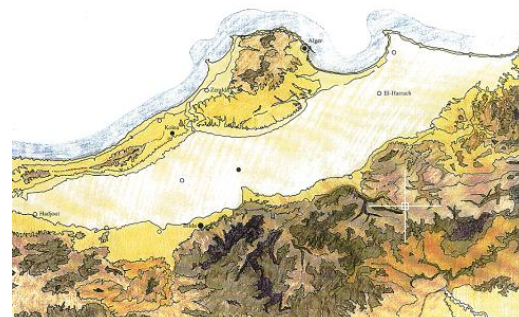


Figure 67 : Cadre orographique

III-1-6 Réseau hydrographique

Le territoire d'Alger est traversé par deux cours d'eau relativement important : Oued El Harrach à l'est ainsi qu'oued Mazafran à l'ouest. Ces derniers sont complétés par plusieurs oueds intermittents qui pour certains, se sont vu ensevelis par des travaux d'aménagement urbain.



Figure 68 : Réseau Hydrographique

III-1-7Végétation

L'agriculture du territoire coté nord-est est assez pauvre à cause de l'extension du tissu urbain. On remarque alors une grande concentration de la végétation dans la plaine de la Mitidja grâce à l'abondance du réseau hydrographique qui provient de l'atlas blidéen au sud-est et du versant intérieur du massif bouzareah ce qui favorise une agriculture telle que les vergers et les vignes.

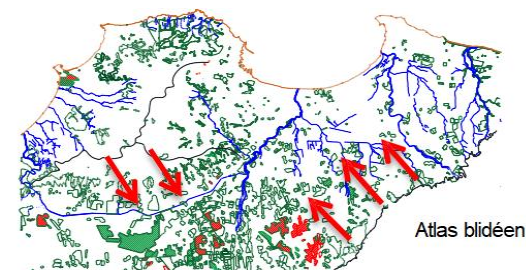


Figure 69 : Végétation

III-2 Processus de formation du territoire d'Alger

III-2-1 Schémas de la morphologie du territoire

Alger dispose d'une morphologie très particulière qui conditionna les parcours, l'implantation des villages ainsi que le tracé des parcours, qui pour la plupart, perdurent jusqu'à maintenant. À cette époque, 2 axes principaux et parallèles se développent de part et d'autre de la Metija, longeant la ligne de crête de l'Atlas Sahélien ainsi que la ligne de crête de l'Atlas Tellien,

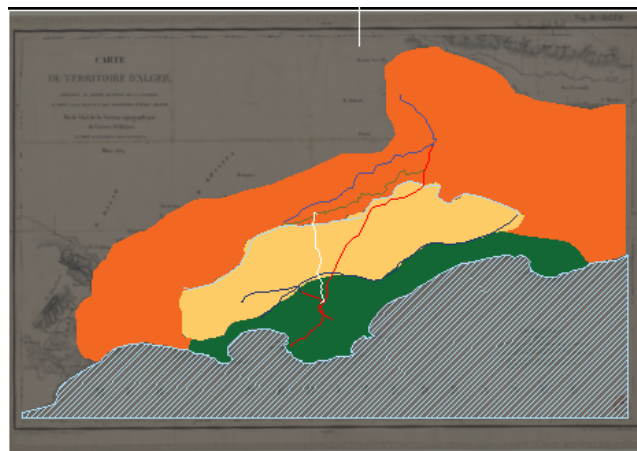


Figure 70 : Schéma de la morphologie du territoire

III-2-1-1 Période berbère, phénicienne et romaine

Alger est une ville se situant au nord de l'Algérie. Celle-ci donne sur la mer méditerranée. Il est important de le rappeler car c'est cet attribut qui va permettre la création du tout premier pôle de développement par les phyniciens. En effet, ces derniers étaient des marchands marins, disposant de petites embarcations, ce qui les obligeait à se déplacer en cabotage maritime (longer les côtes).

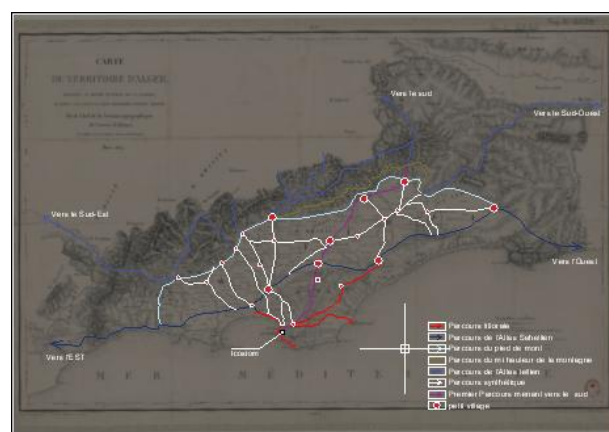


Figure 71 : Carte de la période berbère

III-2-1-2 Période Ottomane

Alger est également structurée suivant un axe littoral la reliant à Cherchell à l'Ouest et à Bejaïa à l'Est. Axe sur lequel va se développer le fahs algérois sous le règne Ottoman. Ne pouvant pas se faire sur le côté Ouest en raison du mont de Bouzeréah qui bloque la progression, Cela se fera principalement du côté Est, sur l'amphithéâtre naturel Algérois. En cette période, il y a eu la consolidation des voies menant vers la Mitidja, parmi ces dernières, une relie Alger à Larbaa passant par une dar fahs qui n'est autre que la résidence du Hadj pacha.

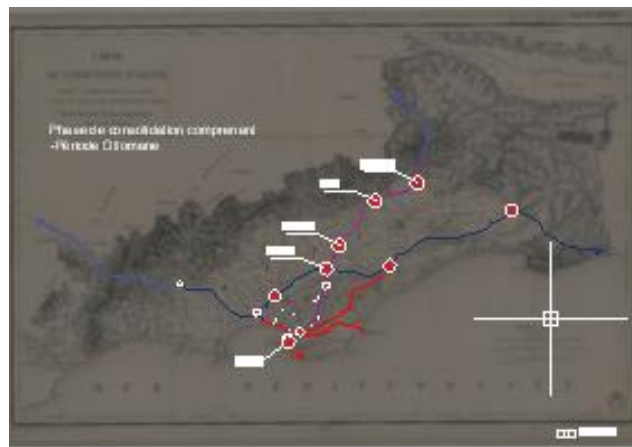


Figure 72 : Carte de la période ottomane

III-2-1-3 Période coloniale française

Durant le début de l'ère coloniale, Alger a subi des modifications réalisées par le génie militaire. Le but premier était donc de sécuriser la ville, notamment grâce à la réalisation de différents camps retranchés disposés en une série d'anneaux. Le plus proche est constitué de Dely Brahim, Birkhadem et enfin Kouba. Ce dernier fut réalisé sur la mosquée du Hadj Pacha évoqué toute à l'heure. Une décision stratégique vue l'emplacement de celle-ci, qui se situe sur un promontoire.

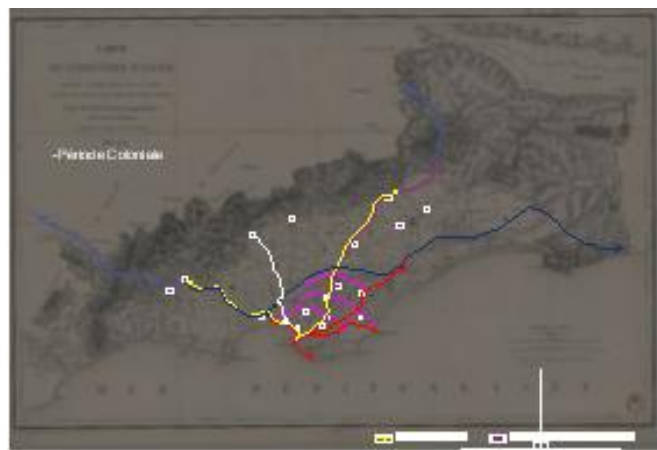


Figure 73 : Carte de la période coloniale

III-2-2 La mutation de la structure du territoire Algérois

On peut résumer l'occupation du territoire Algérois en quatre phases :

La première phase :

L'apparition du parcours de crête principale provenant des amonts de Bouzaréah vers Douera, Ce dernier est superposé sur la ligne de crête (Bouzaréah, Ouled Fayet, Dely Ibrahim et Douera).

La deuxième phase :

Elle concerne l'apparition des parcours de crêtes secondaires reliant le parcours de crête principale et les établissements de hauts promontoires tel que : Bouzaréah, Dely-Brahim, El Biar, El Achour, Hydra, Bir Mourad Rais, Bir Khadem, Ain Naadja, Beni Messous, Cheraga, Dely Ibrahim, Ouled Fayet et Douéra.

La troisième phase

Elle représente la naissance des parcours de contre crêtes locale, suite à des raisons d'échanges entre les établissements de haut promontoire, et la naissance des établissements de bas promontoire dont, on peut citer comme exemple : Mouradia, El madania, kouba, Leveilly, Shaoula, Zéralda, Staouali.

L'apparition des noyaux proto-urbain : La casbah et Bab El-Oued. Et les marchés comme: Souk El-Kebir (Bab Azoun), Souk El-Djamaa (Bab El-Oued), Souk El-Houatine (la pêche) et marché des marchés El-Harrache.

La quatrième phase :

Elle est caractérisée dans le cas d'Alger par les deux parcours de contre crête continus formant une couronne délimitant tout le massif du Sahel sur laquelle se développe une série de noyaux, allant de l'établissement élémentaire dans sa partie sud qui est à la rencontre du massif du Sahel avec la

plaine de la Mitidja, aux noyaux proto-urbains dans sa partie nord et allant de la Casbah qui correspond à l'ancien centre de la ville vers Koléa jusqu'aux noyaux urbains sur son tronçon formant l'axe porteur de la croissance de toute la ville d'Alger.

Conclusion

L'étude territoriale nous a permis de conclure que le territoire de la wilaya D'Alger fut structuré à partir du choix de l'élément naturel tel que critère principal pour l'occupation d'un site précis, arrivant à l'échelle de la production par la création des parcours urbains.

Du coup, l'occupation des établissements humains sur le territoire a conduit cette échelle vers des divers mutations qui ont laissé un témoignage vivant jusqu'à nos jours.

De ce fait, on se demande :

Suite à son intégration et adaptations, comment l'homme a bénéficié et embauché les transformations pour construire la ville dont est l'assiette qui épousé la morphologie de son territoire ?

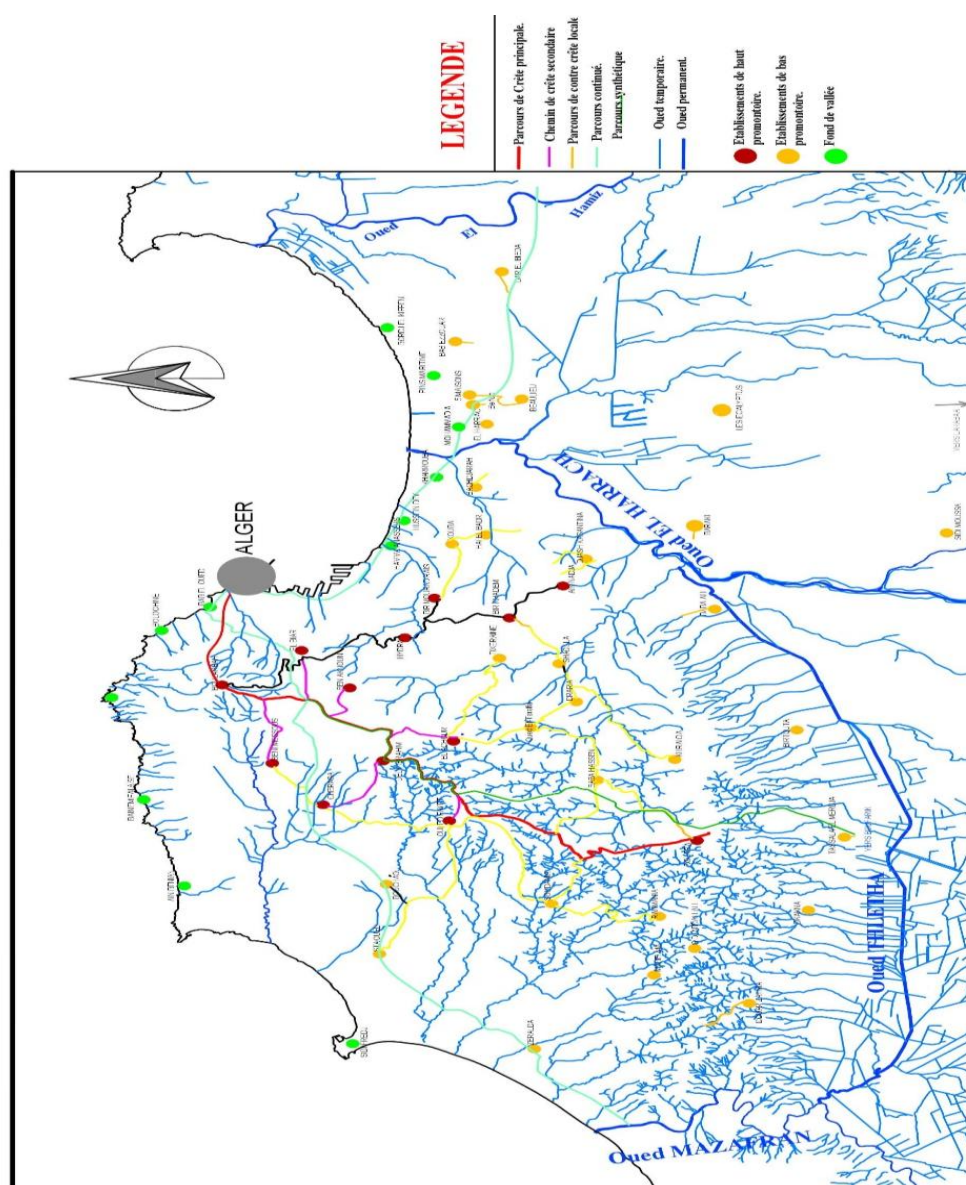


Figure 74 : Le processus structurant de territoire Algérois

III-3 Présentation de Ain-Benian

Aïn Benian (anciennement Guyot-ville lors de la colonisation) est une commune de la wilaya d'Alger en Algérie, située dans la banlieue Ouest d'Alger. Elle est l'une des villes les plus dynamiques et les plus vivantes de la métropole algéroise par des activités culturelles. Elle est déjà marquée par un début de développement du tourisme au niveau de la station balnéaire d'El Djamilia dû à la présence des éléments naturels qui aident à la croissance touristique.



Figure 75 : C.I.C du sahel



Figure76 : Vue sur la ville de Ain Benian

- **Situation** : Située à 15km à l'ouest d'Alger et 07KM au nord de Chéraga.
- **Superficie totale** : 13,26 km².
- **Population** : 68 354 hab. (2008) soit une densité de 5 155 hab/Km



Figure 77 : Situation de la ville de Ain Beniane

III-3-1 Délimitation

- **Au Nord et à l'Ouest** : la mer méditerranéenne.
- **Au Sud et au Sud Ouest** : la commune de Chéraga.
- **Au Sud Est** : la commune de Béni Messous
- **A l'Est** : la commune d'El Hammamet

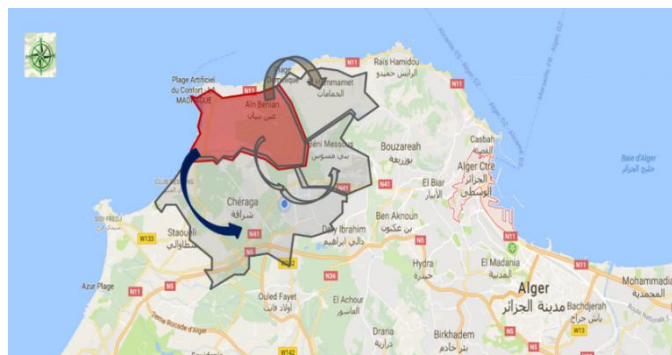


Figure 78 : Délimitation de la ville de Ain Beniane

III-3-2 Accessibilité

Accessibilité mécanique

Elle est assurée principalement par la route nationale n 11 et le chemin wilayal n 111.



Figure 79 : L'accessibilité mécanique à la ville

Accessibilité maritime

La navette maritime d'Alger est un service de bateau bus exploité par Algérie Ferries.

La première ligne a été mise en service le 4 août 2014 reliant le port d'Alger (La Pêche) au port de pêche et de plaisance d'El Djamilia (La Madrague) dans la Wilaya d'Alger.

Certaines relations sont prolongées dès 2017 jusqu'à Cherchell et Tipaza.



Figure 80 : L'accessibilité maritime à la ville

III-3-3 Climat :

Le climat de Ain Benian est de type méditerranéen, il est doux et régulier, sans variations de température brusques.

L'influence régulatrice de la mer s'y fait senti particulièrement, développant durant l'été un peu plus de fraîcheur et pendant l'hiver un peu plus de chaleur. En hiver les vents d'ouest sont dominants, tandis qu'en été les brises d'Est se font beaucoup sentir.

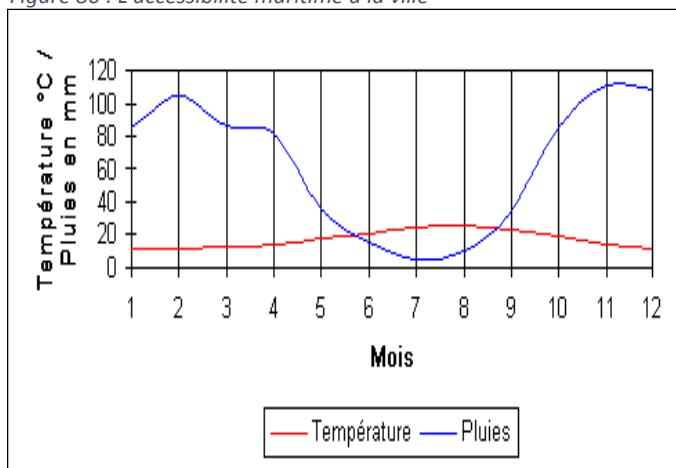


Figure 81 : Donnée climatique de la ville

III-3-4 Sismicité

Une faille de **80Km** qui traverse le sahel, fait de **AIN BENIAN**, une région sismique de la zone III.

- Le 9/9/1996, AIN BENIAN fut l'épicentre d'un tremblement de terre venant de la mer, qui a eu pour conséquence l'écoulement des bâtisses d'époque coloniale.

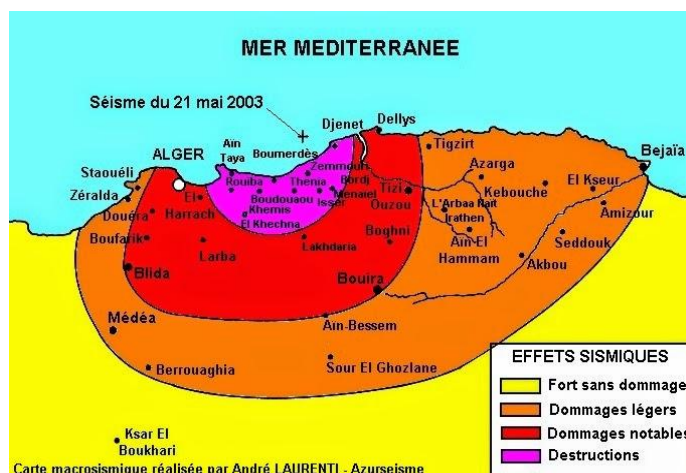


Figure 82 : Carte macrosismique de Ain Beniane

III-3-5 Les composants du territoire

Le territoire de Ain-Benian se compose de deux éléments :

III-3-5-1 Eléments naturels

Les reliefs et topographie :

Le territoire de la commune se répartit sur la colline D'Ain-Béniane avec une pente légère qui varie entre 0 % et 10 % et d'une altitude de 21 M. Les falaises, Dunes, les plages, le port.

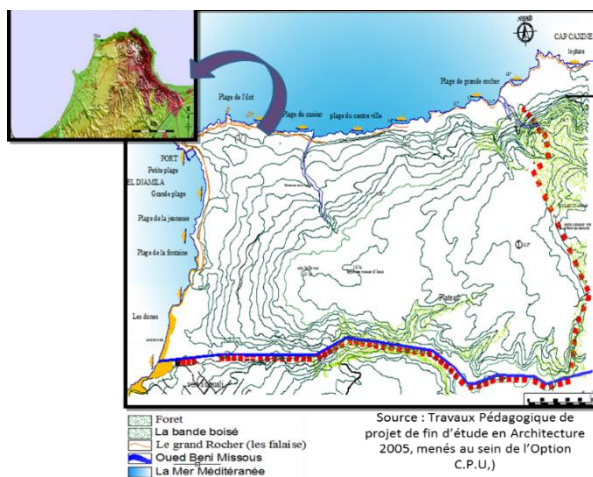


Figure 83 : Les composants du territoire de Ain Benian

Les courbes de niveaux montrent que la ville de Ain Benian compte 3 parties différentes :

- La zone de plateau
- Une zone plus accidentée
- Une troisième où la pente s'adoucit à chaque fois qu'on approche de la mer.

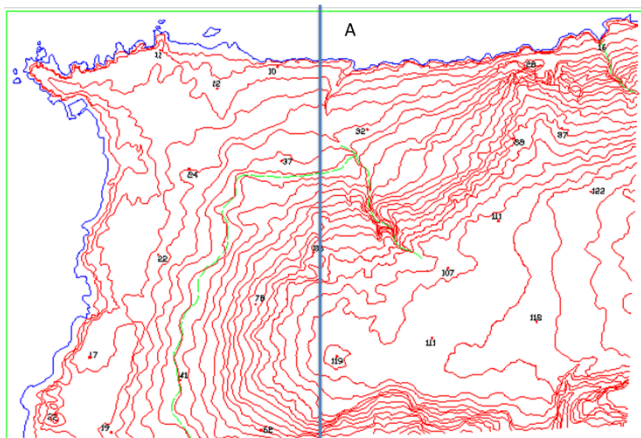


Figure 84 : Les courbes de niveau de la ville

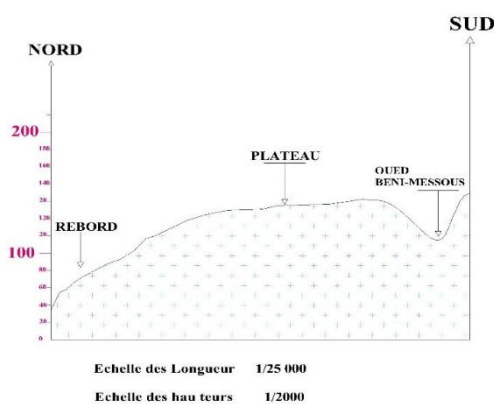


Figure 85 : Coupe topographique

L'hydrographie et hydrologie

La ville de **AIN BENIAN** est formée de deux plates formes de niveaux difformes, séparés par un espace au **Sud** et à l'**Ouest**, la bande côtière est décomposée en trois parties séparées par de petits oueds.

Mis à part l'oued Beni-messous, Ain-benian ne jouit pas d'un réseau hydrographique réel.

Ce dernier se résume à quelques ruissellements en hiver, descendant du massif de bouzeréah et quelques sources qui se situent au nord et à l'ouest du plateau.

On notera aussi la présence de nappes phréatiques qui sont :

- La nappe phréatique de la bande littorale.
- La nappe phréatique du plateau.
- La nappe phréatique de **OUED BENI MESSOUS**.

Végétation

Mis à part la forêt de **BAINEM** qui borde la ville, le tapis végétal s'y résume aux résultats des exploitations agricoles à part quelques poches très minimales comparant à la grande superficie de la commune.

III-3-5-1 Eléments artificiels

Les parcours et voiries urbaines :

- Le parcours matrice non centralisant RN11 : demeure une voie d'accès à la ville, En se ramifiant en trois autres parcours matrices.
- Le parcours matrice romain : fut un ancien parcours le long de la mer dont sa densification par le bâti à l'époque colonial sur ses deux rives est faible et éparse



Figure 86 : La plage du port El Djemila



Figure 87 : Terre Agricole

En générale.

- Le parcours matrice (chemin de Wilaya 111): qui est un parcours d'origine Coloniale fut créé avec la première étape de la fondation du village dont le point De départ est le parcours matrice si m'hamed (au point du centre-ville qui est l'intersection).
- Les parcours d'implantations : qui sont les parcours dont le point de Départ est le Parcours matrice, sur lequel s'est faite l'implantation ultérieure,

Dans notre cas en Réalité ce sont des parcours d'adduction entres les Proto-centre et le centre colonial Sur lesquelles s'est faite l'implantation contemporaine, de la on distingue :

- Des parcours d'implantation entre le noyau coloniale et la cité 11 décembre.
- Des parcours d'implantation entre le noyau coloniale et la madrague.
- Des parcours d'implantation entre le noyau coloniale et belle vue.

Le bâti et le non- bâti :

Il s'agit d'édifices isolés ou monumentaux de témoignage historique qui représente un point de repère ou des pôles d'attraction d'ordre fonctionnel public ou privé dans la structure urbaine.



Figure 88 : Relation bâti/non bâti

III-3-6 Analyse du territoire

La 1ere phase : La synthèse de la lecture territoriale (lecture diachronique)

III-3-6-1 Période Troglodyte :

Cette période fut marquée par la découverte de plusieurs grottes :

- Grotte de la pointe pescade
- Grotte de Cap Caxine
- Grotte de Grand Rocher
- Grotte de carrière Anglade

III-3-6-2 Période Antique :

Elle est marquée par :

- L'existence de dolmens sur la rive droite de l'Oued Beni Messous, dont le nombre est de 250
- Découverte de nombreux objets : Poteries, Bronzes.

III-3-6-3 Période Romaine

- Présence du parcours reliant Alger - Cherchell (Ecosium - Sole)
- Présence du parcours reliant Aïn-Bénian -Chéraga.

III-3-6-4 Période Turque

- Présence du palais turc d'été cette demeure du trésorier du Bey d'Alger se trouve sur le plateau du grand Cheraga et sur celui de Ain Benian.

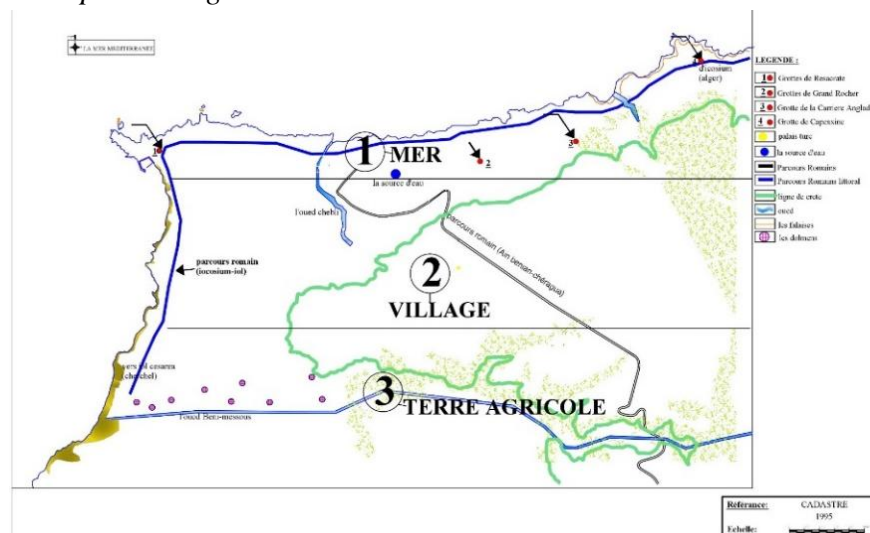


Figure 89 : Carte de la période précoloniale

La 2ème phase : Etude de la croissance

III-3-6-5 Période coloniale :1830-1853

Cette période a été marquée par :

- L'implantation du premier village pêcheur contenant 20 maisons qui deviendras par la suite un village agricole L'implantation de la forêt de Bainem 339 Ha

Les éléments ordonnateurs

- La source d'eau
- Les parcours romains

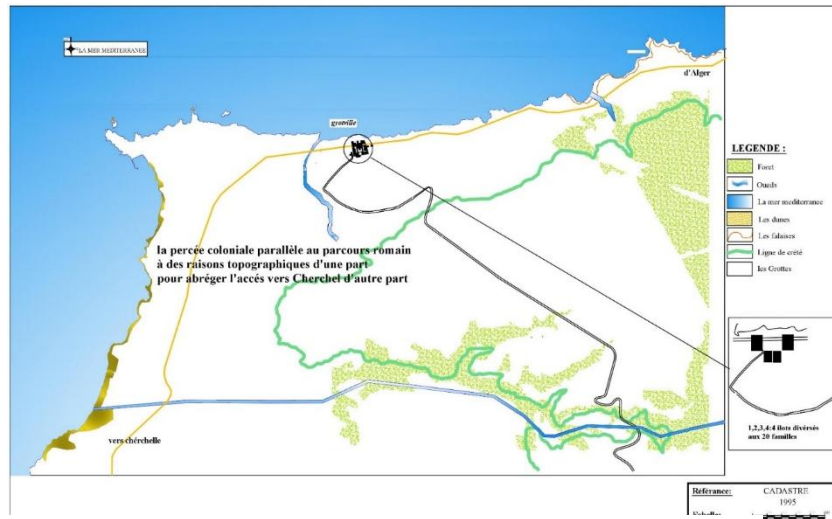


Figure 90 : Carte de la période coloniale 1830-1853

III-3-6-6 Période coloniale :1853-1869

Cette période a été marquée par :

- La Construction de l'église saint Roch qui a permis la construction de plusieurs maisons autour de celle-ci.
- La transformation d'un village pêcheurs vers un village agriculteurs a engendre un découpage agraire et par la suite la création des chemins d'exploitations.

Les éléments ordonnateurs

- **Artificiel** : l'église saint roche, la place de la république
- **La barrière naturelle** : l'oued chébéli du côté ouest

Le mode de croissance

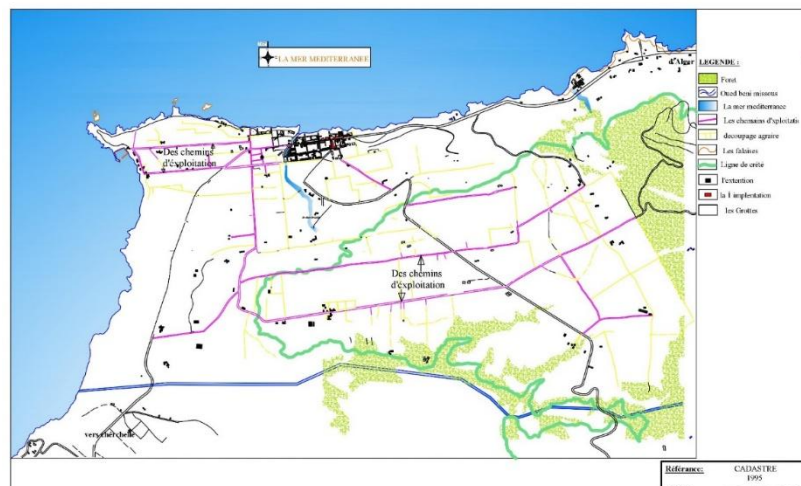


Figure 91 : Carte de la période coloniale 1853-1869

La croissance s'est faite autour de la source d'eau et la place : croissance homogène unitaire.

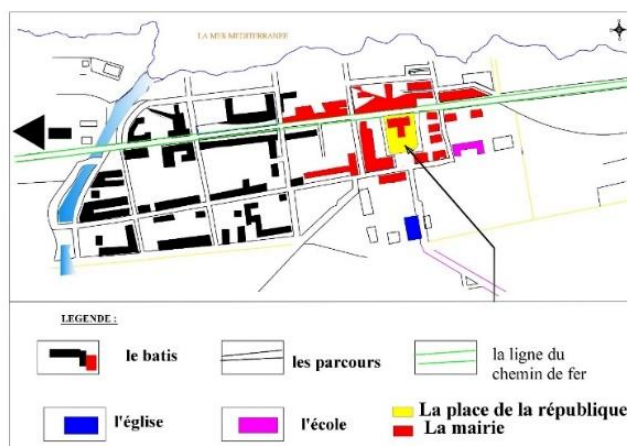


Figure 92 : Le mode de croissance de la période coloniale 1853-1869

Le mode de croissance

Le mode de croissance est linéaire en forme de L.

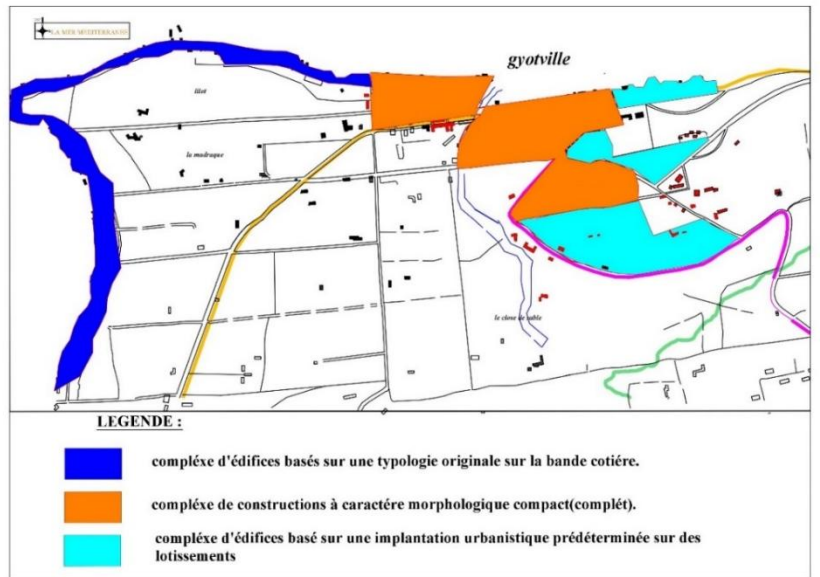


Figure 96 : Mode de croissance pendant la période 1932-1962

III-3-6-9 Période post coloniale :1965-1990

Les éléments ordonnateurs

- Parcours de développement récent de relation inter-communal
- Parcours matrice de formation

Les éléments contenant la croissance

- Les cimetières transformateurs, les dunes, les falaises : ces éléments imposent l'extension vers le sud et vers l'est

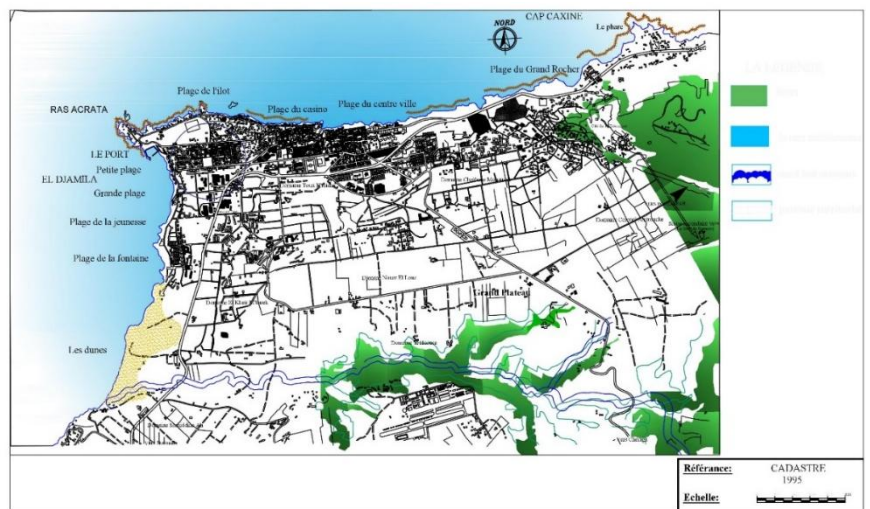


Figure 97 : Carte de la période post coloniale de 1965-1990

Le mode de croissance

La commune a connu une extension démesurée composée de programmes additionnels et d'urgence, afin de répondre aux besoins pressants de la capitale. Elle a connu également une promotion de lotissements à un rythme accéléré, sans schéma directeur **préalablement** conçu Aussi, une densification opérée entre le centre-ville et La Madrague et entre le centre-ville et la cité du 11 Décembre.

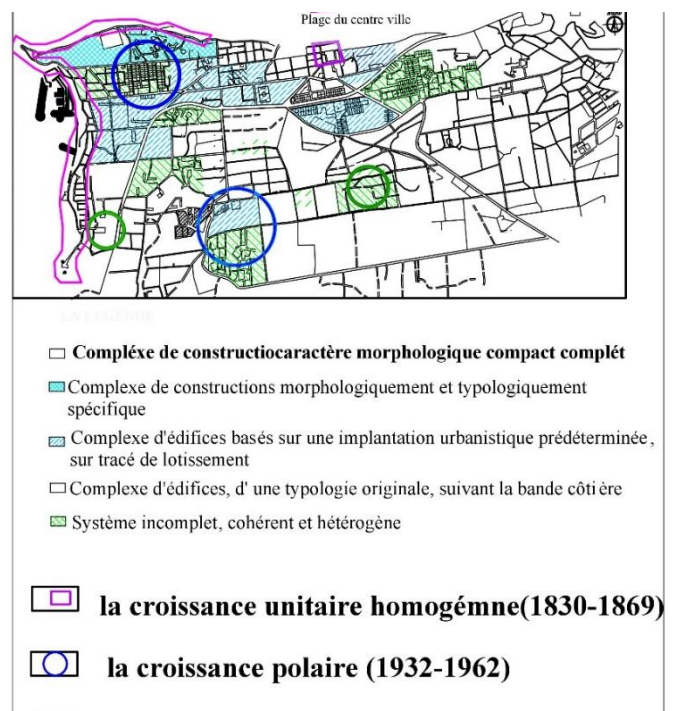


Figure 98 : Mode de croissance de 1965-1990

Synthèse générale de l'analyse

L'évolution hiérarchique de la structure des parcours :

- 1er parcours : Parcours de crête principale bien défini qui devenu par la suite un élément de référence
- 2eme parcours : parcours structurant Romain Alger-Cherchell
- 3eme parcours : parcours liant qui devenu par la suite un chemin de wilaya
- 4eme parcours : parcours structurant colonial Alger-Cherchel

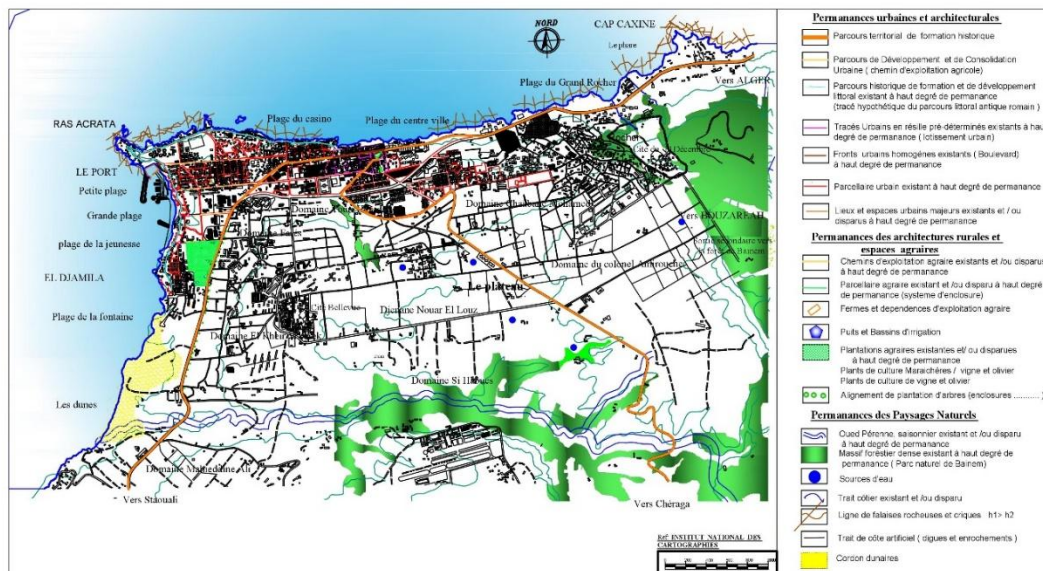


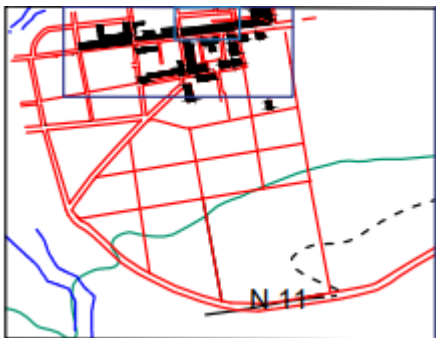

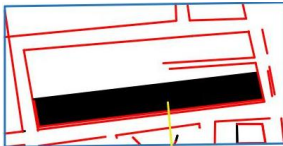

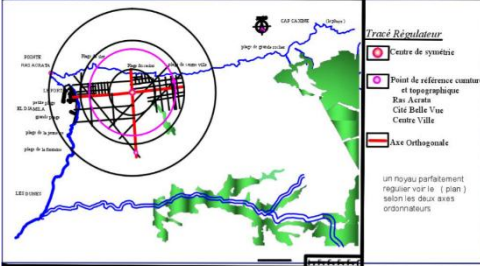
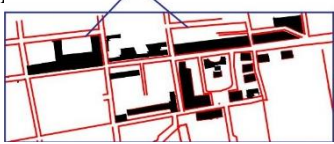
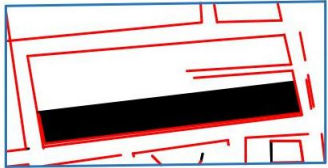


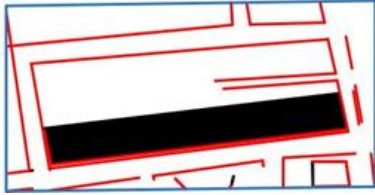
Figure 99 : Carte d'état majeur actuelle de territoire de AIN BENIAN

CONCLUSION

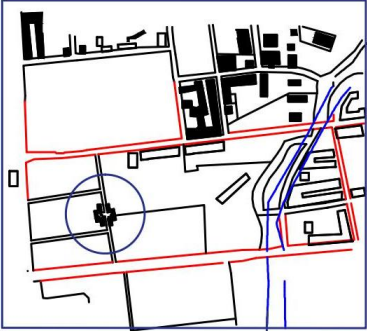
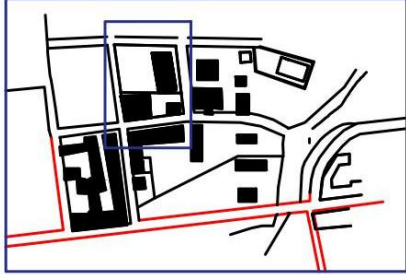
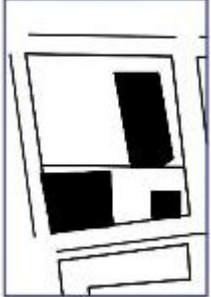
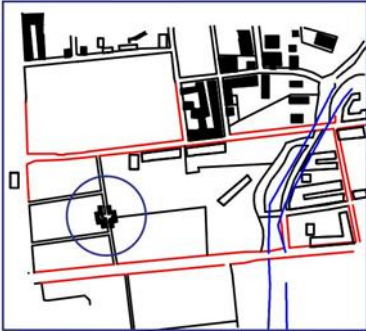
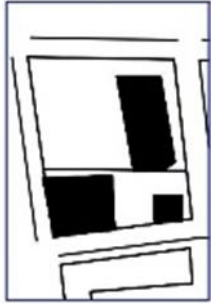
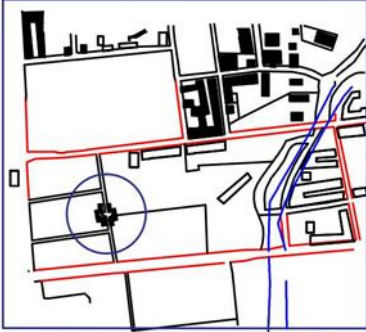
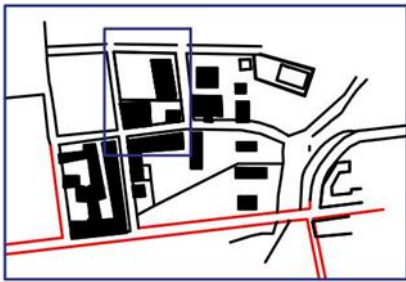
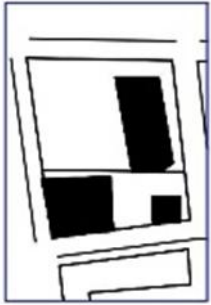
- Le parcours organise et structure le territoire.
- L'apparition du premier axe structurant la ville et la présence de cycles de Cannigia
- L'occupation de la bande territoriale qui s'étend sur une longueur de 25km
- L'élément Eau a donné naissance aux établissements humains

Lecture synchronique de la ville de Ain Benian

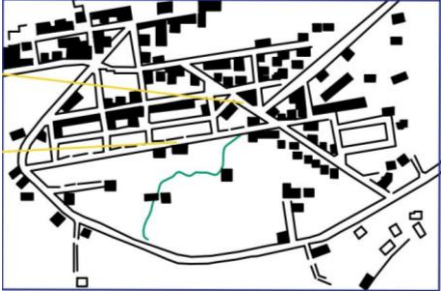
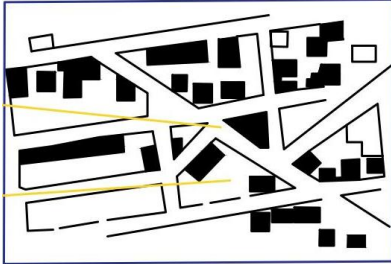
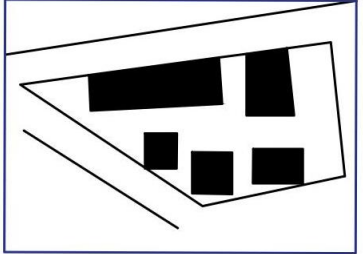

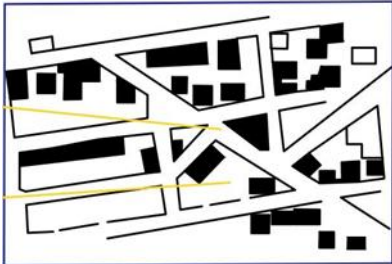
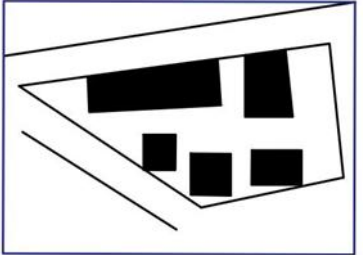

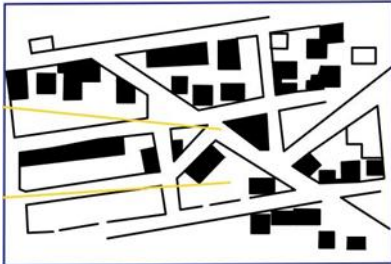
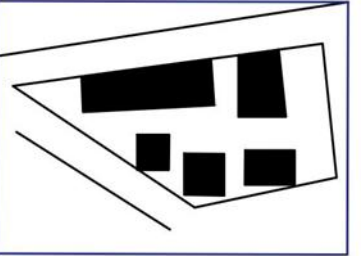
PERIODE COLONIALE :1830-1853

| | VILLE / QUARTIER | ILOT | PARCELLE |
|-------------------------|--|---|---|
| VOIRIE | <p>Il existait une seule route primaire qui relie le noyau colonial avec la route N11 Alger/cherchel, cette route est relie a des axes secondaire qui permettent la pénétration dans le noyau Ces axes sont oriente nord-est</p>  | <p>Axes peripheriques</p>  | <p>La position de la parcelle par rapport à la voirie :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Elle est parallèle en ces 4 positions -l'accès n'est pas hiérarchique   |
| FORME ET EXTENSION |  | <p>Découpage parcellaire définis, Dominance de l'ilot rectangulaire et réguliers Oriente nord pour profiter de la vue panoran</p>  | <ul style="list-style-type: none"> - grande parcelle rectangulaire - gabarit en longueur (la barre)  |
| DIMENSION | <p>Route n11 Largeur de la route à double voie 10m</p> | | <p>Forme régulière de 13*4.5 S=53M²</p> |
| RAPPORT BÂTI / NON BÂTI | <p>C'est le vide qui domine par rapport au plein (bâti) l'espace vide à une forme de séparation nette.</p>  | <ul style="list-style-type: none"> - le cadre bâti s'organise par une organisation linéaire - la continuité selon les axes secondaires  | <ul style="list-style-type: none"> - rapport du non bâti domine la superficie de la parcelle  |



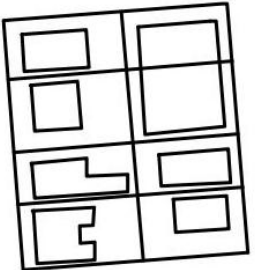

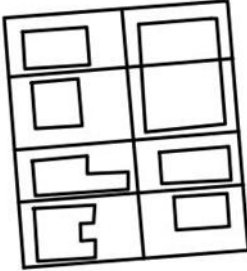



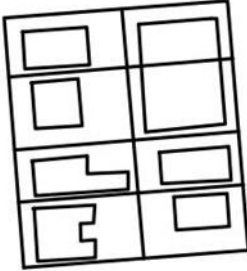
PERIODE COLONIALE :1869-1910

| | VILLE / QUARTIER | ILOT | PARCELLE |
|--------------------------------|---|---|---|
| VOIRIE | <ul style="list-style-type: none"> - ajout de la route côtière comme axe majeur - ajout de la route N17  | <ul style="list-style-type: none"> - parcelle a l'axe majeur pour accès facile - axes périphériques  | <ul style="list-style-type: none"> - l'accès se fait par les routes secondaires. - l'apparition de la route tertiaire entre parcelle qui la coupe en deux parties  |
| FORME ET EXTENSION | <ul style="list-style-type: none"> - l'extension du noyau selon la trame explique précédemment qui a donné naissance à des quartiers à proximité - des séparations au hasard de la ville (ferme, habitat ancien ...) | <ul style="list-style-type: none"> - forme plus au moins régulière, la parcelle sont définis grâce aux axes secondaire - l'orientation favorise est nord - dominance de l'ilot rectangulaire | <ul style="list-style-type: none"> - grande parcelle découpe en deux - forme carre et rectangulaire |
| DIMENSION | <ul style="list-style-type: none"> - ligne de tramway - élargissement des voies.  | | <p>Forme régulière de 8*9</p> <p>S=72m²</p>  |
| RAPPORT BATI / NON BATI | <ul style="list-style-type: none"> - c'est toujours le vide qui domine par rapport au plein - nouvelle forme d'habitat Habitat en semi collectif.  | <ul style="list-style-type: none"> - le cadre bâti s'organise en parallèle a cause du découpage parcellaire - la continuité tout au long de la route  | <p>Le rapport bati domine la surface de la parcelle</p>  |

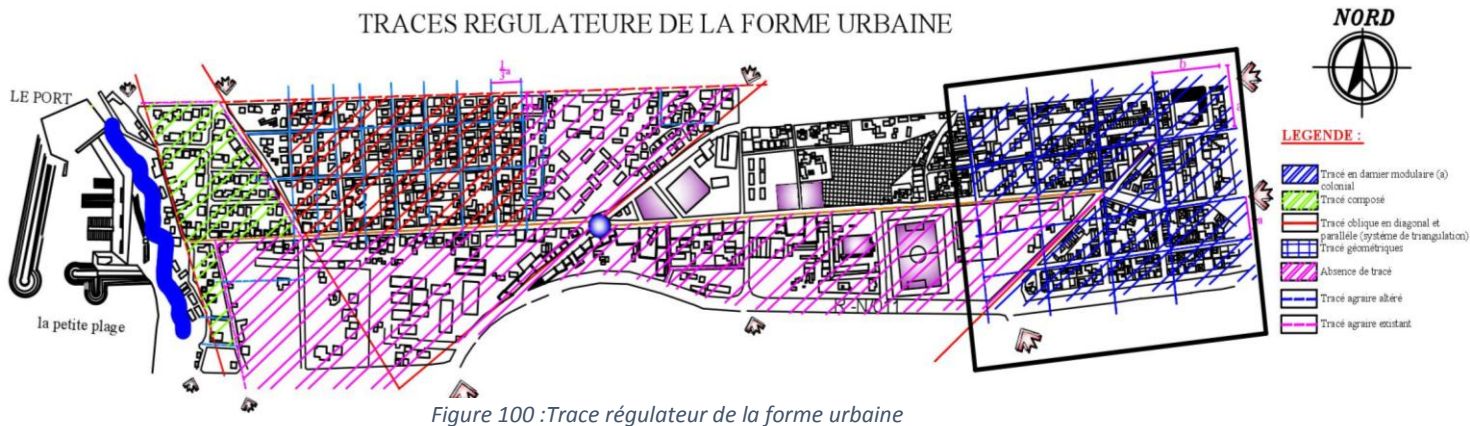
PERIODE COLONIALE :1932-1962

| | VILLE / QUARTIER | ILOT | PARCELLE |
|-------------------------|---|--|--|
| VOIRIE | <ul style="list-style-type: none"> - extension des axes secondaire ce qui fait l'allongement des routes primaires. - création des routes périphériques  | <ul style="list-style-type: none"> -route principale traverse l'ilot - bras cote des axes secondaires. - apparition du carrefour (TRIANGULAIRE)  | <p>Axe majeur et secondaire</p>  |
| FORME ET EXTENSION | <ul style="list-style-type: none"> -l'apparition de nouveau quartier donne naissance à de nouvelle forme - des constructions en périphérie de la ville  | <ul style="list-style-type: none"> - forme irrégulière - plus d'orientation préférentielle due à l'encombrement de la construction - découpage parcellaire non définie  | <ul style="list-style-type: none"> -grande parcelle - parallèle aux voies - forme irrégulière - gabarit marquant  |
| RAPPORT BATI / NON BATI | <p>Le renversement de situation c'est le plein qui domine</p>  | <p>Le cadre bâti ne se concentre pas d'une façon organise</p>  | <p>- le gabarit occupe la superficie de la parcelle</p> <ul style="list-style-type: none"> - forme irrégulière de S=72m²  |

PERIODE COLONIALE :1965-1990

| | VILLE / QUARTIER | ILOT | PARCELLE |
|--------------------------------|---|---|--|
| VOIRIE | <ul style="list-style-type: none"> - ouverture de nouvelles routes - attachement direct à l'autoroute N - nouvelle route secondaire - présence de route tertiaire  | <ul style="list-style-type: none"> - la facilite d'accès - routes secondaire et même tertiaire  | <ul style="list-style-type: none"> - parcelle expose aux axes - l'accès se fait en fonction de la hiérarchisation des voies  |
| FORME ET EXTENSION | <p><u>VILLE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - extension de la ville en Forme L - concentration au centre et à la périphérie selon des formes régulières  | <p><u>ILOT</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - forme régulière - pas d'orientation préférentielle - l'ilot est agrandi ce qui donne naissance à le lotissement - ilot rectangulaire en double profondeur / découpage définie - parc de la ville | <p><u>PARCELLE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -petite parcelle -forme régulière ou irrégulière -gabarit marquant  |
| DIMENSION | <ul style="list-style-type: none"> - élargissement des voies - voie majeur de 14m  | | <ul style="list-style-type: none"> - forme régulière de S=200 m² |
| RAPPORT BATI / NON BATI | <ul style="list-style-type: none"> - dominance du bâti - bonne occupation et extension marquante  | <p><u>ILOT</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - bonne occupation du sol - alignement des ilots  | <p><u>PARCELLE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - le bâti occupe la superficie de la parcelle.  |

III-3-7 Traces régulateur de la forme urbaine



III-3-7-1 Traces régulateur de la forme urbaine

L'Etude du processus de formation et de transformation de la ville de Ain Benian nous a permis d'identifier 4 tracés régulateurs de la forme urbaine de la ville de Ain Benian.

- Tracé en damier modulaire (le centre historique).
- Tracé composé (les lotissements de la madrague).
- Tracé oblique et parallèle (système de triangulation).
- Absence de tracées.

Les points de pénétration urbaine

- Points de pénétration primaire
- Points de pénétration secondaire
- Points de pénétration tertiaire

b=147 a=90



Figure 101 : Noyau historique colonial








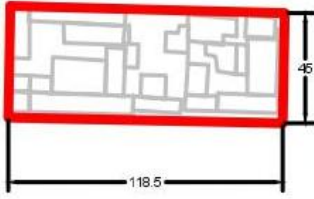
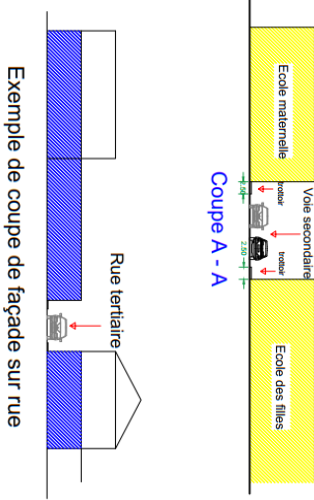

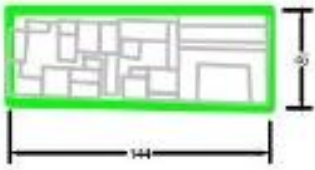
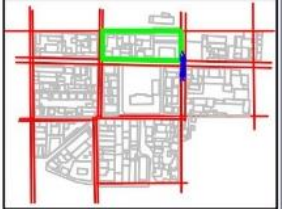
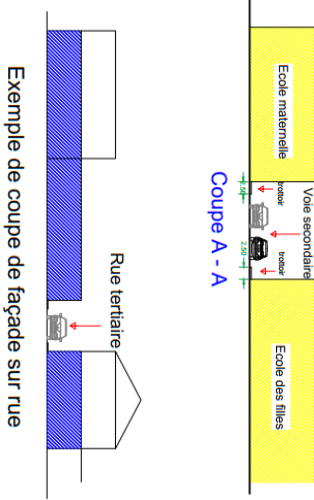


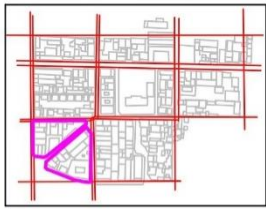

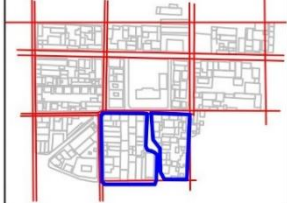
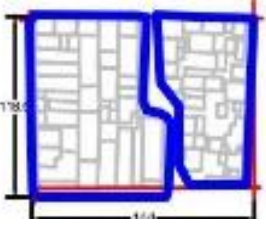
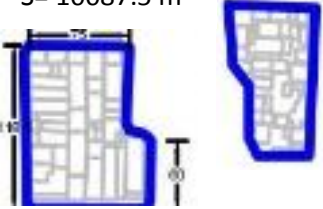
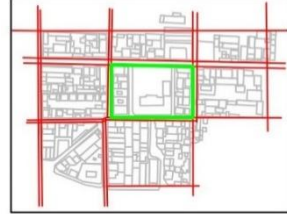

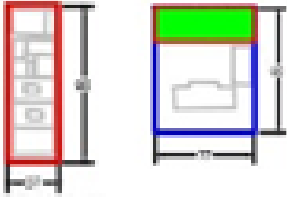
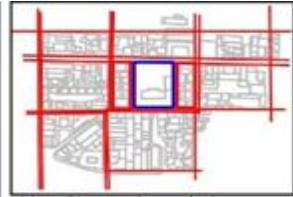
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|---------------------|---|---|---|--|---|---|
| TYPLOGIE |  |  |  |  |  |  |
| POSITION DE L' ILOT | CENTRAL | RIVE | ANGLE | CENTRAL | CENTRAL | ANGLE |
| NB DE PIECES | 24 | SALLE DE PRIERE+3PIECES | F+3 | F+3 | F+6 | F+3 |
| SURFACE EN M² | 240 | 100 | 126 | 121.5 | 470 | 118 |
| USAGE | HABITAT INDIVIDUEL | HABITAT | HABITAT COLLECTIF | HABITAT | RELIGIEUX | HABITAT INDIVIDUEL |

TABLEAU DE CLASSEMENT TYPOLOGIQUE ET DE FONCTIONNEMENT

ETUDE DU NOYAU COLONIAL :

| ILOTS | FORME ET DIMENSIONS | DESCRIPTION | RAPPORT BATI/ESPACE PUBLIC |
|---|--|--|---|
|  | <p>TYPE A</p>  <p>Forme régulière de 118.5*45 S=5332.5 m²</p> | <p>Les deux îlots sont situés à l'angle du noyau et les bâtis sont organisés en conservant le principe de la mitoyenneté suivant l'alignement de la voie.</p> | <p>les bâtis sont alignés le long de la route et il y a une certaine harmonie visuelle puisque les bâtis sont de gabarit maximum R+2 dont le RDC est affecté au commerce avec des toitures à deux ou plusieurs versants et des toitures terrasses.</p>  |
|  | <p>TYPE B</p>  <p>Forme régulière de 144*45 S=6480 m²</p> | <p>Se trouve entre îlots de type A dont il est séparé par une voie des deux côtés.</p>  |  |
|  | <p>TYPE C Forme régulière de 118.5*90 S=10665 m² Rapport avec le type A Elle correspond à 2 fois le type A suivant la verticale.</p>  | <p>S'organisent des deux côtés de l'ancienne place, actuel mairie et habitats dont ils sont séparés par une voie.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Alignement le long de la route avec des rangés d'arbres - Commerce au RDC - Harmonie dans la Gabarit: max R+2 |
|  | <p>TYPE D Forme triangulaire S=6825 m² chacun</p>  | <p>A la base c'est le même îlot que le précédent mais divisé suivant le diagonal</p> | <p>Alignement le long de la route avec des rangés d'arbres</p> <ul style="list-style-type: none"> - Commerce au RDC - Harmonie dans la Gabarit: max R+2 - l'entrée en général est positionnée sur les rues tertiaires |


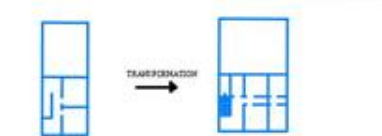
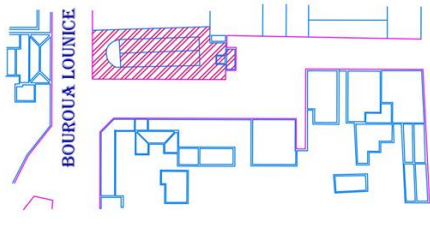
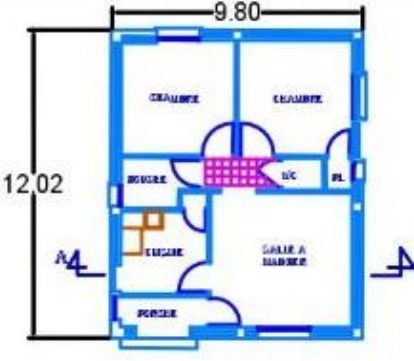
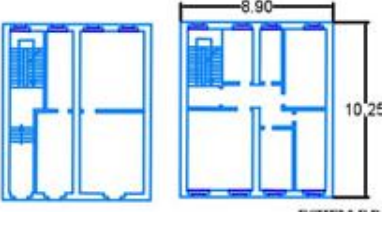
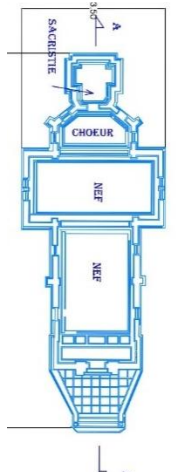
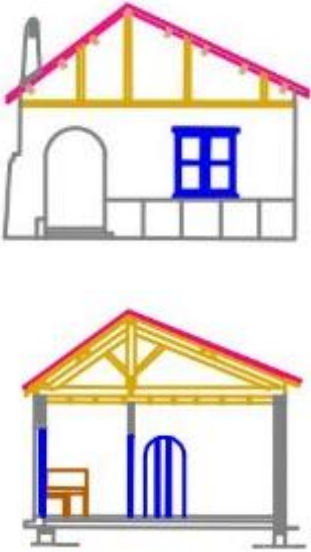
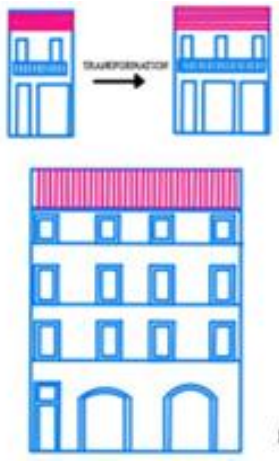
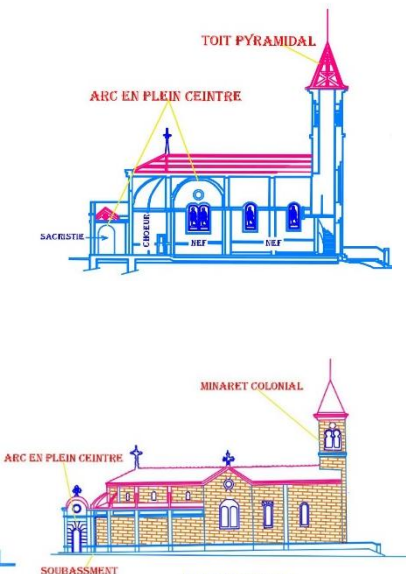
| | | | |
|---|--|---|--|
|  | <p>TYPE E et F</p>  <p>Forme régulière S=17064 m²</p> <p>S= 6976.5 m²</p> <p>S= 10087.5 m²</p>  | <p>Se trouvent en bas de la mairie et les deux îlots sont séparés par une rue pas droite.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Même principe - Alignement le long de la route avec trottoir plantés de rangés d'arbres - Commerce au RDC - Harmonie dans la Gabarit: max R+2 |
|  | <p>Etude de la partie centrale</p>   | <p>L'ancienne place de la république, actuellement mairie et habitats, les îlots d'habitats sont des deux côtés de celui de la mairie séparés par des voies.</p>  | <p>Se trouve au milieu de la parcelle et fait directement face à une percée pour être perçu de loin.</p> |

Synthèse



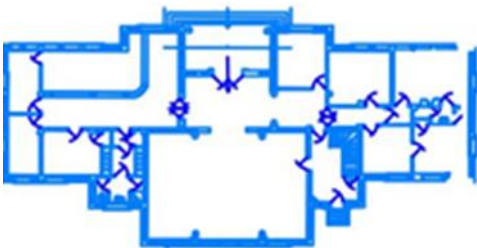
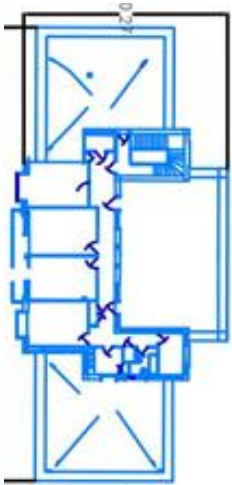

L'étude du noyau historique de Ain Benian nous a révélé un bon nombre de points qui caractérisent cette entité de la ville, à noter :

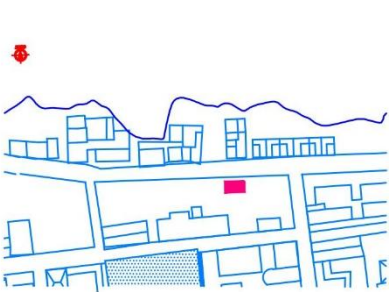
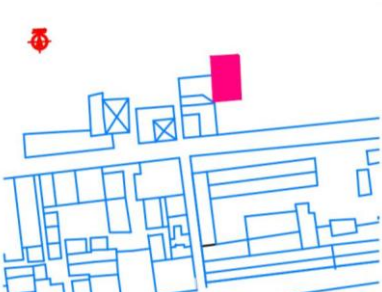
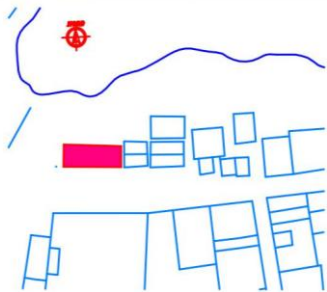
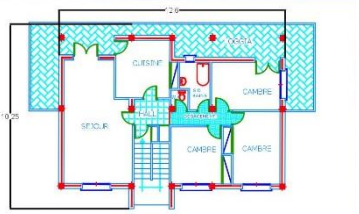
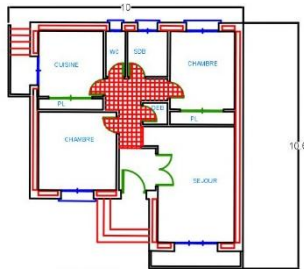
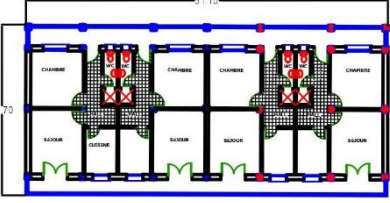
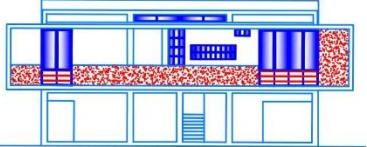
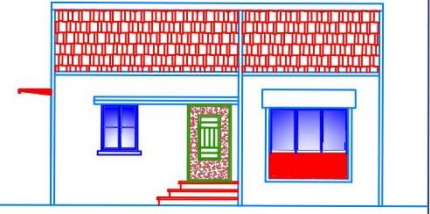
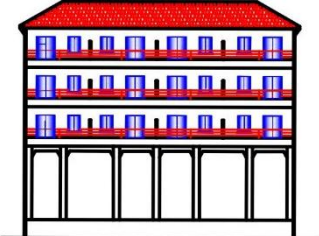
- Ordonnance des tracés régulateurs.
- Alignement des constructions le long des voies.
- Harmonie dans les gabarits qui ne dépassent pas les R+2 généralement.
- L'îlot central est réservé pour les équipements d'utilité publique organisé autour d'une place et séparé des habitations par des voies.

Partie architecturale sur le noyau colonial : l'ex église sainte roche actuellement une mosquée au noyau colonial

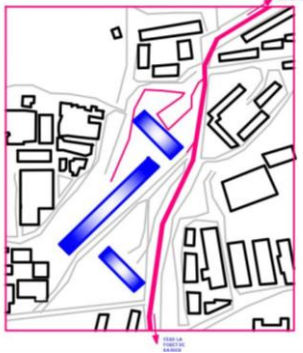


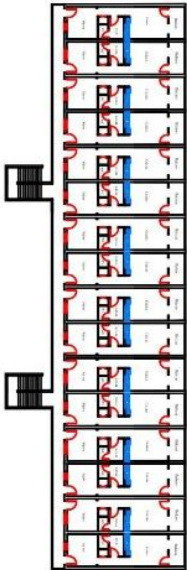
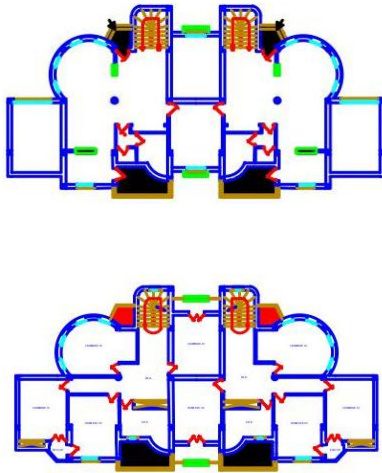
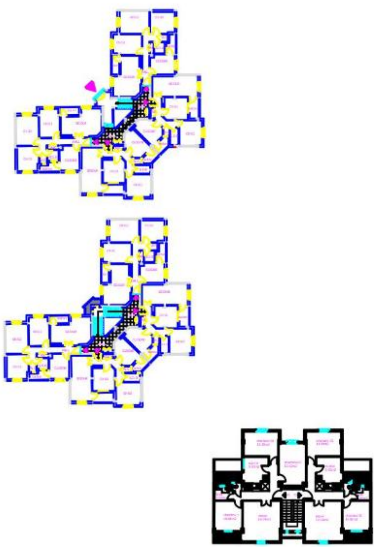
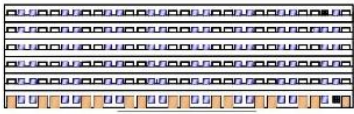
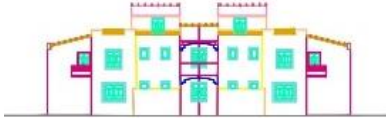
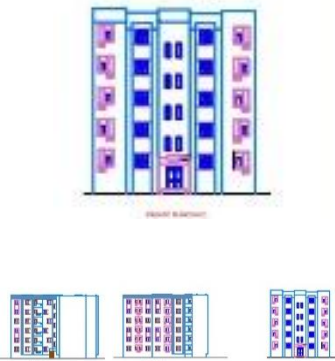
| TYPE | la maison individuelle à ses quatre façades donnant sur l'extérieur | L'appartement urbain ou pavillon mono familial | l'ex église sainte roche |
|-------------------|---|--|---|
| PLAN DE SITUATION |  |  |  |
| PLAN |  |  |  |
| FACADE |  |  |  |

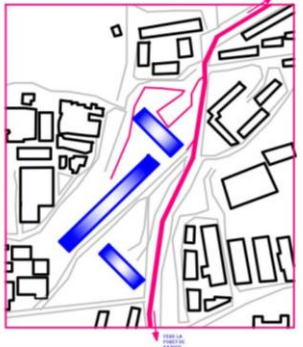


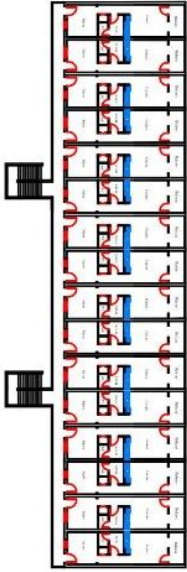
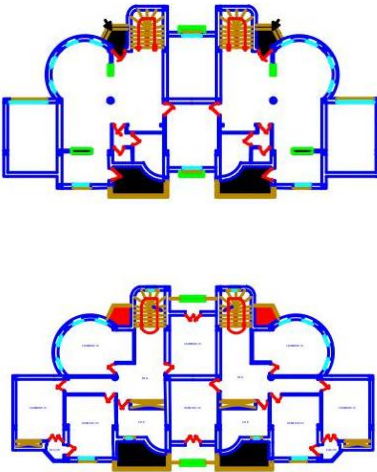
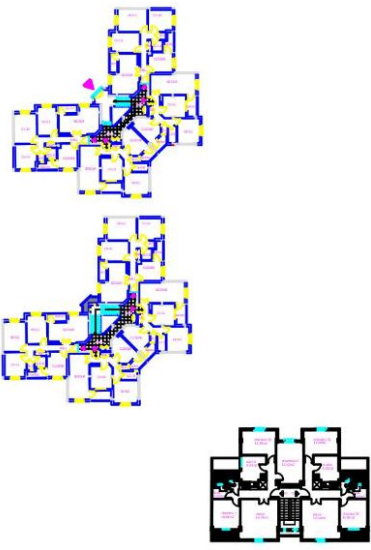
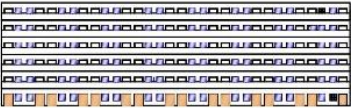
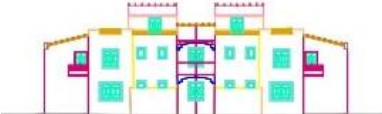
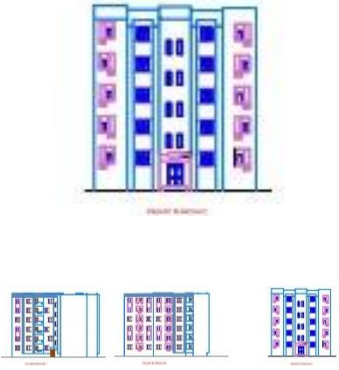
| TYPE | L'immeuble urbain plurifamiliale | l'immeuble urbain plurifamiliale |
|-------------------|---|--|
| PLAN DE SITUATION |  |  |
| PLAN |  |  |
| FACADE |  |  |

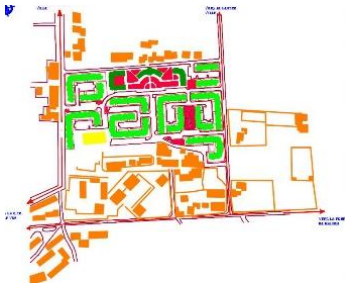

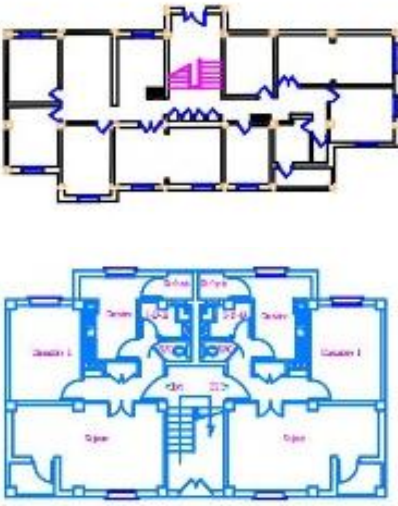
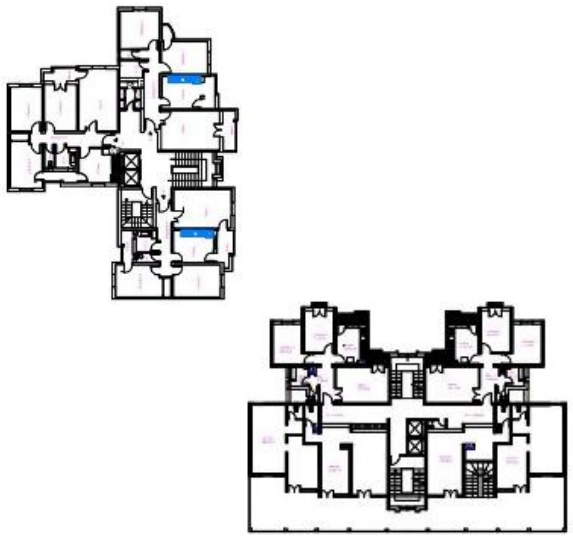

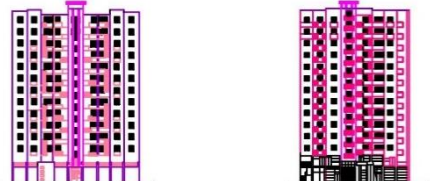
| | | |
|---------------------------------|---|---|
| <p>TYPE</p> | <p>L'ex hôtel de la ville actuellement le siège de l'APC</p> | |
| <p>PLAN DE SITUATION</p> |  |  |
| <p>PLAN</p> |  | <p>Détail sur la façade de la mairie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - forme de 3parties : soubassement, corps, entablement - bardage français (mur d'une hauteur 0.5) - toiture plate. |
| <p>FACADE</p> |  |  |

| TYPE | Maison type villa | Type d'une maison en hall | Type d'appartement en couloir |
|-------------------|---|--|---|
| PLAN DE SITUATION |  |  |  |
| PLAN |  |  |  |
| FACADE |  |  |  |

PERIODE POST COLONIALE :1965-1990

| TITRE | Projet de constantine | LOGEMENT INDIVIDUELS (BUNGALOWS) | LOGEMENTS COLLECTIFS (1000 LOGEMENTS A LA CITE BELLE VUE) |
|-------------------|---|--|---|
| PLAN DE SITUATION |  |  |  |
| PLAN |  |  |  |
| FACADE |  |  |  |

| TYPE | PROJET DE CONSTANTINE | LOGEMENT INDIVIDUELS (BUNGALOWS) | LOGEMENTS COLLECTIFS (1000 LOGEMENTS A LA CITE BELLE VUE) |
|-------------------|---|--|---|
| PLAN DE SITUATION |  |  |  |
| PLAN |  |  |  |
| FACADE |  |  |  |

| TYPE | Logements collectifs (600 logements la cité belle vue) | Logements collectifs (735 logements a cité belle vue) |
|-------------------|---|--|
| PLAN DE SITUATION |  |  |
| PLAN |  |  |
| FACADE |  |  |

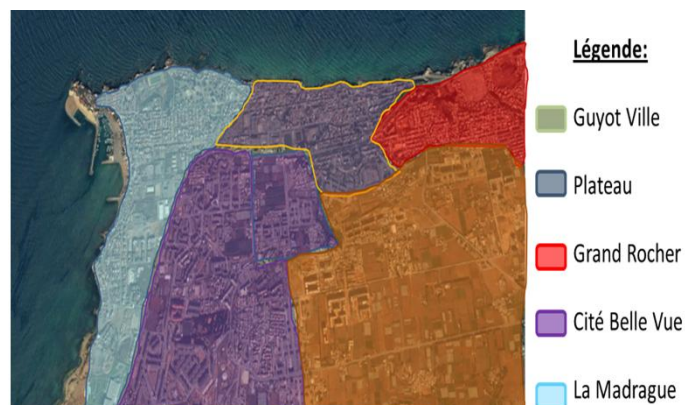
Conclusion

A l'aube de cette étude synchronique de Ain Benian nous avons pu évaluer l'ensemble des typologies que compte son territoire, ceci en considérant son héritage passé au présent à travers ses composant essentiels afin de ressortir l'ensemble de données qu'on pourra adopter sur le plan morphologique, fonctionnelle et paysager.

III-4: Etude de la ville de Ain Benian

III-4-1 Découpages des quartiers :

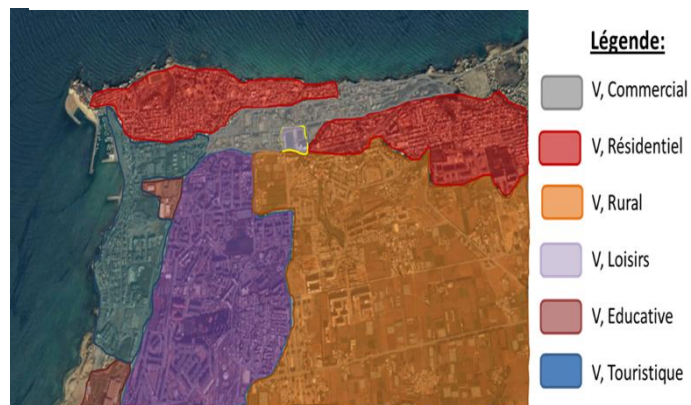
La ville de Ain-Benian est découpée administrativement en cinq quartiers marquants: Guyot Ville, Plateau, Grand Rocher, Cité Belle Vue, La Madrague.



III-4-2 Les vocations de la ville

Selon l'emplacement de ses quartiers, la ville de Ain-Benian possède plusieurs vocations :

Commerciale, résidentielle, rurale, de loisir, éducative et touristique.



III-4-3 Bâti / non bâti

L'élément bâti occupe presque toute la ville car sa superficie est beaucoup plus importante que celle du non-bâti.



III-4-4 Carte d'équipements

La ville de Ain-Benian possède plusieurs équipements de divers domaines : éducatif, sportif, religieux, sanitaire, loisir et services.



| Ilot | Photo | Etat de lieux | Densité | Activité | Image | Décision |
|--|---|---------------|--------------------------------|---|----------|------------|
|  |  | Bon état | COS:0.17 CES:0.17 faible | Résidentielle pure (individuel) | mauvaise | À détruire |
|  |  | Bon état | COS:0,63 CES:0.42 faible | Résidentielle pure (individuel) | mauvaise | À détruire |
|  |  | Mauvais état | COS:0.36 CES:0.12 faible | Résidentielle pure (individuel) | mauvaise | À détruire |
|  |  | Moyen état | COS:0.96 CES:0.16 moyen | Résidentielle pure (collectif) | bonne | À garder |
|  |  | Bon état | COS:0.56 CES0:47 moyen | Résidentielle pure (individuel) | bonne | À garder |
|  |  | Moyen état | COS:0.26 CES0:17 bon | Activité tertiaire(commerce) | bonne | À garder |
|  |  | Bon état | COS:0.75 CES:0.26 bon | -Résidentielle pure (individuel) -Activité tertiaire (éducatif, sanitaire) | bonne | À garder |
|  |  | Mauvais état | COS:0.56 CES:0.32 faible | Habitat précaire | mauvaise | À détruire |
|  |  | Mauvais état | COS:0.32 CES:0.18 faible | Résidentielle pure (individuel) | mauvaise | À détruire |

Etat des lieux

III-4-5 Actions prioritaires

- Densification : pos n 4-7-11-13
- Aménagement : pos n 2-3-8- 9-10
- Réhabilitation : pos n 5
- Restructuration : pos n1-6-12

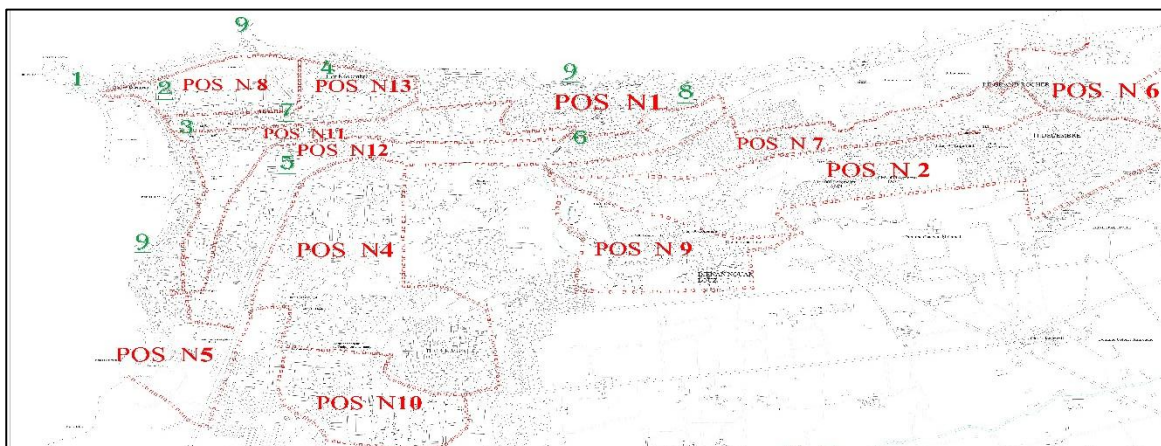


Figure 106 : Carte de l'ensemble des pos de la ville de Ain Benian

Action à Mener

- Restructuration et rénovation du noyau historique
- Extension vers Hammamet Bainem

Caractéristiques Du pos

- Terrain relativement plat situé en front de mer.
- Présence d'un balcon sur la mer.

Limites du noyau historique

- Présence de l'oued du côté ouest
- Présence des terres rocheuse du coté est

III-5 Présentation du noyau historique de la ville

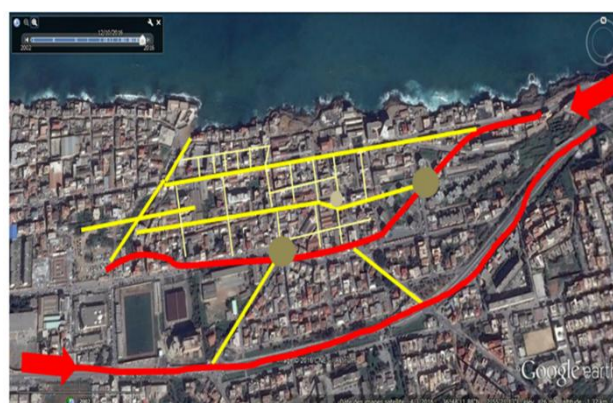
Le noyau ancien de la ville, correspondant au tissu colonial est quant à lui dans un état de dégradation avancé, suite aux différents sinistres que la ville a connus (séismes et inondations), où beaucoup de bâtiments sont tombés en ruine en raison de leurs vétustés, et leur mauvaise prise en charge par les opérations de réhabilitation.

D'autre part des changements importants ont marqué la structure de la ville tel que la modification et la conversion de :

- L'église Saint Rock en mosquée,
- La place marguerite en stade de handball,
- Le rattachement du jardin public à la mairie ...

III-5-1 Accessibilité au noyau historique

L'accessibilité à l'ancien quartier colonial de la ville est assurée par deux axes : majeur et mineur dont leur intersection fait apparaitre un nœud majeur tandis que l'intersection entre deux axes mineurs résulte un nœud mineur par la suite.



Légende:
— Axe majeur
— Axe mineur
● nœud majeur
● nœud mineur

Figure 107 : Accessibilité au noyau historique

III-6 L'entité actuelle : le P.O.S 08



Figure 108 :-Photo aérienne du P.O.S 08 de la ville de Ain-Benian

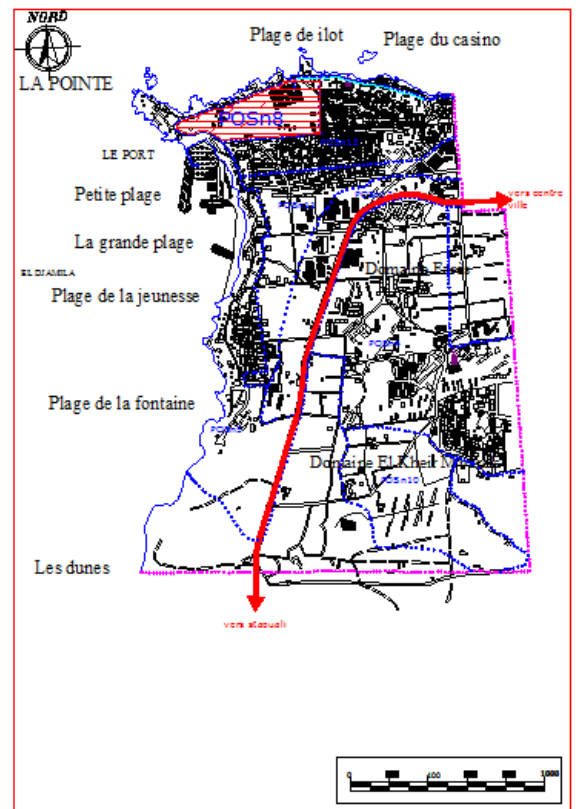


Figure 109 : POS 08

III-6-1 Caractéristiques Du Site

- Terrain relativement plat situé en front de mer.
- Présence d'un balcon sur le port.
- Présence de criques.

III-6-2 Programme du P.O.S 08

| Existants | Programme |
|----------------------------|----------------------|
| Population | 135 |
| Nombre de logements | 125 |
| TDL Actuel | 7.3 |
| TDL Proposé | |
| Densités | 28log/Ha |
| Typologies | 40 Log/Ha HAB-IND |
| Surface équipements | 11Ha |
| Terrains vides | 11HA |

| Equipement | Programmes |
|----------------------|------------|
| Programmes | Surfaces |
| C- Commercial | 2000 |
| Club Nautique | 5000 |
| Hôtels | 12000 |
| Restaurant | 12000 |
| Cafétéria | |
| Club Pêche | 5000 |

III-6-3 Topographie du P.O.S 08

Le territoire de la commune se répartit sur la colline d'Ain-Benian avec une pente légère qui varie de 0 % à 10 %

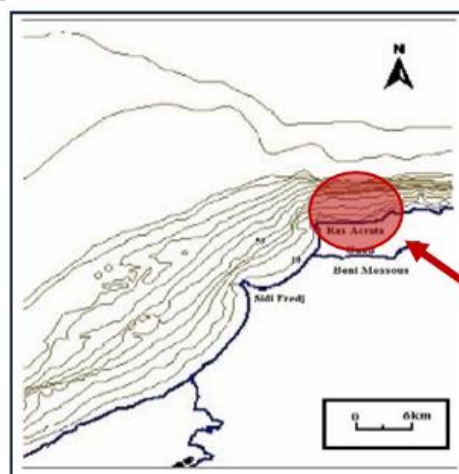


Figure 110 : Topographie de la baie d'El Djamilia

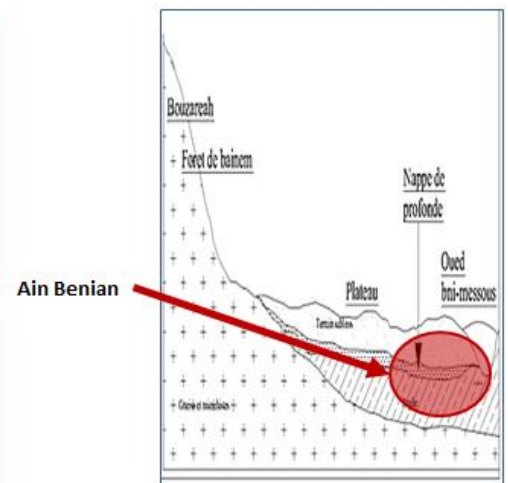


Figure 111 : Coupe montrant la topographie par rapport à Ain Benian

III-6-4 Accessibilité au P.O.S 08

L'accessibilité au P.O.S 08 est marquée par la voie importante qui est la RN11 dont elle est desservie par deux autres voies qui mènent vers le port d'El Djamila et la RW11.



Figure 112 : L'accessibilité au POS08

III-6-5 Système parcellaire du P.O.S 08

Les parcelles ont les formes suivantes :

Triangulaire : 200x230/2.

(Afin de réduire la pente de circulation mécanique);

Rectangulaire : 120x80m.

(Vu la douceur de la pente).

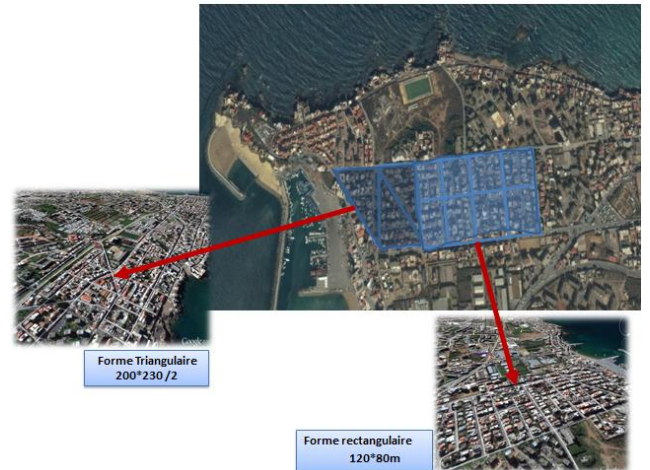


Figure 113 : Système parcellaire du POS08

III-6-6 Les Gabarits dans le P.O.S 08

Le P.O.S 08 est divisé en six gabarits marquants qui sont :

- Habitat individuel : R+1.
- Résidence La Madrague : R+3.
- Habitat individuel : R+2.
- Site vierge.
- Cité des 500 logements : R+3.
- Lotissement E: R+2.



Figure 114 : Les gabarits du POS08

III-6-7 Les points de repères

- *Le bâtiment 14 du quartier des 500 logements :*

C'est un bâtiment de 14 étages. Le plus grand dans la ville de Ain-Benian dont il pourra être aperçu de partout dans le P.O.S.

- *Le port de pêche et de plaisance El Djamila*

Le port d'EL Djamila est un port de pêche et de plaisance et l'un des ports les plus connus à l'échelle nationale.



Figure 115 : Vue sur le bâtiment en R+14

III-6-8 Les Actions à Mener :

AMENAGEMENT

Aménagement d'un pôle touristique (concentration d'équipements liés aux loisirs et à la pêche en continuité au centre urbain).

Création et aménagement de placettes d'espaces de rencontre et d'espaces verts.

III-7 Analyse du site d'intervention

III-7-1 Présentation du site d'intervention (*Quartier d'El Djamila ex La Madrague*)

Notre périmètre d'intervention se trouve dans le P.O.S 08 de la commune et représente une poche vide. Il est entièrement clôturé et vierge, il se situe dans le quartier d'El Djamila (ex : La Madrague). Ce dernier est situé au nord-ouest de la commune de Ain-Benian, muni d'un petit port de plaisance et de pêche.

Le quartier possède une vocation touristique vu la présence de belle plages, hôtels et de nombreux restaurants

III-7-2 Situation du site d'intervention :

- Proximité de la mer méditerranéenne du côté Nord.
- Proximité du centre historique de Ain Benian
- Proximité du boulevard commercial « La Madrague ».
- Proximité du port de plaisance et de pêche.



Figure 116 : Vue sur le port El Djemila

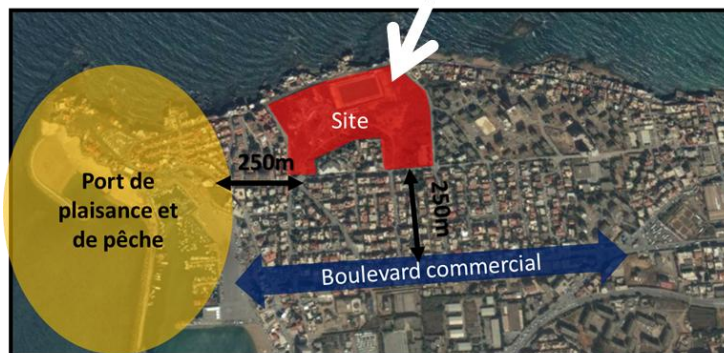


Figure 117 : Situation du site d'intervention

III-7-3 Environnement immédiat :



Figure 118 : environnement immédiat du site



Figure 119 : Vue à partir du site

III-7-4 Morphologie du site d'intervention

Le site possède une forme trapézoïdale irrégulière.

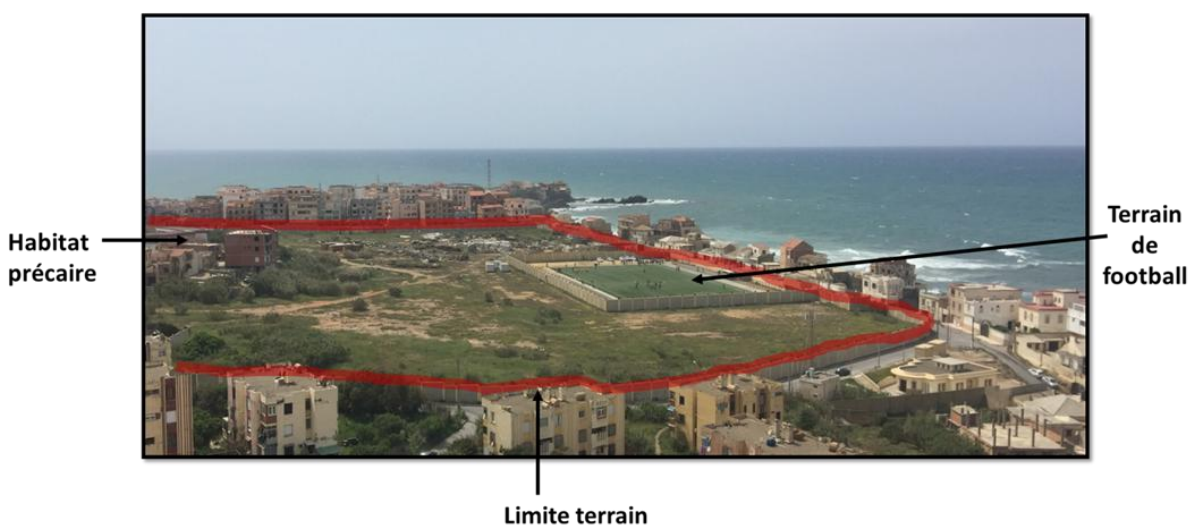


Figure 120 : La forme du site

III-7-5 Dimensions du site d'intervention

Les dimensions du site d'intervention sont apparus sans la photo ci-face.



Figure 121: Les dimensions du site d'intervention

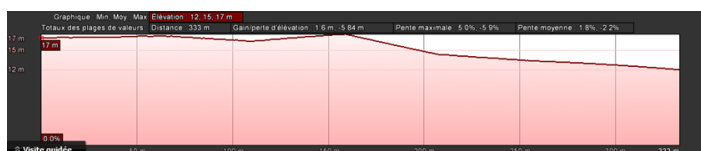
III-7-6 Superficie du site d'intervention

La superficie du site est de 8 hectares environ

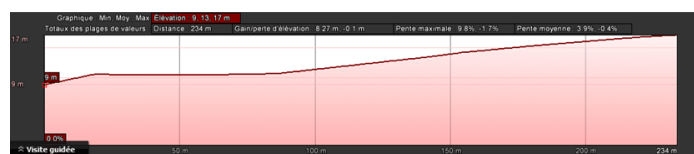
III-7-7 Environnement naturel du site d'intervention

III-7-7-1 Topographie du site d'intervention

Le site possède une pente douce variante entre 5% à 10%



Coupe AA



Coupe BB

Figure 122 : Coupe le long du site



Figure 123 : Topographie et relief du site

III-7-7-2 Climat et microclimat du site d'intervention

| MOIS | 01 | 02 | 03 | 04 | 05 | 06 | 07 | 08 | 09 | 10 | 11 | 12 |
|-------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| TEMP MOY C° | 13 | 14 | 16 | 19 | 22 | 27 | 30 | 30 | 27 | 24 | 18 | 14 |

Tableau de la température moyenne de Ain Benian au cours de l'année

III-7-7-3 Humidité

Le mois le moins humide est le mois de juillet et le plus humide est le mois de Février sachant que la partie la plus chaude de la saison tend à être la moins humide.

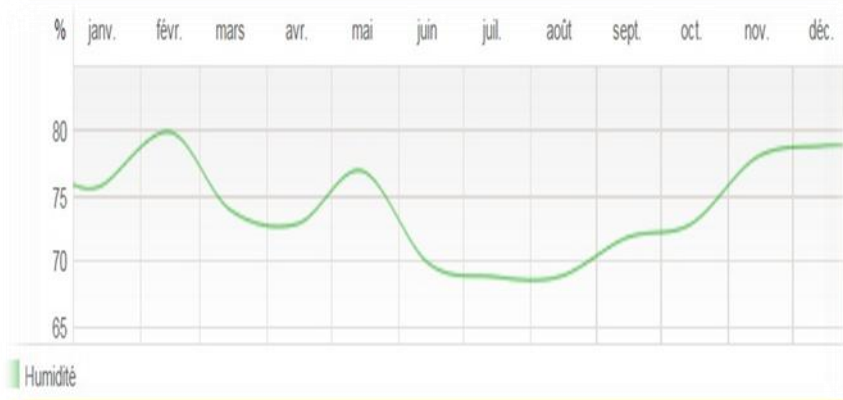


Figure 124 : Tableau du taux d'humidité de Ain-Benian au cours de l'année en %

III-7-7-4 Pluviométrie

A Ain Benian, les pluies sont fréquentes en automne et en hiver et diminuent dès la fin du printemps et deviennent presque nulles en été.



Figure 125 : Tableau des précipitation (pluie) de Ain-Benian au cours de l'année

III-7-7-5 Ensoleillement

La région de Ain Benian est caractérisée par un été ensoleillé et un hiver nuageux selon trois périodes où l'ensoleillement est :

- Fort : entre période d'été.
- Faible : en période d'hiver.
- Moyen : en période d'automne et de printemps.



Figure 126 : Tableau des heures d'ensoleillement pendant l'année

III-7-7-6 Les vents dominants

Les vents qui prédominent Ain Benian sont :

- Vents d'hiver : Secs et froids du côté Nord et Nord-Est.
- Vents d'été : Chauds et humides du côté Ouest et Sud-Ouest.
- Sirocco : Secs et chauds du côté Sud..

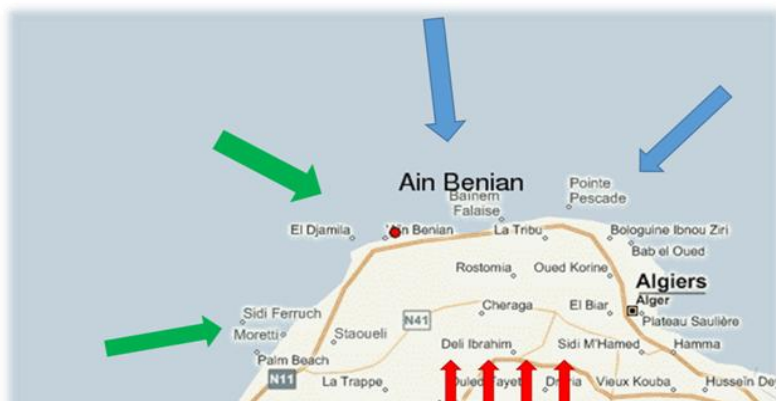


Figure 127 : Les vents dominants a Ain Benian

III-7-8 Environnement artificiel construit du site d'intervention

III-7-8-1 Etat des lieux



Figure 128 : Les composantes du site d'intervention

III-7-8-2 Contenu naturel/humain

Profil du quartier : Résidentiel.

Mixité sociale : Le site se situe entre deux types d'habitation : individuel et collectif

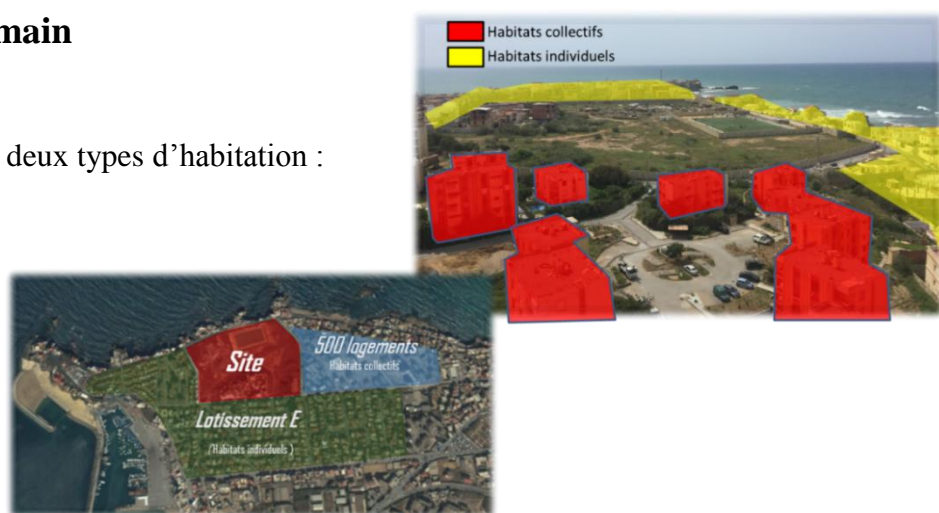


Figure 129 : Les données du site en habitation

III-7-8-2 L'analyse viaire du site d'intervention

Le système viaire dans notre site d'intervention est caractérisé par la densité des flux dont se divertissent en trois catégories : Important, moyen et faible.



Figure 130 : Les types de flux dans le site d'intervention

III-7-8-3 Les nœuds de circulation du site d'intervention

L'intersection des voies, donne des nœuds de différentes catégories :



Figure 131 : L'ensemble des nœuds dans le site d'intervention

Des nœuds d'accès : Ils se trouvent au long de la RN 11 dont le rôle est de permettre l'accès facile au centre-ville.



Le nœud de La



Le nœud de



Le nœud de la cité

Figure 132 : Les nœuds d'accès

Des nœuds majeurs : ils sont caractérisés par un flux mécanique et piéton important et une concentration d'activité. Ils marquent l'accès à EL DJAMILA et au noyau historique.



Le nœud d'El Djamilà



Le nœud de Aissani



Le nœud de Guyot-Ville

Figure 133 : Les nœuds majeurs

Des nœuds mineurs : Ce sont des nœuds qui permettent la distribution du flux mécanique et piéton dans les quartiers et les îlots y compris le site d'intervention.



Figure 134 : Les nœuds mineurs près du site

III-7-8-4 Les Points fort et faiblesses du site :

- **Les points fort :**

- Présence d'un balcon sur la mer et le port.
- La superficie du pos non exploité peut constituer un pôle touristique par excellence.
- Constructibilité du terrain
- Disponibilité des ressources en eau
- Proximité avec le noyau historique et le centre-ville de Ain Benian.
- Présences de criques.
- Vues dégagés et orientées vers la mer.
- Site facilement repérable a partir du port el Djamila et du quartier des 500 logements.

- **Les faiblesses du site :**

- Carence en matière d'équipements et d'aménagement urbain
- Site dense et occupé d'une manière incohérente entre le noyau et le site
- Les voies qui dissertent notre site ne sont pas de grande envergure

Conclusion

L'étude architecturale nous a permis de conclure que le quartier de Ain-Benian dont l'aire d'étude est comprise, est l'exemple de la ville spontanée, tout simplement parce qu'elle comprend une grande partie urbaine matérielle laissée sur son territoire témoignant un effet involontaire déduit de plusieurs intentions et de décisions qui ne sont pas homogènes ni coordonnées.

Ces signes urbains sont aussi le résultat d'une succession de démarches par lesquelles répondent à un ensemble dispersé d'exigences contingentes qui se modifiaient dans le temps

Et là on se demande :

Est-ce qu'on peut créer une proposition urbaine qui sera le résultat d'un projet donné par anticipation d'un état futur possible... ?

Et comment préserver l'image d'identité du quartier tout en valorisant la durabilité et la continuité derrière son cachet architectural ?

III-8 APPROCHE CONCEPTUELLE

PHASE 03 : Conception architecturale et urbaine du Projet

Introduction

Pour aboutir au résultat cohérent et pertinent à travers un projet architectural, après plusieurs étapes de réflexion et d'étude. Il est donc nécessaire d'atteindre les objectifs et résoudre toutes problématiques posées précédemment.

L'offre de vacances prenant en compte l'écotourisme et le développement durable marque une progression régulière et un sujet d'actualité, et notre programme qui est l'écoquartier touristique vient en sorte de répondre à toutes problématiques et satisfaire les besoins de la société sans échapper à n'importe quel mode architectural et en gardant le cachet architectural de la ville de Ain Benian tant cherché à travers le temps.

III-8-1 Thématique du projet :

Notre intervention est le résultat apporté aux problèmes confondus ce qui nous a mené à penser à créer un écoquartier à vocation touristique basé sur une mixité fonctionnelle et social entre citoyens, tout en visant à promouvoir le tourisme et assurer l'attractivité et la dynamique entre le milieu naturel maritime et urbain.

III-8-2'idée de l'intervention :

L'idée de notre intervention est une réponse suite aux directives du pos08 qui vise :

- L'aménagement d'un pôle touristique (concentration d'équipements liés aux loisirs et à la pêche en continuité au centre urbain).
- La Création et aménagement de placettes d'espaces de rencontre et d'espaces verts.

III-8-3 Programme quantitatif du pole :

- L'éco quartier à vocation touristique se compose de plusieurs entités sur deux types de sols différents qui sont respectivement : le sol et la mer

- la particularité d'intervention nous a permis d'aller vers une construction flottante sur l'eau qui se concrétisera par la projection d'un hôtel, de plus l'écoquartier qui sera divisé en deux entité distinctives : le bâti et le non bâti.

Les actions menées à l'échelle de notre quartier sont présentées ci-dessous :

| Equipement | Position | Fonction | Surface (M ²) |
|---|------------------|--------------------|-------------------------------|
| BATIMENT COLLECTIF | Angle / rive | Habiter | S=5600 / S= 3000 S1 = 5000 |
| PUBLIC (aires de jeux , circulation) | Centrale | | 10000 |
| SPORTIF (salle de sport) | Angle | Faire le sport | 2000 |
| RELIGIEUX (mosquée) | Rive / central | Prier | 5000 |
| CULTUREL (centre culturel) | Angle | Se distraire | 5000 |
| COMMERCIAL (centre commercial) | Angle | Acheter / dépenser | 4000 |
| Education (médiatique, école primaire, crèche bibliothèque) | Angle/rive | Enseigner | 6000 |
| LOISIR (amphithéâtre en plein air) | Bande littorale | Animer | 10000 (Bâti) |
| TOURISTIQUE (Hôtel) | Flottant sur mer | Héberger /Animer | 02 HA |

III-8-4 Principes d'aménagement :

ETAPE 1 : IDENTIFICATION ET REPERAGE

Notre site est d'une surface totale : 13HA

Cette étape consiste l'intervention sur plusieurs échelles :

- Elargissement des voies d'une seconde importance par rapport à la RN11
- Repérage des deux points de fuites urbains
- Repérage d'un point fuite sur l'élément naturel (rocher) qui est le sommet de notre triangle fictif.
- La moitié de chaque arrête se sont relié pour donner naissance au petit triangle qui est le centre de notre projet sur le sol
- Ce centre est le nœud d'articulation de notre projet
- Après avoir appliqué la méthode de triangulation, le centre qui en même temps un point de convergence au projet sur le sol, sera un point de divergence au point de fuite naturel qui sera projeter pour en devenir l'assiette de l'hôtel côté nord et l'amphithéâtre coté nord-ouest (étape suivante).



Figure 135 : Esquisse du projet corrigé en atelier

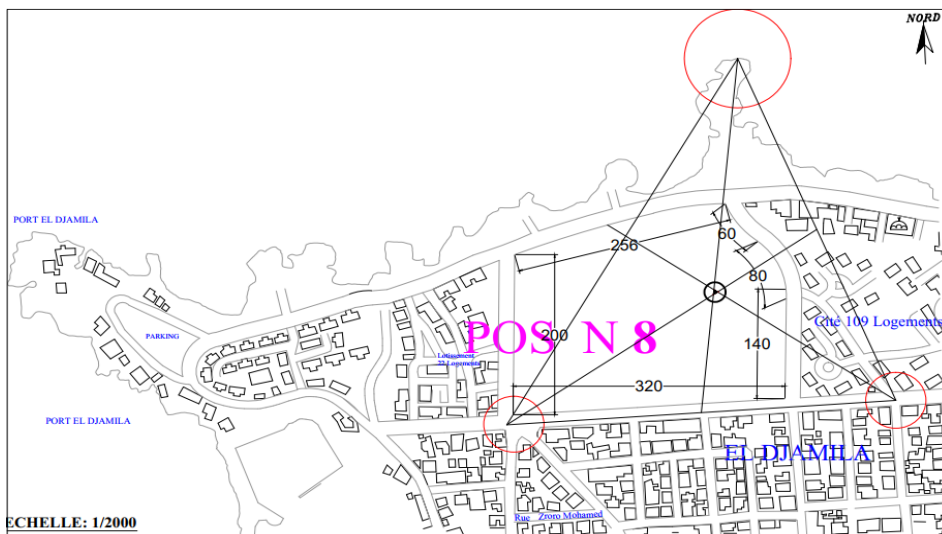


Figure 136 : Identification et repérage

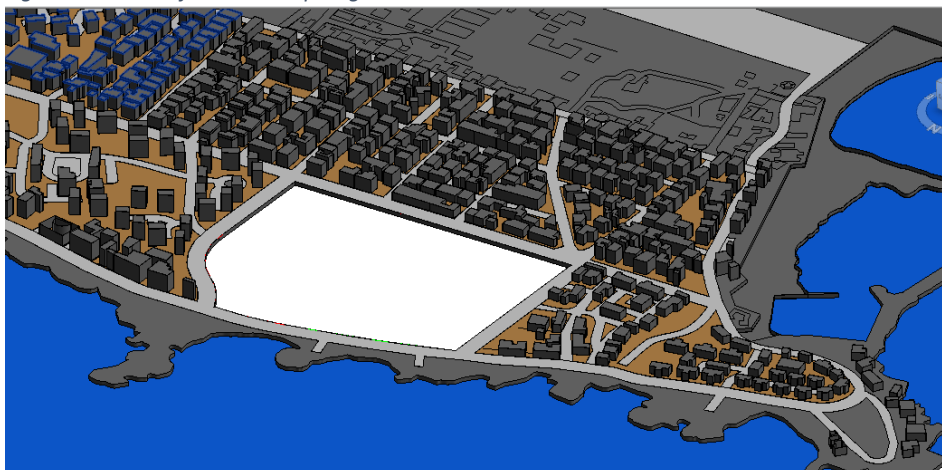


Figure 137 : Vue en 3D sur le site du projet

ETAPE 2 : CREATION DE LA ZONE DE CONVERGENCE

Cette étape est le résultat du triangle né précédemment :

- La délimitation du terrain d'intervention sur le sol.
- L'arrête latérale du triangle a donnée naissance à une voie importante qui sera abouti en un point de fuite (rocher)
- Cette voie a séparé notre assiette sur le sol en deux entité (entité accessible au publique et entité restreint au publique)
- L'accentuation des points de fuites pour en devenir des points à évènement important.
- Rabattement du point limite de l'assiette pour créer un monument religieux dote d'une position Est (DIRECTION EL QIBLA).

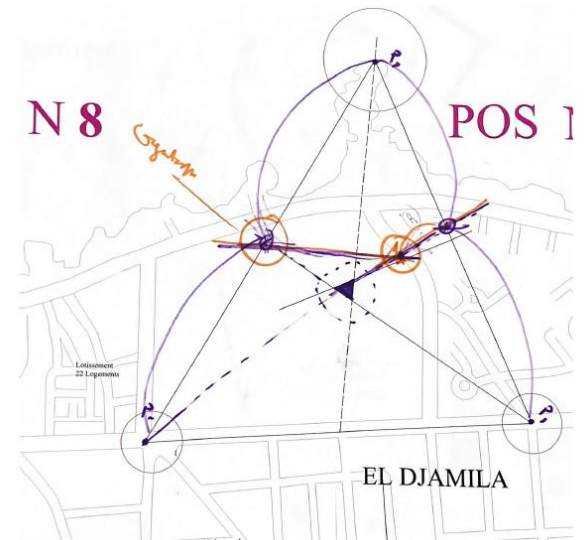


Figure 138 : Esquisse du projet corrigé en Atelier

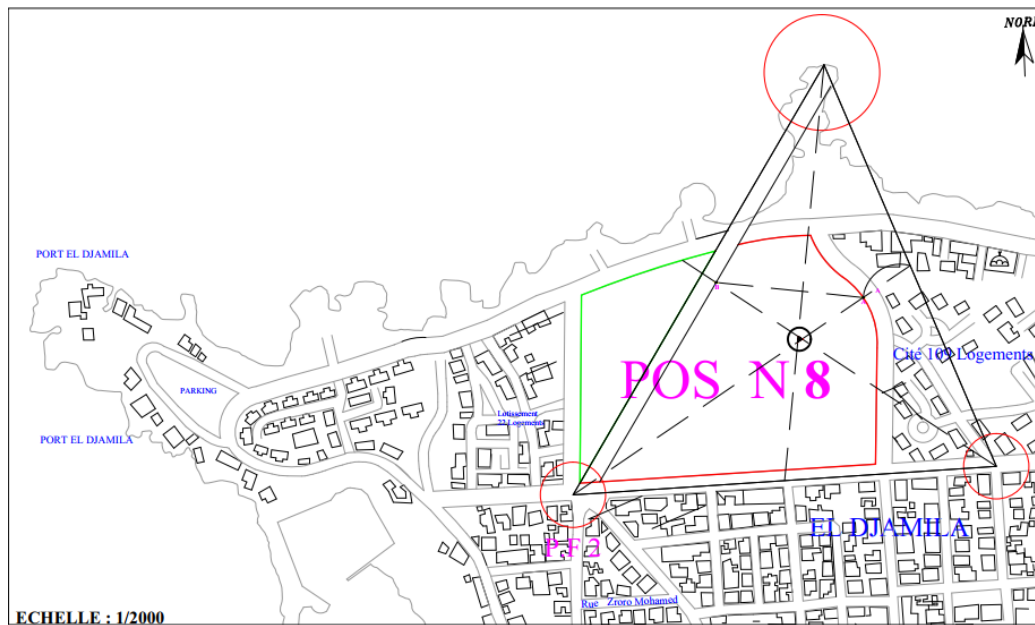


Figure 139 : Création de la zone de convergence

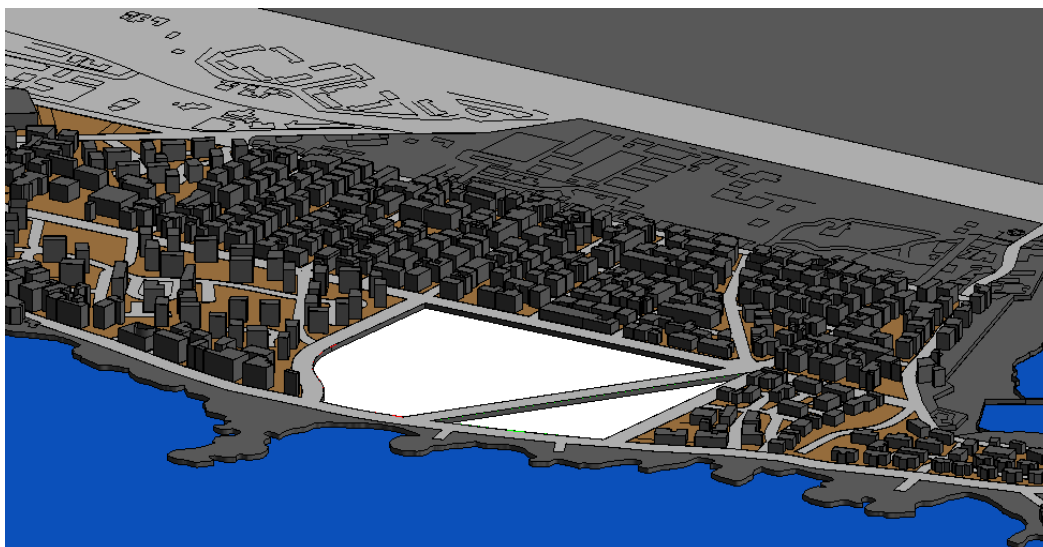


Figure 140 : Vue en 3D sur le site du projet

ETAPE 3 : JONCTION ET ARTICULATION

- Cette étape vise le découpage parcellaire qui a été établi selon la logique suivante :
- Première entité restreint : doté d'une trame régulière orthogonal orienté vers la ville suivant la matrice étudiée d'une centre historique (longueur : $n^* 1/4 144$) (largeur : $n^* 1/2 90$)
- Deuxième entité publique : doté d'une trame régulière orthogonal orienté vers la mer (nord -ouest) , c'est la trame d'articulation da la boucle naturel au niveau du pos avec la matrice suivant (longueur : $n^* 1/4 90$) (largeur $n^*1/4 100$)
- Définition de la première esquisse de l'assiette balnéaire
- Définition des axes structurant (bleu) du projet et d'articulation (jaune)
- Extraction et libération de la partie central du projet pour une lisibilité du projet
- Création des accès mécaniques et piétons

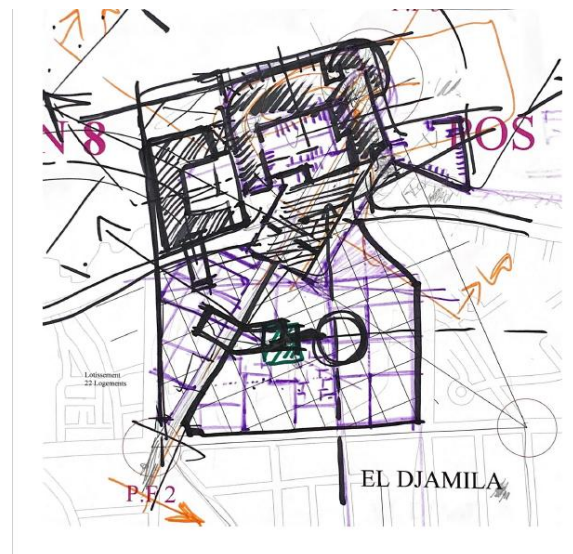


Figure 141 : Esquisse du projet corrigé en Atelier

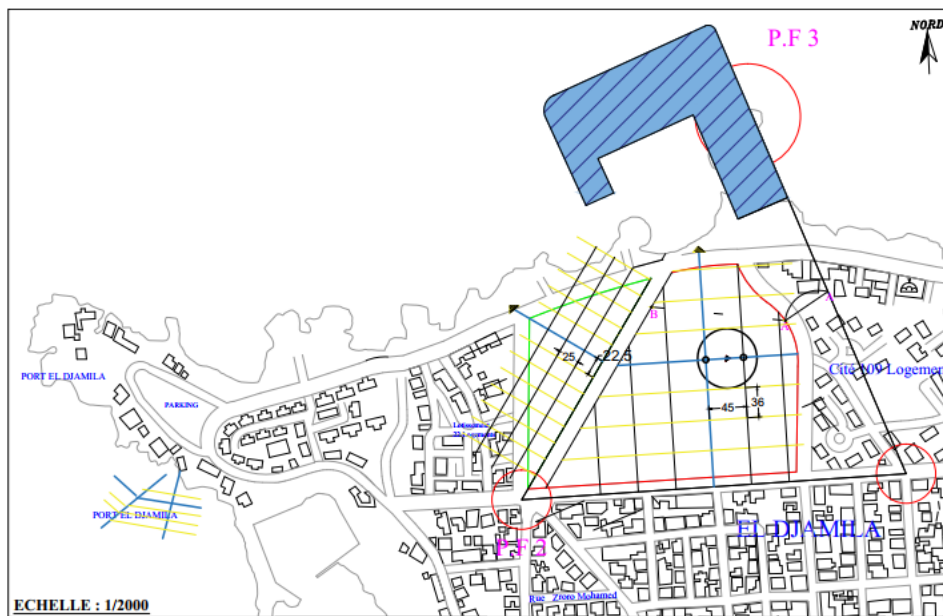


Figure 142 : Jonction et Articulation

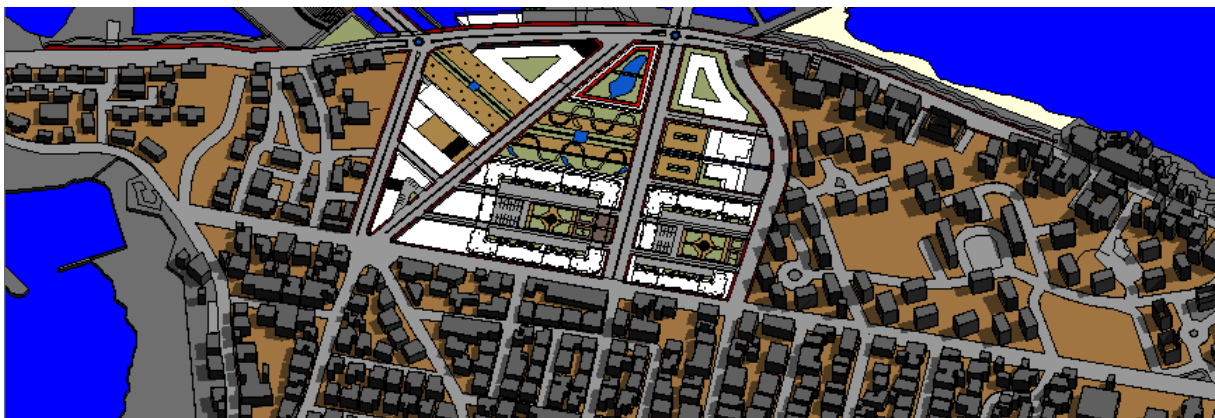


Figure 143 : Vue en 3D sur le réseau viaire du projet

ETAPE 4 : AFFECTATION DES SOLS

Dans cette étape on introduit le découpage zoning proposé sur les deux entités :

- **Première entité (sol) :**
 - Habitat collectif
 - Centre commercial
 - Élément d'accompagnement
 - Espace de loisir
 - Zone culturelle
 - Parking
- **Deuxième entité (mer) :**
 - Aménagement de la bande littoral
 - Projection de l'hôtel
 - L'idée des quais artificiel et promenade.

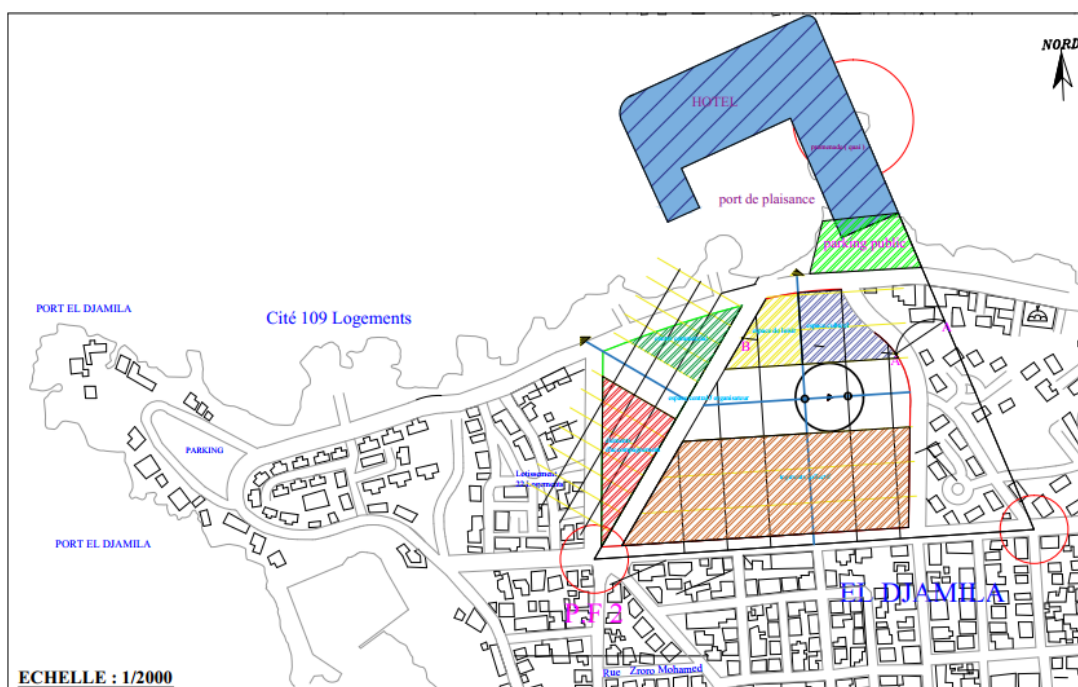


Figure 144 : Affectation des sols

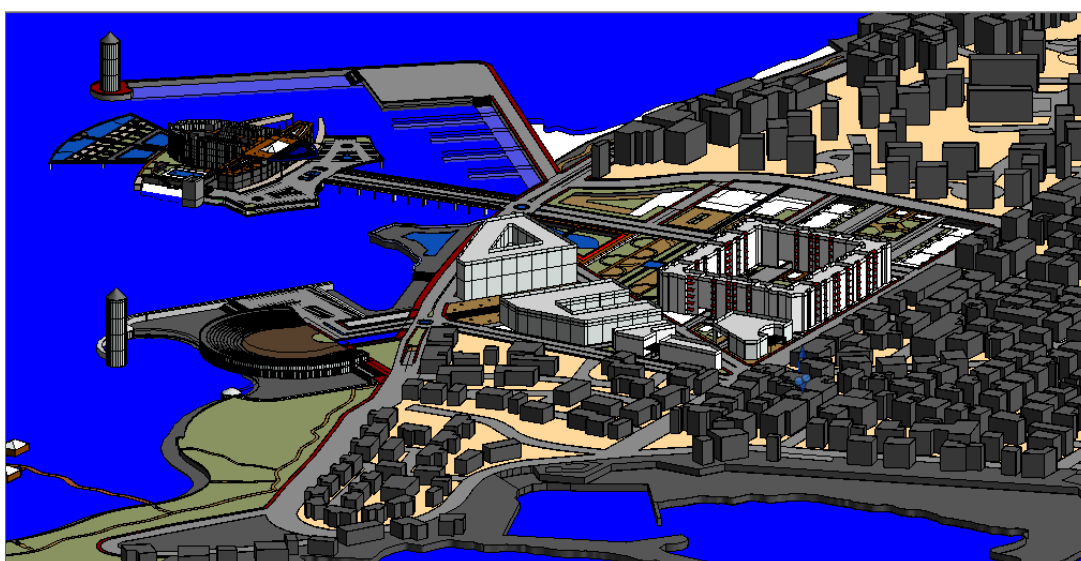


Figure 145 : Vue en 3D sur la répartition proposée

ETAPE 5 : POLARITE VISUELLE

Cette étape est marquée par :

- L'intégration de la mosquée dans l'espace central du projet.
- Prolongation de la trame (sol) pour la création de l'amphithéâtre suivant les mesures projetées précédemment.
- Première tentative de création du pont menant à l'assiette de l'hôtel provenant de notre quartier (son origine).

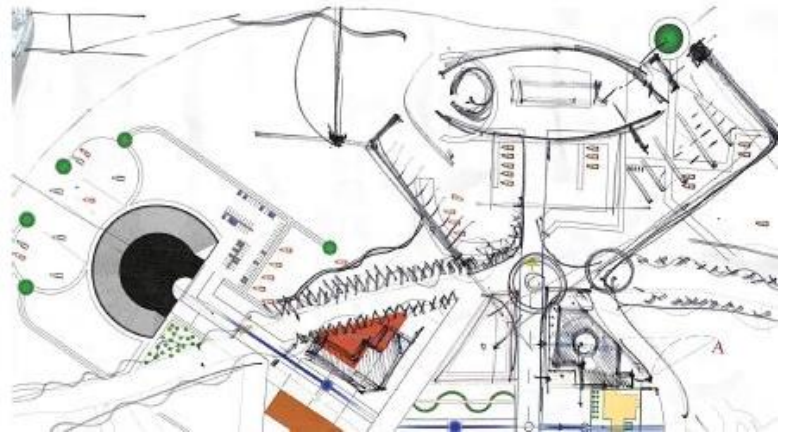


Figure 146 : Esquisse du projet corrigé en Atelier

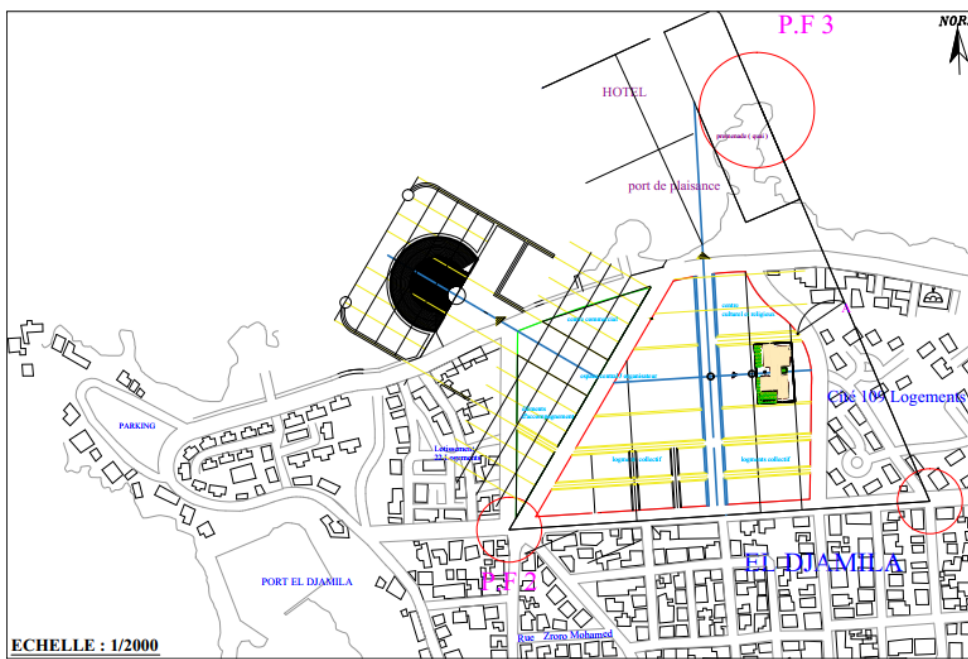


Figure 147 : Polarité visuelle

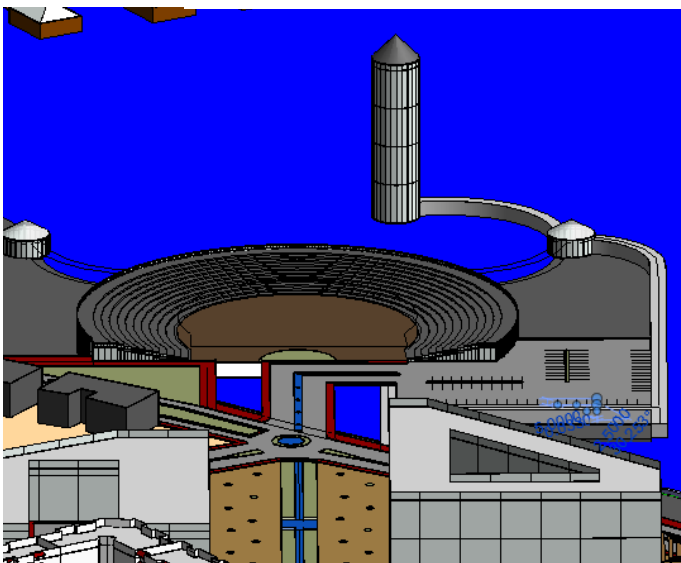


Figure 148: Vue sur l'amphithéâtre du projet

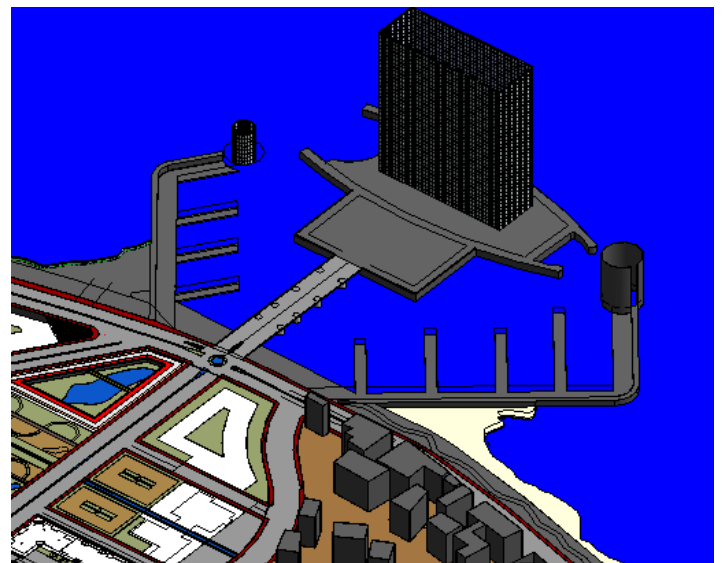


Figure 149 : Vue sur le bâtiment projeté

Etape 6 : RELIER LA VILLE A LA MER

C'est l'étape finale qui rassemble toutes les entités du projet sur le sol en en seul projet (le quartier, l'amphi théâtre, promenade côtière, port de plaisance).

- Donner de la valeur aux routes primaires, secondaire
- Création d'une trémie des deux côtés pour assurer une bonne fluidité et circulation des automobiliste
- Plusieurs airs de stationnement ont été développé et ajouté à la zone
- Ajouter des quais de protection des vagues

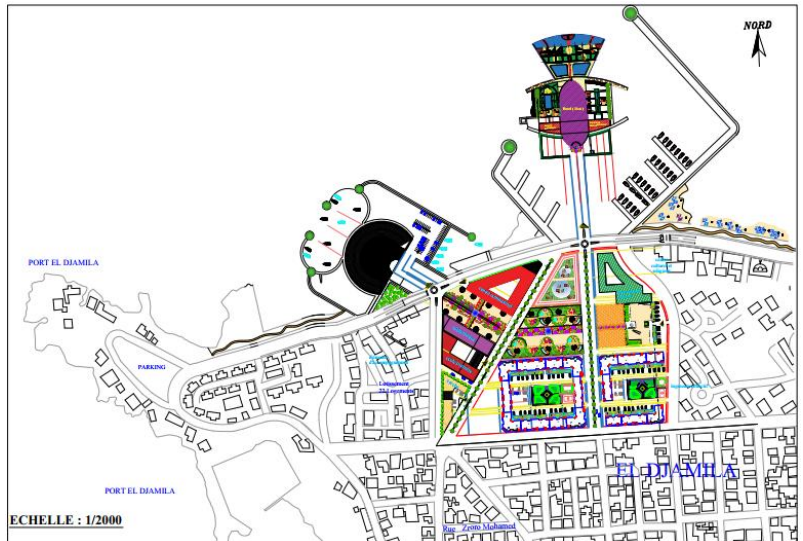


Figure 150 : Plan d'aménagement

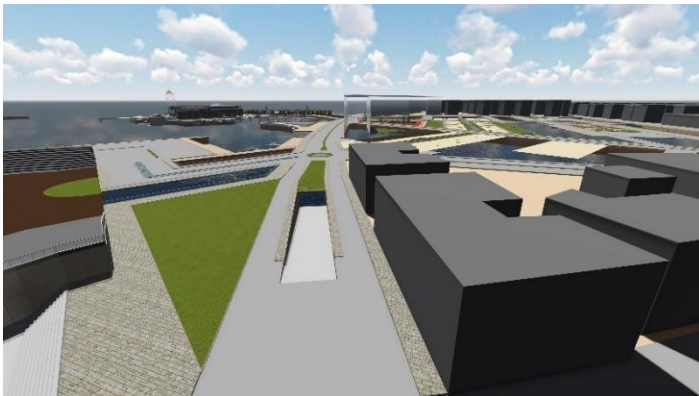


Figure 151 : Vue sur les entités du projet

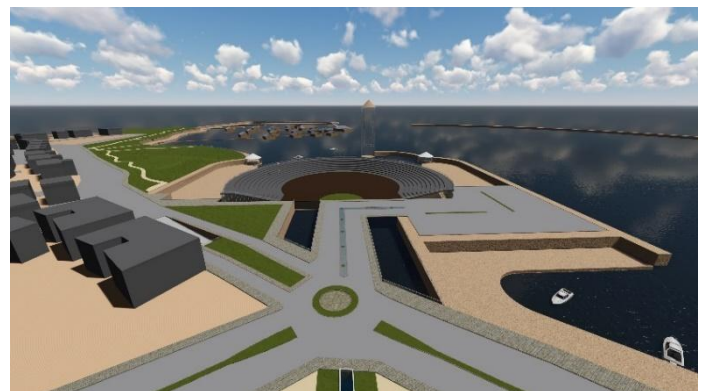


Figure 152 : Le projet qui fond dans son environnement

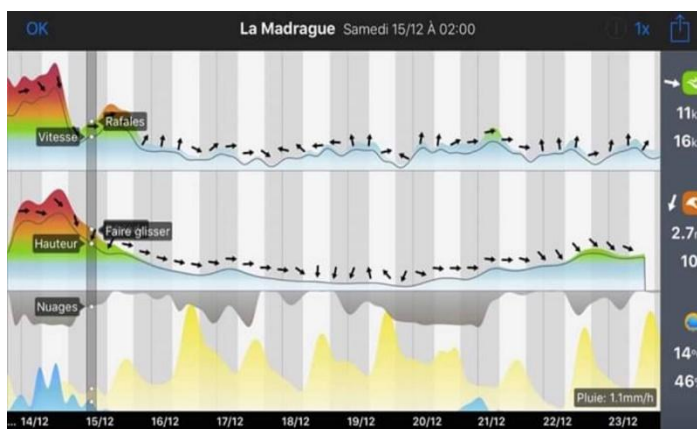


Figure 153 : Statistiques hivernales des vagues

| Vendredi 14/12 | | 07:51 → 17:34 | |
|----------------|-------|---------------|------------|
| 10 | 24 32 | 4.2 9 | 15 99 2.7 |
| 13 | 27 35 | 4.5 10 | 15 100 5.6 |
| 16 | 19 25 | 4.4 9 | 15 100 1.3 |
| Samedi 15/12 | | 07:52 → 17:34 | |
| 10 | 15 21 | 2.1 9 | 15 |
| 13 | 14 20 | 2.2 7 | 16 4 |
| 16 | 12 18 | 2.0 6 | 16 9 |
| Dimanche 16/12 | | 07:53 → 17:35 | |
| 10 | 6 7 | 1.1 6 | 17 58 |
| 13 | 4 6 | 1.0 6 | 20 40 |
| 16 | 4 5 | 0.9 6 | 20 47 |
| Lundi 17/12 | | 07:53 → 17:35 | |
| 10 | 2 3 | 1.1 6 | 16 94 |
| 13 | 3 4 | 0.9 6 | 18 93 |
| 16 | 4 5 | 0.8 6 | 17 |
| Mardi 18/12 | | 07:54 → 17:35 | |
| 10 | 5 7 | 0.6 6 | 15 |

III-8-5 L'Hôtellerie

III-8-5-1 Définition de l'hôtel

- L'hôtel est un établissement commercial d'hébergement classé qui offre des chambres ou des appartements meublés pour une clientèle effectuant un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. Il est exploité toute l'année ou seulement pendant une ou plusieurs saisons⁴⁶.
- L'hôtel est tout établissement qui vend à la clientèle un espace privatif pour une utilisation personnelle pendant un temps limité.⁴⁷
- « Personne n'a envie d'hôtels classiques, ni d'hôtels dits internationaux, un hôtel c'est dormir, et se sentir chez soi en une demi-heure »⁴⁸.

III-8-5-2 Types d'hôtels :

- Hôtels urbains :

Ce sont des hôtels qu'on trouve au centre des villes, ou au bord de la mer si la ville se développe sur littoral, ils s'organisent généralement autour d'un espace central « atrium », cette partie publique est un véritable lieu de visite, car on peut trouver des magasins, des services, des banques, des restaurants, des salles d'expositions et de fêtes ..., avec une partie d'affaires, où se déroulent les congrès, les conférences, les séminaires ou les réunions.

- Hôtel semi- urbains :

Se trouve dans le périphérique de la ville, contient plus que l'hébergement des activités de loisir.

- Hôtels touristiques

Occupés par les touristes pour le repos Dans milieux touristiques

- Hôtels d'affaires

Situés dans des capitales économiques et politiques (hôtels de Congrès) ou les clients soient des hommes d'affaires, investisseurs Économiques, des gens politiques.

- Hôtels de santé

Situés à côté des thermes naturelles et littorales Préservent pour ses occupants des services de saint et de repos.

- Hôtel dans des sites naturels :

On les trouve en dehors de la ville, dans un site naturel où il présente des potentialités touristiques. au bord de la mer dans les forêts, sur des falaises, ou en montagnes là où le paysage est beaux, à caractère le sport et de loisirs.

⁴⁶ Le moniteur hôtellerie

⁴⁷ Le dictionnaire Larousse.

⁴⁸ Selon Jean Nouvel

III-8-5-3 Programmation d'un Hôtel

La programmation en architecture est présentée à la fois comme un outil et une manière pour aborder les problèmes d'appréhender et de contrôler de son futur environnement ; pour une meilleure conception du projet sur les plans techniques, architecturaux et fonctionnels.

III-8-5-4 Composant d'un hôtel :

Un hôtel est principalement composé de trois grandes parties :

Partie publique : une partie destinée aux clients et aussi aux publics. Elle offre plusieurs services.

Partie privée : c'est une partie réservée exclusivement aux clients.

Partie interne : c'est une partie indispensable au bon fonctionnement de l'hôtel pour une bonne fluidité des activités et une rapidité des services.

| | | | | |
|-----------------------------|---|---|---|---|
| Programme de base | <p>Partie publique</p> <ul style="list-style-type: none"> -L'accueil -Réception -Salles d'attente -Escaliers de secours. -Administration | <p>Partie service</p> <ul style="list-style-type: none"> -Administration -Blanchisserie -Cuisine -Service nettoyage | <p>Partie et technique</p> <ul style="list-style-type: none"> -Locaux de service -Gaines techniques -Stockage -Locaux d'électricité. -Atelier de maintenance | <p>Partie privée</p> <ul style="list-style-type: none"> -Partie hébergement <p>Partie privée</p> <ul style="list-style-type: none"> -Partie hébergement |
| Programme spécifique | <p>Partie de loisir et de détente</p> <ul style="list-style-type: none"> -terrain de tennis - discothèque. - piscine -salle de jeux - salle de cinéma | | <p>Détente</p> <ul style="list-style-type: none"> -Sauna -Hydro massage. -Jardin et terrasses -Vestiaires. -Douches | |
| Programme définitif | <p>Partie publique</p> <ul style="list-style-type: none"> Parking Restaurants, Salle de sport Sauna Piscines Courts de tennis | <p>Partie service</p> <ul style="list-style-type: none"> Location de voiture Boutiques Service des chambres Bagagerie Infirmierie | <p>Partie privée</p> <p>La partie hébergement : chambres simples, doubles, chambres pour handicapés et suites.</p> <p>Partie privée</p> <p>La partie hébergement : chambres simples, doubles, chambres pour handicapés et suites.</p> | |

III-8-6 IDEE DE LA FORME DU PROJET :

Le concept de métaphore en architecture :

C'est une caractéristique récurrente chez les architectes moderne qui sert d'outil de l'imagination mentale à la matérialisation.

Le concept formel de notre projet s'est fait à partir de l'aspect métaphorique suivant :

- Assiette de l'hôtel qui contient les espaces extérieurs sous une forme d'un bateau en train d'accoster
- La forme de l'hôtel sous une forme d'un poisson dans l'eau.

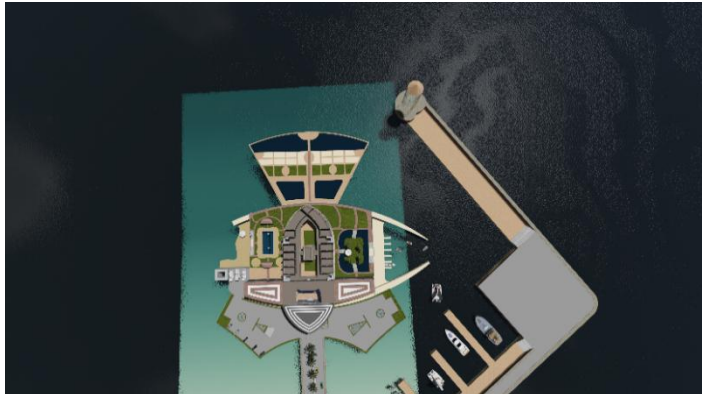


Figure 154 : Vue globale sur le projet

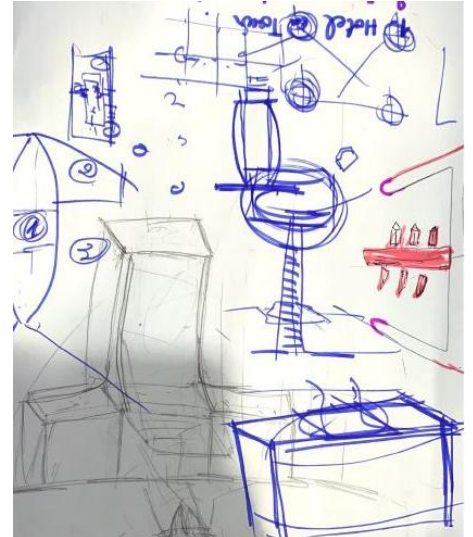


Figure 155 : Esquisse de la forme d'hôtel

III-8-6-1 GENESE DU PROJET :

Cette étape est la réflexion finale de la finalisation de l'assiette de l'hôtel suivant un concept fort qui est la métaphore architecturale

- La trame du projet est une trame orthogonal régulière suivant la matrice :
Longueur = 10, Largeur = 10
- Une forme de l'hôtel libre pour dégager le maximum d'espace et favoriser les façades pour une meilleure perspective de vision.

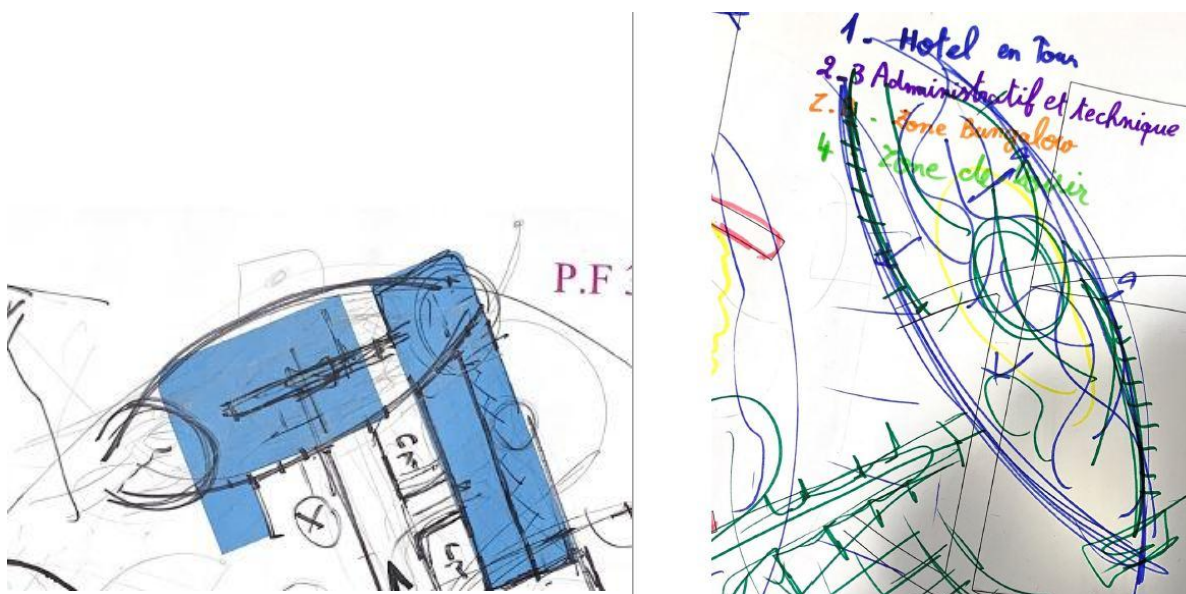


Figure 156 : Les premières esquisses du projet

III-8-6-2 AFFECTATION DES SOLS :

Cette étape consiste le découpage zoning des entités bâti et non bâti dans l'hôtel suivant les surfaces décrites :

- **NON-BATI** : doté d'une surface total répartie 7300m2 suivant la répartition :
 - Deux espaces de loisir latéraux d'une surface de 1750m2 doté d'une piscine a vague et une plage privé côté est, côté ouest donne sur le port de plaisance)
 - Un espace central dégagé vers la mer d'une surface de 7000 m2 (deux piscines aquatiques une pour enfant et bébé et leur parents et une piscine à toboggan, plus la grande piscine en limite avec la mer et des espaces de repos en transat ou banc)
- **LE BATI** : doté d'une surface totale de 7100m2 suivant la répartition :
 - Deux blocs latéraux d'une surface de 400 m2 R+2+SOUS-SOL côté ouest destiné à l'administration et les locaux technique, coté est une surface de 400 m2 en R+2 destiné aux divers divertissements
 - Bloc central qui contient les chambres et les parties restants de l'hôtel (boutique, spa, restaurant) d'une surface 3300 m2 en R+23

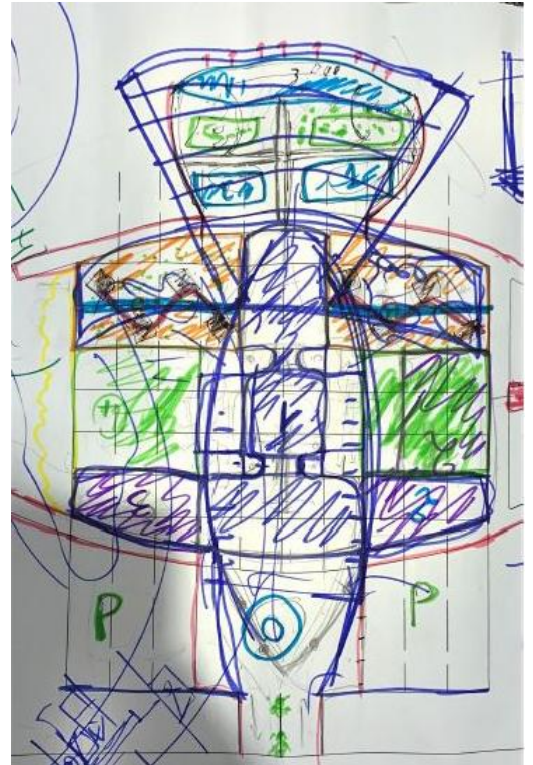


Figure 157 : Le projet suite à la répartition des espaces

III-8-6-3 FORME FINALE

- Etape de finalisation montrant tous les espaces extérieurs du plan et leurs dispositions
- L'accessibilité et les aires de stationnement
- Le port de plaisance et la plage privé.

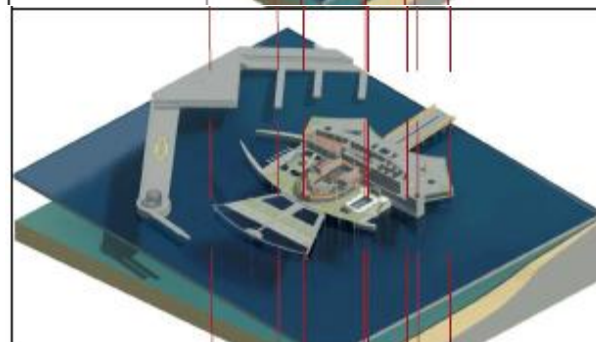
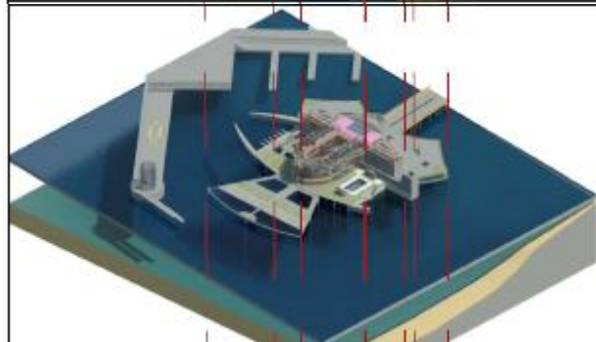
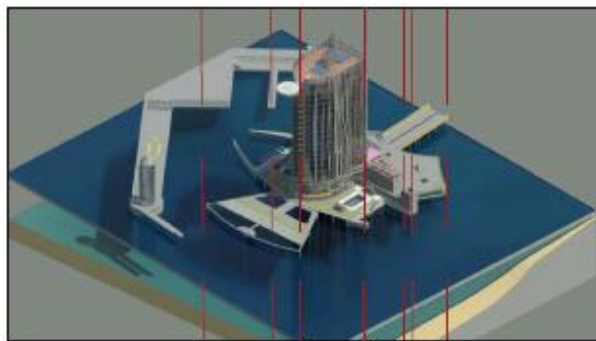


Figure 158 : Esquisse finale

III-8-6-4 Schéma d'organisation spatiale

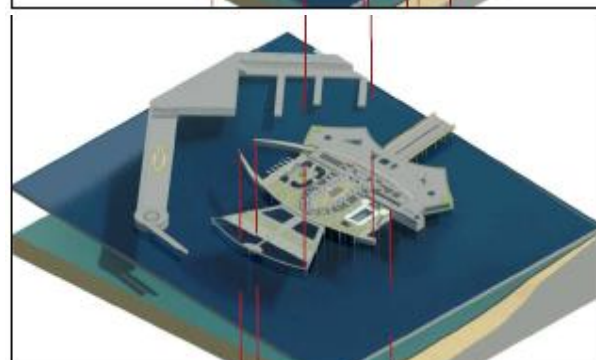
ETAPE 5 : (étape répétitive)

- Partie hébergement se concentre à partir du 3eme niveau jusqu'au 20eme niveau sans obstacle visuel
- Le dégagement de la vue (vue panoramique)
- Au niveau de la toiture l'intégration de la plateforme H pour donner de la valeur au volume



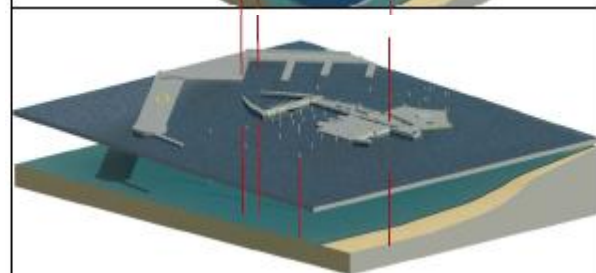
ETAPE 4 :

- Première tentation d'aller en hauteur pour marquer le projet dans sa ville (point repère)
- Mixité fonctionnelle entre niveaux



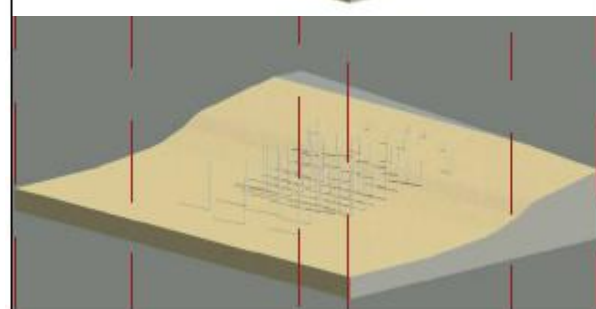
ETAPE 3 :

- La liaison de l'hôtel au quartier à travers le pont sur élevé
- Mise en œuvre de la plateforme principal contenant les espaces extérieurs et la première enveloppe de notre hôtel



ETAPE 2 :

- la mise en œuvre du premier sous-sol qui sera en même temps à double fonction parking pour véhicule en -1 et un quai pour les bateaux résidents à l'hôtel



ETAPE 1 :

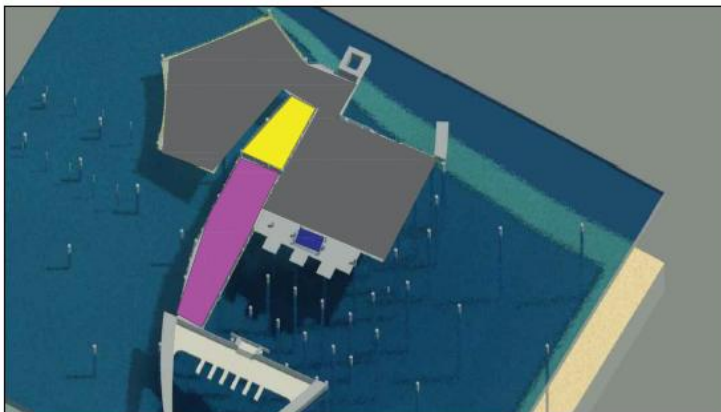
- Après avoir creusé et trouver le bon sol on opte pour le principe de l'installation d'une station pétrolière (notre projet sera surélevé de la mer)
- L'intégration des pieux de diamètre 1.20 m jusqu'à pénétration au bon sol à 50m en dessous de la mer.

Hiérarchie fonctionnelle et spatiale :

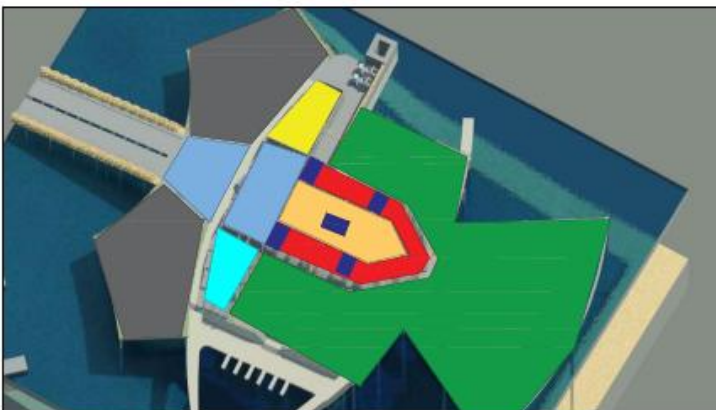
La conception des plans s'est faite à partir d'une réflexion qui est la mixité en fonctionnel, cette mixité nous a laissé réfléchir comment organiser nos espaces et les relier entre eux ?

- la répartition des espaces est faite selon la logique suivante :

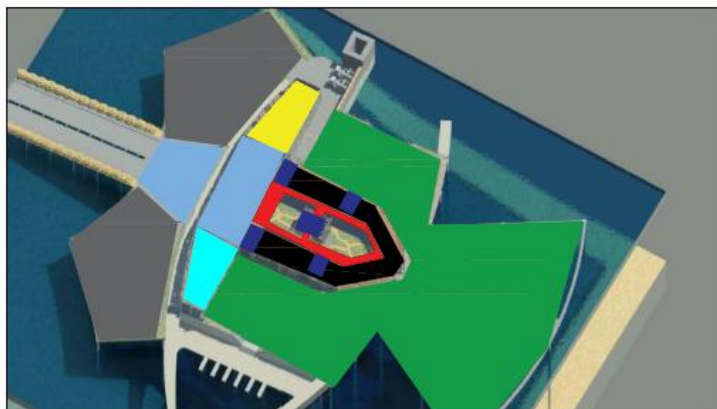
- L'espace d'entrée est relié avec tous les espaces environnant pour une meilleure distribution de flux
- Des bras cotés pour les espaces latéraux
- Partie central évidée dans toute la structure entourée des différentes parties du projet selon les niveaux (boutique, spa, chambre)
- La circulation se fait selon les cages d'escaliers d'angle et l'ascenseur central
- Zones de détente extérieure.



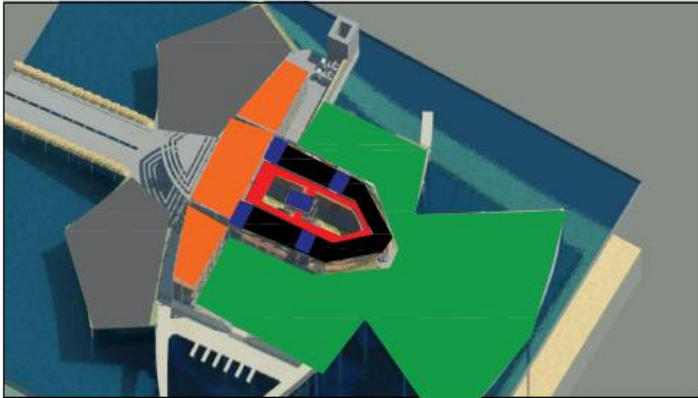
- Air de stationnement
- Local technique
- Espace de loisir
- Circulation vertical (Ascenseur)



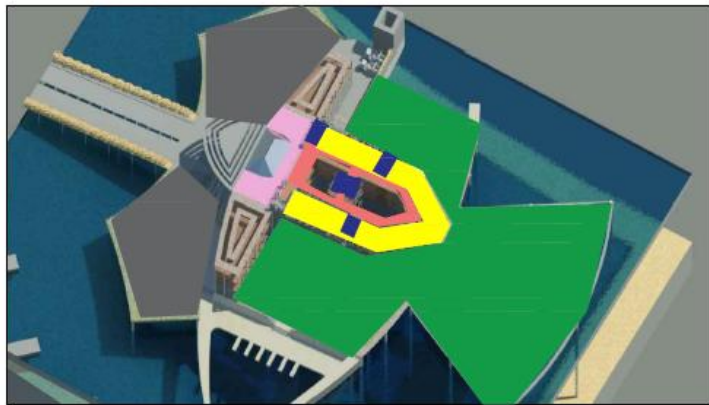
- Air de stationnement
- Local technique
- l'entrée principal / espace de reception
- espace de divertissement
- partie centrale (atrium vitré)
- Espace extérieur de loisir
- Circulation verticale
- Circulation horizontale



- Air de stationnement
- Administration
- l'entrée principal / espace de reception
- Salle des fetes
- partie de detente spa / gym
- Espace extérieur de loisir
- Circulation verticale (Ascenseur/escalier)
- Circulation horizontale (couloir)



- Air de stationnement
- Restaurant
- partie de detente spa / gym
- Espace exterior de loisir
- Circulation verticale (Ascenceur/escalier)
- Circulation horizontale (couloir)



- Air de stationnement
- L'entrée
- partie hebergement
- Espace exterior de loisir
- Circulation verticale (Ascenceur/escalier)
- Circulation horizontale (couloir)



- Toiture
- Plateforme d'atterissage
- Circulation verticale (Ascenceur/escalier)

III-9 ASPECT STRUCTUREL

Introduction

La structure intervenant dans l'expression architecturale permettra la concrétisation d'une idée ou d'une expression de l'objet architectural de l'état théorique à l'état réel. Formant un tout, la conception du projet exige la coordination entre la structure, la forme et la fonction tout en assurant aux usagers la Stabilité et la solidité de l'ouvrage.

Cette partie comportera le choix du système de structure qui représentera l'approche du projet dans son aspect structurel.

D'après étude théorique on a sorti que l'assiette de l'équipement sera implantée sur une ile artificielle sur le littoral Algérois.

III-9-1 Création des îles (techniques, physique) :

III-9-1-1 L'élaboration du projet :

L'attraction de l'île consiste particulièrement dans son attractivité environnementale et commerciale mais surtout dans son esthétisme et ses courbes originales, constituée de matériaux naturels : du sable et de la roche.

Les fondations sont creusées profondément dans un sol qui se doit solide. Ainsi le sable doit être aussi compact que de la terre.



Figure 159 : Iles artificielles de Dubaï

III-9-1-2 La mise en place des travaux de construction

Les îles artificielles sont construites par remblayage, avant la construction d'une île le plus important est de la protéger des intempéries et de l'agitation de la mer, pour se faire il est nécessaire de construire une digue assez solide pour résister à la mer.

Les travaux de construction des digues étant parallèles à ceux de l'île, il ne doit pas être trop lent, en effet après un certain avancement de la digue, les travaux de construction de l'île peuvent débuter à partir de l'endroit où elle est protégée par la digue, cette dernière ne doit donc pas être trop lente pour protéger suffisamment l'île de la mer

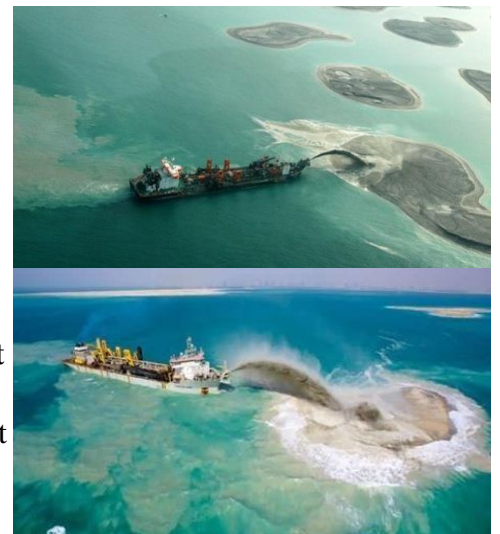


Figure 160 : La technique de réalisation, de remblai à l'aide des bateaux

III-9-1-3 La digue artificielle

Pour solidifier le terrain sableux et permettre de construire des infrastructures dessus, on utilise la technique de la vibro-flottation.

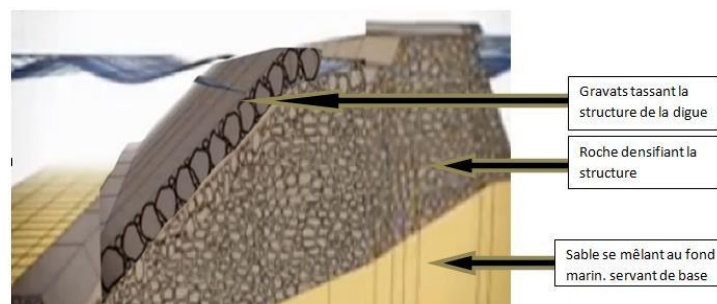


Figure 161 : Coupe transversale d'une digue

III-9-1-4 Technique de la vibro-flottation

Dans cette méthode (mécanique), un vibreur pénètre par son propre poids dans les couches à compacter et forme une excavation remplie immédiatement par des matériaux divers ou par les matériaux du remblaiement lui-même.

Elle possède une grande efficacité même à une très grande profondeur (plus de 20m). Mais le périmètre d'action reste faible (2 à 4 mètres de diamètre) demandant donc un grand nombre de points de compactage.



Figure 162 : Vibro-compacteurs

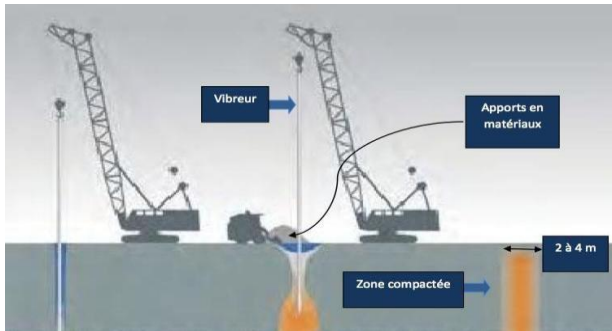


Figure 163 : Schéma d'une zone compactée par vibro-flottation



Figure 164 : Chantier de compactage

III-9-1-5 Consolidation du terrain

Avec le temps l'île artificielle s'en tassera naturellement mais ça prendra des dizaines d'années, alors il faut avoir recours à la technologie, et ça en utilisant les « vibro-compacteurs » pour accélérer le tassement de l'île tout ça en ajoutant une partie du sable qui manquera après le tassement.

III-9-2 Le choix de la structure :

III-9-2-1 Infrastructure :

III-9-2-1-1 Les fondations :

Le choix du système de fondation dépend de la résistance du sol et du résultat de calcul des descentes de charges, elles permettent l'ancrage de la structure au terrain, de limiter les tassements différentiels et les déplacements horizontaux.

Les différents types des fondations :

- **Sous un bâtiment on peut retrouver trois (03) types de fondations :**
 - Fondation superficielle (0.8 – 1.50m)
 - Fondation semi profonde
 - Fondation profonde.

Le choix de l'une ou de l'autre dépend directement de :

- La nature du terrain
- La taille de l'ouvrage
- Économie

Pour notre cas la construction sur une île artificielle, les fondations du projet se constituent d'un **radier général soutenu par un système de pieux ancré**.

Les fondations « radier posés sur pieux » est installé sur les terrains alluvionnaires, limons, sables, graviers, argiles et marnes les terrains durs, secs et cohérents.

Une fondation doit maintenir le bâtiment en surface et empêcher qu'il ne s'enfonce dans le sol. Pour cela, les fondations doivent reposer sur une matière solide.⁴⁹



Figure 165 : Les pieux et le radier de la Burj Khalifa de Dubaï

⁴⁹ <https://sites.google.com/site/tpemirat/home>

III-9-2-1-2 Installation du radier

Une fois les pieux enfoncés, on coule une base de béton appelée radier ou dalle précontrainte : c'est elle qui portera l'ensemble de la charge du bâtiment. Ces charges font plusieurs milliers de tonnes (150 000 tonnes pour la Burj Khalifa à Dubaï), la masse de la dalle doit être conséquente : 46 000 mètres cube de béton, pour une épaisseur de 3,70 mètres. La masse de la tour est si importante que la base s'est enfoncée de 7,5 centimètres durant les travaux.

III-9-2-2 La super structure : structure métallique

III-9-2-2-1 Les poteaux :

Pour se faire nous avons utilisé des Poteaux mixte métallique de type IPE enrobé en béton.

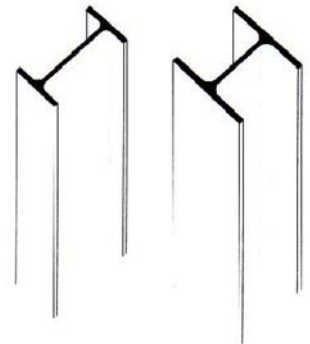


Figure 166 : Section de poteaux en I

III-9-2-2-2 Les poutres :

Poutres alvéolaires

Utilisé dans l'ensemble du projet, ce type de poutres permet d'alléger le poids de la structure et surtout de faciliter le passage des gaines et des fluides dans la hauteur de la poutre. Elles sont donc particulièrement intéressantes, en permettant des portées de 20 mètres en solution mixte acier-béton.



Figure 167 : Les poutres alvéolaires

III-9-2-2-3 Le choix du plancher : Plancher collaborant

Ce type de plancher est composé de tôles profilées et d'une dalle en plusieurs couches, la tôle profilée en acier est seule porteuse et peut servir de coffrage pour la chape coulée sur place, les nervures sont souvent de forme trapézoïdale, les tôles sont galvanisées.

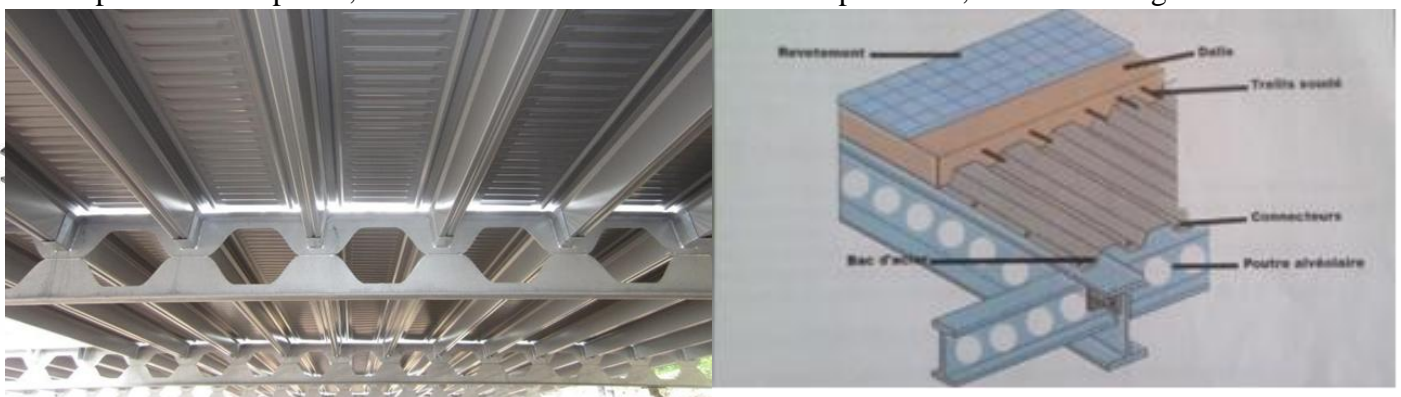


Figure 168 : Assemblage poutre alvéolaire avec plancher collaborant

III-9-2-3 Les joints

III-9-2-3-1 Les joints de rupture

Ils sont prévus là où on a un changement de forme, et une différence de hauteur importante, afin d'assurer la stabilité du bâtiment et d'offrir à chaque partie son autonomie.

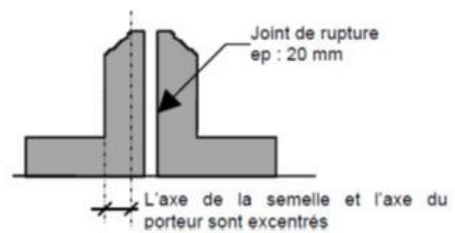


Figure 169 : Joint de rupture

III-9-2-3-1 Les joints de dilatation

Ils sont prévus pour répondre aux dilatations dues aux variations de température.

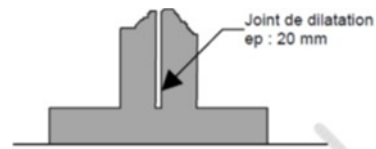


Figure 170 : Joint de dilatation

CONCLUSION :

Pour conclure, l'étude de cet aspect structurel nous a permis de tirer des caractéristiques marquantes concernant la réalisation de notre projet pour lui donner une bonne allure et l'alléger en matière de structure et pour lui offrir une certaine harmonie dans son concept.

Cet aspect est l'aboutissement d'une vision majeure vers une nouvelle planification et projection des constructions sur l'eau pour se lancer vers la modernité mondiale.

III-10 LE TRAITEMENT DE FACADE

Composition de la façade

Façade vitrée principalement en mur rideau composé de panneau d'une dimension 4.08 * 4.08 pour une meilleure pénétration de la lumière dans le projet (éclairage naturel).

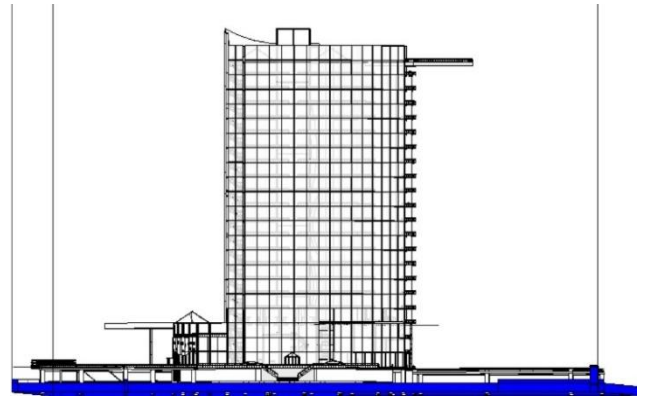


Figure 171 : Composition de la façade



Figure 172 : Les compartiments de la Façade



Figure 173 : Traitement de façade inspiré de vagues

Façade principale

On a opté pour l'utilisation du système plaquage des motifs en aluminium et de la technique de perçage dans la façade principale

- Extrusion d'une partie du mur rideaux principale sous forme d'une vague qui sera lumineuse à travers l'installation des lampes
- Bande de vague dans la partie horizontale pour différencier la partie hébergement des autres.
- Utilisation de la vague dans la limite de la façade.

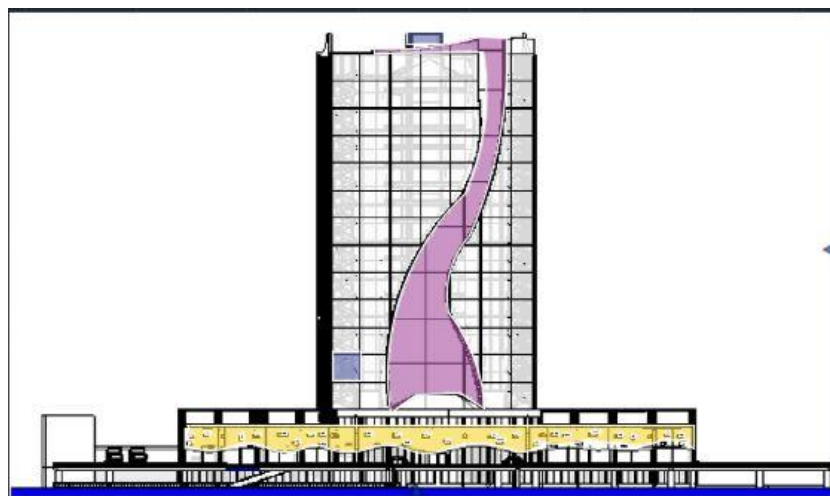


Figure 174 : Composition de la façade principale

Façade latérale

Nous avons opté pour l'utilisation du système plaquage des motifs en aluminium

- Principe de décoration suivant la métaphore des algues et la vague en les utilisant en façade latérale.
- La division des parties de décoration pour donner de l'importance au système de circulation verticale en utilisant deux type d'algue et la vague pour séparer la fonctionnalité des espaces
 - Algue maritime (peu dense) dans les deux coté latéraux
 - Algue rocheux (dense) dans la partie centrale pour marquer la circulation verticale
 - Bande de vague dans la partie horizontale pour différencier la partie hébergement des autres.
 - Utilisation de la vague pour limiter des façades

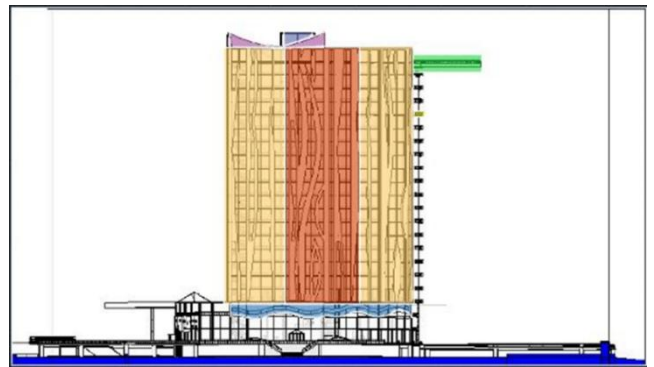


Figure 175 : Composition de la façade latérale

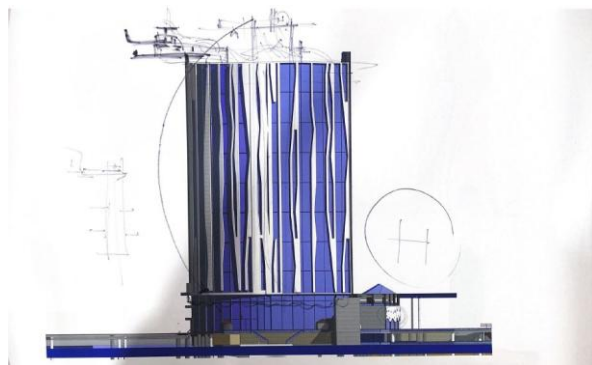


Figure 176 : Conception de la façade latérale



Figure 177 : Inspiration des algues maritimes au niveau de la façade latérale

Conclusion :

L'aspect métaphorique nous a permis de relier notre projet avec son environnement (le milieu maritime) en ajustant tous les paramètres et en jouant sur la différence de volume.

Cette expression moderne donne une certaine dynamique et fluidité à la façade pour un résultat qui s'insère réellement dans son cadre naturel.

CONCLUSION GENERALE :

Alger, grande ville connue par son passé historique et culturel, a connu d'importantes mutations socio-économiques et fonctionnelles suite aux réformes nationales opérées dans le cadre de la mondialisation.

La situation critique dévoilée par les différentes études urbaines et socio-économiques renforce l'appel général à la nécessité de doter la capitale d'une stratégie de développement durable afin d'assurer une gestion cohérente et rentable dans tous ses secteurs.

Parmi ces secteurs, on note le tourisme qui est devenu aujourd'hui une activité économique à part entière avec ses effets sur les équilibres économiques (emploi, investissement, balance des paiements, et ces effets d'entraînements par plusieurs secteurs économiques) c'est indéniablement, un facteur de développement générateur d'importantes recettes fiscales et en diverses et grand générateur d'emploi, en plus, le tourisme permet l'aménagement et l'organisation spatiale. Ces effets positifs sont accompagnés par d'autres effets qui peuvent être néfastes sur l'environnement notamment la pression sur les ressources naturelles (eau, sol, énergie, pollution...)

En effet, l'étude des potentialités de l'Algérie en matière de tourisme a montré toute sa richesse (patrimoine culturel diversifié, héritage historique, paysage, ...). Les efforts en matière d'aménagement touristique en Algérie montrent l'existence telle volonté pour une relance rapide et durable du tourisme algérien, notamment à travers la mise en œuvre du Schéma Directeur d'Aménagement Touristique (SDAT composant du Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire SNAT) où désormais le tourisme n'est plus un choix mais un impératif.

Ainsi le SDAT définit clairement les bases de la nouvelle stratégie d'aménagement touristique à l'horizon 2030. C'est un programme qui vise le développement de la capacité contributive du tourisme à l'économie nationale, grâce à la création des ZET et l'aménagement des espaces à vocation touristique pour le but de créer des pôles touristiques et garantir un développement durable et harmonieux, ceci indique que l'Algérie a bien défini son positionnement vis-à-vis du tourisme et veut le placer parmi les secteurs de développement économique prioritaires.

Globalement, nous avons voulu savoir le rôle de l'aménagement touristique dans le développement local pour cela, notre travail de recherche a pour ambition d'apporter une description de la situation touristique de la commune de Ain Benian et de déterminer la contribution de ce secteur au développement de cette région sur le plan économique, social et culturel. Pour répondre à cette question, nous avons fait recours à la recherche à la fois théorique et pratique. Nous avons donc opté pour un travail d'analyse et de synthèse afin de cerner notre problématique citée en haut.

Ceci fait, et après avoir mis en place notre pôle touristique, nous avons pu répondre à notre problématique et affirmer notre hypothèse proposée et le cas de la ZET de Ain Benian reste un exemple vivant, parmi tant d'autres, qui illustre parfaitement la faiblesse du secteur de tourisme, dont les potentialités ne sont pas exploitées de manière à donner naissance à une véritable industrie du tourisme qui contribue à son tour au développement économique local

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- **ABBADIE MONA**, *la politique nationale de l'habitat, la requalification participative dans les grands ensembles d'habitat* – thèse de magister, FSTGAT, USTHB 2001.
- **ANOUCHE Karima**, *la croissance d'Alger, essais de planification urbaine*, thèse de doctorat, université de Paris, DEC1998.
- **AUPA, AGENCE D'URBANISME DES PAYS D'AIX**, *la métropolisation dans l'espace méditerranéen*, NOV2004
- Cahier des charges relatif à l'élaboration du PDAU d'Alger, Wilaya d'Alger, Direction d'Urbanisme, mai 2006.
- **CLAIRE ET MICHEL DUPLAY**, *Méthode illustrée de création architecturale*, ed le moniteur ; Paris, 1982.
- **CLAUDE ORIGET DU CLUZEAU**, *le tourisme culturel, que sais-je ?* presses universitaires de France-PUF ,1998.
- **CLAUDE SOBRY**, *le tourisme sportif*, presse universitaire septentrion, Mars 2005.
- **EL WATAN**, *Economie du tourisme en Algérie, quelle issue*, 30 juin 2018.
- **EL WATAN**, *que faire de nos villes ?* 02/10/1990.
- Encyclopédie LAROUSSE.
- Encyclopédie Universalis.
- **EWA BEREZOWSKA-AZZAG**, *Alger, le territoire invente son avenir*, p02.
- **GERALD BLAKE**, *chronique tourisme au Sahara Algérien* ; ed Méditerranée p :173.
- **GHISLAIN DUBOIS ET JEAN-PAUL CERON**, *Enjeux sociaux et environnementaux du développement du tourisme urbain* ; Revue d'Économie Régionale & Urbaine N04, 2001.
- **JEAN-BAPTISTE BAMAMBA**, *Revue d'informations touristiques*, N° 0005, octobre 2013.
- **JEAN-PIERRE LOZATO-GIOTART**, *Géographie du tourisme*, Edition Hoepli ; p14.
- **JO**, N11 du 19 février 2003, p04.
- **JO**, N275 , Pré plan1966, décret déc. 66-75 du04/04/1966 ; premier plan triennal 1966.1969
- **LA LIBERTE**, *l'Algérie souhaite s'ouvrir sur le reste du monde*, 23 novembre 2015.

- Le moniteur hôtellerie.
- *Livre Blanc du plan stratégique d'Alger 2009-2029.*
- Loi 01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.
- **NICOLE WIDMANN**, *Le tourisme en Algérie*, Revue méditerrané N02, 1976.
- **NORBERT-SCHULZ CHRISTIAN**, *habiter vers une architecture figurative*, ed Electa, p26.
- **OMT**, Alain Laurent.
- Plan National d'Actions pour l'Environnement et le Développement Durable (PNAE-DD), ministère de l'aménagement du territoire et de l'environnement, janvier2002.
- **PASCAL LEROI**, Construction de Haute Qualité Environnementale, l'implication des Régions IAURIF- DEDL septembre 2005.
- **RABAH SAID**, *Un nouveau PDAU pour une ville polycentrique*, 08/12/2016.
- **RODOLPHE DODIER**, *individus et groupes sociaux dans l'espace, apports à partir de l'exemple des espaces périurbains*. Archive Hal, NOV2009.
- Schéma directeur d'aménagement du territoire, SDAT 20025, Janvier 2008, p28.
- **WALID BEN SGHAIE**, *le développement du tourisme médical*, institut de tourisme Tanger, 2000.

WEBOGRAPHIE

www.aps.dz/algerie/

www.cdha.fr/

www.équipement.gouv

www.geotourweb.com/

www.journals.openedition.org/

journals.openedition.org/

<https://www.lemoniteur.fr/>

www.mhuv.gov.dz/

www.mta.gov.dz/

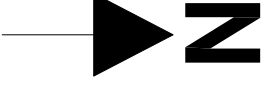
www.nouveautourismeculturel.com

www.pressreader.com/

[www.passionterre.com/tourisme-durable-responsable/.](http://www.passionterre.com/tourisme-durable-responsable/)

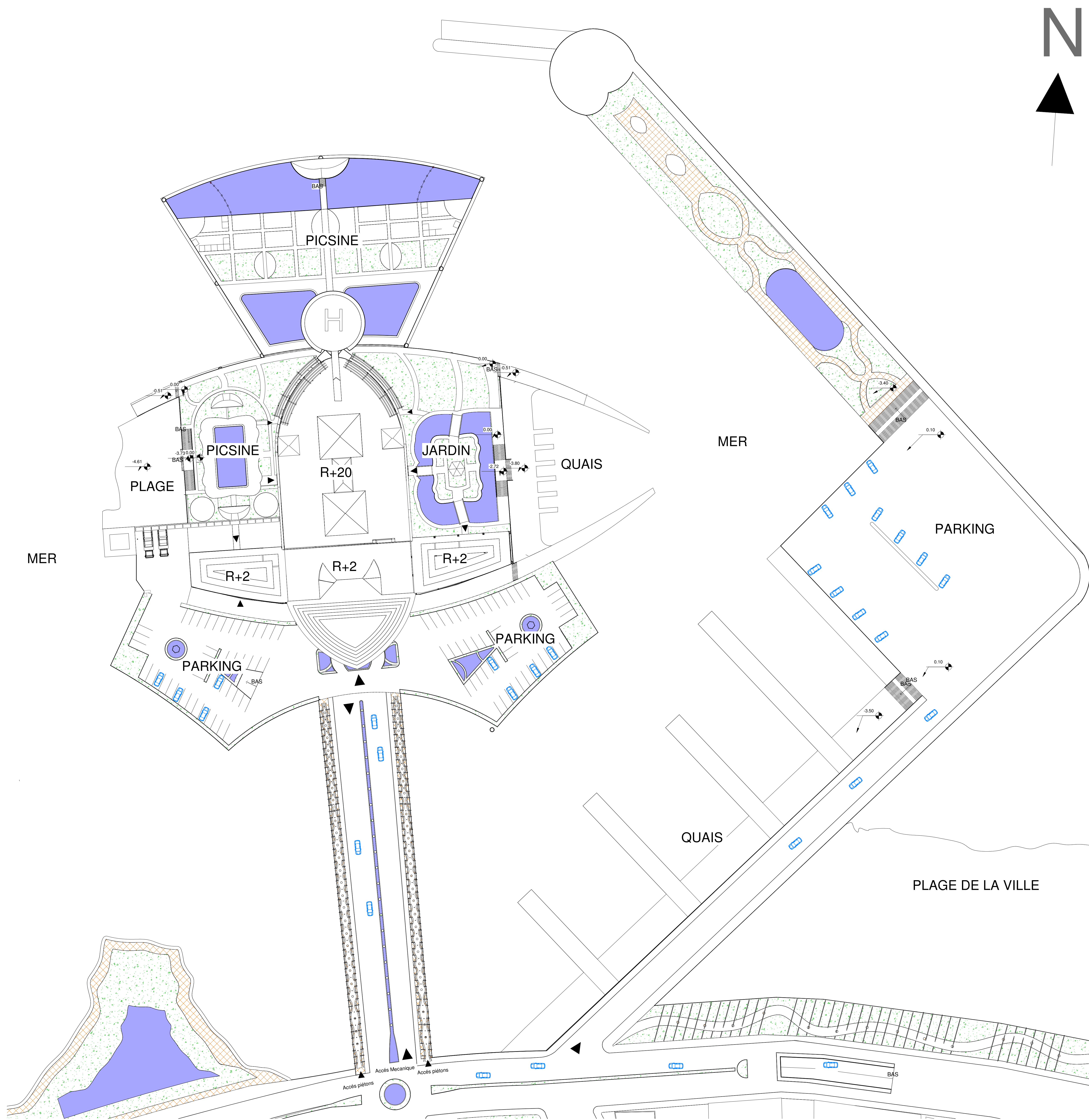
www.tpearchitecture.byethost7.com/

www.trihib.com



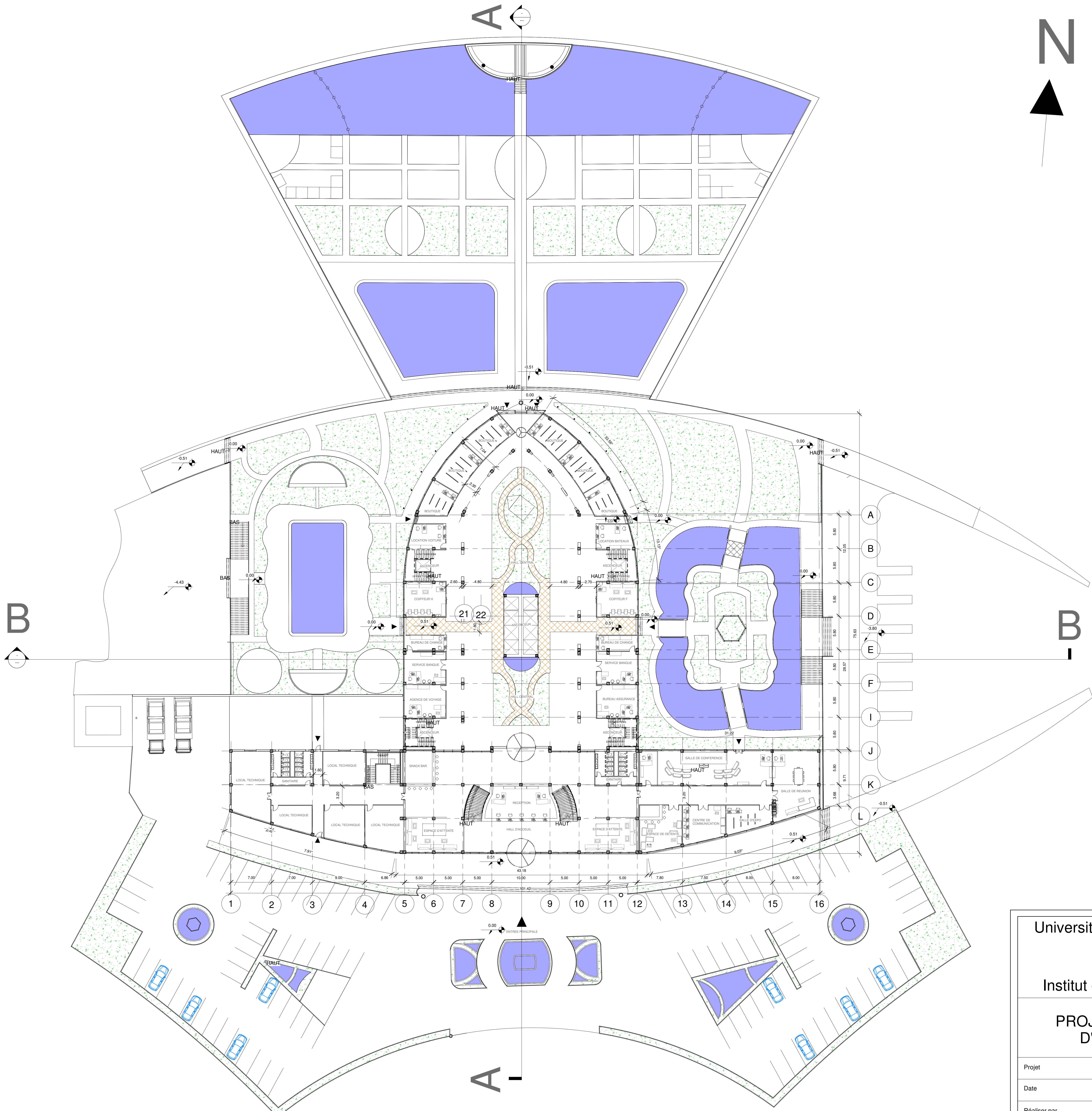
PLAN D'AMENAGEMENT

| | |
|-------------------------|---|
| Université Saad dahleb | |
| Institut d'architecture | |
| PROJET DE FIN D'ETUDE | |
| Projet | Hôtel à air conditionné |
| Date | 09/07/2019 |
| Réaliser par | BOUKENNA OUMAR ELBAHRI ABD EL MONCEF |
| Encadré par | Mr. Mounir |
| PLAN D'AMENAGEMENT | |
| Echelle | 1 : 2000 |



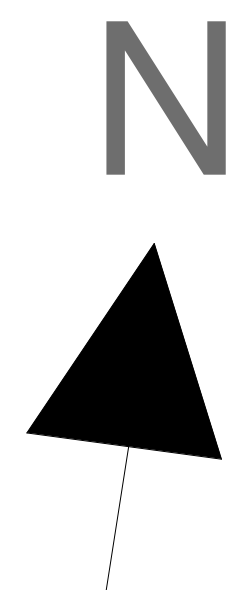
PLAN DE MASSE

| | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| Université Saad dahleb | |
| Institut d'architecture | |
| PROJET DE FIN D'ETUDE | |
| Projet | Hotel à ain benian |
| Date | 09/07/2019 |
| Réaliser par | BOUKENNA OMAR KEMARI ABD EL MONCEF |
| Encadré par | Mr.Maroc |
| PLAN DE MASSE | |
| Echelle | 1 : 500 |



PLAN RDC

| | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| Université Saad dahleb | |
| Institut d'architecture | |
| PROJET DE FIN D'ETUDE | |
| Projet | Hôtel à ain benian |
| Date | 09/07/2019 |
| Réaliser par | BOUKENNA OMAR KEMARI ABD EL MONCEF |
| Encadré par | Mr.Maroc |
| PLAN RDC | |
| Echelle | 1 : 250 |

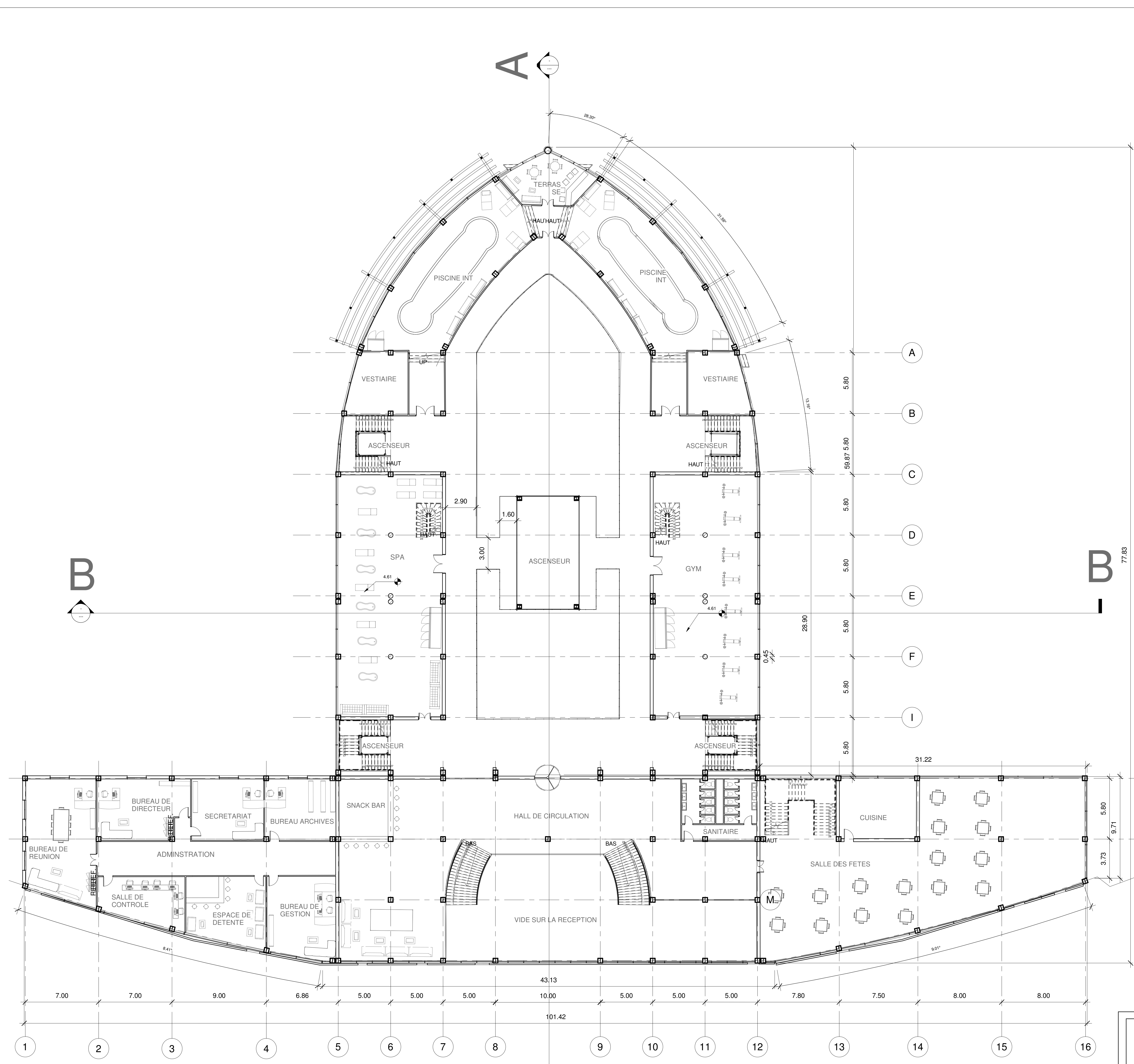


A

A

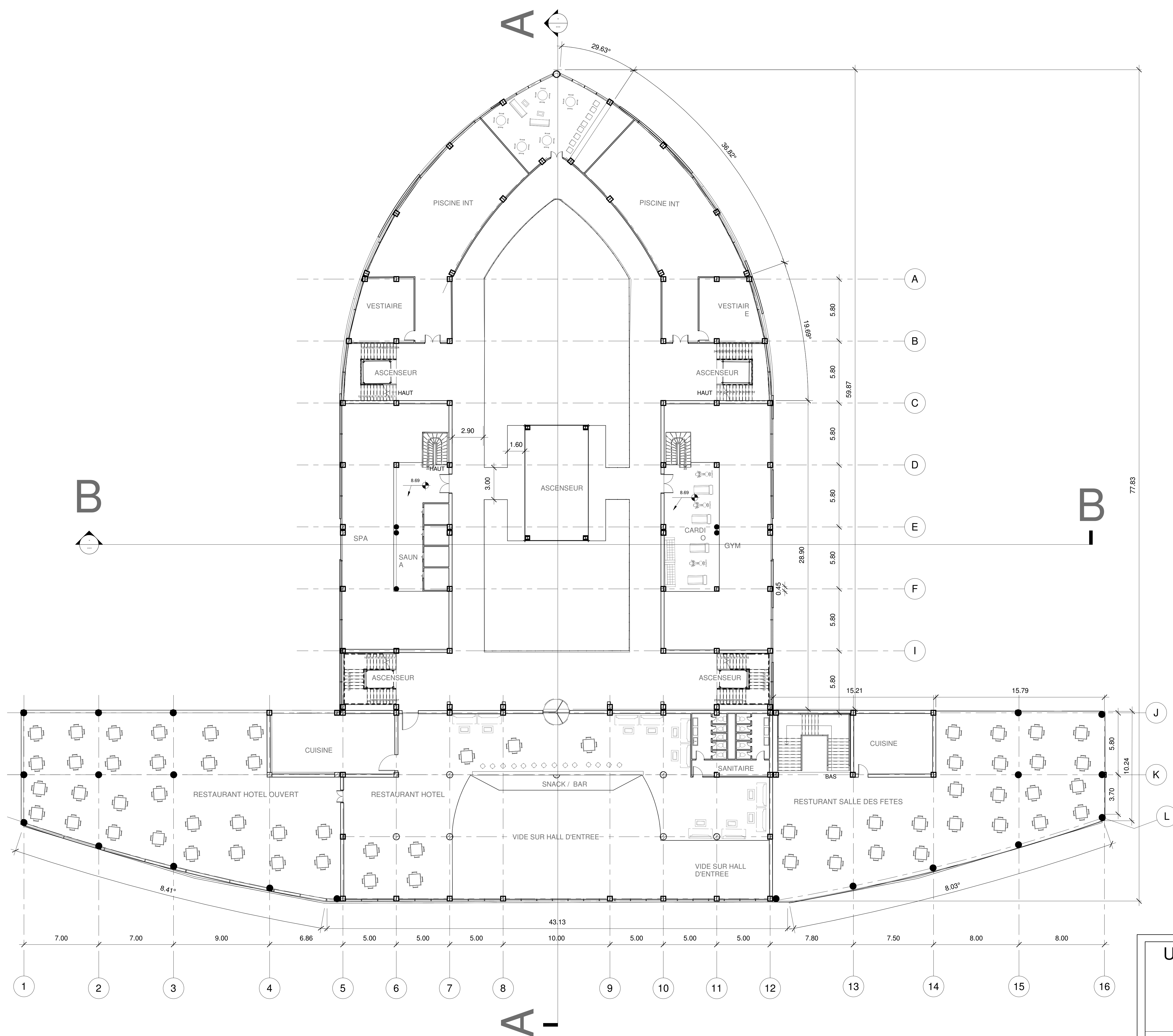
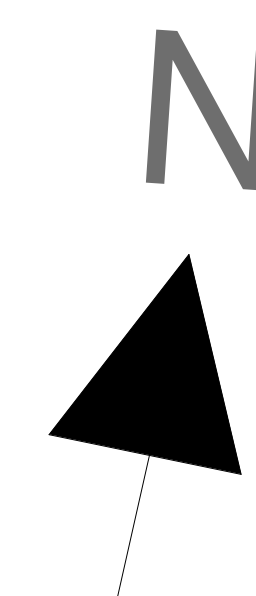
B

B



PLAN 1ER ETAGE

| | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| Université Saad dahleb | |
| Institut d'architecture | |
| PROJET DE FIN D'ETUDE | |
| Projet | Hotel à ain benian |
| Date | 09/07/2019 |
| Réaliser par | BOUKENNA OMAR KEMARI ABD EL MONCEF |
| Encadré par | Mr.Maroc |
| PLAN 1ER ETAGE | |
| Echelle | 1 : 150 |



PLAN 2EME ETAGE

Université Saad dahleb

Institut d'architecture

PROJET DE FIN
D'ETUDE

Projet Hotel à ain benian

Date 09/07/2019

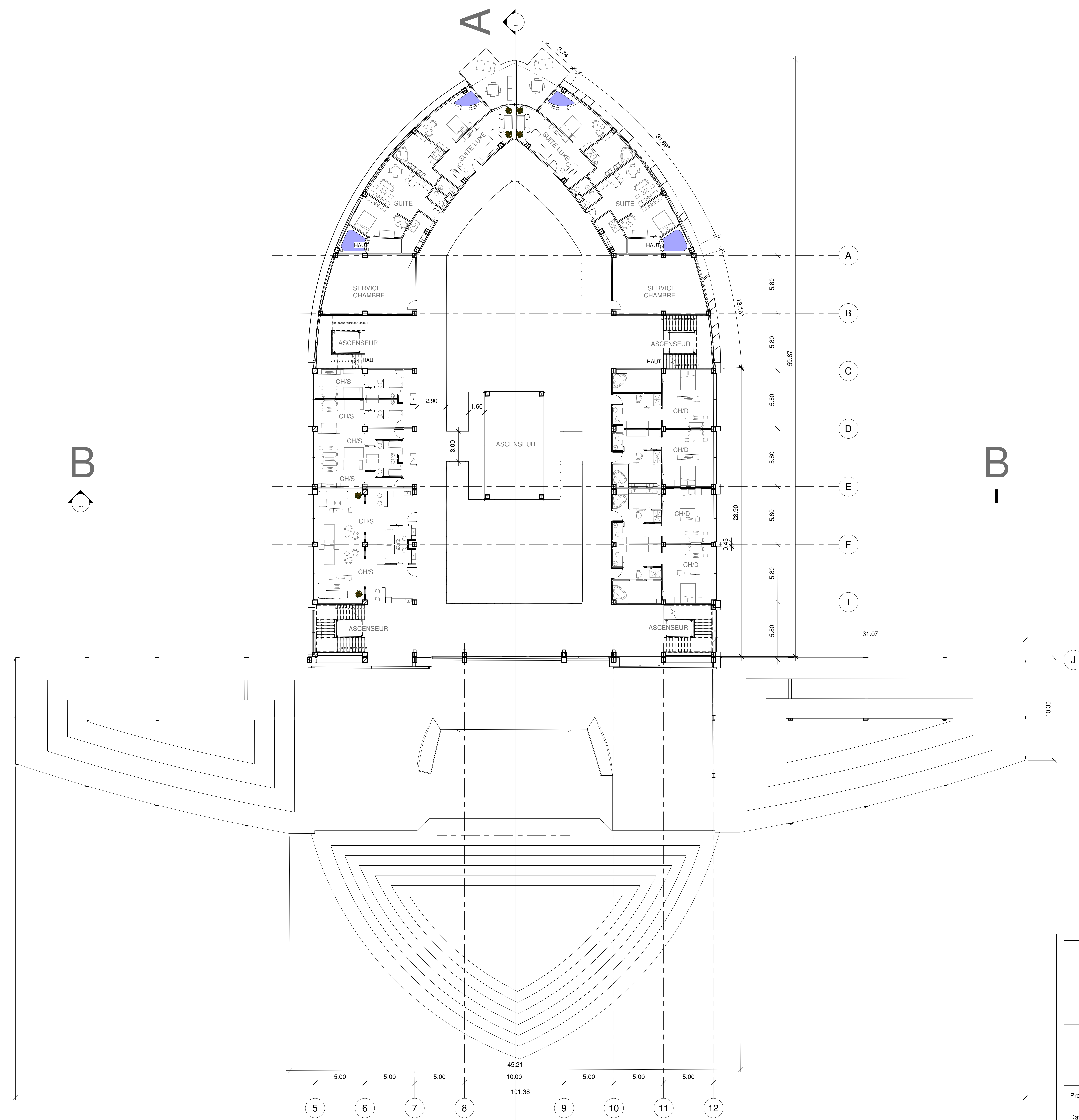
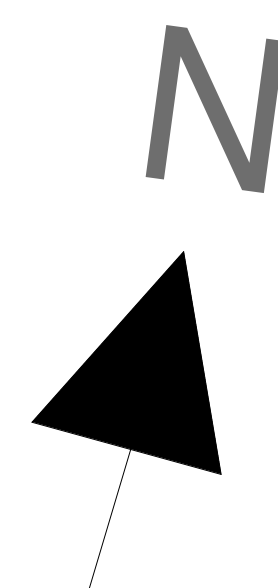
Réaliser par BOUKENNA OMAR
KEMARI ABD EL MONCEF

Encadré par Mr.Maroc

PLAN 2EME ETAGE

Echelle 1 : 150

A



PLAN ETAGE COURANT

Université Saad dahleb

Institut d'architecture

PROJET DE FIN
D'ETUDE

Projet Hotel à ain benian

Date 09/07/2019

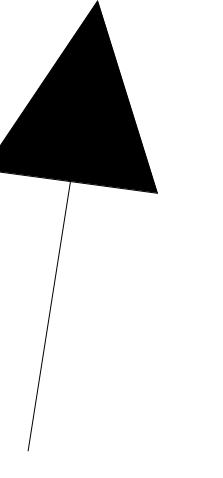
Réaliser par BOUKENNA OMAR
KEMARI ABD EL MONCEF

Encadré par Mr.Maroc

PLAN ETAGE COURANT

Echelle 1 : 150

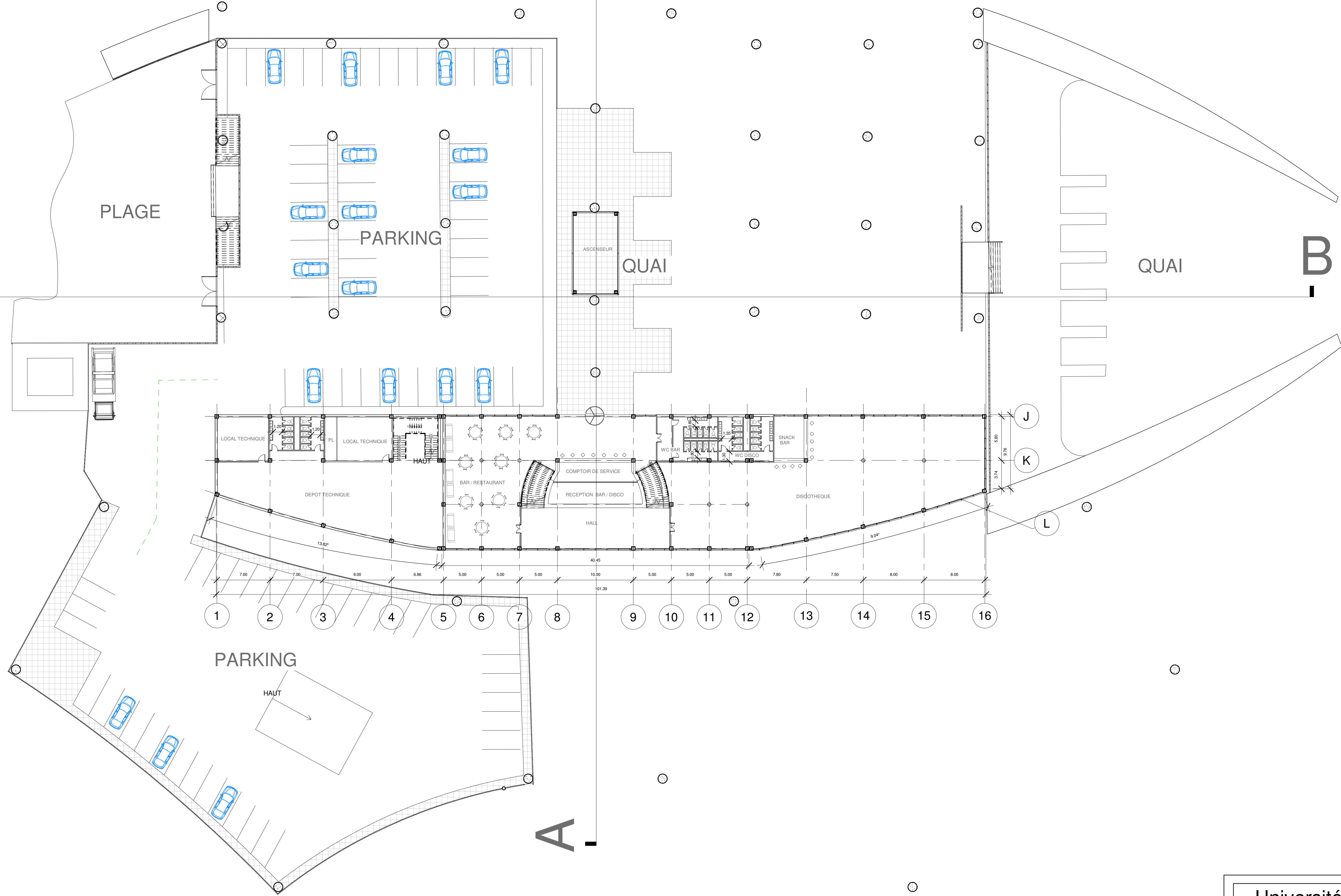
N



A

B

B



PLAN SOUS-SOL

Université Saad dahleb

Institut d'architecture

PROJET DE FIN
D'ETUDE

Projet Hotel à ain benian

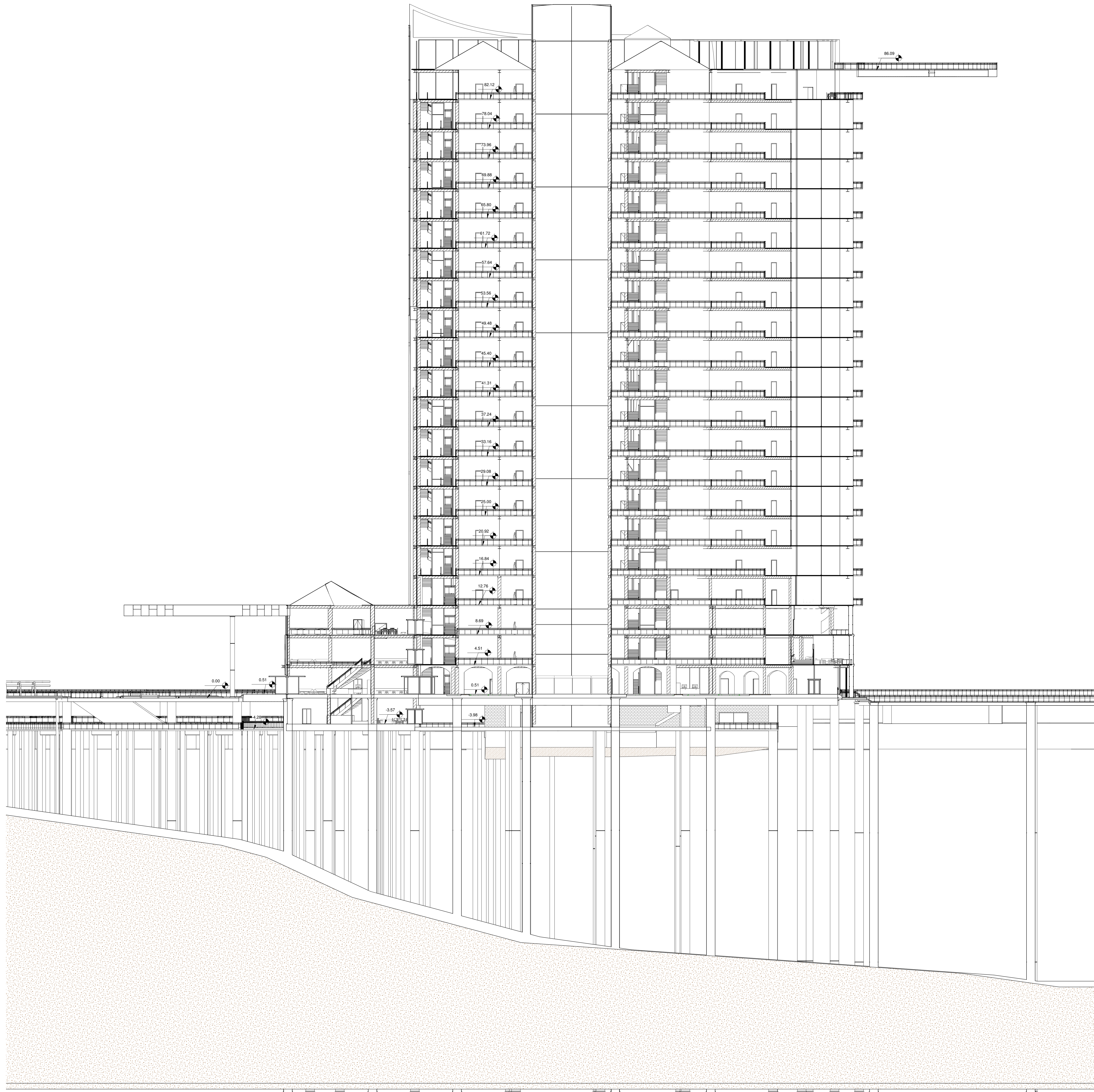
Date 09/07/2019

Réaliser par BOUKENNA OMAR
KEMARI ABD EL MONCEF

Encadré par Mr.Maroc

PLAN SOUS-SOL

Echelle 1 : 250



COUPE A-A

Université Saad dahleb

Institut d'architecture

PROJET DE FIN
D'ETUDE

Projet Hotel à ain benian

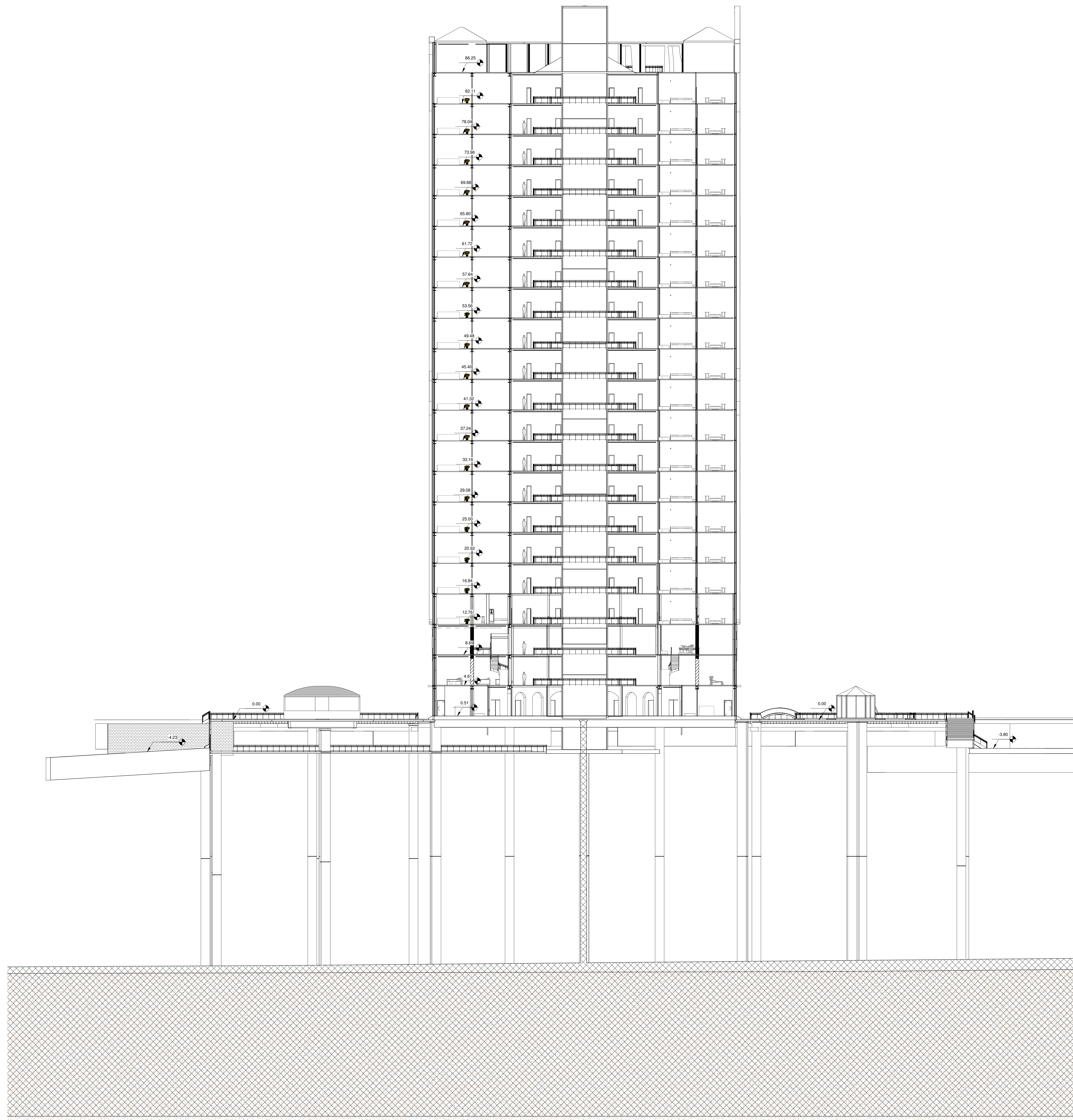
Date 09/07/2019

Réaliser par BOUKENNA OMAR
KEMARI ABD EL MONCEF

Encadré par Mr.Maroc

COUPE A-A

Echelle 1 : 200



COUPE B-B

Université Saad dahleb

Institut d'architecture

PROJET DE FIN
D'ETUDE

Projet Hotel à ain benian

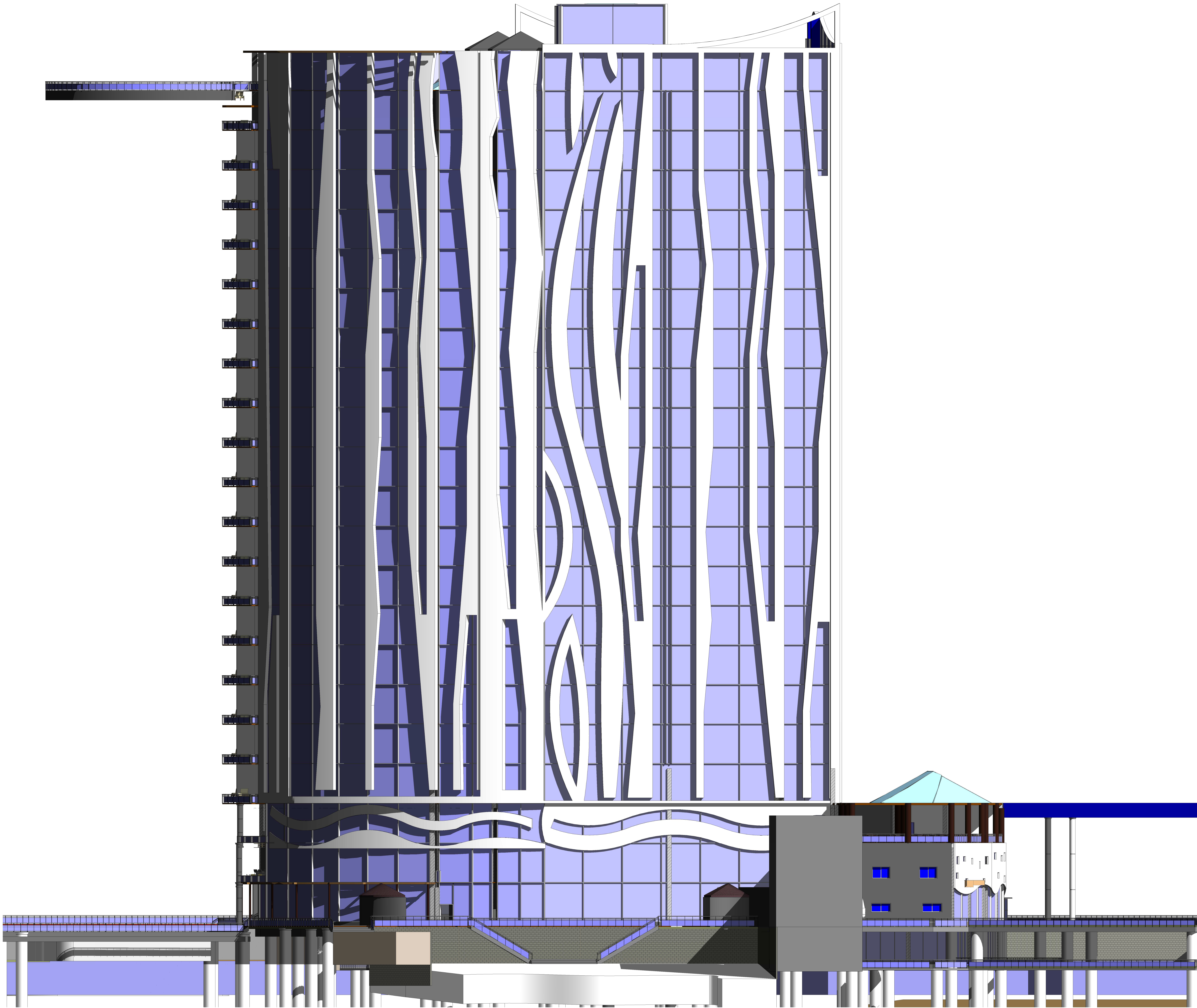
Date 09/07/2019

Réaliser par BOUKENNA OMAR
KEMARI ABD EL MONCEF

Encadré par Mr.Maroc

COUPE B-B

Echelle 1 : 200



FACADE OUEST

Université Saad dahleb

Institut d'architecture

PROJET DE FIN
D'ETUDE

Projet Hotel à ain benian

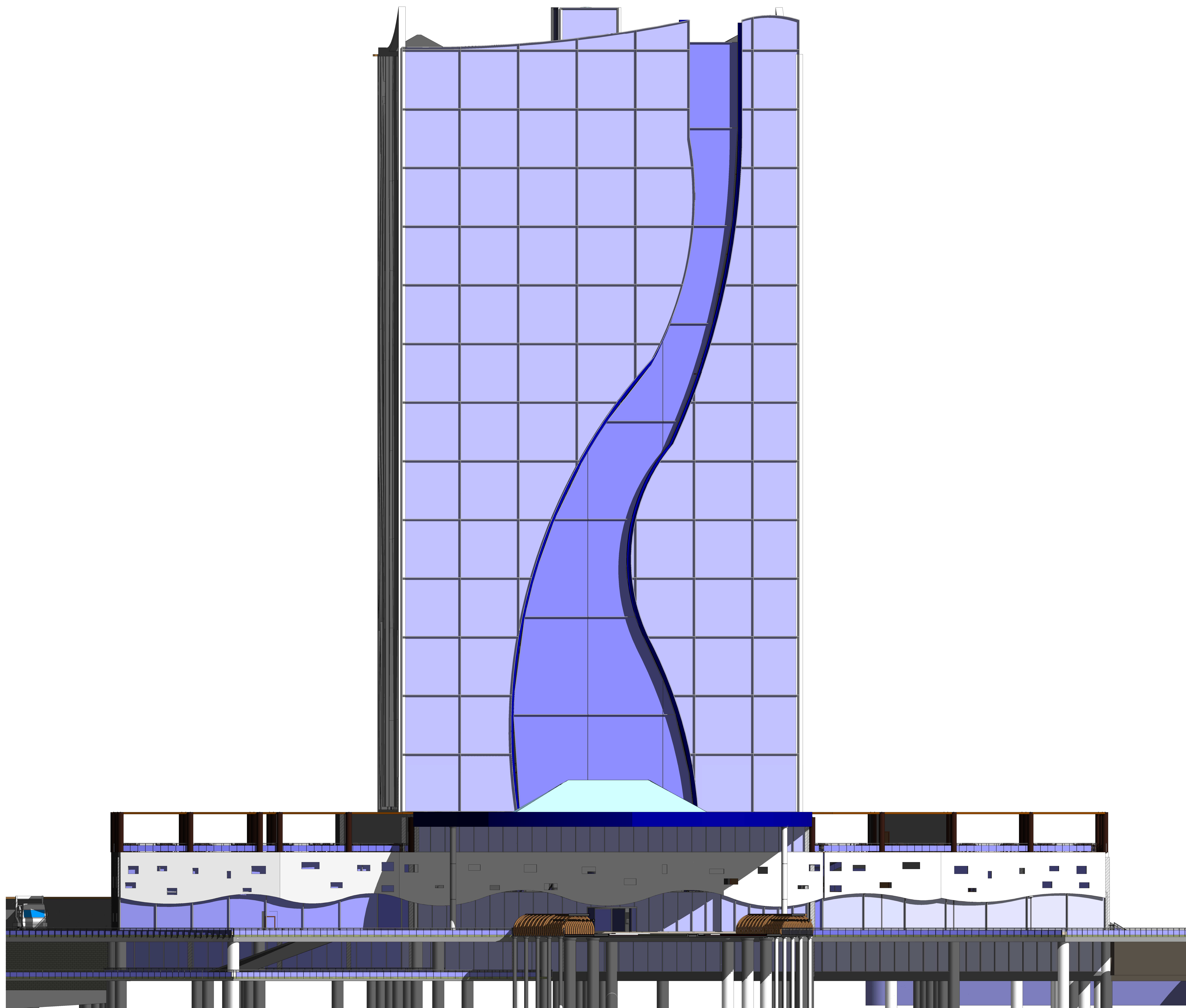
Date 09/07/2019

Réaliser par BOUKENNA OMAR
KEMARI ABD EL MONCEF

Encadré par Mr.Maroc

FACADE OUEST

Echelle 1 : 150



FACADE SUD

Université Saad dahleb

Institut d'architecture

PROJET DE FIN
D'ETUDE

Projet Hotel à ain benian

Date 09/07/2019

Réaliser par BOUKENNA OMAR
KEMARI ABD EL MONCEF

Encadré par Mr.Maroc

FACADE SUD

Echelle 1 : 150

ANNEXE 02 : RAPPORT PHOTOGRAPHIQUE

1- Ambiance extérieure



La promenade maritime



L'espace de rencontre



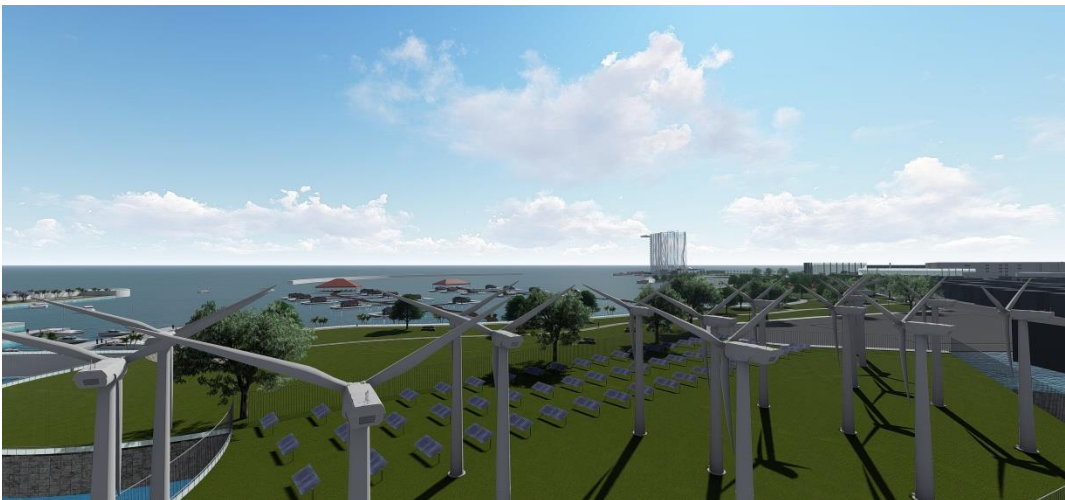
La cour de la mosquée



La promenade maritime



L'élément naturel



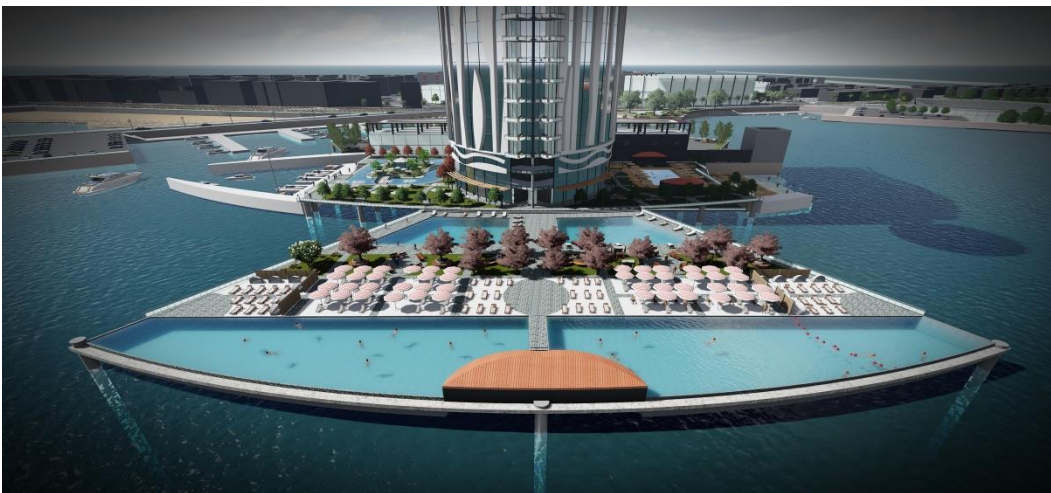
Espaces de production d'énergies



L'espace extérieur de l'hôtel



La plage artificiel



L'espace aquatique



Percée menant à l'hôtel



Vue nocturne sur la percée



L'accès mécanique de l'hotel



Dessin de la façade arrière de l'hotel



Vue nocturne sur l'hotel



Vue sur le plan de masse de l'hotel

2- Ambiance intérieure



L'intérieur d'une chambre (double)



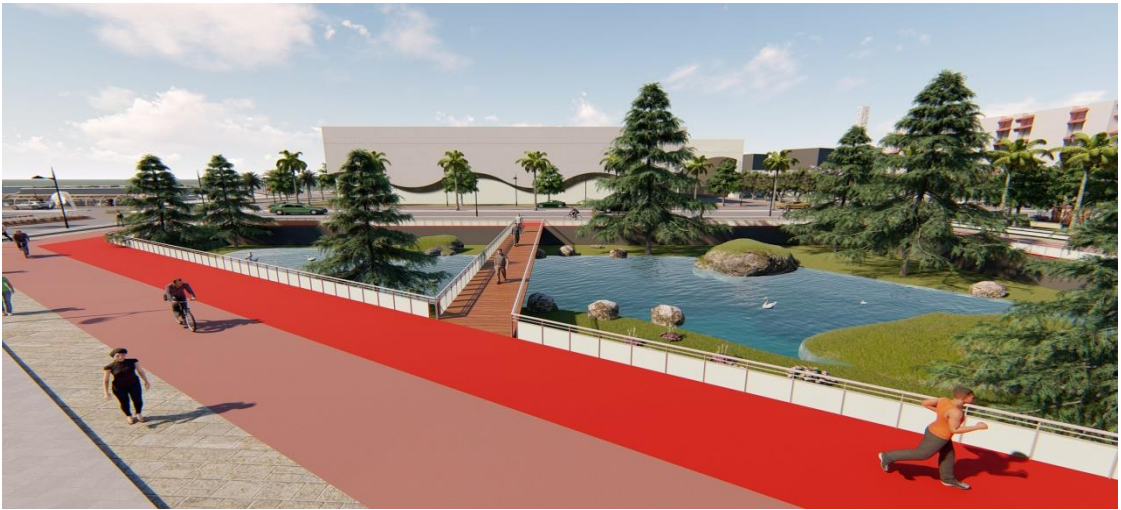
La réception



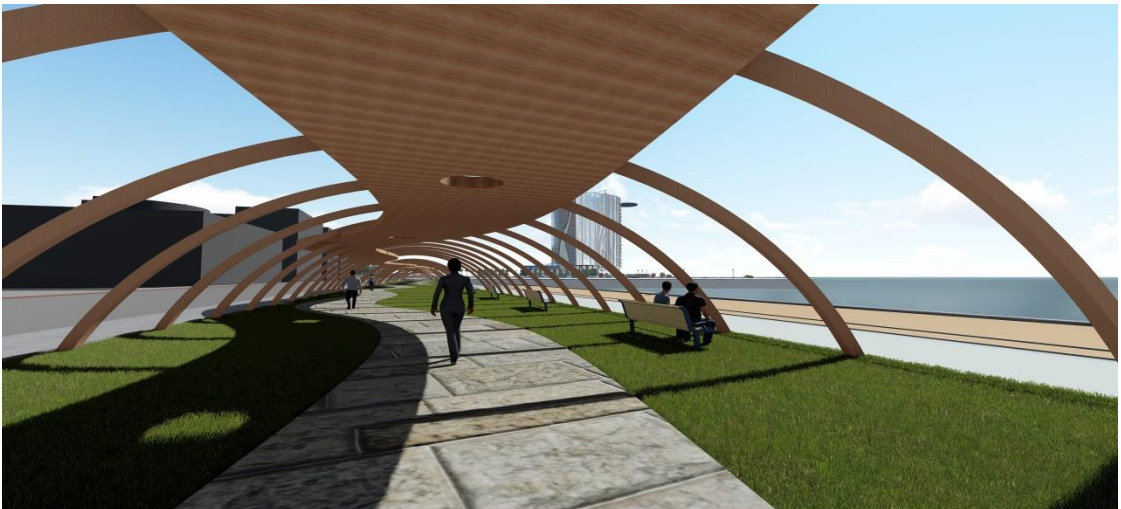
La terrasse d'une chambre



Le Gabarit de l'hôtel



Le circuit de détente



Le passage couvert






ANNEXE 03 : LES REGLES HOTELLIERES ALGERIENNES ET LES NORMES SURFACIQUES

| Rubriques | Cinq étoiles |
|--|--|
| Condition générale | Etablissement caractérisé par un minimum d'ameublements et d'installation ainsi qu'un bon état d'entretien et un comportement irréprochable de son personnel |
| Entrée de l'hôtel | Entrée mis en évidence et facile d'accès |
| Parking | Emplacement important |
| Salle des banquets/ salle de conférence | Oui avec des équipements et des services pour conférences |
| Sport/ divertissement | Activité sportive et d'autre installation de divertissement |
| Boutique | Oui et salon de coiffure homme et femme |
| Restaurant | Oui même plusieurs d'excellent confort |
| Mobiliers et équipements | Mobilier d'excellente qualité |
| Hall | Hall d'accueil avec salon+ réception+ conciergerie+ caisse+ cabines téléphoniques |
| Toilettes communes | WC publics séparés pour homme et dames et sans oublier les handicapés |
| Climatisation | Chaude et froide |
| Circulation | Éclairées en permanence. Dimensions suffisantes. Différencier les circulations du personnel de celles des clients. |
| Chambres | Nombres de chambres au minimum est de :10 la surface minimale est de 15m ² |
| Installations sanitaires | Toutes les chambres doivent être dotées de salle de bain privée complète (lavabo + baignoire ou douche + WC), d'une surface minimale de 6 m ² |
| Suites et appartements | Au minimum 10% de la totalité des chambres |
| Service des chambres | Service permanent |
| | |






| Fonction | Activités | Espaces | Exigences | Illustrations |
|--|---|--------------------|--|---|
| A C C U E I L | Accueillir | Entrée principal | Porte à très grande échelle, qu'on aperçoit de loin. -Transparente, continuité extérieur/intérieur - porte tambour, faciliter l'accès aux handicapés. - déducteur de métaux pour la sécurité de l'hôtel. |  |
| | Recevoir | Le hall | -Se trouve juste après l'entrée, il occupera une place importante; atrium illuminer par un éclairage zénithale. - Espace transparent pour pouvoir apercevoir le jardin de l'hôtel. -Ambiance vivante; le sol qui rappelle le sable, des fontaines qui rappellent la mer et des arbres qui rappellent l'extérieur. « se sentir à l'extérieur tout en étant à l'intérieur ». |  |
| | -Informer | La réception | Espace à proximité du hall, de forme circulaire, ambiance colorée Ce dernier aura une vue sur le hall et l'extérieur de l'hôtel, équiper de fauteuils et de table de différents couleurs |  |
| | -Attendre -Prendre quelque chose à boire | Le salon d'attente | - Espace réservé à la clientèle de l'hôtel. -Ambiance vivante, présence d'aquariums pour distraire le client qui attend. -Equiper de fauteuils et tables confortables -Eclairer artificiellement. |  |
| | | Toilettes publics | - À proximité du hall, toilettes hommes et femmes sans oublier les handicapés |  |
| | | Snack bar « café » | Réservé à la clientèle de l'hôtel, doté d'une cuisine cachée par un comptoir, qui distribuera les commandes. - Ambiance tamisée, traditionnel dans la décoration mais moderne en même temps. - Equiper de tables de billards. - accès à l'extérieur pour une continuité avec la terrasse aménager avec chaises et tables. |  |

| | | | |
|------------------------------------|----------------------------|--|---|
| <p>MANGER</p> | <p>Restaurant rustique</p> | <p>-Dans le cadre rustique et chaleureux, spécialisé dans la cuisine Algérienne. -Murs en pierres, présence d'une cheminée, poutre en bois. -Équipements, tables et chaises en bois -Éclairage artificielle, une lumière douce et apaisante. « petit déjeuner- déjeuner- diner »</p> |  |
| <p>-GOUTER</p> | <p>Restaurant moderne</p> | <p>-Pour votre pause déjeuner, manger en technicoloraux couleurs gourmandes. -Ambiance gaie et colorée. -Cuisine moderne de divers pays. -Éclairage artificielle -Aménager par un mobilier moderne.</p> |  |
| <p>APPRECIER LA CUISINE</p> | <p>Salon de thé</p> | <p>- salon de thé traditionnel, ambiance tamisé ,calme. -Doté d'une cuisine caché par un rideau. -Aménager par un mobilier simple, maltas, poufs et tapis.. -Éclairage doux, avec des bougies -Les serveurs portent une tenus traditionnelle.</p> |  |
| <p>-Cuisiner</p> | <p>Cuisine</p> | <p>-Deux cuisines pour chaque restaurant séparées par un sas. -Les cuisines sont reliées avec les restaurants par des portes va-et-vient. -Équipement moderne. -Reliées au dépôt qui se trouve au sous sol par un ascenseur.</p> |  |




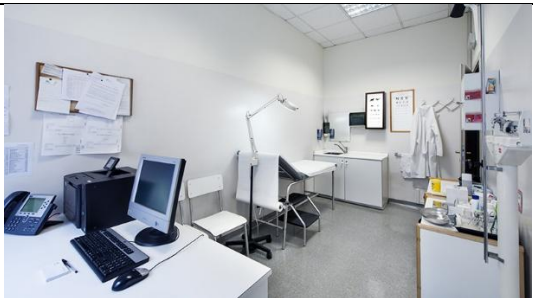

**A
F
F
A
I
R
E
S**

| | | | |
|-------------|-----------------------|---|---|
| Réunir | - Salle de conférence | -Salle assez vaste en double hauteur. -Elle sera prévue pour 300 personnes. -Aménager avec des rangers de chaises équipés de petite tables. -Équiper d'un écran et instrument de projection. -Doté d'un bureau de gestion pour la prise en charge des conférences. |  |
| Regarder | Salle d'exposition | -Espace réservé aux diverses expositions. -Espace grand, éclairé artificiellement de manière étudier pour ne pas abimer les objets d'arts et pour les mettre en valeurs. |  |
| Rassembler | Salle de séminaire | -Espace petit pour 30 personnes. -Ambiance moderne chaleureuse vive avec des couleurs orange et rose, mobilier modulable permet de personnaliser la disposition. |  |
| Conférence | Salle de réunion | -Deux salles de réunions; une qui accompagne la salle de conférence et l'autre pour d'autre entreprises -Espace plus petit qui prendra en charge 50 personnes. -Aménager avec des tables et chaises en forme circulaire. - Éclairage artificielle. |  |
| -Travailler | Buisness center | - Espace réservé aux travaux de secrétariat; fax, Buisness centerphotocopie,.. - Équipé d'ordinateur et connexion à internet. |  |







D
I
S
T
R
A
C
T
I
O
N

| | | | |
|-----------------|-------------------|--|---|
| Nager | Piscines | <p>Deux piscines ; intérieur couverte et chauffée, à une vue sur l'atrium et une vue sur l'extérieur de l'hôtel. Piscine découverte qui se trouve à l'extérieur (adultes et enfants). Doté d'une terrasse aménager avec des chaises et des tables, présence de végétation.</p> |  |
| -Faire du sport | Salle de sport | <p>-Salle équipé de différents appareils pour la remise en forme. -Doté d'un espace douche homme et femme.</p> |  |
| -Danser | Discothèque | <p>-Lieux de détente et de danse, espace en double hauteur. -Équiper d'un bar, chaises, tables et fauteuils. -Doté d'une piste de danse, avec un traitement de sol colorié. -Éclairage artificielle, présence de grands lustres en cristalle.</p> |  |
| Jouer | Terrain de tennis | Terrain de tennis en terre battu, aménager au jardin de l'hôtel |  |
| se relaxer | Thalasso thérapie | <p>Des espaces réservés pour différents soin. Ambiance douce, calme, équipements nécessaires pour les différents soins: - soin de beauté - massage - hydrothérapie - sauna - bain de bous</p> |  |




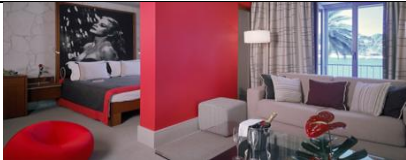


ADMINISTRATION

| | | | | |
|--------|-------------------------------|--|---|--|
| -Gérer | Bureau du directeur | -Espace réservé au directeur, ambiance moderne. -Équiper d'un bureau chaise et armoires. -Un coin réservé pour la secrétaire. |  | |
| | Salle de réunion | -Réservé aux réunions du directeurs avec ses employés. -Salle équiper des tables et chaises, ambiance coloré et gai. |  | |
| | Bon fonctionnement de l'hôtel | Bureau de gestion | -Espace à proximité du bureau du directeur. -Aménager en plusieurs bureaux, bureau de comptable, gérant d caisse et le coffre. -Équipement moderne, bureaux, ordinateur, téléphone et connexion à internet. |  |
| | - se soigner | Infirmierie | -Espace équiper avec les appareils nécessaires pour les premiers soin. -Ambiance coloré, vivante. |  |
| | | Archive | -Pièce où il y aura le stockage de documents. -Aménager par des armoires et bureau pour le responsable |  |







SERVICES

| | | | |
|--|--|--|---|
| Acheter | Boutiques | <ul style="list-style-type: none"> - une allée de boutiques, boutique souvenir du pays ; (tapis, vêtements, ...) -Vente tabacs et journaux. -Vente tableaux de peintre. -Vitrine transparente décoration moderne. |  |
| -Se coiffer | Deux salon de coiffures : homme et femme | <ul style="list-style-type: none"> -Pour femme:-Ambiance vivante, colorée. - Équipement moderne, tout le nécessaire. -Pour homme:- Ambiance moins coloré et moins décoré. - Equipements modernes. |  |
| -Se renseigner pour les voyages | Agence de voyage | -Nécessaire pour guider la clientèle pour le billet du retour ou pour d'autre destination. |  |
| -Faire le change -Retirer de l'argent | Banque | - Permettre à la clientèle de changer leur money. - Retirer de l'argent. |  |
| Téléphoner | Cabine téléphonique | -Communication téléphonique. -Vente de carte téléphonique. |  |
| -Louer une voiture | Location de voiture | -Proposer à la clientèle une voiture de leur choix pour leur séjour là bas. |  |

H
E
B
E
R
G
E
M
E
N
T

| | | | |
|------------------|----------------------------------|---|---|
| -Dormir | Chambres Chambres simples | <p>-L'hôtel aura une capacité de 300 chambres 10% des chambres seront des suites donc 30 suites, le reste dont 270 , moitié chambres simples et moitié chambres doubles. « sans oublier les chambres pour handicapés»</p> <p>-Ambiance douce et chaleureuse avec une décoration et mobilier moderne.</p> <p>-Équiper d'un lit de deux personnes confortable, télévision, téléphone, espace de rangement, bureau pour travailler avec accès à internet.</p> <p>-Doté de sanitaire ; WC+ SDB.</p> <p>-Éclairage naturelle le jour grâce à des grandes ouvertures, le soir éclairage artificielle.</p> |   |
| - Se reposer | Chambres doubles | <p>-Même ambiance que la chambre simple mais les équipements seront doublés; deux lits, deux bureaux, deux espaces de rangements, une télévision.</p> <p>-Doté d'un espace sanitaire ; SDB; douche et baignoire + WC.</p> <p>Il y aura 5 chambres doubles adéquates aux handicapés.</p> |  |
| -Prendre un bain | Suites | <p>-Espace plus grand, plus confortable, il comportera un salon moderne d'ambiance gai et chaleureuse avec un mobilier moderne mobile pour pouvoir changer l'aménagement d'après les demandes de la clientèle.</p> <p>-Un coin de travail, bureau, accès à internet.</p> <p>-Chambre de même ambiance que la chambre simple. -Sanitaire; SDB équiper d'un jacuzzi + WC.</p> <p>-Elles profiteront d'une terrasse.</p> |   |
| Travailler | Service des chambres | <p>-Espace réservé pour le rangements des équipements nécessaire pour le bon fonctionnement des chambres</p> |  <p style="font-size: small;">© CanStockPhoto.com - csp57152040</p> |

C
I
R
C
U
L
A
T
I
O
N

| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>Circuler</p> <p>Nettoyer</p> <p>-Laver</p> <p>-Repasser</p> <p>-Alimenter l'hôtel avec tout les équipement Nécessaire</p> | <p>La circulation verticale et horizontale</p> | <p>verticale : elle sera assurée par des ascenseurs qui seront à droite et à gauche du hall.</p> <p>-Transparent auront une vue sur l'atrium. -Les escaliers publics et personnels.</p> <p>horizontale: - couloir adapté aux handicapés « minimum 1m80 de largeur »,</p> <p>-Isoler le sol avec une moquette. - Murs en bois.</p> <p>-Présence de quelque plantes pour détendre l'atmosphère.</p> |  |
| <p>-Stocker</p> | <p>Lingerie , buanderie et blanchisserie.</p> | <p>-Espace réservé pour le lavage et le repassage du linge utilisés dans l'hôtel.</p> <p>-Se service sera en contact avec les autres services par un couloir et des escaliers personnels pour accéder aux étages.</p> |  |
| | <p>Service équipement technique</p> | <p>-Assurer le confort technique de la clientèle.</p> <p>-Alimenter l'hôtel en eau (froide et chaude), électricité et climatisation.</p> <p>-Tout équipement nécessaire pour le bon fonctionnement de l'hôtel, bache à eau, groupe électrogène, chaudière et espace de rangement.</p> |  |
| <p>- Jeter les ordures.</p> | <p>Les dépôts</p> | <p>-Espace de stockage alimentaire et autre, tout se que l'hôtel consomme.</p> <p>-Chambre froide pour le stockage des viandes.</p> |  |
| <p>Se garer</p> | <p>Locale poubelle</p> | <p>-Espace qui regroupera tous les déchets de l'hôtel.</p> |  |
| | <p>Parking</p> | <p>-Espace qui regroupera tous les déchets de l'hôtel.</p> |  |

PROGRAMME SURFACIQUE

| Fonction | Espace | Surface M ² | S total |
|----------------|--|------------------------|-----------|
| Accueil | Hall + La réception | 190 -200 | 447-469 |
| | Le salon d'attente | 50-55 | |
| | Snack bar | 135-140 | |
| | Toilette public | 72-74 | |
| Restauration | Restaurant rustique | 120 | 480-505 |
| | Restaurant moderne | 100 | |
| | Un salon de thé | 100-120 | |
| | Cuisines | (60-65) x 2 | |
| Affaire | Salle de conférence | 300-310 | 560-585 |
| | Salles de réunions | (50-55) x 2 | |
| | Salle d'exposition | 100 | |
| | Salle de séminaire | 30-35 | |
| | Business center | 30 | |
| Distraction | Piscine intérieure | 200-210 | 1236-1480 |
| | Piscine extérieur | 300-350 | |
| | Salle de sport | 120-130 | |
| | Discothèque | 250-260 | |
| | Thalasso thérapie | 100-125 | |
| | Terrain de tennis | 266-290 | |
| Administration | Bureau du directeur | 40-45 | 168-190 |
| | Salle de réunion | 50-55 | |
| | Bureau de gestion | 30-35 | |
| | Archive | 20-25 | |
| | Infirmierie | 28-30 | |
| Service | Boutiques | 25 x 3 | 230-280 |
| | Agence de voyage | 15-20 | |
| | Banque | 20-25 | |
| | Location de voiture | 15-20 | |
| | Cabine T | 20-25 | |
| | Salons de coiffures | 50x2 | |
| Hébergement | Chambre S | 22-25(x90) | |
| | Chambre S- H | 28-30(x5) | |
| | Chambre D | 34-35 | |
| | Chambre D- H | 40-44 | |
| | Suites | 45-50(x20) | |
| Service des Ch | 20-25 | | |
| Technique | Lingerie+ buanderie+ blanchisserie | 200-250 | 1480-1670 |
| | Technique | 200-220 | |
| | Les dépôts+ locale poubelle | 180-200 | |
| | Parkings | 900-1000 | |