

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR ET DE LA RECHERCHE  
SCIENTIFIQUE



UNIVERSITE BLIDA I



---

INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

Mémoire de Master 02 Architecture et Habitat

Option d'atelier : Habitat, Paysage et Identité

**Altération du caractère de l'urbain, de la  
fragmentation vers une composition urbaine pour  
un habitat intégré au paysage  
Cas d'étude : ville de Tipasa**

**Encadreurs:**

- Mr KEBAILI
- Mr DERMOUCHE
- Mr BEN KALI

**Etudiant:**

- EZZIANE Abd Eraouf

Année Universitaire : 2014-2015

# Sommaire

**ABSTRACT:**.....1

## CHAPITRE 1 : CHAPITRE INTRODUCTIF

1. Introduction .....	2
2. problématique générale .....	8
• à l'échelle nationale.....	8
3. Présentation du cas d'étude.....	9
4. Problématique spécifique.....	10
•à l'échelle du cas d'étude (ville de Tipasa).....	10
5. Les objectifs.....	11
6. Les hypothèses.....	11
7. La méthodologie d'approche.....	12

## CHAPITRE 2 : ETAT DE L'ART

1- Introduction .....	16
2- La ville comme un milieu de vie.....	16
2.1- La naissance des villes anciennes.....	16
2.2- Le développement des villes.....	16
2.3- L'organisation des villes dans un paysage naturel et culturel.....	17
2.4- La ville musulmane.....	17
2.5- La ville moderne .....	18
3- La crise de production architecturale et urbaine : .....	18

3.1- Les différentes formes d'urbanisation en Algérie.....	19
3.2- Les instruments de planification urbaine .....	20
3.3- La défaillance des instruments d'urbanisme.....	21
3.4- la fragmentation urbaine.....	23
3.5- de la fragmentation à la composition urbaine .....	23
4- L'habitat en Algérie .....	25
4.1- L'urbanisation anarchique et les problèmes en matière d'habitat.....	25
4.2- L'habitat entre le centre ancien et l'extension périphérique.....	25
5- conclusion .....	26

### **CHAPITRE 3 : L'ETUDE DE CAS**

❖ Introduction .....	27
I- <b>LECTURE DIACHRONIQUE DE LA VILLE DE TIPASA</b> .....	27
1°/ Introduction.....	27
2°/ STRUCTURE DU TERRITOIRE .....	27
2.1°/ <i>Cadre naturel de la ville de Tipasa</i> .....	27
2.1.1°/ La Topographie .....	27
2.1.2°/ L'hydrographie .....	28
2.1.3°/ La végétation .....	29
2.1.4°/ La géologie .....	29
2.2°/ <i>L'anthropisation du territoire</i> .....	29

2.2.1°/ Phénomènes d'occupation du territoire de Tipasa .....	29
3°/ <i>Processus de formation et de transformation de la ville de Tipasa</i> .....	31
❖ Introduction.....	31
3.1°/ PERIODE PREHISTORIQUE (au milieu du 3 <sup>ème</sup> millénaire AV- J C) .....	32
3.2°/ PERIODE PHENICIENNE (1 <sup>er</sup> siècle AV- J C) .....	32
3.3°/PERIODE CARTHAGENOISE .....	34
3.4°/PERIODE ROMAINE .....	34
3.5°/PERIODE VANDALE ET BYZANTINE .....	36
3.6°/PERIODE MUSULMANE .....	37
3.7°/ PERIODE COLONIALE .....	37
3.8°/PERIODE POSTE-COLONIALE .....	40
4°/ STRUCTURE DES PERMANENCES .....	41
<b>II/- LA LECTURE SYNCHRONIQUE DE LA VILLE DE TIPASA...</b>	<b>43</b>
1°/ INTRODUCTION .....	43
2°/ LE CARACTERE DE L'URBAIN.....	44
2.1°/ LA STRUCTURE DE CONFORMATION .....	44
2.2°/ LA STRUCTURE DU PUBLICO-COLLECTIF.....	46
2.3°/ LA STRUCTURE FONCTIONNELLE .....	48
3°/ LA STRUCTURE DE L'URBAIN .....	50
4°/ LA LECTURE CRITIQUE DES INSTRUMENTS D'URBANISME.....	51
4.1°/ Proposition d'un Plan de contrôle morphologique à l'échelle de la ville alternatif au PDAU .....	52



4.2°/ Le plan de composition urbaine à l'échelle du quartier .....	53
❖    Présentation de l'aire d'intervention .....	53
4.2.1/ Les éléments de problématique de l'aire d'intervention.....	54
➤ <i>Structure de permanence</i> .....	54
➤ <i>Structure de conformation</i> .....	55
➤ <i>Structure du publico-collectif</i> .....	55
➤ <i>Structure Fonctionnelle</i> .....	56
❖ <i>La problématique spécifique au site d'intervention</i> .....	56
4.2.2/ <i>Etat du cadre bâti</i> .....	57
4.2.3/ <i>La proposition d'un programme fonctionnel à l'échelle du quartier</i> .....	57
4.2.4/ <i>Les actions à l'échelle du quartier</i> .....	58
5. / LA GENESE DE LA COMPOSITION URBAINE .....	59
❖    1 <sup>ère</sup> étape .....	60
❖    2 <sup>ème</sup> étape .....	61
❖    3 <sup>ème</sup> étape .....	61
❖    4 <sup>ème</sup> étape.....	62
6. / LA COMPOSITION URBAINE .....	64
7. / LE PROJET ARCHITECTURAL .....	65
7.1- <i>La genèse du projet</i> .....	65
7.2- <i>Le programme fonctionnel du centre commercial</i> .....	70
7.3- <i>L'organisation fonctionnelle du centre commercial</i> .....	73
7.4- <i>Le plan d'aménagement du centre commercial</i> .....	74
7.5- <i>Les systèmes de distribution</i> .....	76
7.6- <i>Programme fonctionnel de l'habitat collectif (Bloc type 01)</i> .....	77
7.7- <i>Organigramme spatial d'habitat type 01</i> .....	79
7.8- <i>Organisation fonctionnelle de l'habitat collectif intégré</i> .....	80
7.9- <i>La structure</i> .....	82

7.10- <i>Les façades</i> .....	83
7.11- <i>La volumétrie</i> .....	85

❖ <b><u>CONCLUSION GENERALE</u></b> .....	87
---	----

❖ BIBLIOGRAPHIE

❖ LES ANNEXES



## *Remerciements*

*Je remercie Allah , le tout puissant qui m'a donné le courage et la volonté, pour pouvoir achever ce travail à bon escient, dans des conditions favorables grâce à sa sainte bénédiction.*

*C'est avec une profonde reconnaissance et considération particulière que j'adresse mes vifs remerciements à tous mes enseignants qui n'ont cessé de semer dans nos mémoires tout ce qui possédaient comme connaissances, cinq années durant, preuve de ce que nous récoltons aujourd'hui.*

*Qu'un hommage particulier soit adressé à mes encadreur **Mr. Kebaili, Mr. Dermouche et Mr. Benkali** pour la sollicitude avec laquelle ils ont suivi et guidé ce travail, pour leurs conseils précieux et leur accompagnement utile et sans cesse fréquent.*

*Je remercie avec beaucoup de reconnaissance **Monsieur Le Président et Messieurs les membres du jury**, pour m'avoir fait l'honneur d'examiner ce modeste travail, afin de pouvoir l'achever avec leurs précieuses recommandations.*

*Merci à tous ceux qui ont collaboré de près ou de loin à la réalisation de ce travail.*

*Merci.*

**Abstract:**

Aujourd'hui, après 5 ans de formation dans la discipline d'architecture nous avons pris conscience que l'architecture est l'art de répondre aux besoins de l'être humain au quotidien. Au sein de notre master **Architecture et Habitat**, nous nous sommes concentrés dans notre atelier à l'aspect identitaire qui découle d'un paysage naturel et culturel spécifique, représentant ainsi le milieu de vie de l'être humain.

De ce fait, la prise de conscience de l'existence d'une identité dans l'architecture et d'un caractère de l'urbain, qui font que chaque entité architecturale est spécifique, nous pousse vers la réflexion sur le phénomène d'altération du tissu urbain, que cela soit pour la rue, la place, la parcelle, les îlots, la structure du parcellaire et son bâti, subis par l'utilisateur au quotidien et qui aboutit justement dans des entités qui n'ont aucune qualité, aucun référent, une contradiction totale avec le paysage naturel et culturel cité ci-dessus.

Cette sensation d'altération du caractère de l'urbain est apparue lors de notre comparaison des photos aériennes entre le centre ancien et les extensions contemporaines de plusieurs villes algériennes d'une part, et les démarches des théoriciens d'architecture qui ont entamé la perte de production architecturale et urbaine à plusieurs dimensions, l'observation des personnes professionnels, du public et des enquêtes d'étayement d'autre part.

Se fixant comme objectif l'amélioration de ce cadre de vie en essayant d'apporter quelques remèdes à la situation qui prévaut au niveau de la ville algérienne, nous allons mettre en place une méthodologie qui va nous permettre d'élaborer un processus d'analyses à plusieurs échelles ayant pour but principal de lire les différentes structures de la ville, d'identifier et diagnostiquer les problématiques posées suivant les réponses alternatives sous forme d'une composition urbaine pour un habitat de qualité et une qualité d'usage satisfaisante.

# **CHAPITRE 01:**

## **CHAPITRE INTRODUCTIF**

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

## **Introduction générale:**

L'architecture est l'art de concevoir des espaces qui abritent les activités de l'homme. On tire parfois le maximum d'avantages du lieu dans des édifices adaptés, intégrés et cohérents avec leurs lieux d'identification dans un paysage donné.

L'architecte a le rôle de concevoir des édifices destinés à différentes fonctions et d'organiser leurs espaces selon les besoins de l'utilisateur, en veillant à garder aussi le paysage naturel et culturel des lieux où il intervient, avec le respect de l'intégration du projet dans son environnement.

L'habitat étant un concept utilisé pour décrire le milieu de vie, il est considéré comme l'abri de l'être humain aux intempéries. Il demeure aussi le lieu d'activités privées, de repos, de réception et de vie familiale avec leur prolongement d'activités publiques ou communautaires, d'échanges sociaux et d'utilisation d'équipements et de consommation de biens et de services.

*« Prenons un homme du M'Zab, il a construit sa maison selon sa quotidienneté. Chaque ligne exprime l'être qui t'a faite. Comme dans un habit à sa taille: dedans il se sent à l'aise, il n'est ni trop grand ni trop serré. Voilà une chose interdite à l'homme moderne »<sup>1</sup>*

Une ville est un milieu de vie physique où se concentre une forte population humaine, dont l'espace est aménagé pour faciliter ses activités : habitat, commerce, industrie, éducation, politique, culture, ...etc.

C'est à partir de là, que l'on constate que l'habitat est relié avec la ville dans ses différentes fonctions. L'utilisateur aujourd'hui n'est pas satisfait sur la qualité de l'habitat produite, une qualité qui ne garantit pas les échanges sociaux dont la structure spatiale reflète la structure sociale. Une sensation de malaise au niveau de leurs espaces résidentiels participe à la dégradation de la qualité de vie architecturale et urbaine.

---

<sup>1</sup> Le M'Zab une leçon d'architecture, p10.

Plusieurs opérations menées sous forme d'enquêtes dans ce contexte, nous ont permis de justifier l'existence d'une altération du caractère de l'urbain et d'une perte identitaire des lieux.

✓ **L'enquête auprès des usagers :**

Pour pouvoir se fixer clairement sur la problématique que pose notre thème de recherche concernant cette crise de production architecturale et urbaine, une enquête auprès des usagers a été menée sur un nombre de 50 personnes dans plusieurs villes du pays. Cette enquête consistait à poser des questions sur la la qualité de vie, la qualité de l'espace où ils vivent, ainsi que la qualité des espaces communs et d'échanges sociaux.

Une fois les réponses sur la qualité de vie, recueillies auprès de la catégorie de profanes, nous avons déduit que l'utilisateur ne se sent ni bien, ni à l'aise dans son milieu de vie actuel, représenté par l'habitat, le quartier et surtout la ville où il réside.

**Les observations auprès des professionnels**

✓ **L'enquête auprès des maîtres d'ouvrage :**

Les réponses des maîtres d'ouvrages à la question de perte d'identité et sa cause principale, se sont concentrées sur le fait que les instruments d'urbanisme sont le premier responsable de cette production architecturale et urbaine. L'affectation de l'habitat n'est plus contrôlée, encore moins l'affectation des équipements, le contrôle de l'évolution des villes leur échappe totalement.

✓ **L'enquête auprès des maîtres d'œuvre :**

Les architectes quant à eux expliquent la cause de cette perte d'identité architecturale et urbaine par les instruments d'urbanismes comme étant le premier responsable non contrôlable de l'évolution de la ville, menée et conçue par des architectes de moindre expérience dans ce domaine.



- ✓ Melle **LATRECHE Chafia** (Architecte): Source: (mémoire pour l'obtention du diplôme de magister, [la planification urbaine : entre théorie, pratiques et réalité.] )

Pour la compréhension de l'image contemporaine de la ville Algérienne aujourd'hui, il faut appréhender tout d'abord le déroulement du phénomène urbain et surtout il faut savoir les moments clefs du domaine de l'habitat et en particulier la place du logement qui constitue la problématique générale de la ville car il est le moteur principal et d'évolution des villes. La crise de la production architecturale et urbaine d'aujourd'hui est due essentiellement et en premier lieu aux effets de l'implantation lourde de l'industrie avec l'exode rurale de la population qui ont provoqué une grande urbanisation accélérée due à la crise de logement actuelle et qui provoque un déséquilibre et un éclatement spatial et anarchique de la ville autant que l'apparition de l'habitat précaire aux extensions contemporaine.

- ✓ Pr : **Said MAZOUZ, La crise identitaire dans l'architecture en Algérie**

La crise est bien réelle et la ville algérienne est malade de son architecture, La production architecturale et urbaine victime de plusieurs facteurs tels que le mercantilisme, du clientélisme et de la gabegie, elle a du mal à affirmer sa singularité, sa contextualisation et son identité. La ville est déjà rongée par nombre de maux comme l'étalement et ses conséquences négatives sur l'homogénéité et la cohérence du tissu urbain, les problèmes de l'exclusion et de la ségrégation spatiale et sociale.

- ✓ **Analyse comparative entre les centres anciens et les nouvelles extensions des différentes villes (cas des villes de Blida, Miliana et Tipasa):**

### Introduction:

Plusieurs facteurs rentrent dans la crise de production architecturale et urbaine en Algérie, et pour plus détailler cette perte et bien apprécier ce manque de langage urbanistique nous avons fait une lecture comparative à partir des vues

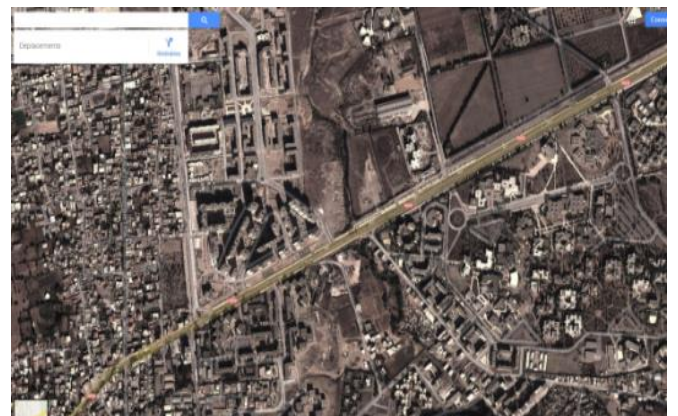
aériennes et graphiques de quelques villes Algériennes, entre le centre ancien et l'extension contemporaine de chaque ville.

Une sensation de l'existence d'un caractère de l'urbain commence dès notre première vision aux centres anciens des villes citées, où il y a une logique d'implantation par rapport au site, une logique d'organisation, une logique structurelle et plus particulièrement la logique de l'ilot utilisé pendant la période coloniale.

Contrairement aux nouvelles extensions, notre vision se concentre sur les barres qui sont jetées sans aucun respect de la logique architecturale et urbaine, sur l'ignorance de l'ilot, sur l'inexistence de la logique structurelle, c'est à partir de là la perte du caractère de l'urbain fût apparait.



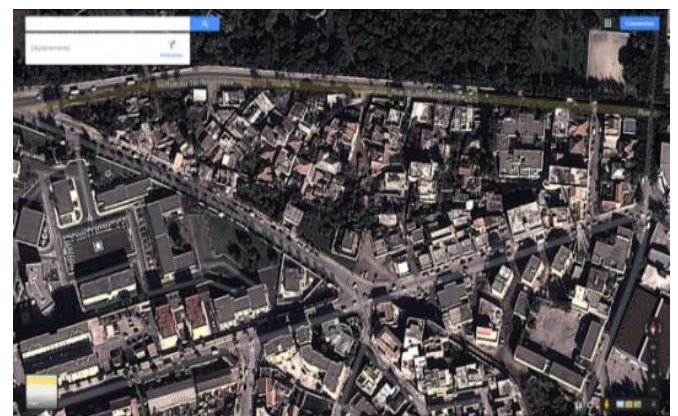
**Centre ancien de la ville de Blida**



**Une extension contemporaine dans la ville de Blida**



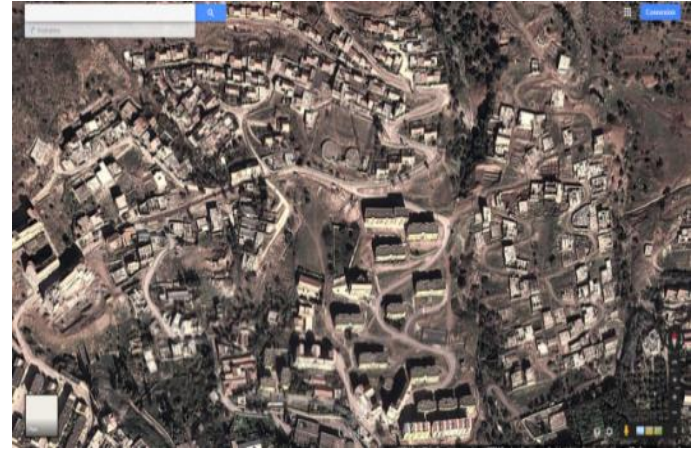
**Centre ancien de la ville de Tipasa**



**Une extension contemporaine dans la ville de Tipasa**



**Centre ancien de la ville de Miliana**



**Extension contemporaine dans la ville de Miliana**

- **comparaison entre les nouveaux POS des villes suscitées:**

La comparaison entre ces POS, nous a permis de mieux comprendre les raisons de la crise architecturale et urbaine liées à ces villes depuis la période coloniale à nos jours et aussi de justifier que les instruments d'urbanisme constituent le facteur principal de cette crise, qui se traduit par l'absence de fonctionnement, de répétition des formes et le manque d'une structure viaire bien défini.

Le plan d'occupation des sols (POS) est un instrument qui fixe de façon détaillée les droits d'usage des sols et de construction. L'étude de ces éléments graphiques nous a permis de constater la détérioration de la conception urbaine au niveau de la mauvaise gestion des sols, le non-respect de l'identité des villes, l'implantation d'un même prototype dans les différentes villes de caractères différents.

C'est à partir de ces éléments graphiques, que l'on justifie notre constatation concernant le facteur principal dans la perte d'identité architecturale et urbaine en Algérie.





POS dans la ville de Tipasa



POS dans la ville de Kolea



POS dans la ville de Miliana

Cet ensemble d'enquêtes menées à ce titre donc, nous ont permis en fin de compte de déduire le malaise senti par les usagers dans le milieu où ils vivent, et de confirmer par les hommes du métier cette défaillance relevée sur les différents documents, et les études comparatives faites sur le sujet, et qui a tant pris de l'ampleur dans nos villes. Une étude et une conception appropriées de nouveaux documents graphiques, peuvent à cet effet constituer une alternative, et fournir une base permettant à produire un habitat qui prend en considération toutes les mesures de satisfaction des usagers et de l'identité des lieux.

## **2. La problématique générale:**

### **- A l'échelle Nationale:**

Actuellement la ville Algérienne connaît une dégénérescence au niveau des extensions contemporaines, qui présente une rupture et une contradiction avec les tissus existants et avec le paysage naturel et culturel.

Les changements de la morphologie et du caractère de l'urbain sont dus à la mauvaise gestion des instruments d'urbanisme. Cette sensation arrive après que nous avons découvert un ensemble de problèmes, devenus des conséquences sur l'homogénéité et la cohérence des tissus urbains. Ces actions non réfléchies ont engendré un déséquilibre tel que des habitations mal intégrées dans le tissu urbain. Des équipements administratifs sont implantés sans logique. Des groupements d'habitats formant généralement des grands ensembles se situent à la périphérie de la ville et qui sont incompatibles avec le tissu existant dont la consommation des dizaines d'hectares s'effectue sans logique de conception. Un manque très important de places se fait sentir dans les nouvelles extensions contemporaines, ainsi qu'un manque d'équipements nécessaires dans les grands ensembles d'habitat (ZHUN). Nous notons l'apparition de l'habitat précaire à cause du manque de contrôle des autorités concernées et la disparition des éléments historiques.

En conclusion, cet ensemble de problèmes provoque la dégénérescence du tissu urbain, causée par une gestion maladroite des instruments d'urbanisme, qui sont considérés comme des documents règlementaires et de planification en Algérie. De cet état de fait se pose la question :

- **Par quel processus et instrument pouvons-nous contrôler ces modes d'étalement urbain et gérer cet état actuel des villes Algériennes?**

### **3. Présentation du cas d'étude:**

#### **Introduction:**

La ville de Tipasa est choisie comme cas d'étude car elle souffre comme toutes les villes Algériennes d'une perte d'identité et d'une crise de production architecturale et urbaine et d'une dégradation apparente au niveau des extensions contemporaines.

#### **Présentation de la ville de Tipasa:**

La ville de Tipasa fait partie de la région centre du Nord Algérien. La présence de la mer, des reliefs du Chenoua et du Dahra donnent un paysage particulier et un intérêt touristique. De nombreux vestiges puniques, romains, chrétiens et musulmans attestent de la richesse de l'histoire de cette région.

Elle se situe dans les couffins Ouest du Sahel d'Alger et dans la partie Est du Massif du Mont Chenoua et la vallée de l'oued Nador. Elle couvre une superficie d'environ 7000 Ha. , Le territoire de la ville de Tipasa couvre une superficie de 1707 Km<sup>2</sup>.

Elle est limitée géographiquement par (voir figure 01) :

- la mer méditerranéenne au Nord
- la ville de Blida au Sud
- la ville d'Alger à l'Est
- la ville de Chlef à l'Ouest
- la ville d'Ain Defla au sud-ouest



Figure (01); situation géographique de la ville de Tipasa

#### **4. La problématique spécifique :**

##### **- A l'échelle du cas d'étude (ville de Tipasa):**

Afin d'affiner la problématique générale qui nous a mis sur un chemin par rapport aux villes algériennes, et après tout un processus d'analyse sur la ville de Tipasa, nous avons déduit que cette ville est confrontée au phénomène de l'étalement incohérent de la périphérie et de la fragmentation urbaine, ainsi qu'une dynamique fonctionnelle incohérente de ses propres structures.

La ville de Tipasa connaît plusieurs problèmes de dégénérescence tels que : La perte d'identité du caractère de l'urbain, le manque d'une façade urbaine au niveau de ses extensions, la fragmentation de l'habitat et des équipements, la détérioration du paysage naturel et culturel de la ville, la concentration et le zoning monofonctionnel dispersé, ainsi que la mauvaise intégration par rapport aux éléments naturels.

Ces problèmes menèrent alors la ville à une situation Architecturale, urbaine et même territoriale anarchique. Pour bien démontrer les causes de cette crise identitaire, disons que les instruments de planification et d'aménagement urbain se caractérisent par leurs défaillances et leur décalage avec la réalité, ils sont le premier responsable dans cette dernière, Ils se retrouvent souvent dépassés au moment de leur aboutissement. Ceci finit par les transformer d'outils de gestion et de régulation urbaine en outils de gestion et de régularisation d'un état de fait. En second lieu la population issue de l'exode rurale a un poids très important sur l'augmentation démographique incontrôlable, qui a provoqué l'anarchie dans l'évolution architecturale et urbaine de la ville. A partir de ces questionnements et problèmes découlent les questions suivantes :

- **Comment peut-on concevoir un projet architectural en assurant l'articulation, la cohérence et l'intégration dans un tissu urbain?**
- **Quel est l'instrument de planification le plus adapté pour contrôler la croissance et l'évolution de la ville de Tipasa?**

## **5. Les objectifs:**

Notre objectif est d'arriver à élaborer un processus cohérent qui prend en charge les problématiques pour tenter à formuler une solution alternative.

Cette alternative est le résultat d'un ensemble d'études et d'analyses faites au niveau de la ville de Tipasa que nous devons prendre en considération :

- Eviter la production de l'image actuelle de la ville de Tipasa, qui caractérise l'incohérence totale.
- Eviter le déséquilibre fonctionnel.
- Produire la qualité de vie.
- Revenir au contrôle morphologique.
- Retracer le référentielle à travers la production architecturale.

Tout un ensemble de travaux enchainés, doit être mené pour qu'on puisse intervenir d'une manière globale dans une partie de la ville, et donner des solutions qui valorisent l'emplacement de cette ville touristique.

## **6. Les hypothèses:**

Les hypothèses caractérisées par une contribution et un apport, porteront sur le thème : **L'altération du caractère de l'urbain, de la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage.**

Pour comprendre cette thématique et palper ces différentes significations au sein de la ville de Tipasa en tant que ville algérienne qui souffre de la production architecturale et urbaine, nous chercherons, à répondre aux questionnements et aux nombreuses interrogations posées précédemment dans la problématique spécifique à la ville, d'avancer des hypothèses que nous essayerons de vérifier (confirmer ou infirmer) à l'issue de ce travail. La problématique sur la ville de Tipasa nous rend curieux de chercher et de fouiller



dans les causes principales de ces problèmes, Cette réalité nous a conduit à supposer deux hypothèses:

- **La première hypothèse:**

Un projet architectural sera greffé dans une extension contemporaine touchée par cette perte identitaire, jouant le rôle d'un nouveau pôle d'articulation entre des différents tissus existants, pour qu'on puisse donner une identité à cette partie de la ville.

- **La deuxième hypothèse:**

Les instruments de la planification urbaine existants sont responsables des conditions actuelles de la ville. Le non gestion de la ville est causée par la défaillance d'outils fonctionnels, qui ne contiennent aucun mécanisme de régulation, de contrôle, d'encadrement de l'action d'urbanisation et de défaillance des instruments. Des différentes mutations et changements de l'espace urbain ont été faits dans cet environnement, en proposant une variété de stratégies de planification, des mécanismes et des modèles de ces instruments, une variété des échelles menant à la diversité des formes urbaines. Le plan de contrôle morphologique constituera un instrument stratégique d'urbanisme proposé comme alternative pour résoudre tous les problèmes liés à la planification urbaine.

## **7. METHODOLOGIE D'APPROCHE:**

Pour atteindre nos objectifs, nous nous essayerons de suivre une démarche qui consiste à mettre en évidence la résolution de la problématique à adopter et de vérifier les hypothèses préconisées. Cette méthodologie constituera l'outil de démonstration qui a pour finalité de confirmer ou d'infirmer nos hypothèses proposés.

Dans notre cas, plusieurs opérations d'interventions urbanistiques et architecturales, mettent l'accent sur le bon déroulement et le bon éclatement de la

ville, elle nous permet de produire la qualité architecturale et garder l'identité de la ville.

Cet ensemble d'opérations a pour but de proposer des alternatives aux projets qui valorisent l'état des lieux actuels. Ces alternatives seront adoptées après une démarche d'analyse basée sur des données du lieu étudié à plusieurs échelles.

« Pour que nos projets ne soient pas juste des gestes formels, ils devront prendre en considération les caractères spécifiques du lieu d'intervention, qui seront leurs éléments de composition et leurs concepts. Ces caractères définissent le lieu, le qualifient et déterminent son identité »<sup>2</sup>, « ils sont appelés les caractères de l'urbain, ils sont constitués de quatre structures principales: la structure de permanence, la structure de conformation, la structure du public collectif et la structure fonctionnelle. Ces mêmes caractères seront réinterprétés dans les projets sur deux plans: le plan de contenu et le plan d'expression, ils leur permettent de se réaliser et de se transcrire dans le lieu, tout en assurant une continuité historique et une intégration morphologique »<sup>3</sup>.

La proposition d'un plan de contrôle morphologique alternatif aux instruments de défaisance actuels, et la greffe d'un projet architectural dans une partie contemporaine dysfonctionnée de la ville, sont des étapes à suivre qui sont bien réfléchies, dont nous résumons le parcours de cette démarche comme suit:

- **La partie analytique:**

Cette partie correspond à la méthode choisie proposée qui consiste à voir les différentes structures de naissance et d'évolution de la ville, c'est la phase appelée « *La lecture diachronique* ».

---

<sup>2</sup> \_ A.LEVY et V.SPIGAI, Le plan et architecture de la ville: hypothèses pour de nouveaux instruments, éd Cluva, Venise 1989, p142.

<sup>3</sup> \_ Idem, p145. Pour plus d'information sur ce point voir infra, LA STRUCTURE DE L'URBAIN, p33.

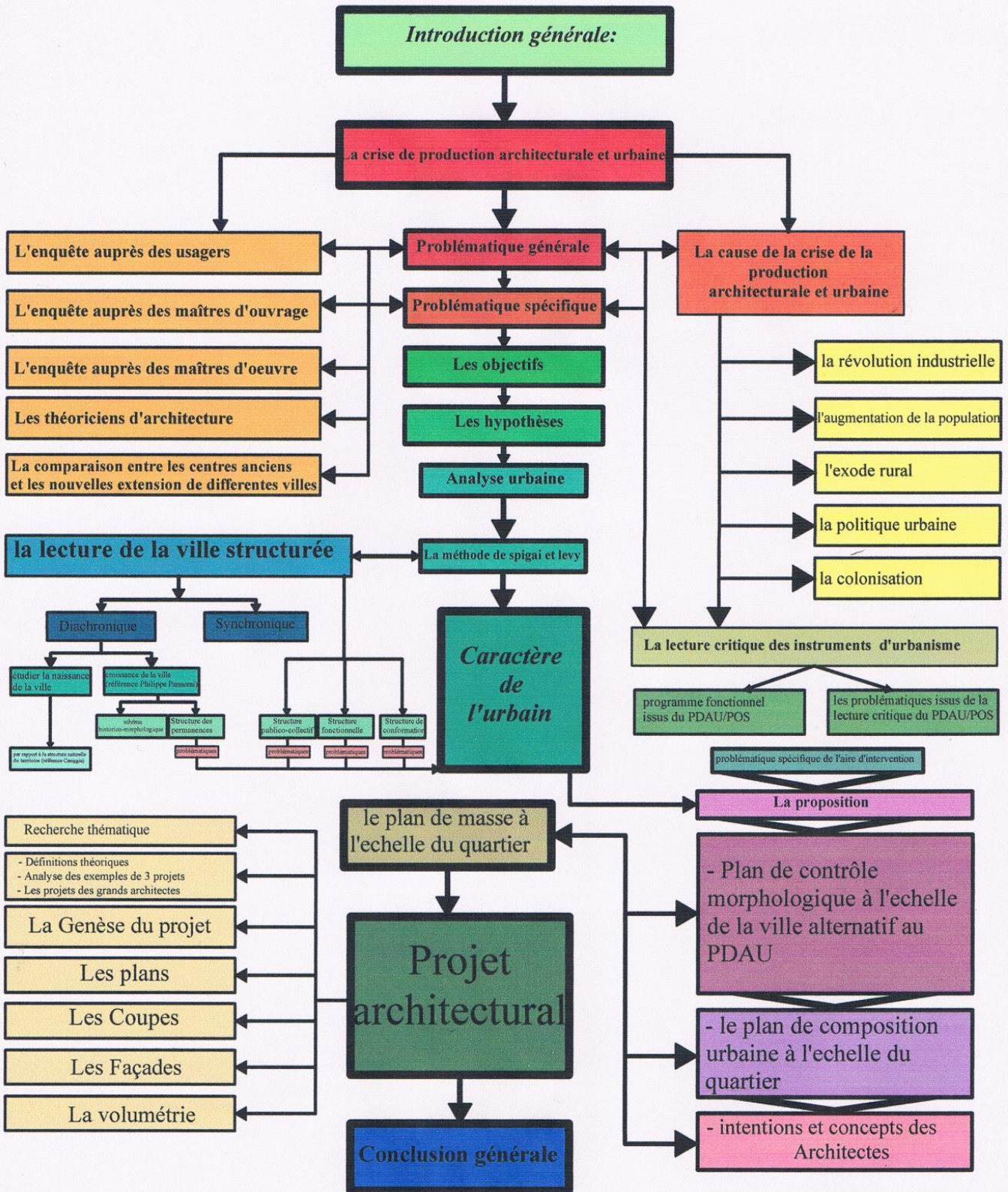
Il va falloir avec ce niveau de complexité d'entamer les différentes autres structures (structure de conformation, structure fonctionnelle, et structure du publico-collectif) caractérisant le caractère de l'urbain dans un deuxième lieu dans une autre phase appelée « *La lecture synchronique* ».

La lecture critique des instruments d'urbanisme, la proposition d'un nouveau instrument à l'échelle de la ville alternatif au PDAU et POS; et aussi la proposition d'un plan de composition urbaine à l'échelle de l'aire d'intervention.

- **La partie projet:**

Une nouvelle composition urbaine sera greffée à notre aire d'intervention, et doit être considérée comme une solution alternative à l'échelle du quartier, ou l'on va affirmer notre intervention jusqu'à l'échelle du projet dont on garde les aspects de la ville structurée et hiérarchisée (l'alignement, le traitement d'angle, l'intégration par rapport au relief, les parois urbaines), ce projet est une réponse à la problématique posée, il a une vision d'ensemble, il démontre la réaction par rapport au caractère de l'urbaine.

## IV- LA MÉTHODOLOGIE D'APPROCHE :



**Le Schéma de la méthodologie d'approche**

# **CHAPITRE 02:**

## **ETAT DE L'ART**

# **CHAPITRE 03:**

## **ETUDE DE CAS**

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---



De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---



De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

*fff<sup>1</sup>*

*ff<sup>2</sup>*

*ff<sup>3</sup>*

---

1  
2  
3

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

## **1- Introduction :**

Au niveau de ce chapitre on va élaborer un travail de recherche concernant le thème global de ce mémoire, dont on va entamer les différents mots clés qui le constitue.

## **2- La ville comme un milieu de vie :**

### **2.1- La naissance des villes anciennes :**

Toutes les villes anciennes sont nées d'un noyau : l'organisation des villes européennes correspondent à l'articulation autour d'un centre historique, dont ce dernier a un caractère de l'urbain évolutif, son renouvellement est constant et ses transformations uniformes d'une ville à l'autre ; du fait de son renouvellement constant et des transformations uniformes d'une ville à l'autre, causées par plusieurs phénomènes comme l'évolution démographique et l'émergence de nouveaux besoins.<sup>4</sup>

### **2.2- Le développement des villes anciennes:**

Le développement des villes dénonce de mauvaises pratiques dans le renouveau opéré du fait des besoins émergents, par rapport à la morphologie des villes anciennes. Une critique menée notamment auprès des politiques en vigueur, il développe deux visions des rapports entre villes anciennes et villes modernes : le renouvellement urbain ne doit pas être opéré de la même manière d'une ville à l'autre.<sup>5</sup>

Les structures anciennes rendent difficile la réorganisation urbaine et introduisent une problématique quant à la conservation de monuments et du patrimoine. L'estimation que la perte d'une telle richesse n'est pas envisageable, mais aussi qu'il est impossible d'aller à l'encontre du changement du « progrès ». Tout projet urbain doit se concentrer sur une échelle préalablement définie. La mise en contexte et le diagnostic sont très importants.

---

<sup>4</sup> G. Giovannoni\_ « L'urbanisme face aux villes anciennes », Edition du seuil.

<sup>5</sup> Idem

### **2.3- L'organisation des villes dans un paysage naturel et culturel :**

Les monuments, l'organisation des rues, sont à analyser, dans la perspective d'un diagnostic, comme une dimension temporelle de la ville. L'archétype de la ville européenne née de l'antiquité, présente un plan en damier plus ou moins régulier et symétrique selon la topologie, quadrillant ainsi les différents quartiers et définissant les plus grandes voies de circulation comme les points cardinaux, et possède un centre administratif. L'orientation des monuments dépend d'ailleurs du contexte religieux.

Les villes du Moyen-Âge sont cependant moins quadrillées, moins organisées. Sa localisation diffère selon les époques (dans les plaines et près des voies fluviales durant l'antiquité, en hauteur durant l'époque médiévale). Dans tous les cas, on assiste à une forme de développement radioconcentrique, dont la préservation du paysage naturel et culturel.<sup>6</sup>

### **2.4- La ville musulmane :**

Le monde musulman de Méditerranée compte de nombreuses villes, chacune est son importance en fonction des périodes et des lieux, la plus grande part des recherches affectées au domaine des études urbaines dans le monde musulman de Méditerranée considère la ville comme une toile de fond uniforme et sans qualification, comme un simple lieu privilégié d'observation à la faveur de la masse de population qu'elle regroupe.

Le phénomène urbain n'est pas un objet qui se livre d'emblée à l'investigation. Au contraire, c'est une construction du chercheur qui s'inscrit dans des échanges scientifiques et dans une interaction avec les intérêts du personnel politique et des praticiens de l'urbanisme

Au cours de la période ottomane, les espaces non construits disparaissent progressivement à l'intérieur des enceintes. Les villes deviennent alors très denses

---

<sup>6</sup> G. Giovannoni\_ « L'urbanisme face aux villes anciennes », Edition du seuil.

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

et, même lorsqu'elles sont dépourvues de fortifications, elles présentent à leurs environs des façades aveugles qui témoignent bien d'une coupure entre le monde urbain et le milieu rural. Cette densité trouve son terme au cours du XIX<sup>e</sup> siècle avec les réformes administratives (*Tanzimat*) et l'abandon des enceintes. À partir de ce moment-là, la ville moderne qui se met en place est caractérisée par un étalement dans l'espace – la surface construite croît plus rapidement que la population – et par une accélération du rythme des migrations de la campagne vers les zones urbanisées. La ville devient plus poreuse que jamais, il se dessine un centre et des périphéries ; une grande part de la population des zones agglomérées présente des caractéristiques peu différentes de celles qui prévalent en milieu rural<sup>7</sup>

### **2.5- La ville moderne :**

la ville moderne a des caractéristiques tels que : grands réseaux de commerce et d'approvisionnement (gares ferroviaires, entrepôts...), développement des infrastructures de transport en fonction des véhicules et de leur vitesse, forte sectorisation du bâti notamment à travers l'établissement des villes satellites, implantation de réseaux techniques et organisation des services publics, développement de jardins à l'intérieur de la ville et parcs en périphérie, ampleur des espaces et vitesse de déplacement, zonage des activités.

### **3- La crise de production architecturale et urbaine :**

Aujourd'hui, La ville Algérienne connus plusieurs problèmes architecturale et urbaines. A cause de la mauvaise gestion de ses instruments de planification urbaine. Cette dernière provoque une crise identitaire due aux déséquilibres dans la répartition fonctionnelle et l'implantation rationnelle des équipements, la ville est victime d'un assemblage incohérent de « bâtiments objets » sans âme, résultat d'un zonage fonctionnaliste anachronique

Dans un premier temps il faut examiner les conditions actuelles de la production de cette architecture, il faut citer que les premières années de

---

<sup>7</sup> \_ Jean-Luc Arnaud\_ *L'urbain dans le monde musulman de Méditerranée*



l'indépendance ont été caractérisées par la production architecturale d'un certain nombre d'architectes invités par les pouvoirs publics dans le but de construire des équipements structurants et de prestige. Il faut dire que ces architectes ont produit ce que compte aujourd'hui l'Algérie de bâtiments qui peuvent accéder au statut de patrimoine.<sup>8</sup>

Malheureusement, après ces interventions des grands architectes ; et avec l'augmentation de la population, une apparition d'une qualité architecturale irréductibles provoque la fragmentation de la ville, tout d'abord une dégradation de la fabrication est couverte par les documents de la planification urbaine. Ces réalités constatées nous confirment les limites et l'inefficacité de la planification urbaine qui est jugée traditionnelle, sectorielle et dirigiste, avec les défaillances et les incohérences de ses outils appliqués, ainsi que les déboires des logiques et des politiques de l'Etat poursuivies après l'indépendance.<sup>9</sup>

Le vrai problème qui se pose, c'est comment on comprend l'image contemporaine urbaine de la ville Algérienne ?, après une dégradation d'architecture totale subis par les instruments d'urbanisme qui rendent la ville d'aujourd'hui en fragments.

### **3.1- Les différentes formes d'urbanisation en Algérie :**

Les formes Actuelle de l'urbanisation en Algérie qui est caractérisée par une double réalité : la ville planifiée et la ville informelle, anarchique, chaotique et désarticulée. La ville est aujourd'hui confrontée au phénomène de l'étalement urbain de la périphérie et de la fragmentation urbaine, ainsi qu'une dynamique fonctionnelle incohérente de ses propres structures.

Après l'indépendance, avec la croissance de la population, la création des réserves foncières communales, la libéralisation du marché foncier dans les années

---

<sup>8</sup> \_ Pr : Saïd MAZOUZ, Article « La crise identitaire dans l'architecture en Algérie »

<sup>9</sup> Idem

90, l'encouragement de l'Etat du secteur privé par l'investissement des habitants dans l'auto construction, tous ces facteurs ont contribué à produire un plan d'ensemble de la ville très complexe. C'est un assemblage de morceaux partiels, s'est constitué par annexion progressive de petits morceaux assemblés situés généralement hors la ville occupant les espaces périurbains et constituant l'extension de la ville. Résultat pour lequel, un tissu hétérogène en consommant d'énormes surfaces à la périphérie ou l'utilisation des poches vides par l'exploitation maximum du sol urbain pour la réalisation des lotissements résidentiels de type individuel avec une diversité des tailles, des formes, des statuts juridiques variables : étatique/privé, social/promotionnel, légal/informel, disposition infini (occupant les espaces périurbains ou suburbains).<sup>10</sup>

Cette variété peut être ramenée à quelques types de lotissements, et peut être entraînée aussi une diversité du bâti que nous pouvons observer et lire dans les différentes parties de la ville ; donc, une mauvaise qualité formelle, par la fragmentation des volumes, la différence des niveaux de constructions, la variation des couleurs, la diversité des architectures. En conséquence, cette variété crée une ville sans caractère, sans identité et sans cohésion. Cette forme d'urbanisation et d'extension qui occupe spécifiquement les espaces périurbains marque profondément l'urbanisation de la ville Algérienne.<sup>11</sup>

### **3.2- Les instruments de planification urbaine :**

Les instruments d'urbanisme sont constitués par les plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme et par les plans d'occupation des sols. Les instruments d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les réglemets qui en font partie intégrante, sont opposables aux tiers. Aucun usage du sol ou construction ne peut se faire en contradiction avec les règlements d'urbanisme sous peine des sanctions prévues par la présente loi.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> \_ *LATRECHE Chafia* (Architecte): mémoire pour l'obtention du diplôme de magister, [la planification urbaine : entre théorie, pratiques et réalité.]

<sup>11</sup> *Idem.*

<sup>12</sup> \_ Loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme, *Journal officiel de la République algérienne*, édition du 1er décembre 1990 (art. 10).

Le PDAU est le « plan directeur d'aménagement et d'urbanisme » a été introduit dans la législation urbaine algérienne remplacé ainsi le PUD. L'objectif visé était l'introduction d'une nouvelle politique dans l'utilisation de l'espace. Il est venu, sur le plan juridique, conforter les dispositions de la loi 90-25 relative au foncier qui avait introduit la privatisation des sols et la libéralisation des transactions foncières et, partant, de nouveaux acteurs en matière d'urbanisation. Il consacre la dimension aménagement au lieu de planification. Dans son contenu, tel que défini par le décret exécutif fixant les procédures de son élaboration et de son approbation, il est censé déterminer « l'affectation dominante des sols et s'il y a lieu la nature des activités qui peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières » et « la densité générale exprimée par le coefficient d'occupation du sol COS ». Il introduit l'obligation d'élaboration des plans d'occupation du sol (POS). C'est dire du point de vue de ses intentions et de son esprit, il entendait consacrer une rupture avec l'urbanisme en vigueur, considéré comme bureaucratique dans sa procédure d'élaboration et abstrait dans le traitement de l'espace.<sup>13</sup>

Si le PDAU reste encore loin des exigences morphologiques de la ville et de l'espace réel, traînant avec lui les avatars d'un discours centré sur la programmation démographique et économique, il faut noter un fait nouveau dans son élaboration: une délimitation physique des secteurs d'intervention appelée « plan d'occupation du sol » (POS).

Le POS se veut plus soucieux des aspects de l'espace urbain, de sa structure et de sa forme. En effet, dans l'article 31 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme relatif à l'élaboration des plans d'occupation du sol, on peut lire que celui-ci « fixe (...) la forme urbaine, l'organisation des droits de construction et d'utilisation des sols (...), définit la quantité minimale et maximale de construction autorisée (...), détermine les règles concernant l'aspect extérieur (et) délimite l'espace public».<sup>14</sup>

### **3.3- La défaillance des instruments d'urbanisme :**

---

<sup>13</sup> \_Loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme, *Journal officiel de la République algérienne*, édition du 1er décembre 1990 (art. 11-30).

<sup>14</sup> \_Loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme, *Journal officiel de la République algérienne*, édition du 1er décembre 1990 (art. 31).

La relation entre les espaces construits et la forme générale d'une ville ne repose pas sur l'ordre des figures simples comme éléments juxtaposés mécaniquement dans un catalogue. Dans le processus dialectique par lequel une ville grandit, il y a une évolution constante entre le centre et la périphérie, entre un pôle et un pôle opposé. Dans la ville prémoderne, les tissus en construction sont généralement juxtaposés, séparés par des bandes de frontières pertinentes ou des voies périphériques. Juxtapositions dues souvent aux obstacles topographiques. Leur fusion se fait à travers un axe central, donnant lieu à une nouvelle centralité d'une unité plus grande. Les extrémités conservent leur caractère périphérique, mais se préparent à modifier leurs statuts dans les agrégations avenir.<sup>15</sup>

Le non gestion des instruments de planification urbaine en Algérie provoque plusieurs problèmes aux différentes structures de la ville. Ils ont contribué à l'apparition de nouvelles formes sans caractère, ils provoquent un zoning monofonctionnel dispersé.

Aujourd'hui face à un processus d'urbanisation accéléré, souvent anarchique et à un exode rurale importante, la ville Algérienne vit les problèmes de maîtrise de sa croissance, de sa gestion et de la qualité de ses formes urbaines. Les raisons sont claires : les problèmes démographiques incontrôlés, les difficultés socio-économiques ainsi que l'inadéquation des instruments d'urbanisme existants sont en grande partie à l'origine de cette situation.

Parmi les conséquences de cette défaillance, la ville ne paraît plus intégrée et assurer la cohésion sociale, elle ne joue plus son rôle fondamental de liens, et de lieux de rencontre et d'échange. Ce phénomène de fragmentation s'observe à tous les niveaux et caractérise la société dans son ensemble. L'anarchie qui a marqué ce processus d'urbanisation a provoqué des déséquilibres très profonds et généré des tissus urbains nouveaux, fragmentaires, favorisant souvent l'exclusion et une forme de ségrégation sociale.

---

<sup>15</sup> \_ N.Djermoune, Défaillance des instruments d'urbanisme en Algérie (2<sup>ème</sup> partie).

L'échec de cette urbanisation est le résultat d'un dysfonctionnement des instruments de prévision de planification. Les orientations de ces instruments sont bouleversées par des conjonctures socioéconomiques et l'on constate un grand décalage entre la réalité sur le terrain et les orientations des plans d'urbanisme qui par voie de conséquence deviennent caducs. Tout compte fait, ces documents occultent la dimension environnementale dans leur démarche conceptuelle et je pense qu'il est temps de revoir la démarche globale d'élaboration des plans d'aménagement et d'urbanisme pour nos villes.<sup>16</sup>

### **3.4- la fragmentation urbaine :**

Le non-respect des règles d'urbanisme mène un mosaïque de formes donnant ainsi une image choquant, un paysage incohérent, un élément de rupture avec le tissu existant et accentue de ce fait, la question de fragmentation spatiale de la ville, substitution et changement, parcellisation et émiettement, ce qui évoque l'idée d'une urbanisation incontrôlée, non planifiée.

Les lotissements qui sont associés à une consommation foncière très élevée à cause de la mauvaise gestion du foncier et l'utilisation non rationnelle des sols urbains (les surfaces et les tailles des lots sont très grandes). Ils sont habités par plusieurs couches sociales, le manque de contrôle, de suivi dans l'application des règles et des textes d'urbanisme, le non coordination des services chargés de leur suivi.

### **3.5- de la fragmentation à la composition urbaine :**

Les villes Algériennes après quatre décennies de développement contenu et soutenu s'offrent à nous comme une mosaïque de morceaux urbains hétéroclites où leur lecture devient de plus en plus difficile et complexe. Chaque morceau a en effet été pensé et produit selon une logique purement conjoncturelle dictée par des enjeux souvent contradictoires. En effet, en dehors des tissus anciens traditionnels ou

---

<sup>16</sup> \_ T.Baouni, Le bétonnage menace les espaces verts, *journal liberté* 24-01-2010

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

coloniaux, la production du cadre bâti particulièrement des extensions urbaines, offre une image souvent décriée par les observateurs et utilisateurs, car ne reflétant pas ou très peu les particularités locales.

Dans les sociétés préindustrielles, l'acte architectural ou urbain se confond et se réfère souvent à un territoire. Cette inscription territoriale s'est faite soit morphologiquement vis-à-vis d'un site ou d'un paysage naturel, soit d'un point de vue stylistique en rapport à une culture et une tradition locale ou encore par rapport à un climat. Cette architecture ne néglige pas le site sur lequel elle évolue. Vitruve parle de correction de la nature du lieu par l'art. Ceci est aussi valable pour un simple bâtiment qu'une ville toute entière. Les contraintes liées à la topographie du site et au climat ont plutôt contribué à produire une architecture et un urbanisme qui continuent à susciter notre admiration : les ksour du sud, les villages kabyles, la casbah d'Alger ou la médina de Constantine en sont les témoins. Depuis l'avènement de la révolution industrielle et son influence sur le mouvement moderne, dont les thèses ont été généralisées et devenues universelles, la notion de territoire et notre rapport avec celui-ci ne sont plus fondamentaux. Cette modernité, conséquence de cette<sup>17</sup>

Des fragments plus ou moins grands, plus ou moins homogènes composent aujourd'hui le paysage urbain de nos villes et agglomérations<sup>18</sup>, que Safar-Zitoun caractérise de la manière suivante :

- fragments de centres anciens coloniaux ou traditionnels,
- fragments de villages reconstitués (auto-construction et habitats spontanés) des années 60 et 70,
- fragments de grands ensembles des années 70 et 80,
- fragments de lotissements des années 80 et 90,
- fragments d'habitats collectifs faits de petites opérations occupant souvent

---

<sup>17</sup> \_ S.Chouadra, De la fragmentation à la recomposition : cas de la ville algérienne.

<sup>18</sup> \_ Idem

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

La composition urbaine doit se baser sur les données et spécificités identitaires naturels, géographiques (climat, topographie, paysage). A ce titre, il faut identifier le caractère de l'urbain propre à chaque ville par des lectures de différentes structures pour faire ressortir sa propre identité et l'identité des lieux qui la compose.

Le but recherché à travers la composition urbaine n'est pas de retrouver le quartier idéal mais plutôt une structure urbaine d'un quartier intégrée, greffée et fondée sur une continuité et une cohésion d'ensemble dans la diversité de ses composantes.

#### **4- L'habitat en Algérie :**

##### **4.1- L'urbanisation anarchique et les problèmes en matière d'habitat :**

La réponse aux besoins des populations en matière de foncier urbanisable surtout celles démunies, a généré une grave crise de logement et a conduit à l'apparition d'un marché foncier parallèle.

La disponibilité sur la périphérie des grandes étendues privées a conduit, sous les pressions de cette crise, à des transactions illégales (sous seing privé), générant la production d'un énorme espace urbain marqué par un dualisme profond ; à côté des cités légales, s'est développé des quartiers illégaux, sans équipement ni service produisant un paysage dés harmonieux. *Thelwel michael* disait à ce propos : « *Si le taudis classique occupait généralement un centre-ville en déclin, les bidonvilles d'aujourd'hui sont le plus souvent relégués à la périphérie des agglomérations à croissance explosifs* »<sup>19</sup>.

Ces entités illicites se caractérisent par un habitat non conforme aux normes : non seulement les habitations qui ne sont pas conformes aux normes de construction (mauvais matériaux de construction), mais elles sont situées à un emplacement illégal, aussi nous remarquons le surpeuplement (hautes densités) : les maisons

---

<sup>19</sup> \_ [http:// Laboratoire urbanisme insurrectionnel. Blogspot.com/2011/06/mike-Davis- la planètibidonville.html](http://Laboratoire_urbanisme_insurrectionnel.Blogspot.com/2011/06/mike-Davis-la_planètebidonville.html)

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

peuvent être occupées par plusieurs familles ; plusieurs personnes peuvent partager la même pièce pour dormir, manger, voire, travailler. Les Conditions de vie malsaines et / ou dangereuses ; l'absence d'assainissement a entraîné une plus grande propagation de maladies ;<sup>20</sup>

#### **4.2- L'habitat entre le centre ancien et l'extension périphérique :**

Le rythme accéléré de la croissance urbaine durant les dernières décennies a fortement marqué la configuration, le paysage et le fonctionnement de la ville. Le contraste est grand entre le centre qui souffre de délabrement, dégradation du cadre bâti et la périphérie qui concentre une variété des formes urbaines mal intégrée, caractérisée par des espaces pauvres et dépendants au centre. C'est un tissu fracturé, disloqué ajoutant à cela la multiplicité des zonages fonctionnels.

Les espaces périurbains aujourd'hui sont devenus très convoités que ce soit par les autorités pour implanter les projets d'investissements ou bien la population qui n'a pas les moyens de s'installer dans le pôle central.

Pour faire face à l'étalement urbain tout en acceptant l'idée de développement, donc d'expansion urbaine maîtrisée. Les politiques urbaines, doivent s'inscrire dans la perspective d'une stratégie foncière durable, qui combine le groupe différencié d'outils tels que : le droit du sol, le contrôle des mutations, la fiscalité et l'intervention publique pour aboutir à des aménagements territoriaux cohérents et rationnels.

Il s'agit à la fois de freiner l'étalement urbain en périphérie, la spéculation foncière dans les zones urbaines et de restructurer les villes sur elles-mêmes.

#### **5- conclusion :**

L'élaboration de ce chapitre, nous a menées à voir les différentes dimensions de l'état actuel des différentes villes algériennes qui souffrent de l'altération du caractère de l'urbain, et surtout les problèmes de l'habitat qui provoquent la fragmentation des villes et l'étalement urbain anarchique.

---

<sup>20</sup> \_A. Sakhraoui, mémoire pour obtenir le diplôme de magister en architecture, [ Impact des politiques foncières sur l'Environnement bâti et social des espaces périurbains].



De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---



De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---



De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

...(1)<sup>1</sup>ggggggg<sup>2</sup>gggggggg<sup>3</sup>ggg<sup>4</sup>gggg<sup>5</sup>fffff<sup>6</sup>ffff  
ffff<sup>7</sup>ffff<sup>8</sup>ffff<sup>9</sup>fff<sup>10</sup>ffff<sup>11</sup>ffff<sup>12</sup>

ffff<sup>13</sup>ffff<sup>14</sup>

fff<sup>15</sup>

fff<sup>16</sup> fffff<sup>17</sup> ffff<sup>18</sup> ffff<sup>19</sup> ffff<sup>20</sup>

- 
- 1
  - 2
  - 3 gggggggggggg
  - 444 gg
  - 5 f
  - 6
  - 7
  - 8
  - 9
  - 10 ff
  - 11
  - 12
  - 13
  - 14
  - 15 fff
  - 16 fff

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---



De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

## **Introduction :**

Afin de comprendre la ville de Tipasa dans ce chapitre, allons-nous à mettre une méthode d'analyse issue de l'école d'architecture italienne par l'architecte Spigai Vittorio et Albert Levy. Il s'agit de la lecture de la ville structurée, du caractère de l'urbain, et de proposer des nouveaux instruments pour une meilleure structure urbaine de la ville

## **I/- LECTURE DIACHRONIQUE DE LA VILLE DE TIPASA :**

### **1°/ INTRODUCTION :**

La phase de la lecture diachronique de la ville de Tipasa, vise à la compréhension des raisons de son implantation dans ce territoire, où on va étudier la naissance de la ville par rapport à la structure naturelle du territoire (référence à Caniggia), et la croissance de la ville (référence à Philippe Panerai).

« La forme urbaine est un processus continu...et, s'il est possible de la décrire, où de la caractériser à une période précise, on ne peut pas négliger, pour la comprendre, l'étude des périodes antérieures qui ont conditionné son développement et l'ont littéralement formé... »<sup>21</sup>

Caniggia considère la structure de l'environnement comme résultat d'un processus de formation et succession d'éléments nouveaux, une grande œuvre d'architecture collective dotée d'une signification culturelle.

### **2°/ STRUCTURE DU TERRITOIRE :**

#### **2.1°/ Cadre naturel de la ville de Tipasa :**

##### **2.1.1°/ La Topographie :**

Le territoire de la ville de Tipasa contient trois grands ensembles tels que : les montagnes, piémonts et collines, plaines.

Au Nord-Ouest la chaîne de montagnes comprenant Atlas Blidéen laisse la place à deux importants ensembles :

---

<sup>21</sup> \_ PHILLIPE PANERAI-ANALYSE URBAINE -EDITION PARENTHÈSE.

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

- Les Montagnes du Dahra et du Zaccar.
- La Montagne de Chenoua.

Au Nord-Est, la Mitidja s'étendant essentiellement sur le territoire de Blida se trouve limitée au niveau du territoire de Tipasa par le bourrelet constitué par le sahel (Altitude moyenne 230m).

Au Nord du sahel un cordon littoral présente un rétrécissement et élévation graduelle d'Est en Ouest jusqu'à disparition par endroits à Tipasa, Cherchell et Sidi Amar ou le relief très accidenté autour du Mont Chenoua présente des escarpements important en bordure de la mer.



**Figure(13) : Vue satellitaire Est-Ouest**



**Figure(14) : Vue satellitaire Nord-Sud**

La Topographie du territoire de la ville de Tipasa a participé dans la naissance de la ville à cet endroit précis. Ceux qui a facilité la chasse et la cueillette pour l'homme préhistorique.

### **2.1.2°/ L'hydrographie :**

Compte tenu de sa position géographique le territoire de la ville de Tipaza dispose d'un réseau hydraulique relativement important. D'Est en Ouest, nous rencontrons :

- Oued En Nador.
- Oued Merzoug.
- Oued Bourgal,
- Oued Bourkika.

### **2.1.3°/ La végétation :**

Le territoire de la ville de Tipasa occupe une partie forestière celle du mont Chenoua, celui qui a participé à la naissance de la ville par l'occupation de la crête par les ibéros-mauriciens, pour des raisons de sécurité. D'autres forêts sont réparties inégalement à travers le territoire, ils sont concentrés dans la région ouest (Damous, Cherchell, Gouraya, Sidi Amar).

### **2.1.4°/ La géologie :**

La géologie de la ville de Tipasa permet une facilité d'occupation, dont les forces volcaniques ont bouleversé les contrées, ont eu leur foyer placé, dans la chaîne du petit Atlas, au lieu appelé : col de Téniah. Elles semblent s'être épuisées, en s'éloignant du centre et se rapprochant de la mer, tandis qu'elles paraissent renaître, avec plus de vigueur, plus d'intensité, dans le système volcanique, dont le mont Zakar est le noyau, et dans les ramifications de ce système, qui disparaissent dans la mer au mont Chenoua.

## **2.2°/ L'ANTHROPISATION DU TERRITOIRE**

L'évolution historique des parcours permettre de bien comprendre la logique de formation de la structure urbaine et l'organisation interne de la ville, ils permettent aussi de nous renseigner sur les relations qui entretiennent la ville avec son environnement.

### **2.2.1°/ Phénomènes d'occupation du territoire de Tipasa :**

Le territoire dont nous disposons, est principalement constitué par les collines du Sahel qui s'allongent parallèlement à la crête jusqu'à la dépression de Oued Nador à l'Est.

**D'après Caniggia :** l'humanisation du territoire est faite en deux cycles :

#### **1<sup>er</sup> cycle : (cycle d'implantation)**

La descente de la Montagne vers la plaine en passant par 4 phases successives :

**Phase 1 :**

La position dominante de la crête laisse supposé qu'elle a été fréquenté par l'homme préhistorique (Iberomaurisien) car c'est la plus adhérente aux données naturelles et ne nécessite pas de travaux d'infrastructures, de plus elle offre une vision plus étendue de territoire. Donc, elle est certainement le support du premier parcours humain sur le territoire il existe un chemin de crête principal qui structure le territoire de TIPASA : **relais Haouch Sidi El Djillali et Nador.**

**Phase 2 :**

Les données fournis sur la préhistoire de la région de TIPASA basée sur le travail effectué à la **grotte Rassel (Chenoua)** attestent que l'iberomaurisien a cherché à un certain moment à combiner les ressources cynégétiques et celles de la mer, cette phase sera caractérisée par la formation d'un établissement de haut promontoire lié au parcours de crête principal par un parcours de crête secondaire.

D'autres établissements similaires se sont formés tout au long de la crête sans qu'aucune relation ne les lier les unes aux autres.

**Parcours de crête secondaire : relais TIPASA à haouch Sidi Othman.**

**Phase 3 :**

Apparition des agglomérations de bas promontoire peuvent être reliées à partir des chemins de bas promontoire grâce à l'apparition du chemin contre crête local. Cette période sera marquée par la naissance d'un parcours maritime qui longe la côte de l'Afrique du nord dont «**TIPASA**».

**Parcours de contre crête : relais TIPASA à aouch Sidi El Djillali.**

**Parcours de contre crête : relais la ligne côtière à Sidi Rached.**

**Phase 4 :**

Occupation de la plaine, du moment où l'homme apprit à faire l'agriculture irriguée. Cette phase sera marquée par la constitution d'un nouveau parcours qui

est le parcours côtier (parcours de contre crête continu) qui relie **Icosium** à **Iol** en passant par TIPASA et un autre parcours de contre crête continu (parcours de plaine) qui relie les agglomérations de la plaine.

L'arrivée des romains n'a fait que renforcer la structure des parcours préexistants.

- L'importance de TIPASA régresse durant les époques antérieures mais à l'arrivée des Français, l'idée de retrouver le port antique de TIPASA et de trouver un débouche maritime à la Mitidja la confirme dans son rôle model comme lieu d'échange.

### **2eme cycle (cycle de consolidation) :**

C'est un cycle de consolidation, c'est la remontée de la plaine à la montagne (vue que la saturation).

Actuellement, le côté Ouest qui englobe des vestiges importantes empêche l'extension vers ces deux directions donc l'extension de la ville emprunte le chemin de crête secondaire vers le Sud (le parcours matrice).

### **Synthèse :**

D'après l'étude de processus de structure territoriale on a constaté les parcours principaux suivants :

**1<sup>er</sup> parcours :** parcours matrice **Est-Ouest** (R.N.11) (CW 109).

**2ème parcours :** parcours **Nord-Sud** (R.N. 42), (CW 106).

## **3. / Processus de formation et de transformation de la ville de Tipasa:**

### **❖ INTRODUCTION:**

*« L'étude de la structure urbaine d'une ville ne se conçoit que dans sa dimension historique, car sa réalité se fonde dans le temps sur une succession de réactions et de croissance, à partir d'un état antérieur »<sup>22</sup>*

<sup>22</sup> \_J.P.Lacaze, introduction à la planification urbaine, Edition Moniteur 1979, p19

« ... *La connaissance du développement historique de la ville dans l'histoire est d'une importance décisive pour chaque nouveau projet, car toute époque se construit sur celle qui la précède...* » (ROBERT KRIER)

La compréhension de l'organisation urbaine de **Tipasa** dans une perspective dynamique passe par l'analyse des phénomènes de croissance, ce qui pose le problème de l'étude historique des villes, qui permet de mieux cerner la complexité de la réalité actuelle, en évitant sa réduction-aux seules dimensions physiques ou fonctionnelles ....etc. au détriment de la globalité qui inclus l'histoire comme instrument qui mesure la place et le rôle de chaque transformation future dans la structure urbaine.

### **3.1°/PERIODE PREHISTORIQUE (au milieu du 3<sup>ème</sup> millénaire AV- J C) :**

Les hommes sont abrités les grottes du littorale, à l'Est comme à l'Ouest de Tipasa, à proximité des rivages. Ce choix leurs permettaient de combiner à la fois : la chasse dans la montagne, et la récolte des produits de la mer à des fins alimentaires ou esthétique.

Un peu plus tard du 4<sup>ème</sup> au 3<sup>ème</sup> siècle avant J-C, ils commençaient à s'intéresser aux terres fertiles, donc s'organiser en tribus dans la région pour développer par la suite la technique d'agriculture ; ce qui a permis aux agriculteurs d'obtenir une production supérieure à leur demande propre.

### **3.2°/PERIODE PHENICIENNE (1<sup>er</sup> siècle AV- J C) :**

A cette époque, Tipasa n'est pas restée en dehors du mouvement d'expansion phénicienne à travers le bassin méditerranéen. Au début, elle était une escale parmi d'autres, échelonnées tous les 30 à 50 km sur la côte méditerranéenne située entre ICOSIUM (ALGER) et IOL (CHERCHELL) ; d'où est l'origine de son établissement. Elle devient par la suite un comptoir maritime. De cette époque, toutes les traces d'urbanisation avaient disparus, et seules les nécropoles demeurent témoins de celle-ci.



De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

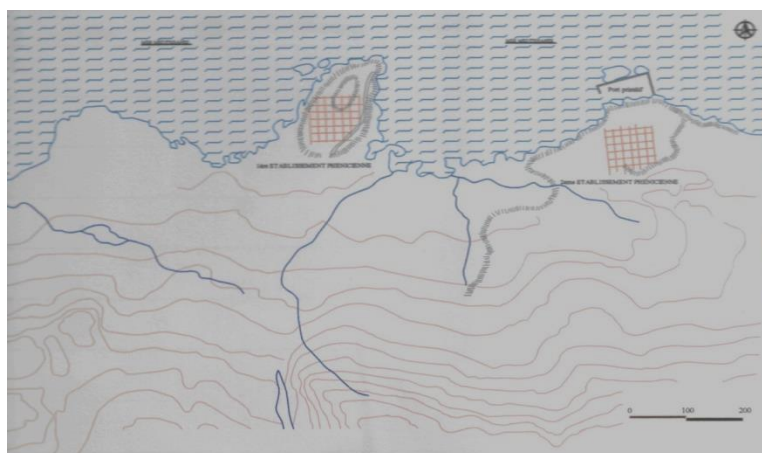
Cas d'étude : ville de Tipasa

« La création de Tipasa, remonte vers le 5<sup>ème</sup> – 6<sup>ème</sup> siècle avant J.C, par ces mêmes phéniciens. Le nom de "Tipasa" signifiait pour eux "lieu de passage", donc Tipasa fut un comptoir commercial. (...); s'appuyant sur des arguments techniques et sur la présence de vestiges répartis le long de la cote nord-africaine, nombreux sont les historiens qui soutiennent que les escales du type de Tipasa étaient échelonnées sur le littoral tous les 50 km environs ». (Mounir Bouchenaki)

L'établissement des phéniciens à Tipasa fût précédé par la présence de deux ilots, face au promontoire Est du site, qui représente leur première escale. La plupart des historiens, archéologues et écrivains, ce sont mis d'accord sur le paramètres qui ont conditionné le choix de ce site et qui se résument à :

- La situation stratégique (de défense militaire).
- Un lieu de contact avec les autochtones.
- Choix techniques. (fertilité des terres et présence de sources d'eau).

L'importance de la ville phénicienne, est aujourd'hui incontestable du fait de la présence de nécropoles Est et Ouest et la découverte récemment d'un Tophet qui est espace non bâti, lieu de sacrifice avec idole et relié à un forum. Il est connu que le comptoir primitif donna naissance à une nécropole primitive, qui s'agrandissait au fur et à mesure de la croissance incitant les citoyens à créer une autre nécropole du côté ouest.



**Figure (15): époque phénicienne 5ème et 6ème siècle avant J.C**  
source : musée de Tipasa

### **3.3°/PERIODE CARTHAGENOISE :**

*"L'existence de quelques vestiges tel que le caveau punique au port et les deux nécropoles punique trouve le passage des carthaginois à Tipasa sa preuve qu'il y avait une ville importante qui peut être au premier temps fut soumise à Carthage puis incluse au royaume numide pour constituer un peu plus tard avec d'autre villes comme Césaréa, le royaume Mauritanien. ". M. Bouchenaki*

### **3.4°/PERIODE ROMAINE :**

Les romains ont détruit ce qui était Carthaginois en effaçant ainsi les traces de toutes les périodes précédentes. Juste après son annexion à Rome par l'empereur Claude, les Romains ont réussi à établir une paix relativement durable avec les autochtones.

C'est une preuve que les villes romaine n'étaient pas dotées de remparts à l'aube de leurs annexions, mais il est très important de rappeler qu'en 46 après J.C, 1<sup>er</sup> empereur Claude accorda à Tipasa un statut municipal en lui octroyant le droit latin. A partir des recherches menées durant plusieurs décennies, il apparaît que le noyau primitif se situait sur le promontoire central, d'ailleurs, c'est dans la partie inférieure de la colline centrale du site qu'on suppose avoir trouvé les traces de la première muraille qui fermait le site du côté sud-ouest, puis les nécropoles ont été établies à l'Est et à l'Ouest de la muraille.

L'annexion de Tipasa s'est matérialisée par la construction de la ville romaine primitive, dotée d'une enceinte avec des édifices d'intérêts communs édilitaires et de spectacles, qui sont : l'enceinte ; le forum ; la basilique judiciaire ; Le capitole ; Le curie ;...

Entre 145- 150 après J.C, Tipasa fût élevée au rang de colonie et se voit dotée d'une autre enceinte de 2200 m de longueur, de 5.5m de hauteur et 1.6m d'épaisseur. Au-delà du noyau primitif décrit auparavant, configuré par le croisement de deux grands axes orthogonaux, semble évoluer vers la même direction que le noyau primitif, une extension urbaine, ayant presque la même

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

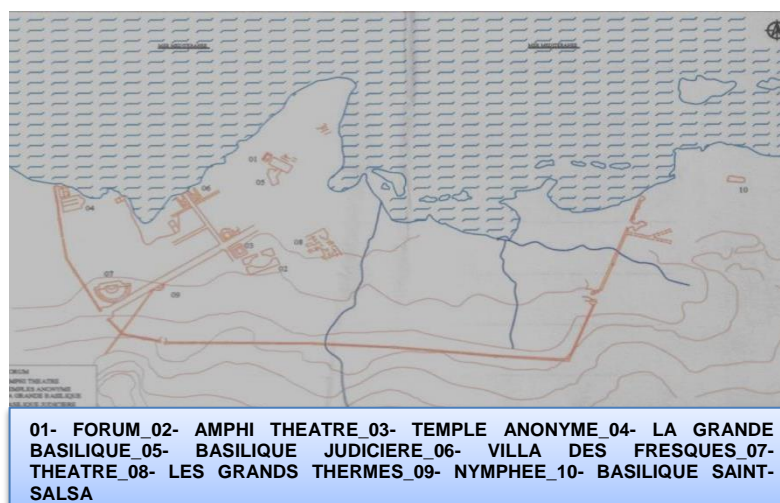
Cas d'étude : ville de Tipasa

taille que le module précédent. On érigea ainsi deux autres axes générateurs urbains (Cardo Maximus et Décumanus Maximus), dont l'édification de monuments collectifs de spectacle. Ils se retrouvèrent en cette période en dehors de l'emprise urbaine, vu leurs tailles exceptionnelles, et leurs caractères particuliers.

Cette étape d'évolution de la ville se caractérise par l'édification d'une grande enceinte, et la centuriation des terres agricoles.

La densification des espaces libres intra-muros s'est faite suivant la logique et la direction de centuriation urbaine ? Ainsi, le système de voirie urbaine s'est conformé à cette réalité complexe du lieu qui est assez mutée et compromise. Ce qui nous explique aujourd'hui, la non concordance du schéma urbain de la ville de Tipasa avec le modèle opératoire de la ville romaine général.

Au 3<sup>ème</sup> siècle après J.C, le christianisme fait son apparition à Tipasa ; se consolida au 4<sup>ème</sup> siècle et se concrétisa sur le terrain par la transformation des édifices païens. Tels que les temples et aussi la construction de nouveaux édifices religieux à l'intérieur tout comme l'extérieur de l'enceinte, comme la grande basilique de l'évêque Alexandre, la basilique de Sainte Salsa, la basilique pierre et Paul, en respectant la structure de la cité romaine.



**Figure (16): Epoque romaine**  
Source : musée de Tipasa

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa



**Figure(17) : L'amphithéâtre**  
Source : image prise par un groupe photographique



**Figure(18) : Le théâtre**  
Source : image prise par un groupe photographique



**Figure (19): L'axe Documanus**  
source : Wikipédia



**Figure(20) : L'axe Cardo**  
source : Wikipédia

### **3.5°/PERIODE VANDALE ET BYZANTINE :**

En 429 après J.C, les tribus Vandales accostèrent sur le rivage du Maghreb ; leur marche vers l'Est fut rapide, et en 430 ils occupèrent la ville de Tipasa et détruisirent le rempart pour faire de celle-ci une ville ouverte.

Quant à l'époque Byzantine, elle a commencée en 553, mais n'a laissé que peu de traces, le port de Tipasa n'a pu connaître qu'une occupation temporaire, certaines basiliques (Sainte Salsa et St Pierre et Paul) ont fait l'objet de remaniements pouvant être attribués aux Byzantins.

### **3.6°/PERIODE MUSULMANE :**

Du IXe au XVe siècle. Tipasa fait partie des dynasties locales : les Rustumides, les Fatimides, les Zirides puis les Abdalwadîtes, dont la contribution au développement urbanistique de Tipasa est inexistante sur le terrain, ce qui amena trois hypothèses possibles :

- Utilisation des vestiges de la cité romaine trouvés d'une façon sporadique.
- Rajout de structures minimales aux structures romaines qui avaient disparu avec le temps.
- La cité de Tipasa ne fut pas occupée par les musulmans, mais son territoire fut simplement géré par le pouvoir des dynasties qui se sont succédées en Afrique du Nord.

### **3.7°/ PERIODE COLONIALE :**

Les français s'intéressaient à Tipasa qui relève d'une situation stratégique, dotée surtout d'une importance économique grâce à la fertilité de ses terres agricoles.

#### **Phase (I) : 1854-1861 :**

Les premières intentions coloniales visaient la point du 1<sup>er</sup> plan de colonisation « Démonchy » en création d'une grande ville ; désormais une mise au 1853.

Le 25 mars 1853, la commission chargée de mettre à jour le plan de colonisation de Tipasa, choisit le site de l'ancienne cille comme emplacement du nouveau centre. L'établissement de ce plan coïncida avec le mouvement de récupération et de revalorisation des monuments historiques de l'époque, ce qui explique la prise en charge de monuments comme le nymphée, l'amphithéâtre, le théâtre et l'infrastructure de la ville romaine, découverts dès 1849, dans la nouvelle structure de la ville.

Par décret du 12 août 1854, le gouvernement accorda à l'entrepreneur parisien, Mr Demonchy une concession agricole de 2672 ha en



De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

contrepartie l'état s'engageait à réaliser le nivellement des rues, des places, à achever la route Tipasa-Marengo, et à construire une église et une école.

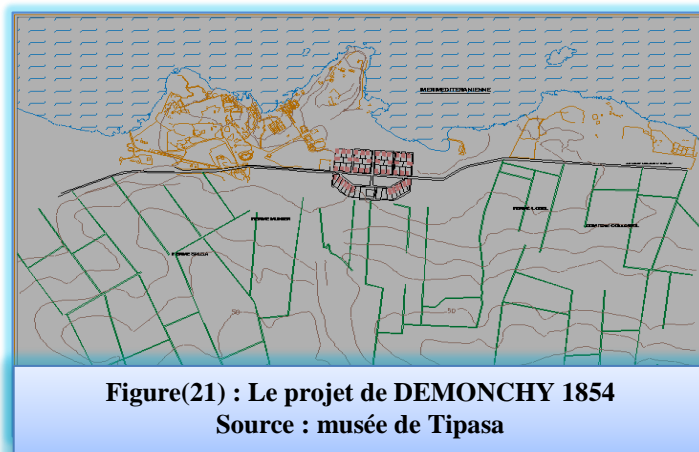
Les premiers tracés formant le noyau villageois de Tipasa sont en réalité des trames urbaines définitives car les extensions jusqu'à 1948, ne sont que des remplissages d'ilots et de la réalisation des voies préalablement dressés dans les premiers projets urbains de 1854. Le caractère principal de la trame viaire de ce noyau ancien, réside dans la symétrie de l'axe Nord-Sud et dans la régularité formelle et caractérielle de l'espace.

### **Phase (II). 1854-1866 :**

C'est une période qui coïncide avec l'arrivée d'une grande vague de colon . Le centre se distingue par la construction de ses édifices principaux qui sont la mairie, l'église et l'école. Ce village occupait un plateau central au milieu des terres agricoles. Il fut édifié sur les décombres de la cité antique où les tracés préexistants furent les éléments générateurs structurants l'implantation coloniale

Il s'inscrit dans un rectangle caractérisé par ses limites : au Nord la mer, à l'Est et à l'Ouest les sites archéologiques, au Sud les terres agricoles.

Le bâti se caractérisait par l'alignement à la rue. Les maisons sont d'un seul niveau couvertes d'une toiture en tuile à double pente. Le système constructif repose sur le système de mur porteur en pierre.



### **Phase (III). 1861-1948 :**

A cette époque le village connaît des extensions du noyau de base. Elles se sont réalisées comme suit :

- En 1864 : L'extension vers le Nord-Ouest par la construction de l'îlot industriel CHAIX TREMAUX.
- En 1925 : L'extension vers le Sud-Ouest par la construction de l'îlot de BOURGAD suivie d'une extension vers l'Est.
- En 1948 : la construction du port marque une dernière extension vers le Nord. Tout en suivant la même trame et en respectant les limites des sites antiques, jusque-là le village se caractérisait par :
  - La place du village : Elle garde toujours son aspect polaire dû aux densifications des îlots qui la limitent et qui lui confèrent des parois continues. Son caractère est renforcé par des édifices spécialisés : (mairies, église, maison des sœurs), ainsi que les commerces la bordent.
  - Le quai du port : C'est une partie importante de la ville ; elle constitue un seuil principal de la ville vers la mer. Le quai du port occupe une position excentrée par rapport au village. Ce fut un espace libre sans aucun aménagement particulier.
  - Le bâti : La densification du centre a accentué la continuité des bâtisses en passant d'une occupation ponctuelle à une occupation linéaire ce qui donne une vision continue de l'espace : mitoyenneté du bâti le long des parcours. La construction à l'intérieur de la parcelle a engendré une hiérarchie de l'espace non bâti : privé- commun- public. Ce qui a conduit à une confusion entre espace privé/public.

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

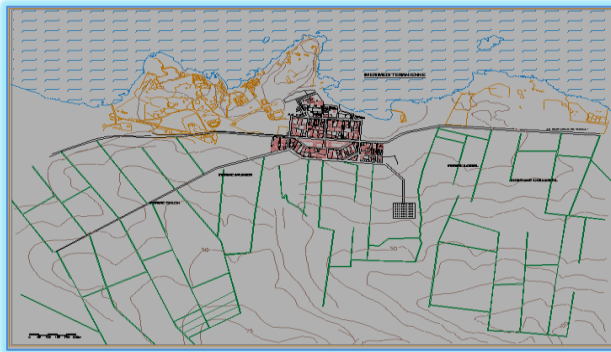


Figure (22) : Le projet de DEMONCHY 1854  
source : musée de Tipasa

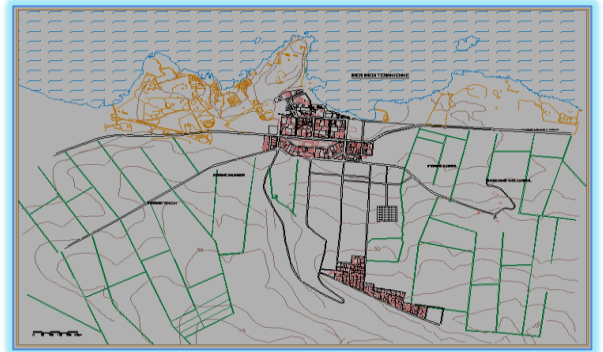


Figure (23) : la ville coloniale en 1948  
source : musée de Tipasa

### Phase (IV). 1959-1962 :

En 1959 : le mode de croissance change car il prend la direction Sud avec la création de la cité Oued Merzoug et la cité HLM dans le cadre du plan de Constantine (1958-1962).

Cette rupture s'explique par l'hypothèse qu'on ait choisi le lieu le plus favorable par sa position au sommet qui permet de dominer la mer par son orientation différente des autres exposés aux vents d'hiver... . La cité HLM fut édifiée sur un plateau, elle est constituée de bâtiments juxtaposés d'une manière ponctuelle

### 3.8°/PERIODE POSTE-COLONIALE :

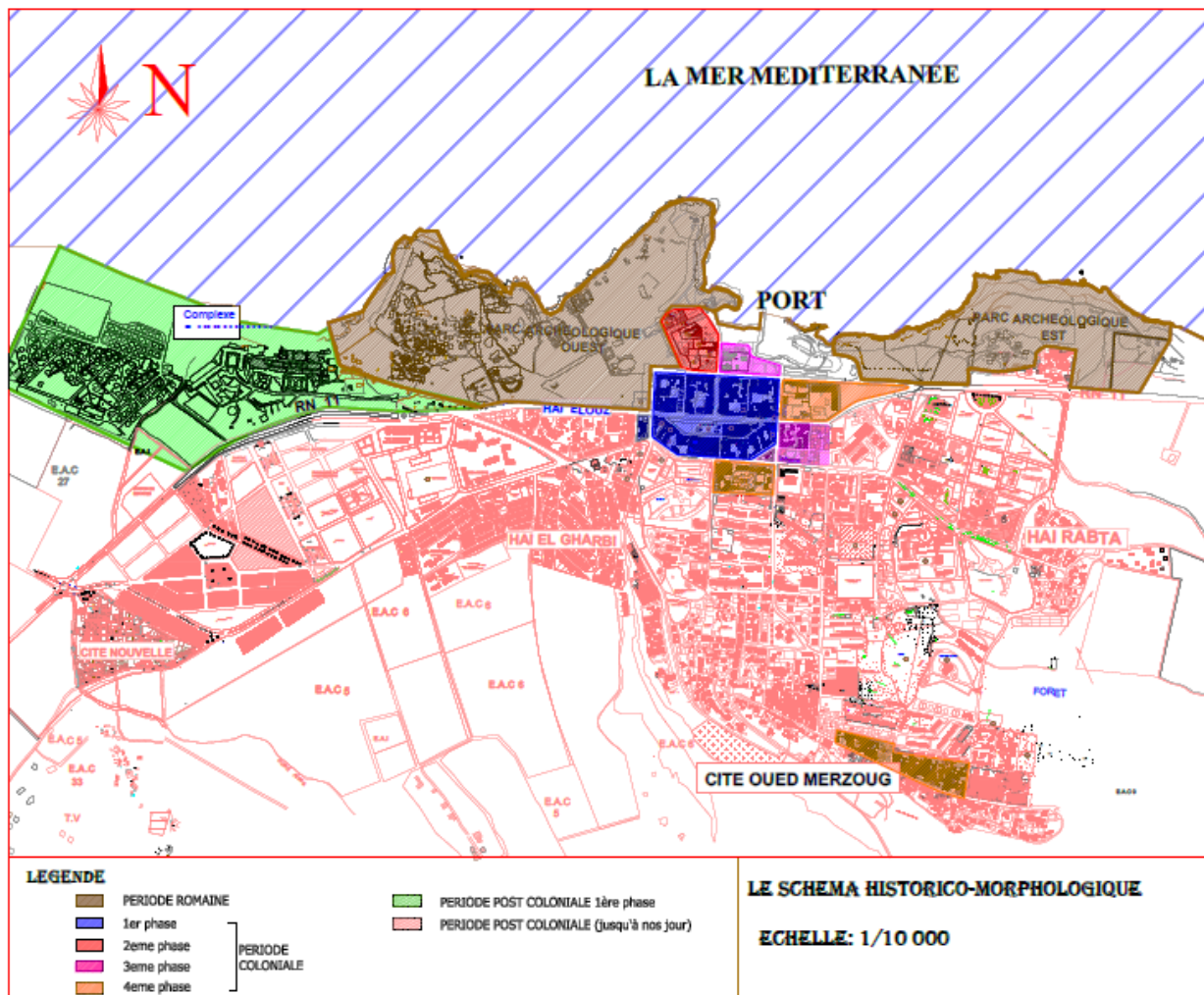
Après l'indépendance, **TIPASA** a connu deux formes d'extensions :

- - Une densification des îlots (à l'intérieur du village ancien).
- - Une implantation d'équipements et logements nécessite une superficie importante dans l'espace tampon (entre le centre ancien et la cité Oued Merzoug), ainsi que sur la partie **Est** et **Ouest**, cette réalisation a été édifiée coup par coup. voir carte (01).



De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa



Carte (01) : Le schéma historico-morphologique de la ville de Tipasa

#### 4°/ STRUCTURE DES PERMANENCES: (Carte 02)

Cette structure nous permet de comprendre les différents éléments qui représentent les témoignages des différentes époques et leurs mémoires collectives dans leurs valeurs historiques, culturelles, symboliques, architectoniques, typologiques..., et qui devrait être conservé dans les interventions futures.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Mr, **KEBAILI** (Revitalisation du centre ancien de la ville de Kouinine Reconstruction du noyau initial), Projet de fin d'Études, Blida, 2006, p27

Les éléments de permanences sont classifiés par les différents degrés des différentes époques (carte 02):

### **LES ÉLÉMENTS À FORT DEGRÉ:**

➤ **Permanences naturels :**

- le relief géologique
- La Mer.
- La Forêt.
- Le Mont Chenoua

➤ **Permanences Historiques:**

- Le comptoir maritime.
- les axes romains cardo-decumanus maximus.
- Les vestiges archéologiques.
- Parcours littoral (La route nationale N°11).
- La place du noyau historique.

### **ÉLÉMENTS A MOYENS DEGRÉ:**

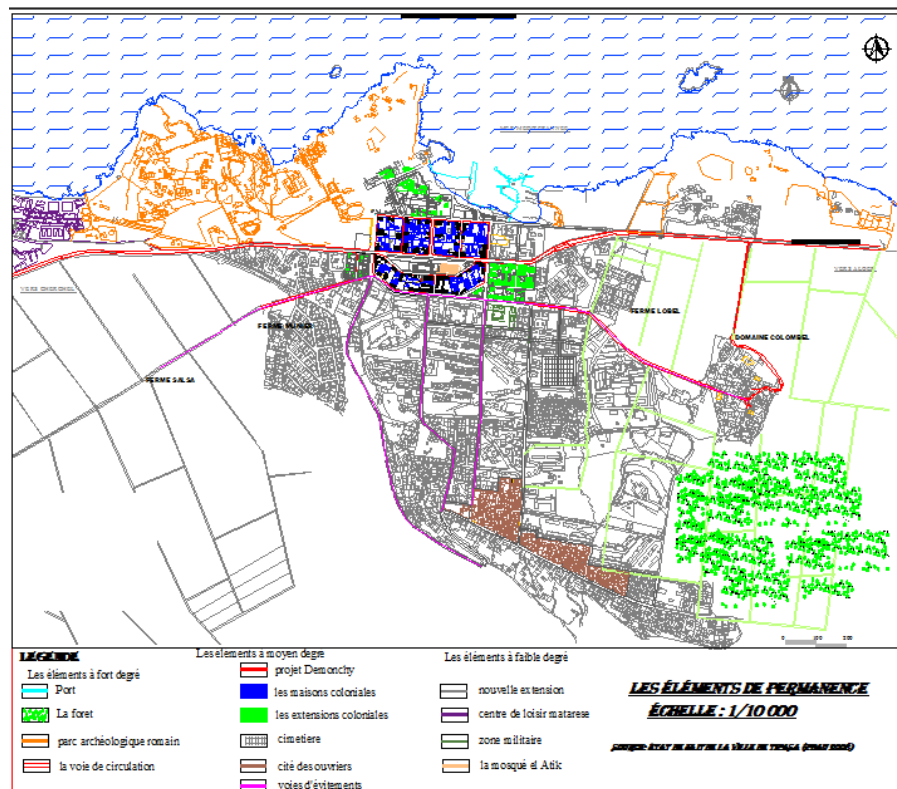
- édification du village colonial sur la partie centrale de la ville intra-muros.
- barrière, limites et bornes de croissance (parcs, mer et portes).
- Parcellaire agraire, (cité de recasement)
- Les axes parallèles à l'axe de croissance.

### **ÉLÉMENTS A FAIBLES DEGRÉ:**

- Le boulevard Sud.
- l'entité à oued merzoug
- Édification d'une grande mosquée sur la place des martyrs

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa



Carte (02) : La structure des permanences

### Les éléments de problématiques:

- l'inexploitation des sites archéologiques comme des potentiels touristiques.
- La difficulté d'entrée aux vestiges romains.
- La construction d'une mosquée au milieu de l'élément à fort degré de permanence qui est la place centrale du noyau historique.
- Manque des éléments de repères et la difficulté d'orientation.
- On n'aperçoit pas assez d'éléments d'appel pour se guider.

## II/- LA LECTURE SYNCHRONIQUE DE LA VILLE DE TIPASA

### 1°/ INTRODUCTION:

Après la lecture diachronique de la ville de Tipasa qui nous a menée à faire une analyse du processus de formation et de transformation de cette ville, on

doit entamer ce nouveau chapitre qui est caractérisé par la lecture synchronique, qui devrait nous aider à identifier le caractère de l'urbain de la ville.

Pour identifier le caractère de l'urbain, il faut bien étudier les structures qui le caractérise, dont la structure de conformation, la structure du publico collectif et la structure fonctionnelle.

Pour cela il suffirait de déterminer tous les éléments de problématiques de chaque structure, pour qu'on puisse intervenir soit avec préservation soit par transformation.

Après l'analyse des différentes structures, notre intervention s'effectuera par la proposition d'un plan de contrôle morphologique alternatif au PDAU, après par proposition d'un programme fonctionnel, et d'un plan de composition urbaine a l'échelle du quartier.

## **2°/ LE CARACTERE DE L'URBAIN:**

Comprendre le caractère de l'urbain, c'est définir les différentes structures identifiant les tissus de la ville, et décomposer ces structures en les étudiant avec la détermination des éléments de problématique de chaque structure et procéder à la proposition des solutions appropriées.

### **2.1°/ LA STRUCTURE DE CONFORMATION: (Carte 03)**

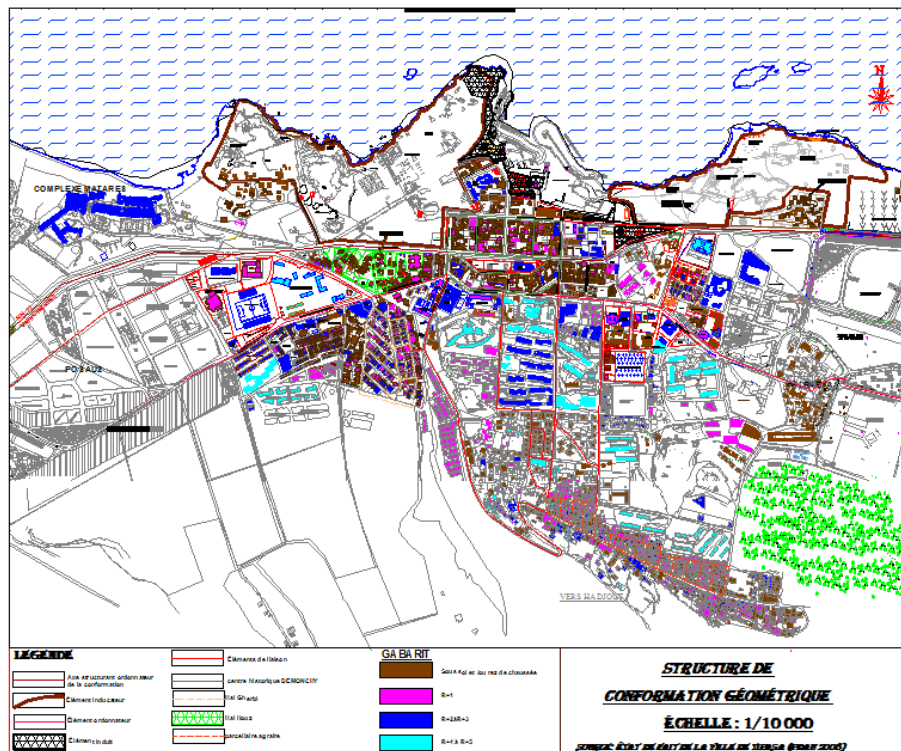
C'est la structure qui nous permet de comprendre les règles formelles (en terme de gabarit et d'alignement) de la ville de Tipasa, elle est caractérisée par les axes structurants, indicateurs et éléments induits et de liaison comme obéissant datant des époques romaine et coloniale. Les nouvelles extensions contemporaines quant à elles, ne sont pas observées, ceci étant dû au fait que les intentions de densité qu'a subit TIPASA sont restreintes.

Le gabarit des constructions dans la ville se répartit visiblement en deux sessions, un noyau formateur de la ville et une extension périphérique contemporaine.

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

Les différentes trames et structures cohérentes et incohérentes de chaque entité dans la ville.



Carte (03) : La structure de conformation

### Les éléments de problématiques:

- L'apparition des ruptures géométriques des tissus urbains dans les extensions contemporaines.
- L'entité de Hai Elouz, n'a aucune logique structurale, elle connaît un manque d'homogénéité du tissu.
- Les entités qui sont construites à l'époque post coloniale souffrent du problème de la géométrie qui n'a aucune cohérence avec le rapport du site.
- L'existence des vestiges situés sur le front de mer constituent une véritable barrière face à la croissance linéaire de la ville, et empêchent le développement de la ville sur toute la ligne côtière de celle-ci.

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

- L'élaboration tardive des instruments réglementaires issus des lois précises, ignorent d'une manière spécifique les gabarits des constructions, les alignements, les configurations des parois et les traitements d'angle.

## **2.2°/ LA STRUCTURE DU PUBLICO-COLLECTIF: (Carte 04)**

C'est la structure qui nous permet de connaître les différents lieux de communications et de rencontres urbaines,

Dans la ville de Tipasa cette structure se devise en deux parties:

### **\* la première partie:(centre ancien):**

- Les deux parcs archéologiques, (Est et Ouest).
- la mosquée.
- La zaouïa.
- la place centrale du noyau historique.
- La place du port de pêche.
- Le musée
- L'APC.
- Tribunal administratif.
- La bibliothèque municipale.
- Le marché couvert.
- Cinéma.
  
- Les différentes boutiques de commerce et les restaurants.

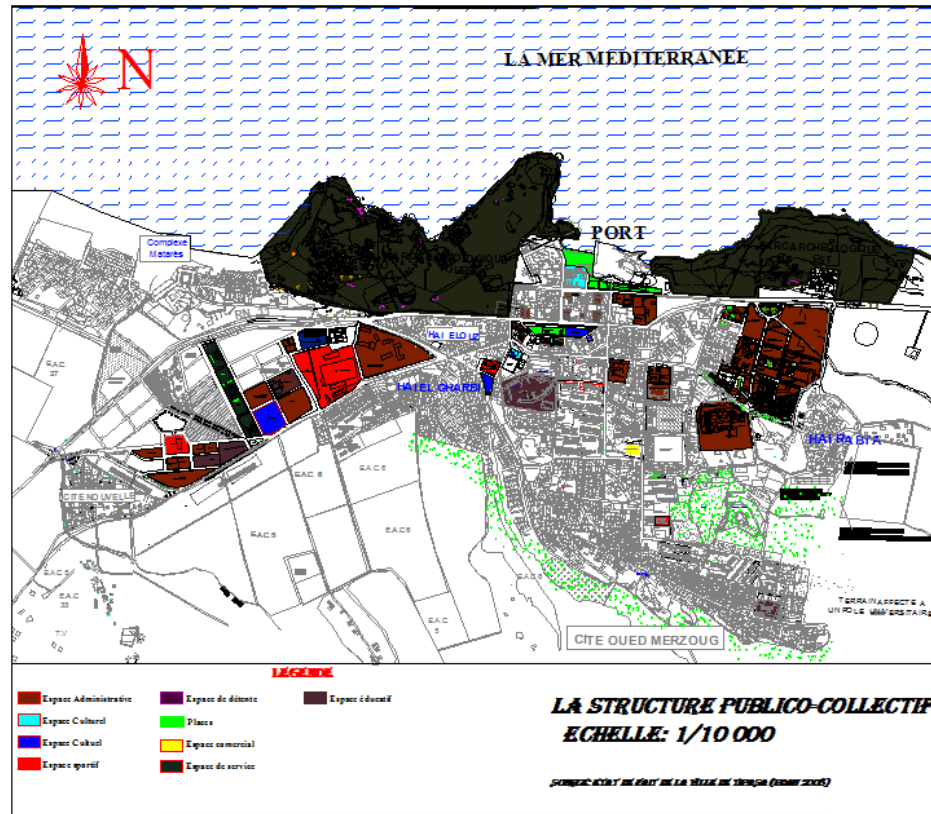
### **\* La deuxième partie: (l'extension contemporaine):**

- La majorité des espaces publico-collectif sont des espaces administratifs.
- Les mosquées.
- Les établissements éducatifs (écoles primaires, CEM, les lycées).
- Les équipements sportifs (Stade, piscine semi olympique, stade pour les jeux de boules,
- La gare routière

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

La ville ancienne est connue par la diversité des espaces publico-collectifs. L'empiètement de ces sites par différentes extensions contemporaines, caractérise le manque flagrant de ces espaces de rencontres urbaines



Carte (04) : La structure du publico collectif

### Les éléments de Problématique:

- la dégradation de la qualité architecturale dans les deux places du centre ancien.
- La dégradation de la qualité urbaine dont l'implantation des espaces administratifs est effectuée d'une manière anarchique.
- mauvaise exploitation des espaces verts et de promenades.
- l'exploitation désagréable de la place du port de pêche avec l'emplacement de la digue nouvelle.

- la construction de la mosquée, et l'implantation du parking actuels sur la place centrale, ont contribué d'une manière flagrante à la défragmentation de la place publique initiale.
- Les places publiques se font rares dans toute la ville, hors mis les deux existantes, la première située sur le noyau ancien, et la seconde au niveau du port de pêche.
- La situation des espaces de communications et de déroulement de la vie quotidienne au niveau du noyau initiale est effectuée parfaitement. Par contre nous constatons que ces espaces sont implantés illogiquement avec une distribution aléatoire et arbitraire, au niveau des extensions contemporaines.

### **2.3°/ LA STRUCTURE FONCTIONNELLE: (Carte 05)**

La structure fonctionnelle nous permet de connaître les différentes activités urbaines qui se déroulent dans un lieu spécifique dans la ville. Tipasa connaît à l'heure actuelle une diversité et une mixité des activités au niveau du noyau initial, tels que:

- activités commerciales (boutique de commerce, marché couvert).
- activités administratives (tribunal administratif, direction des moudjahidine, Kasma FLN, recette des impôts, APC).
- Activités culturelles (bibliothèque municipale, Cinéma, musée, maison d'artisanat).
- Activités cultuelles (La mosquée, Zaouïa).
- Activités résidentielles (les maisons d'habitation individuelles).

Nous notons par contre une concentration des activités au niveau des extensions contemporaines, telles que:

- l'extension **Est** (Hai Rabta, Cité administrative Est) qui connaît une concentration d'activités administratives, et résidentielles).





- Les différentes activités sont éparpillées d'une manière aléatoire dans la ville et sans aucune logique.
- L'implantation anarchique de certains équipements pose un énorme problème de circulation.

### **3°/ LA STRUCTURE DE L'URBAIN: (Carte 06)**

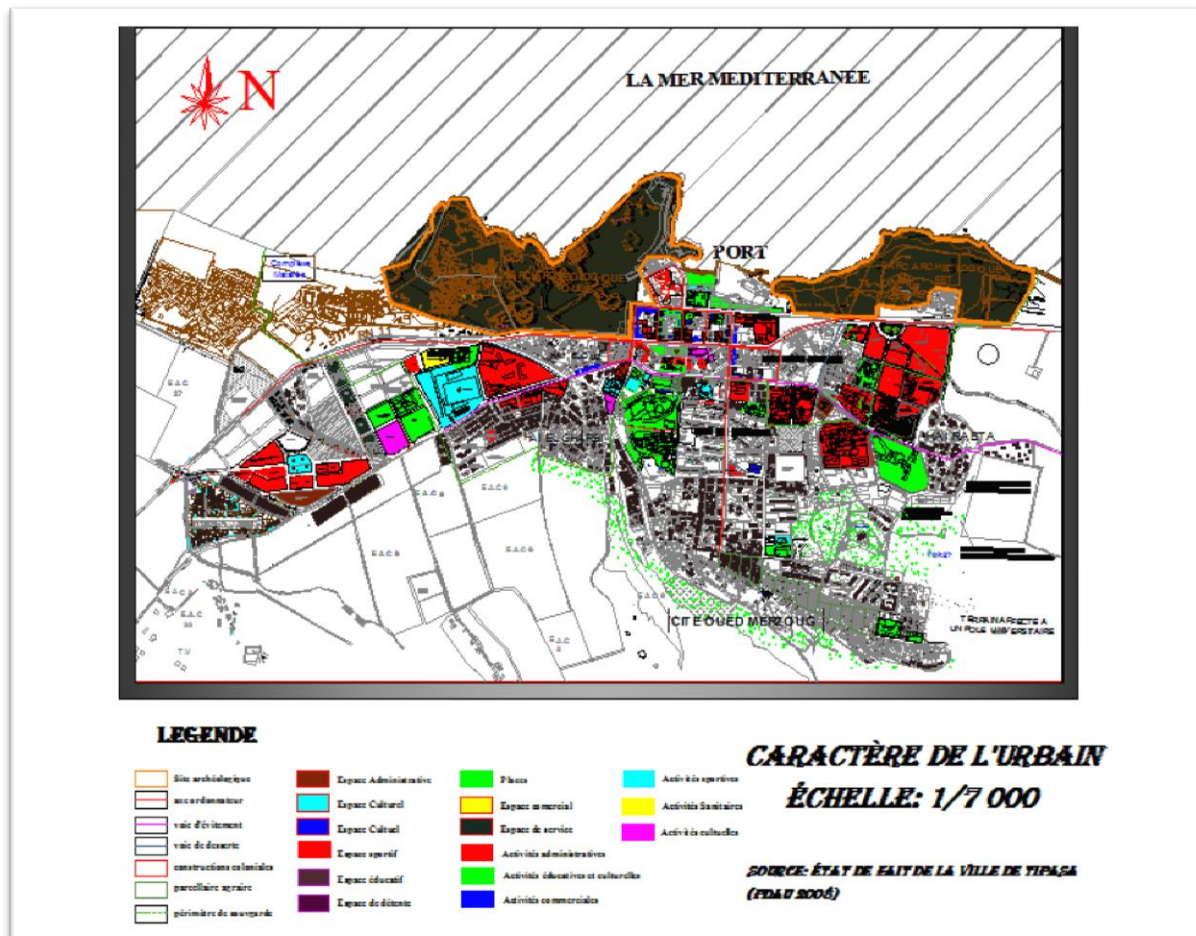
Suite à notre analyse des différentes structures qui composent le caractère de l'urbain sur les plans des structures de permanence, de conformation, de publico-collectif et fonctionnelle, on constate que la ville de TIPASA a des caractéristiques naturelles et une stratification de plusieurs tissus à travers les époques vécues, et une situation ajoutée à la richesse culturelle et architecturale très particulière.

Dans la ville de Tipasa, le phénomène de perte d'identité et de crise de production architecturale et urbaine est apparent selon notre analyse et se résume dans:

- ✓ le site archéologique est dysfonctionnel avec l'ensemble des extensions en induisant son mur de clôture suite aux classements des vestiges comme patrimoine mondial par un plan de sauvegarde comme sites en dangers.
- ✓ la géométrie causée par la stratification des tissus sur le fil des époques (Decumanus et Cardo, projet Demonchy) a subi une rupture à la cohérence d'extension contemporaine qui obéisse à une politique de remplissage.
- ✓ l'insuffisance des places publiques et des espaces d'attraction.
- ✓ la mauvaise répartition des blocs administratifs dans les nouvelles extensions.
- ✓ concentration des activités résidentielle au sud de la ville.
- ✓ La mauvaise intégration des constructions contemporaine par rapport à leurs fonctions et par rapport à la morphologie du site.

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa



Carte (06) : Le caractère de l'urbain

#### 4°/ LA LECTURE CRITIQUE DES INSTRUMENTS D'URBANISME:

##### ➤ LE PDAU

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine à l'échelle communale (et exceptionnellement à l'échelle supra communale dans le cas où des intercommunalités seraient nécessaires). Il détermine les éléments suivants:

- ✓ La destination générale des sols.
- ✓ L'extension des établissements humains et la localisation des différentes activités.
- ✓ Détermine les types d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger.
- ✓ Il précise les divers secteurs de POS ou de servitudes spéciales (plan de sauvegarde par exemple).

➤ **LE POS**

Le plan d'occupation des sols (POS) fixe de façon détaillé les droits d'usage des sols et de construction, dans le respect des dispositions du PDAU.

Il se traduit par un règlement accompagné de documents graphiques de référence. Il concerne en général une partie de commune et fait référence à un secteur plus ou moins homogène et différencié des autres secteurs de la commune.

Comme le PDAU, le POS est opposable aux tiers et une enquête publique précède son approbation.

C'est un instrument d'urbanisme de détail et son échelle est en général celle de l'architecture urbaine.<sup>24</sup>

**4.1°/ Proposition d'un Plan de contrôle morphologique à l'échelle de la ville alternatif au PDAU:**

C'est un plan de composition urbaine à l'échelle de la ville, il est alternatif au PDAU, il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement et de développement de la ville, il détermine aussi les zones d'intervention sur les tissus urbains, mais cette fois avec une certaine hiérarchisation, et une certaine cohérence dans leurs composition.

---

<sup>24</sup> (Module droit de l'urbanisme et la construction en Master1) Cours 3: LES OUTILS D'URBANISME DE PLANIFICATION ET DE PROJECTION. p5

L'élaboration d'un plan de contrôle morphologique vaste et difficile, elle est faite après la lecture diachronique et synchronique de la ville, l'identification du caractère de l'urbain, et selon des enquêtes et par rapport aux contraintes existantes de la ville de Tipasa. Donc pour élaborer ce plan il faut plus de temps. On peut juste élaborer un plan de composition urbaine à une partie de la ville (à l'échelle du quartier).

#### **4.2°/ Le plan de composition urbaine à l'échelle du quartier**

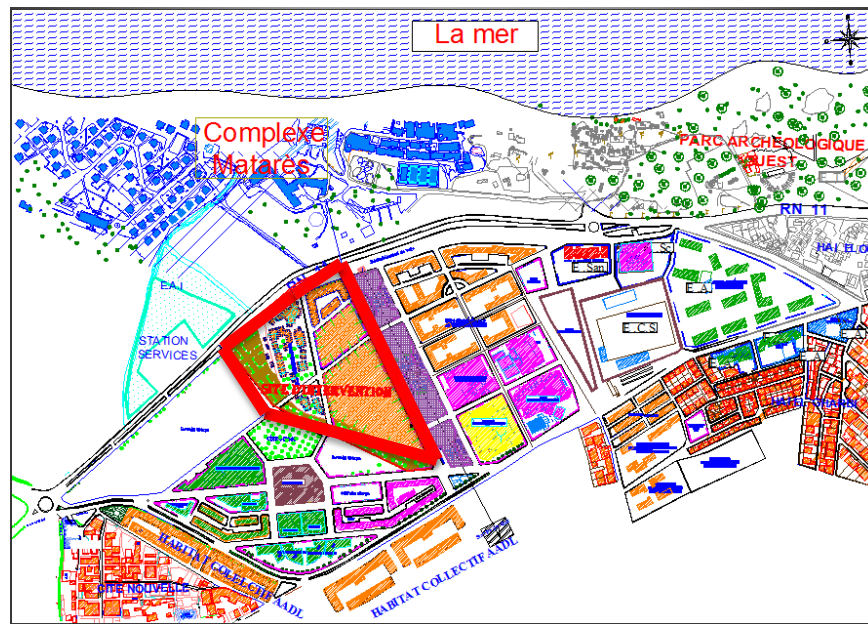
C'est un plan de composition plus détaillé que le précédent, il fixe plusieurs orientations, il délimite l'espace public, les espaces verts, il propose le programme fonctionnel et donne la nouvelle proposition du quartier, après le processus de l'analyse urbaine.

On peut élaborer ce plan après l'identification des problématiques de l'aire d'intervention, et la problématique globale et spécifique à notre site d'étude, et surtout la proposition du programme fonctionnel à l'échelle du quartier.

Sa fonction principale est de gérer le bon fonctionnement d'une partie de la ville qui est le quartier, et d'arrêter la crise et la perte d'identité architecturale et urbaine.

#### **❖ Présentation de l'aire d'intervention :**

Notre aire d'intervention se situe dans la partie Ouest de la ville de Tipasa, dont elle est limitée par le complexe Matares au Nord, la Gare routière en Est, La cité administrative au Sud et la station-service en Ouest. Elle s'étend sur une surface de 71747m<sup>2</sup> (7.2 Ha). (Carte 07).



Carte (07) : Plan de situation d'aire d'intervention

#### **4.2.1/ Les éléments de problématique de l'aire d'intervention:**

➤ **Structure de permanence:**

**Les éléments à fort degré de permanence:**

- Les vestiges romains qui sont disparus, altérés et non classés par le PPMVSA.
- Le parcours territorial RN11.
- Le parcours de déviation.
- L'élément naturel qui est l'oued.
- Le complexe Matares.

**Les éléments de problématique:**

- La disparition totale des vestiges existants à l'intérieur du Douar et la non classification de ces derniers au niveau du plan de sauvegarde (PPSMV).
- L'inexploitation des éléments naturels tels que l'oued.

➤ **Structure de conformation:**

**Les éléments de problématique:**

- ✓ Le manque d'une structure hiérarchisé au niveau du groupement d'habitation individuel.
- ✓ Les traces d'alignement édifié au niveau du groupement d'habitation individuel consiste à découvrir le déséquilibre du tissu existant a cette partie.
- ✓ Le manque d'une liaison entre les deux parcours (territorial et d'évitement) au niveau de cette partie et exactement au niveau de la gare routière, dont elle branchée juste avec le parcours de déviation, non pas avec la route nationale 11.
- ✓ le non prolongement du dédoublement de voie, et l'arrêt de cette dernière juste à la gare routière.

➤ **Structure du publico-collectif:**

**Les éléments de problématique:**

- ✓ Un manque flagrant des espaces publico- collectif au niveau de notre aire d'intervention.
- ✓ La majorité des places qui sont projetées sur le POS ne s'applique pas avec la réalité.
- ✓ L'inexistence des places et des aires de jeux au niveau du groupement d'habitation individuel et au niveau du groupement collectif.
- ✓ L'inexploitation de la gare routière avec des places de rencontre urbaines et de communications.

➤ **Structure Fonctionnelle:**

**Les éléments de problématique:**

- ✓ Un manque flagrant des activités commerciales dans cette partie.
- ✓ Une grande concentration des activités administratives à l'ouest de notre aire d'intervention.
- ✓ L'absence de l'activité culturelle au niveau de notre partie d'étude.
- ✓ La mauvaise intégration des différents équipements par rapport au tissu existant.
- ✓ Le site répond à la notion du zoning mono fonctionnel dispersé.

❖ **La problématique spécifique au site d'intervention:**

La perte d'identité du caractère de l'urbain et la détérioration de la qualité architecturale et urbaine sont des phénomènes existants à notre aire d'intervention à cause de la mauvaise gestion des instruments d'urbanisme, les résultats de cette perte se résument:

- La disparition et l'altération totale des vestiges romains.
- La mauvaise structuration et la mauvaise hiérarchisation du système de conformation géométrique.
- Le manque flagrant des espaces publico-collectif, et des aires de jeux pour enfant.
- Le déséquilibre de la structure fonctionnelle à cause du zoning mono fonctionnel dispersé.

On pose la question suivante:

- **Comment peut-on élaborer un plan de composition urbaine (PCU) en assurant l'articulation, la cohérence, la diversité et l'intégration dans un tissu urbain?**



#### **4.2.2/ Etat du cadre bâti :**

Lors de ma visite au site, j'ai remarqué les différents états des constructions bâtis au niveau du groupement d'habitation individuelle, tels que:

- Anciennes constructions rénovées : ce sont des constructions en bon état, après leur rénovation par ses propriétaires.
- Nouvelles constructions : ce sont les nouvelles constructions qui sont en bon état, dont l'utilisation des matériaux nouveau. il s'agit de toutes les constructions contemporaines édifiées par des nouveaux matériaux, qui sont en bon état.
- Constructions précaires : ce sont les constructions qui ont un caractère d'habitat précaire et un caractère des bidonvilles, ils sont en mauvais état.

#### **4.2.3/ La proposition d'un programme fonctionnel à l'échelle du quartier:**

Notre proposition vienne après l'identification des éléments de problématique détectés au niveau de l'aire d'intervention, nous avons élaboré un programme fonctionnel qui va transformer cette extension ouest et greffé cette dernière avec les différentes entités de la ville (la nouvelle cité ouest, la cité Hai al Gharbi, le centre ancien, les vestiges romaines, le complexe Matarès, pour que notre intervention doit être une articulation entre ces entités.

- Le profit des éléments naturels du site tels que la mer, le mont chenoua et l'oued est très important dont la proposition d'un **parc urbain** qui est considéré comme un lieu de pratique publiques, un lieu de déroulement des activités urbaines, un lieu de rencontre et de communication urbaines.
- L'équilibre de la structure fonctionnelle dans un tissu urbain est nécessaire dont le manque d'une seule fonction dans ce dernier provoque un déséquilibre, dans notre cas le manque de la fonction commerciale est flagrant, il nous a mené à proposer **un centre commercial**, jouant un rôle d'un équipement de liaison entre les différentes entités de la ville, et participe à la facilité de la vie quotidienne des habitants locaux.

- Pour mieux équilibrer entre ces fonctions, et pour profiter des vues panoramiques vers la mer, vers le mont Chenoua et vers l'oued on propose l'habitat collectif haut standing.

Ce sont des propositions mènent à l'élaboration d'un plan de composition urbaine à l'échelle du quartier, une composition qui participe à la création d'un tissu urbain bien identifié par rapport à leur environnement, un tissu qui s'articule avec toutes les entités de la ville, un tissu caractérisé par la diversité et la variété des fonctions, un tissu adapté par rapport au servitudes et contraintes du site.

#### **4.2.4/Les actions à l'échelle du quartier:**

- ✓ La restructuration des habitations précaires qui sont en mauvais état.
- ✓ La restructuration des constructions qui ne respecte pas l'alignement.
- ✓ La démolition des habitations qui ne respecte pas la servitude de l'oued qui est 10 mètres.
- ✓ Le prolongement de la voie de desserte qui est parallèle à la RN11.
- ✓ La création d'une structure viaire, qui participe à la liaison entre le parcours territorial (RN11) et le parcours de déviation.
- ✓ La valorisation de l'oued comme étant un élément à fort degré de permanence, et la création d'un parc au niveau de cet élément.
- ✓ La création des places publiques et des aires de jeux toute au long de l'oued, en profitons des autres éléments naturels tels que la mer et le mont Chenoua.
- ✓ L'articulation entre les différentes entités de la ville doit être au niveau du site par:
- ✓ La Construction d'un centre commercial qui favorise la fonction commerciale et participe à la liaison des différentes entités.

- ✓ La construction de l'habitat collectif haut standing intégré au centre commercial, pour créer la mixité fonctionnelle, et l'aménagement des aires de jeux au niveau de l'esplanade.

### **5. / La genèse de la composition urbaine :**

Toute conception architecturale nécessite une réflexion basée sur des concepts et des principes architecturaux. Une telle démarche nous aide à choisir les bonnes orientations, afin d'éviter la gratuité des gestes et assure une formalisation d'un ensemble architectural cohérent répondant à toutes les contraintes.

Une forme simple peut en engendrer une autre, rendant ainsi, à travers différentes étapes et progressivement le volume initial plus complexe, en examinant les étapes de sa conception et de son dessin que l'on peut cerner des évolutions, des transformations révélatrices, des principes qui guident l'architecte, et que celui-ci précise au fur et à mesure de l'avancement de son travail dans la recherche d'une cohérence pour une solution.

De tout temps, les grands équipements publics lors de leur création, modifié le paysage urbain ; la ville même s'est organisée autour d'eux .Cet effet d'entraînement nécessite que la fonction Qu'ils abritent correspond aux besoins et motivations des populations environnantes. Il s'agissait de concevoir un édifice qui soit une sorte de ville en miniature. Ouverture, intégration paysage et services se côtoient, se complètent pour exprimer la richesse et la diversité. Notre idée émane de la vocation de l'édifice ainsi que la situation urbaine. Le centre commercial et l'habitat collectif intégré est le projet qui correspond au site, il est choisi car ce dernier jouera le rôle de carrefour commercial et financier de la ville, du fait de son architecture impressionnante et sa technologie, qui va permettre à des personnels, grand public, professionnels qui vivent séparés, et à des groupes, de se rencontrer et de donner une dimension réelle à l'échange et la communication. La maîtrise de la dimension formelle a pour but de développer les mécanismes qui permettent l'insertion du projet par rapport à son contexte.

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

Dans cette étape nous sommes devant une interprétation des actions proposés à l'échelle de notre aire d'intervention, pour une bonne liaison avec toutes les autres parties de la ville. *Cette phase dans notre cas s'est faite selon les étapes suivantes :*

❖ **La 1<sup>ère</sup> étape :**



Au niveau de cette étape, on va identifier notre site d'intervention, ces limites, ces orientations et les différents parcours qui entourent ce dernier ; dont nous avons un site qui est favorisé par des ingrédients naturels et artificiels.

Cette aire est limitée par la Mer, la route nationale n°11, le Complexe Matarès au Nord, La gare routière en Est, l'oued et la station-service en Ouest et la cité administrative au Sud.

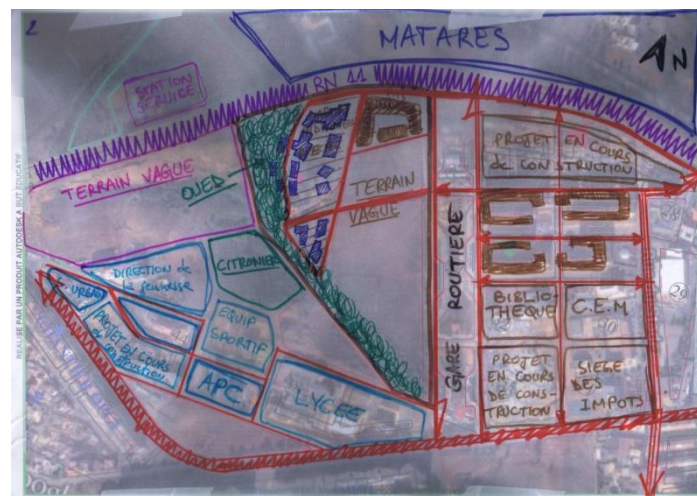
Lors de cette vision à cette carte on va aussi identifier les lieux de convergences caractérisant l'environnement de notre aire d'intervention.

❖ **La 2<sup>ème</sup> étape :**

Dans cette étape on va zoomer un peu au site et on va identifier les éléments naturels, artificiels et les différentes fonctions au niveau de l'environnement immédiat dans une petite échelle.

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa



❖ La 3<sup>ème</sup> étape :

On va commencer par les premiers gestes de conception de la composition urbaine, notre but est d'articuler notre site avec toutes les entités de la ville, ces réflexions sont :



- ✓ La revalorisation de l'oued comme un élément naturel, et la création d'un parc tout au long de cet élément comme une source de détente et de plaisance.
- ✓ La réflexion par rapport à la RN11 par le commerce toute au long de notre aire et aux extrémités du complexe matarès.

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

- ✓ Brancher le site avec le Matarès par des passerelles.
- ✓ La réflexion par rapport à la gare routière par un recule de 20 mètre dont le respect de la logique de conception de l'aménagement urbain.
- ✓ Le traitement d'angle au niveau du point de convergence Sud.
- ✓ Notre masse bâtie est réfléchi par rapport à la pente du site d'un côté et au groupement d'habitation individuel et l'habitation collective d'un autre côté, où elle est justifiée par deux lignes qui représentent des barrières au **Nord** et en **Ouest**. Dans le côté **Est** je mets un geste d'arc qui est justifié par l'épouse de la courbe de niveau et le geste humain qui signifie l'attirance et la bienvenue et je mets la parallèle de la voie dans le côté Sud-Est, avec un traitement d'angle qui nous a mener à un arc justifié par le geste de la bienvenue et l'écoulement d'eau de l'oued, avec des traitements d'angles dans tous les côtés
- ✓ Un passage urbain traverse notre masse bâtie et relie la partie **Est** et **Ouest**



❖ La 4<sup>ème</sup> étape :

Dans cette étape nous avons le résultat de notre genèse, dont toutes les gestes sont justifié pour avoir une composition urbaine en évitant la fragmentation et l'altération du caractère de l'urbaine.



De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

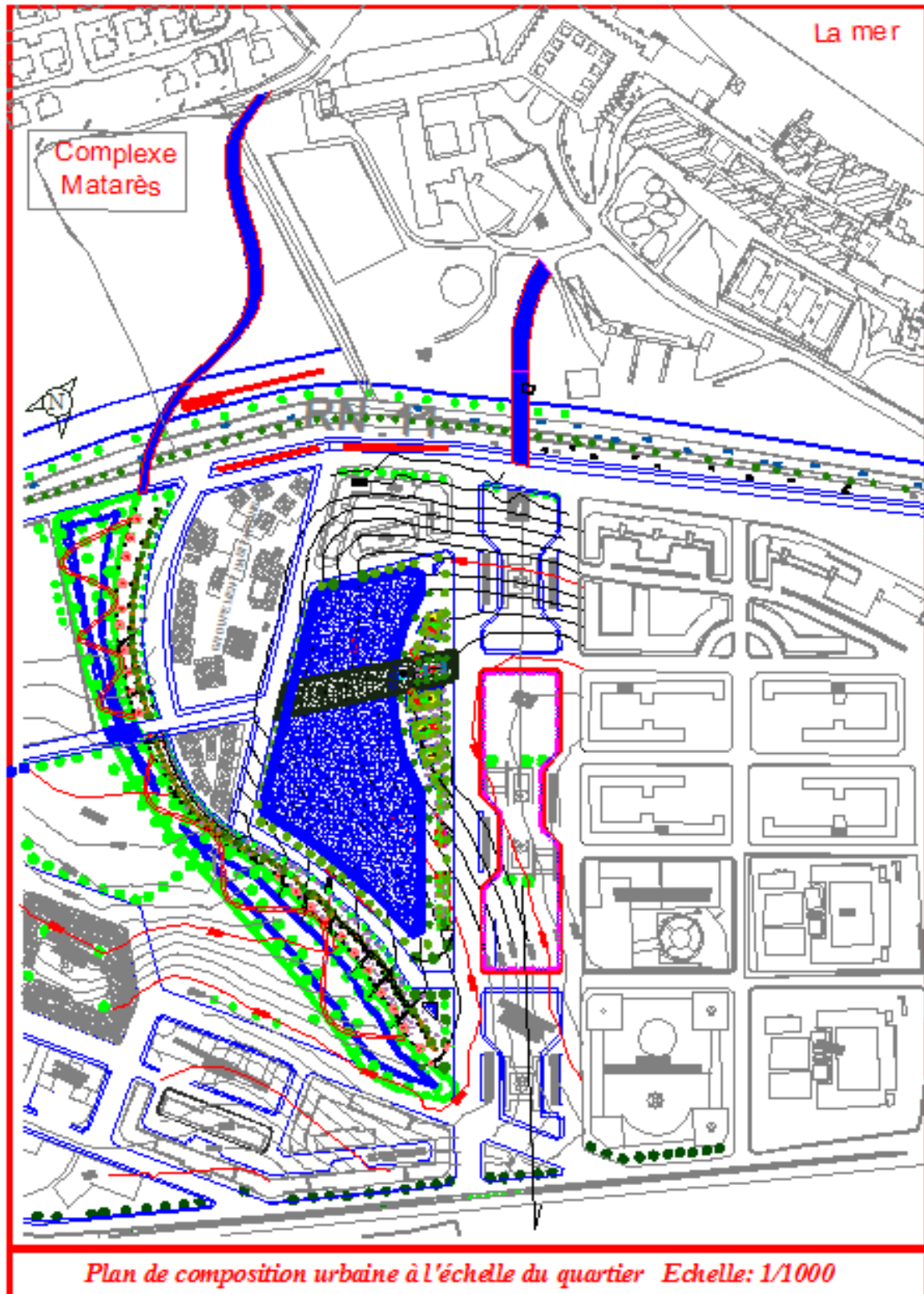
Cas d'étude : ville de Tipasa



De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

## **6. / La composition urbaine :**





De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

## **7. / Le projet architectural :**

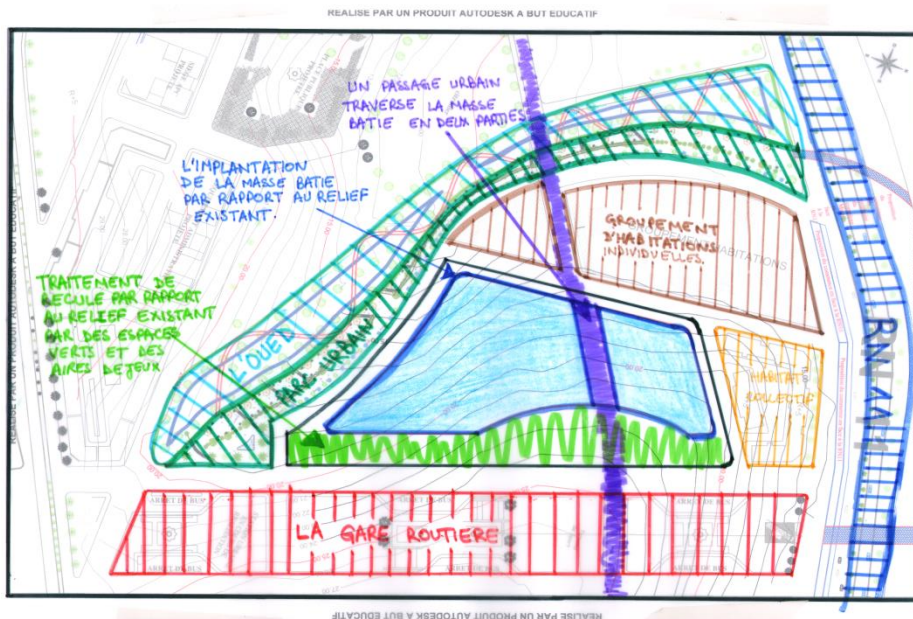
### **7.1- La genèse du projet :**

La conception d'un projet de centre commercial possède à une genèse logique ; dont on va entamer dans cette phase toutes les étapes qui mènent à produire un projet relié avec les différentes entités de la ville, jouant un rôle d'un carrefour commercial dans cette partie de la ville.

Après que nous avons fait une recherche thématique concernant les projets proposés (centre commercial et habitat collectif intégré), nous avons élaboré au fur et à mesure les différents programmes de ces derniers.

### **1<sup>ère</sup> étape :**

Notre projet prend toute la masse proposée, elle est d'une surface de 13000 m<sup>2</sup>, cette masse relie les deux parties haute et basse de cette entité. Un passage urbaine considéré comme un lien de liaison entre la partie Est et Ouest de la ville traversant cette masse et là devisé en deux parties, une partie nord et une partie ouest.

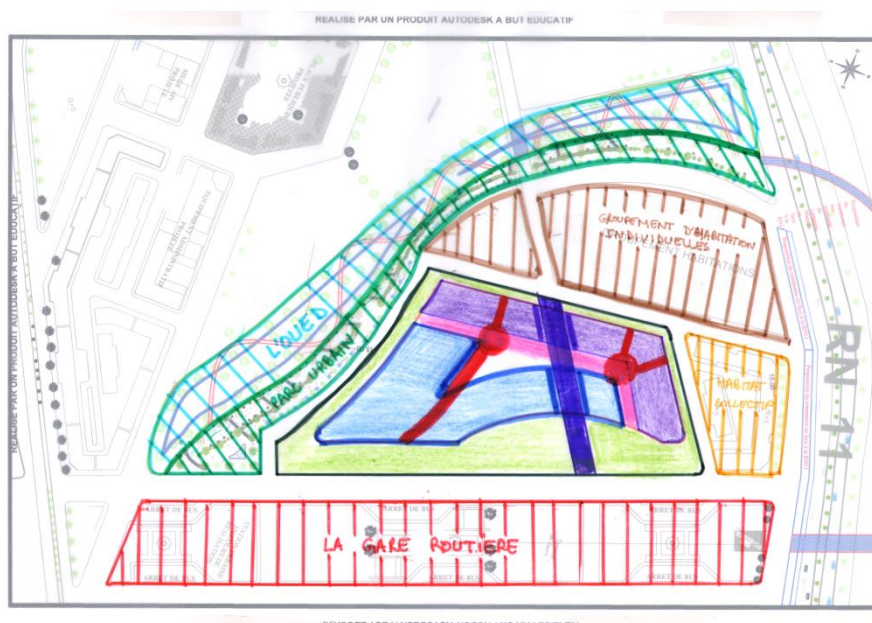


De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

## 2<sup>ème</sup> étape :

- Une masse en forme de « L » sera projetée au Sud-Est de la masse en face à la gare routière et en face à l'oued avec une épaisseur importante.
- Une autre masse en forme de « L » sera projetée au Nord-Ouest en face aux groupements d'habitation individuels et collectifs, elle sera marquée la barrière de croissance dans cette partie, elle a une épaisseur moins importante que la première.
- Un circuit de circulation apparait entre les deux masses ; considéré comme le circuit de circulation principale du centre commercial, il prend en charge deux entrées une par la gare routière et l'autre par le parc urbain et l'oued. Il traverse le passage urbain et offre deux entrées au niveau de ce dernier.
- Deux articulations apparaissent au niveau des angles intérieurs des deux « L » renversés, elles sont au niveau du circuit horizontal, seront deux points d'articulation principales du centre commercial.
- Pour des raisons de sécurité et de bon fonctionnement du centre commercial :
  - Une entrée sera branchée au Sud-Est et liée avec l'articulation sud.
  - Trois autres entrées tertiaires seront branchées au Nord et en Ouest en face au groupement d'habitation individuels et collectifs, sont liées avec les deux articulations principales.



De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

### **3<sup>ème</sup> étape :**

Une série d'articulations majeures et mineures sera distribuée avec une logique architecturale pour garantir les normes et les mesures de sécurité et pour assurer la fluidité tels que la circulation verticale, les issues de secours, la montée aux logements.

Quatre articulations majeures sont implantées dans la partie ouest au niveau des angles pour faire un traitement à ces derniers, elles comportent les escaliers qui mènent à l'esplanade, les escaliers de secours, les monts charges et les sanitaires.

Une autre série d'articulations mineures sont implantées au niveau de la masse « L » située au Sud-Est pour la même raison de norme et de sécurité, ces articulations comportent des escaliers de secours et des sanitaires.



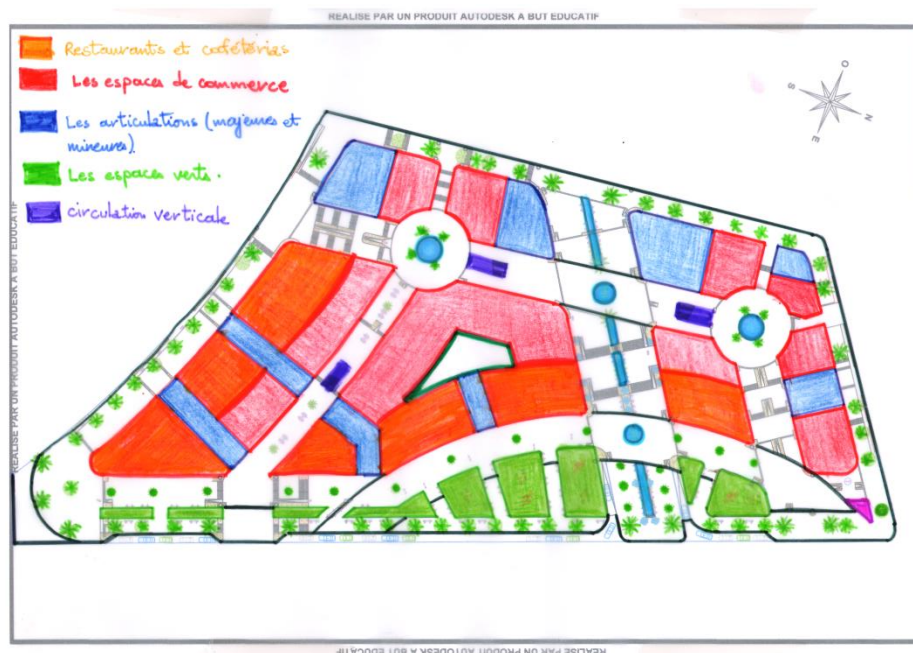
### **4<sup>ème</sup> étape :**

La masse en forme de « L » située au Sud-Est sera divisée toute au long en deux parties :

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

- Une partie en face à la gare routière et au parc urbain contient une série de restaurants et cafétérias.
- Une partie intérieure du centre commercial contient des boutiques de commerces.
- L'aménagement de l'environnement extérieur sera conçu selon une logique architecturale vise à garantir la fluidité et le contact de toutes les entités. Dont la facilité de circulation aux gens à mobilité réduite à l'extérieur et à l'intérieur du projet.
- L'aménagement du passage urbain fait selon des plates formes aménager par des arbustes et des plans d'eaux ; dont une partie joue le rôle de liaison entre les deux parties du centre commercial.



### 5ème étape :

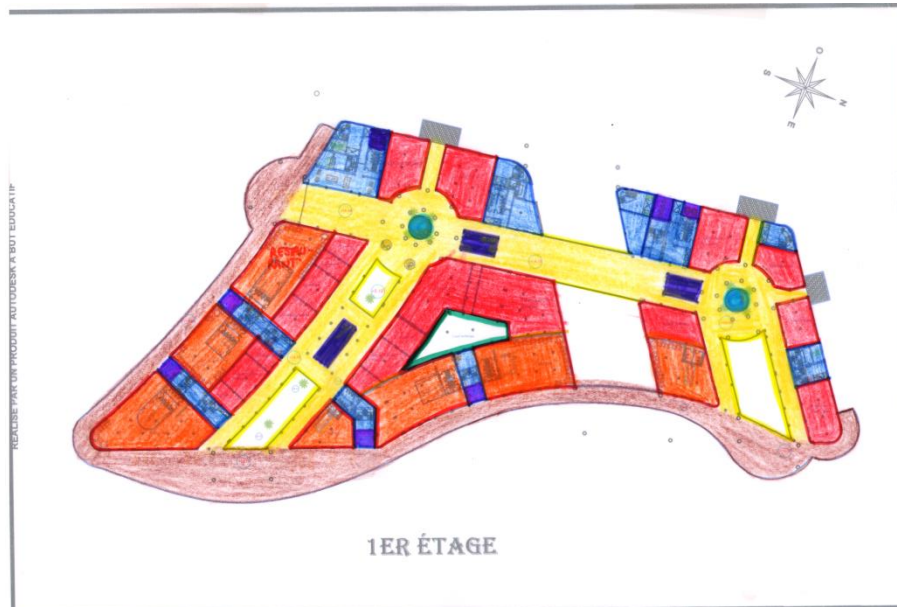
Au 1<sup>er</sup> niveau du centre commercial, je vais reprendre le même principe d'aménagement, avec le système de circulation en coursive dans quelques parties ; on garde le passage marqué par une double hauteur avec une passerelle qui joue le rôle d'une liaison entre les deux parties du centre.



De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

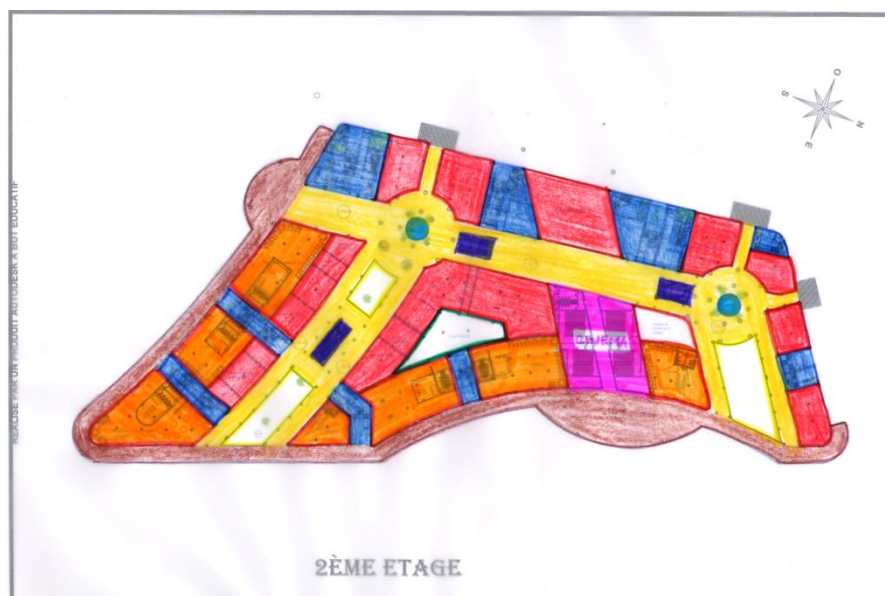
Cas d'étude : ville de Tipasa

Une terrasse conçue dans la partie Sud qui donne une vue vers le parc urbain et l'oued, et une autre terrasse dans la partie Est qui a des perspectives vers la mer et les vestiges romaines.



### 6<sup>ème</sup> étape :

Au niveau du 2<sup>ème</sup> étage du centre commercial, nous avons le même fonctionnement ; je relie les deux parties en une partie commune, avec une terrasse qui marque le passage urbain et qui donne vers le parc urbain et la mer, je garde le système de restauration et de cafétéria en contact direct avec la terrasse, et les boutiques de commerce à l'intérieur.

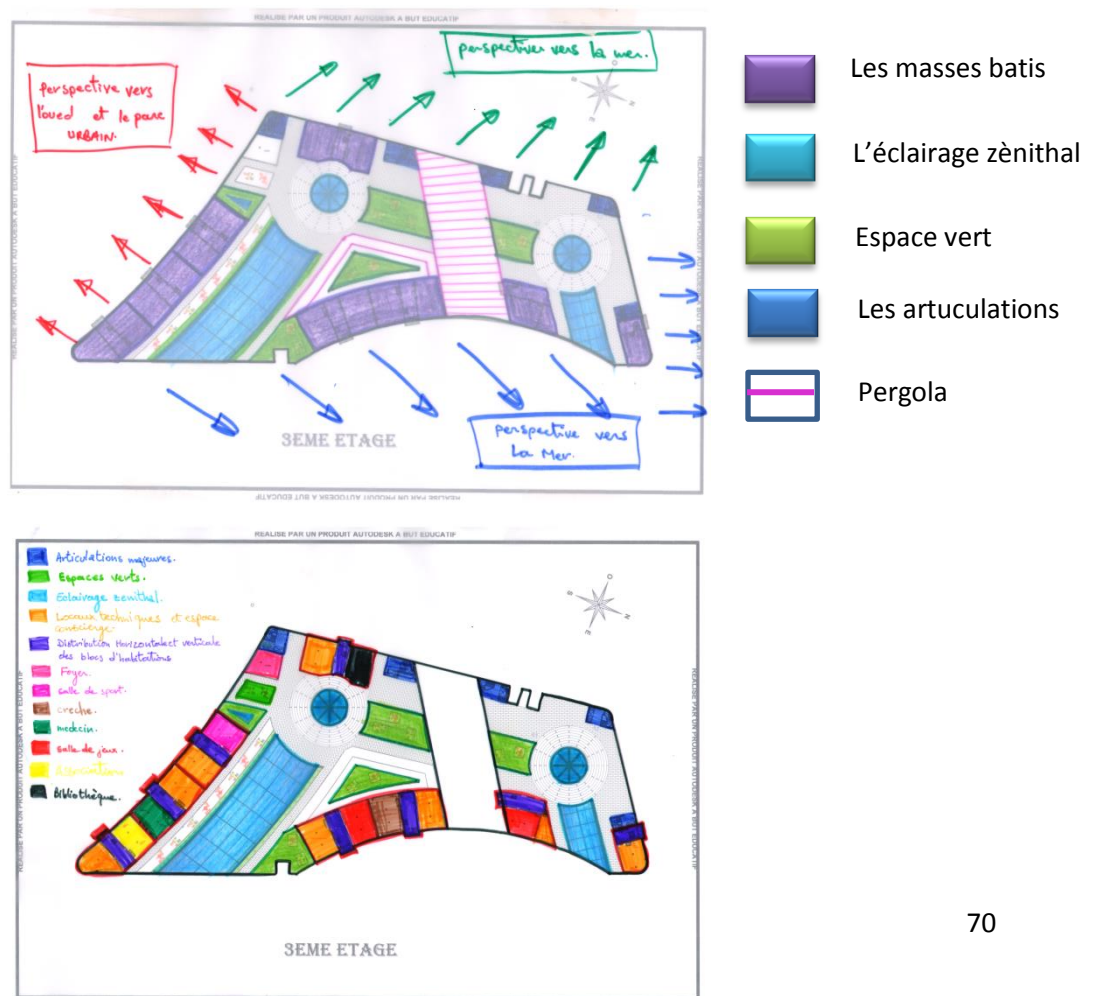


### 7<sup>ème</sup> étape :

Au niveau du 3<sup>ème</sup> étage on trouve l'esplanade qui mènent vers l'habitat collectif, on monte a cette dernière par des escaliers et des ascenseurs qui se trouve au niveau des articulation majeurs. Elle est aménagée par des espaces verts et des aires de jeux pour être un milieu de rencontre entre les familles .

Les masses bâties sont projetée avec l'aménagements des espaces verts pour garder le principe de fonctionnement du centre commercial au niveau de l'esplanade, elles sont projetées aux extrémités pour les différentes perspective naturelles au Nord et en Est pour la perspective vers la mer, au Sud pour l'oued et le parc urbain, et en Ouest pour la perspective vers le mont chenoua.

Les différentes fonctions au niveau de cet étage tels que : des foyer, des salles de sports, des crèches, des medecins, salles de jeux (billard, babyfoot, bowling), des associations, jouent un rôle très important dans la vie sociale des gens qui habitent dans ces logements.



### **7.2- Le programme fonctionnel :**

Le programme fonctionnel de notre projet comporte deux phases ; un programme d'un centre commercial, et un autre de l'habitat collectif ;

#### ➤ ***Programme du Centre commercial :***

##### ▪ **Rez de chaussée : (habillement et restauration)**

- Magasin prêt à porter Femme..... 250m<sup>2</sup>
- Magasin prêt à porter Femme .....180m<sup>2</sup>
- Magasin prêt à porter Enfant .....135m<sup>2</sup>
- Magasin prêt à porter Homme .....240m<sup>2</sup>
- Magasin prêt à porter Homme .....200m<sup>2</sup>
- Cafétéria .....380m<sup>2</sup>
- Bureau Tabac .....75m<sup>2</sup>
- Magasin de chaussure .....350m<sup>2</sup>
- Fleuriste .....50m<sup>2</sup>
- prêt à porter enfant ..... 280 m<sup>2</sup>
- prêt à porter enfant ..... 200 m<sup>2</sup>
- Salon de thé ..... 380 m<sup>2</sup>
- prêt à porter homme..... 350m<sup>2</sup>
- Magasin de chaussures..... 200m<sup>2</sup>
- prêt à porter femme..... 325 m<sup>2</sup>
- prêt à porter femme .....325m<sup>2</sup>
- Restaurant tradionnel.....490m<sup>2</sup>
- Cafétéria ..... 350m<sup>2</sup>
- Restaurant ..... 550m<sup>2</sup>
- Cafétéria ..... 260 m<sup>2</sup>
- Pizzeria..... 460m<sup>2</sup>
- Salon de thé .....430m<sup>2</sup>
- WC h/f .....4 x 40m<sup>2</sup>
- Locaux technique .....400m<sup>2</sup>
- Circulation..... 4500 m<sup>2</sup>

▪ **1<sup>er</sup> étage : (équipement de maison, services, beauté, art et culture, restauration).**

• Boutique d'artisanat .....	180m <sup>2</sup>
• Vidéothèque .....	132m <sup>2</sup>
• Photographe .....	135m <sup>2</sup>
• Instruments de musique .....	240m <sup>2</sup>
• Galerie d'art .....	170m <sup>2</sup>
• Salon de thé.....	285m <sup>2</sup>
• Boutique de meuble .....	400m <sup>2</sup>
• Pharmacie.....	275m <sup>2</sup>
• Cosmétique .....	80m <sup>2</sup>
• Salon de beauté femme .....	160m <sup>2</sup>
• Cosmétique .....	280m <sup>2</sup>
• Electroménager .....	200m <sup>2</sup>
• Fleuriste .....	70m <sup>2</sup>
• Parfumerie.....	50 m <sup>2</sup>
• Pharmacie .....	100m <sup>2</sup>
• Cosmétique et produits naturels .....	100m <sup>2</sup>
• Horlogerie.....	50m <sup>2</sup>
• Salon de coiffure homme .....	100m <sup>2</sup>
• Opticien .....	50m <sup>2</sup>
• Restaurant traditionnel.....	490m <sup>2</sup>
• Restaurant spécialité poisson.....	350m <sup>2</sup>
• Restaurant .....	550m <sup>2</sup>
• Cafétéria .....	260 m <sup>2</sup>
• Restaurant spécialité poisson.....	460m <sup>2</sup>
• cafétéria.....	430m <sup>2</sup>
• WC h/f .....	4 x 40m <sup>2</sup>
• Locaux technique .....	400m <sup>2</sup>
• Circulation.....	3700 m <sup>2</sup>
• Terrasse accessible .....	2800m <sup>2</sup>



▪ **2<sup>ème</sup> étage : (Alimentation, restauration, services, loisirs, la gestion)**

• Electroménager .....	180m <sup>2</sup>
• Electronique .....	135m <sup>2</sup>
• Bureautique .....	135m <sup>2</sup>
• Administration.....	240m <sup>2</sup>
• .Articles de maisons et de cuisines .....	180 m <sup>2</sup>
• Salle de jeux .....	180 m <sup>2</sup>
• Bureau tabac.....	20m <sup>2</sup>
• Cafétéria.....	285m <sup>2</sup>
• Alimentation.....	530m <sup>2</sup>
• Alimentation .....	280m <sup>2</sup>
• Alimentation .....	210m <sup>2</sup>
• Alimentation.....	400m <sup>2</sup>
• Banque.....	190m <sup>2</sup>
• Photographe .....	85m <sup>2</sup>
• Agence touristique .....	82m <sup>2</sup>
• Agence postale .....	160m <sup>2</sup>
• Agence publicitaire.....	70m <sup>2</sup>
• Bureau tabac .....	50m <sup>2</sup>
• Banque .....	100m <sup>2</sup>
• Agence de voyage.....	100m <sup>2</sup>
• Agence d'opérateur téléphonique .....	100m <sup>2</sup>
• Agence d'opérateur téléphonique.....	50m <sup>2</sup>
• Horlogerie .....	50m <sup>2</sup>
• Restaurant tradionnel.....	490m <sup>2</sup>
• cafétéria.....	350m <sup>2</sup>
• Restaurant .....	550m <sup>2</sup>
• Cafétéria .....	260 m <sup>2</sup>
• Restaurant spécialité poisson.....	460m <sup>2</sup>
• Salon de thé.....	430m <sup>2</sup>
• Cinéma.....	700 m <sup>2</sup>

- WC h/f .....4 x 40m<sup>2</sup>
- Locaux technique .....400m<sup>2</sup>
- Circulation..... 3700 m<sup>2</sup>
- Terrasse accecible ..... 2500m<sup>2</sup>
- **Sous-sol 01 (centre commercial)**
  - Stationnement 150 places = 2250m<sup>2</sup>
  - Dépôt =800m<sup>2</sup>
  - Stockage = 900 m<sup>2</sup>
  - Locaux techniques = 2000 m<sup>2</sup>
- **Sous-sol 02 (Habitants)**
  - Locaux techniques = 2000 m<sup>2</sup>
  - Stationnement 150 places = 2250m<sup>2</sup>
  - Stockage = 900 m<sup>2</sup>

### **7.3-Organisation fonctionnelle du centre commercial : (Plan RDC, 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> étage)**

C'est l'étape de la confrontation de la forme aux exigences du programme, il s'agit de doter chaque entité formelle par une entité fonctionnelle.

- L'entité située au Sud-Est en face à la gare routière et au parc urbain va contenir les activités de restauration pour les 3 niveaux du centre commercial, pour assurer le contact avec les parties dynamiques et assurer la perspective vers les éléments naturels tels que la mer et l'oued.
- L'entité située au Nord-Ouest qui est considéré comme une barrière de croissance va comporter les boutiques d'habillement.
- A l'intérieur de ces entités et au Rez de chaussée, on a l'affectation des boutiques de ventes, tels que les boutiques d'habillement (prêt à porter hommes/femmes/enfants)

- Au 1<sup>er</sup> étage l'affectation des boutiques d'équipement de maison, services, beauté, art et culture.
- Au 2<sup>ème</sup> étage l'affectation des boutiques Alimentation, services, gestion, loisirs tels que des salles de jeux et salle de cinema

Le système de distribution généré par la forme et la logique d'organisation, sera défini sur plusieurs échelles tels que :

- A l'échelle de l'intérieur du projet: il s'agit d'une circulation horizontale qui fait partie la genèse du projet, et qui garantit la distribution vers les boutiques de commerces et garantit la distribution verticale vers les escalators et les ascenseurs.
- A l'échelle de tout le projet: il s'agit d'une transition entre les différents espaces extérieurs qui garantit le contact du centre avec toutes les entités de la ville et assurer la montée des habitants par des escaliers et des ascenseurs vers les logements au niveau de l'entité ouest du projet.

#### **7.4- Le plan d'aménagement du centre commercial: (Plan RDC, 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> étage)**

Les boutiques à l'intérieur du centre commercial sont distribuées tout au long des passages de circulation horizontale, et au tour des deux articulations existantes, ainsi que des coursives et des passerelles qui relient les deux entités (Nord et Sud) au niveau du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage.

Les restaurants et les cafétérias qui occupent la partie Sud et la partie Est, sont aménagés par une logique architecturale, dont les cuisines et les espaces sanitaires prend la forme du restaurant, ils sont accédés à partir du parc urbain et à partir du recule qui contient des places publique en face à la gare routière.

Les espaces sanitaires, les espaces de stockage, les locaux techniques, les escaliers de services et les escaliers de secours sont aménagés au niveau des articulations majeures et mineures conçus.

### **7.5- Les systèmes de distribution :**

#### **- Les Escalators :**

Les escalators ont été prévus au centre commercial afin de renforcer le dynamisme de la circulation. Les escalators seront fixés à la structure porteuse du bâtiment, inclinée de 30° par rapport au sol.

#### **- Les Ascenseurs:**

Plusieurs ascenseurs a été prévus dans le centre commercial pour assurer la desserte aux étages supérieurs à partir du R.D.C afin de faciliter le transport des usagers et des gens à mobilité réduite.

#### **- Les Monte-charges:**

Nous avons choisi des monte-charges qui peuvent supporter une charge de 2000 kg et à une vitesse moyenne de 0.63 m / s afin de transporter des marchandises.

### **8<sup>ème</sup> étape :**

Au niveau du 4<sup>ème</sup> étage, on commence par la conception des logements haut standing, dont on vas suivi des normes d'organisation fonctionnelles et spatiales pour créer un habitat collectif intégré et considérer comme un bon milieu de vie.

Après une recherche thématique faite, et après une enquête faite auprès des usagers, nous sommes en face d'élaborer un programme varié de 200 logements, composés de :

- Type 01 : Bloc d'habitat de 03 logements par palier : F2, F3, F5 duplexe.
- Type 02 : Bloc d'habitat de 02 logements par palier : 2 F3.
- Type 03 : Bloc d'habitat de 02 logements par palier : 2 F6 duplexe.
- Type 04 : Bloc d'habitat de 02 logements par palier : F3, F4.

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

- Type 05 : Bloc d'habitat de 02 logements par palier : F3, F4.
- Type 06 : Bloc d'habitat de 01 logement par palier : F3.
- Type 07 : Bloc d'habitat de 01 logement par palier : F3.
- Type 08 : Bloc d'habitat de 02 logements par palier : F3, F4

Parmi les types précédents je vais élaborer dans ce mémoire un seul type de bloc qui est le type 01 : Bloc d'habitat de 03 logements par palier ; F2, F3, F5 duplexe.

### **7.6- Programme fonctionnel de l'habitat collectif (Bloc type 01):**

#### **F2 :**

Hall d'entrée = 6m<sup>2</sup>

Séjour = 25m<sup>2</sup>

Cuisine 17m<sup>2</sup>

SdB+Wc = 9m<sup>2</sup>

Chambre 01 = 22m<sup>2</sup>

Dégagement = 5m<sup>2</sup>

#### **F3 :**

Hall d'entrée = 6m<sup>2</sup>

Séjour = 25m<sup>2</sup>

Cuisine = 20m<sup>2</sup>

SdB+Wc = 9m<sup>2</sup>

Chambre 01 = 30m<sup>2</sup>

Chambre 02 = 30m<sup>2</sup>

Dégagement = 15m<sup>2</sup>

**F5 duplexe:**

Hall d'entrée = 6m<sup>2</sup>

Séjour 01 = 15m<sup>2</sup>

Coin à manger = 15m<sup>2</sup>

Cuisine = 15m<sup>2</sup>

SdB+Wc= 5m<sup>2</sup>

Dégagement = 6m<sup>2</sup>

.....

Sejour 2 = 20m<sup>2</sup>

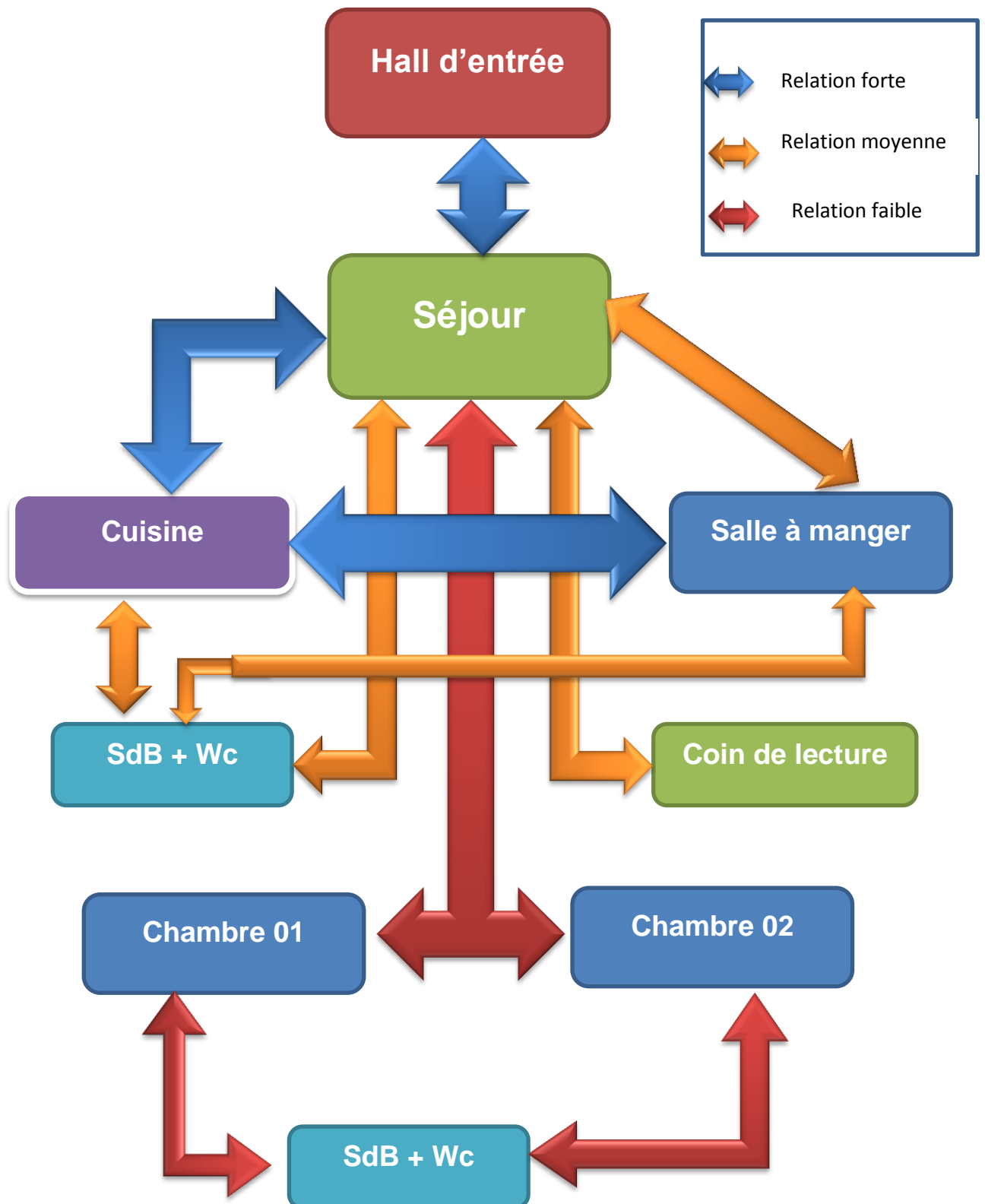
Suite parentale = 50m<sup>2</sup>

Chambre 02 = 22m<sup>2</sup>

Dégagement = 15m<sup>2</sup>

Coin de lecture= 7m<sup>2</sup>

**7.7- Organigramme spatial d'habitat type 01 :**



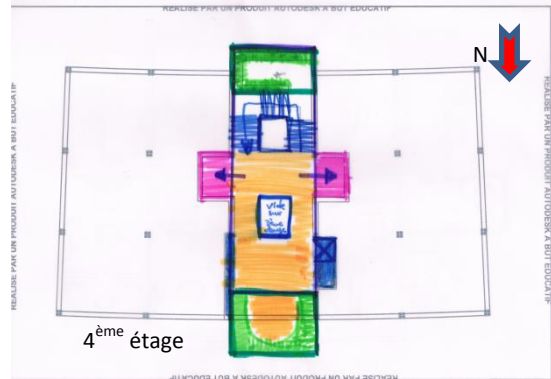
De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

### **7.8- Organisation fonctionnelle de l'habitat collectif intégré: (plan 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup>, 5<sup>ème</sup> au 15<sup>ème</sup> étage) :**

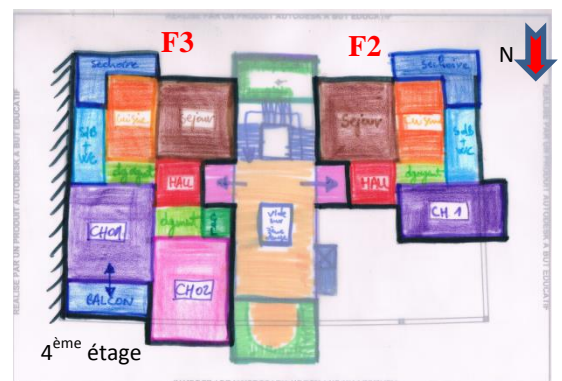
- Notre but dans cette conception est de concevoir un habitat haut standing intégré avec l'équipement choisis, dont on va produire un habitat de qualité pour son occupant.

- Au niveau des parties communes telles que le hall d'entrée, où j'ai donné l'importance totale aux ingrédients de cet élément, il porte une surface vaste pour les échanges sociaux et comporte un escalier et un ascenseur, des terrasse jardins dans chaque palier de repos, et une autre terrasse jardin au niveau des paliers de distribution, pour garder l'intimité entre les voisins d'une part et pour donner des perspectives vers les éléments naturels de la ville d'une autre part.



- Le 3<sup>ème</sup> étage qui est considéré comme le 1<sup>er</sup> niveau du bloc d'habitation comporte dans une partie les locaux technique et un espace pour concierge et l'autre partie une salle de sport en contact avec l'esplanade

- Au niveau du 4<sup>ème</sup> étage, nous avons la distribution vers les 3 logements, un appartement F3 d'un côté, F2 et F5 duplexe de l'autre côté, cette distribution sera faite par des petits halls de distribution. Les principes d'aménagement du logement sera faites selon le programme choisis en



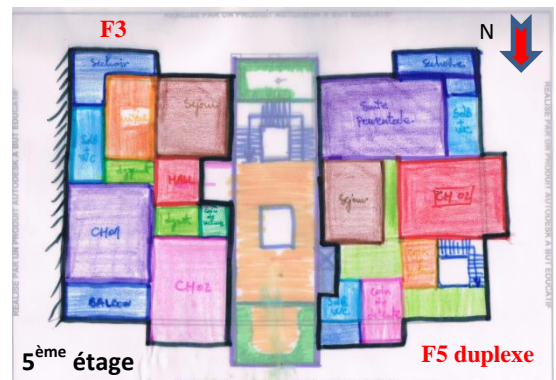
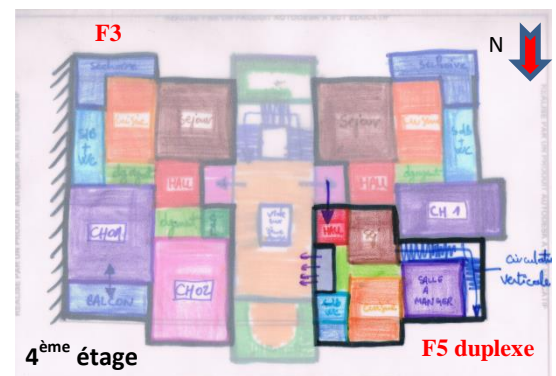
respectant l'organigramme spatial, dont la séparation entre la partie jour et la partie nuit sera faite par un dégagement dans le F2 et le F3, et des escaliers pour le F5 duplexe.

- Pour le logement F2 L'entrée du logement comporte un hall d'entrée distribué directement vers un séjour et un coin à manger aérer et éclairer par une baie vitrée qui donnent vers l'oued et le parc urbain,



ils sont en contact direct avec la cuisine et les sanitaires qui sont orientés au sud et sont liées avec un séchoir traité au niveau de la façade comme un jeu de volume pour cacher les vasistas des sanitaires. Un dégagement distribue vers l'espace sanitaire et vers la partie nuit qui est une chambre à coucher orientée en ouest, elle sorte en porte à faux pour casser le rythme de la façade plate.

- Pour le logement F3 j'ai suivi le même principe d'organisation, mais dans ce cas-là, nous avons un bloc mitoyen au côté Est, dont un mur aveugle dans ce côté, l'espace jours sera projeté au sud ainsi que l'espace nuit au nord, ils sont séparé par un dégagement et un espace de lecture. Tous les espaces sont aérer et éclairer naturellement.
- Pour le logement F5 duplexe, cet appartement comporte deux niveaux, le 1<sup>er</sup> est un espace jours et le 2<sup>ème</sup> est un espace nuit. On accède à ce logement par un hall d'entrée branché directement avec un séjour lié avec une salle à manger et en contact direct avec la cuisine ; c'est tout un espace ouvert (open space conception), ces trois espaces jours sont aérer et éclairer au nord par des baies vitrées au niveau de la cuisine et la salle à manger. On monte au 1<sup>er</sup> niveau par des escaliers au tour de la salle à manger, on trouve une partie commune comporte un 2<sup>ème</sup> séjour, un coin de



De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

lecture et coin de loisir, ainsi qu'une suite parentale qui contient un espace sanitaire, et une deuxième chambre orientée vers l'ouest. Tous les espaces sont aérés et éclairés naturellement.

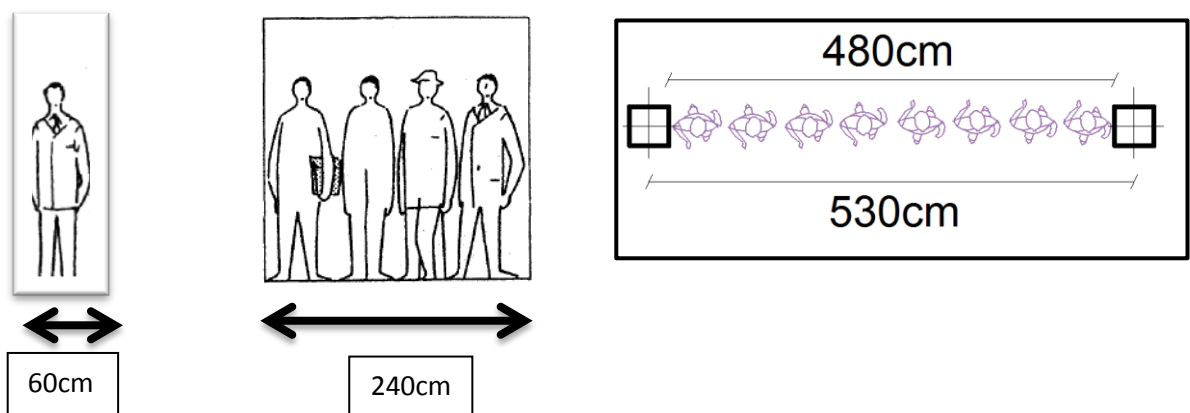
Le 5<sup>ème</sup> étage contient un logement F3 identique au logement du 4<sup>ème</sup> étage de la partie Est, et le 2<sup>ème</sup> niveau du Logement F5 duplexe de l'autre partie Ouest.

### ❖ La structure

Le projet s'appuie sur des logiques structurelles différentes qui suivent sa logique géométrique. Ce choix obéit à la volonté d'avoir des grandes surfaces respectant les normes structurelles tout en gardant la clarté formelle des espaces.

Nous avons opté pour une structure en béton armé de type poteau poutre. Les différents espaces du projet exigent que chaque entité ait une structure indépendante pour un bon travail de la structure et pour éviter toute complication en cas de secousse.

Notre logique de conception structurelle basée sur des normes architecturales telles que le module de l'être humain qui marche est de 60 cm / 1 personne. Dont notre trame choisie dans ce projet est de 480 cm à l'extrémité de deux poteaux (4 personnes on va et 4 personnes on vient) et de 530 cm entre axes (les poteaux utilisés sont des poteaux carrés  $a = b = 50\text{cm}$ ), avec des joints de dilatation tous les portées de 25 mètres.



Au niveau du sous-sol nous avons utilisé les voiles périphériques pour atteindre le niveau de sécurité dans un séisme et pour sécuriser le projet contre les glissements de terrain.

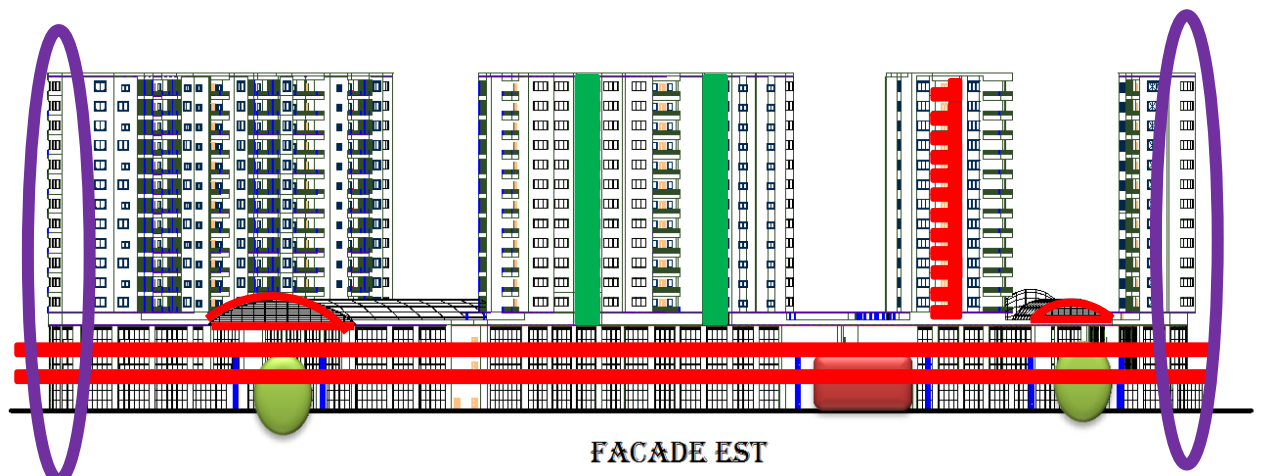
Une structure métallique supporte les verrières de l'éclairage zénithal situées au 3<sup>ème</sup> étage seront conçus comme des fermes en demi-cercle posées sur les poteaux en béton armé.

### ❖ Les Façades :

L'expression globale du projet puise dans un langage imprégné de codes contemporains pour en faire un édifice qui se veut représentatif de son époque et un ouvrage de référence dans une ville, aussi à intégrer le nouveau projet dans son contexte, et à marquer le contraste avec l'existant.

#### La Façade Est :

C'est la façade donnant sur la gare routière, elle comporte au rez de chaussée le visage des cafétérias et des restaurants interprété par des baies vitrées, ainsi que le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage qui ont été marqué par des terrasses superposées tout au long des deux niveaux du centre commercial ; elles ont une perspective directe vers la mer et les vestiges romaines, la 1<sup>ère</sup> terrasse marque les deux entrées du centre et la 2<sup>ème</sup> terrasse marque le passage urbain qui est surélevé en double hauteur, ils sont aussi marquée par les verrières d'éclairage zénithal.

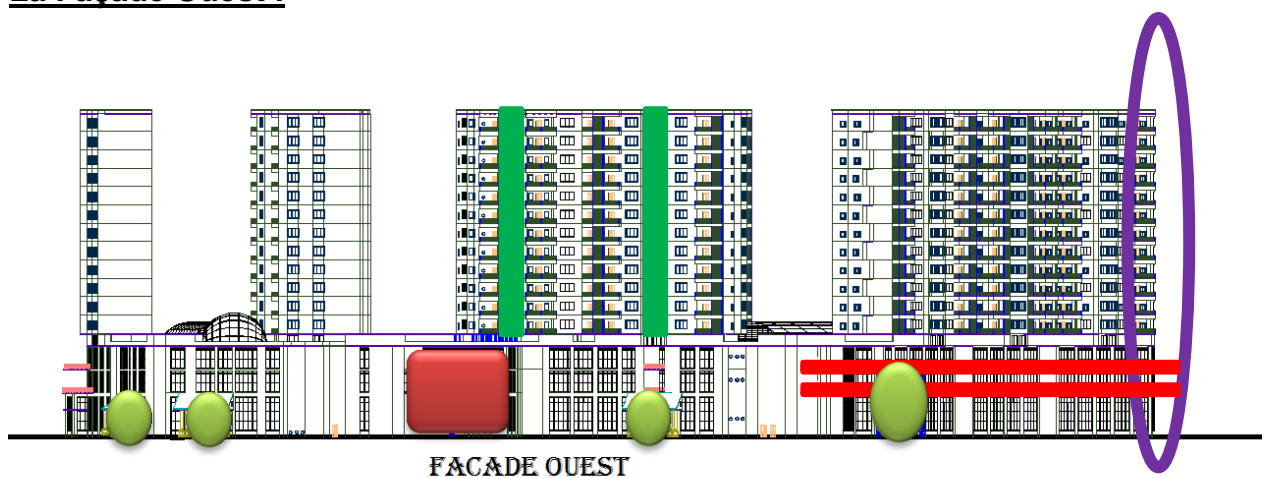


De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

La représentation des logements sur la façade est la réinterprétation graphique des jeux de volumes sur les plans horizontaux sur un support verticale dont nous avons des panneaux qui sortent en volume représentent les halls (les parties communes) et un type de séchoir en moucharabieh formant la lettre « L » pour cacher les ouvertures des sanitaires sur la façade. Deux traitements d'angle en courbure seront limités notre façade et participent à intégrer le projet dans son contexte.

### La Façade Ouest :



La façade ouest comporte le même principe avec deux entrées secondaire qui ont été marqué par des piliers et des couvertures en tuile. Des baies vitrées qui marquent l'emplacement des boutiques avec une certaine transparence.

Nous avons la façade ouest des deux blocs d'habitation situés en Est, ils ont le même rythme, celle des parties communes qui ont en 1<sup>er</sup> lieu, avec des dégradations des autres volumes, des séchoirs et des balcons.

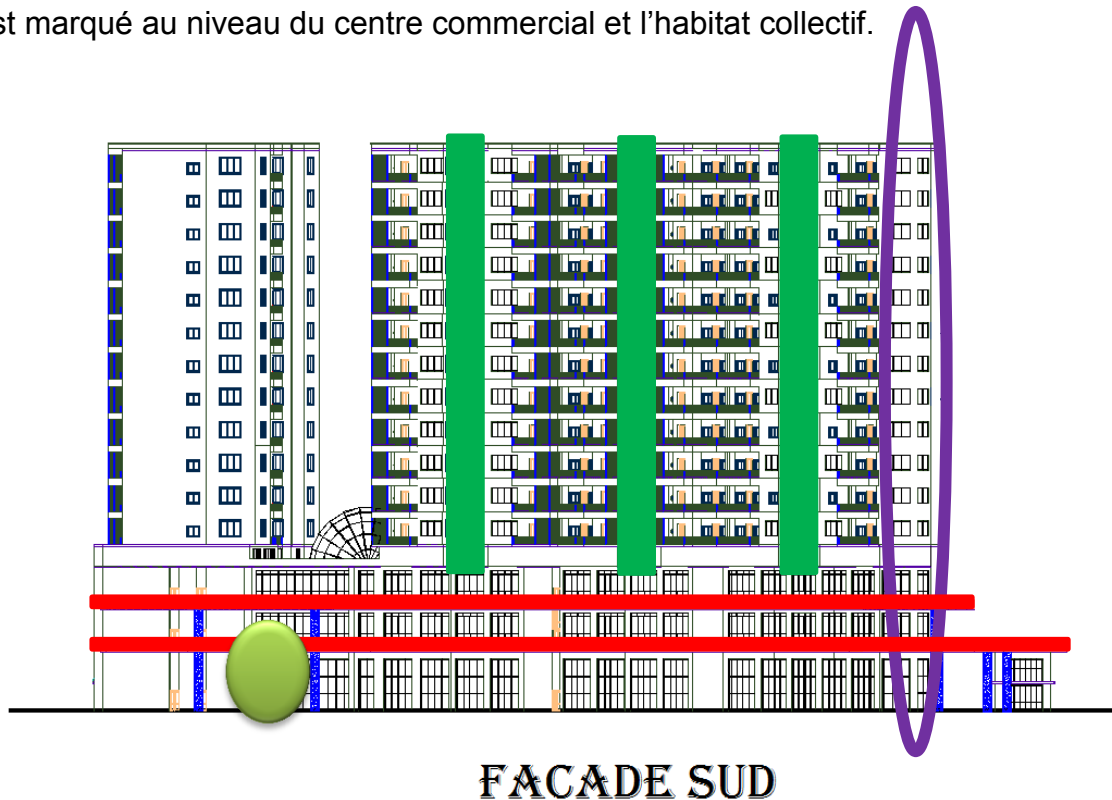
### La façade Sud :

La façade sud comporte la même organisation de la façade ouest, elle organise un panneau courbé de restaurants et cafétérias, avec deux terrasses superposées au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> niveau donnent vers l'oued et le parc urbain ; marquent l'entrée Sud du centre commercial

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

Un écran d'habitat collectif contient 3 blocs courbés ; dont la même organisation précédentes des espaces communs en 1<sup>er</sup> plan, les espaces jours en deuxième plan et les espaces nuit en 3<sup>ème</sup> plan. Un traitement d'angle important est marqué au niveau du centre commercial et l'habitat collectif.



### ❖ La volumétrie :

Dans le but d'intégrer notre projet architectural dans son environnement et lui donner un langage architectural et urbanistique, on cherche dans cette phase de donner une certaine homogénéité au projet par rapport au caractère de l'urbain de l'aire d'intervention. Nous avons opté pour que le centre commercial aille prendre la masse complète proposée pour les 3 niveaux (RDC, 1<sup>er</sup> étage et le 2<sup>ème</sup> étage) ; on ajoutant les espaces supplémentaires selon les ingrédients naturels du site.

La disposition des blocs d'habitation au niveau de l'esplanade correspond aux différentes perspectives tels que : la mer, les vestiges romains, l'oued et le parc urbain, le mont chenoua. Dont on va organiser l'aménagement de

De la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage

Cas d'étude : ville de Tipasa

---

l'esplanade pour qu'elle soit un espace d'échanges sociaux, et une aire de jeux pour enfant.



## ❖ **Conclusion générale:**

La mission dont nous avons été chargé dans ce modeste travail consistait à mettre en valeur le caractère de l'urbain de la ville de Tipasa, avec comme but principal la conception d'un projet de centre commercial et habitat collectif intégré et cohérent dans son tissu urbain, en profitant des ingrédients naturels du site.

Pour cela, la méthodologie d'approche suivie a abouti sur une alternative d'aménagement sous forme d'une composition urbaine à l'échelle du quartier. Son élaboration est passée par un processus d'analyse, afin d'identifier le caractère de l'urbain de l'aire d'intervention et de fixer un programme fonctionnel, en assurant la mixité fonctionnelle, la liaison entre les différentes entités de la ville et l'intégration au site, où on va affirmer l'hypothèse proposée théoriquement.

Nos suggestions seraient de voir cette approche s'étendre pour atteindre le cadre complet de la ville de Tipasa, et de proposer de nouveaux instruments de planification alternatifs au PDAU et POS, qui assureraient l'étalement urbain cohérent et éviteraient la fragmentation des périphéries, ainsi que de produire l'habitat comme un milieu de vie et d'échanges sociaux.

## ❖ **Bibliographie :**

### **1- Les ouvrages :**

- LEVY Albert et SPIGAI Vittorio, Le plan et architecture de la ville: hypothèses pour de nouveaux instruments, éd Cluva, Venise 1989.
- SAIDOUNI Mouaouia, Eléments d'introduction à l'urbanisme, éd Casbah, Alger 2000.
- GUSTAVO Giovannoni\_ L'urbanisme face aux villes anciennes, éd seuil.
- JEAN-Luc Arnaud\_ L'urbain dans le monde musulman de Méditerranée
- PANERAI Philippe, Analyse urbaine, éd parenthèses, Marseille 1999.
- J.P.Lacaze, introduction à la planification urbaine, Edition Moniteur 1979, p19
- BOUCHNAKI.M, Tipaza site du patrimoine mondial.

### **2- Thèses et mémoires :**

- LATRECHE Chafia\_(mémoire pour l'obtention du diplôme de magister, [la planification urbaine : entre théorie, pratiques et réalité.]).
- . SAKHRAOUI Abdelmoumen\_(mémoire pour l'obtention du diplôme de magister, [LA PERIURBANISATION:]).
- KEHAL KAMEL\_(mémoire pour l'obtention du diplôme de magister, [Le Lotissement résidentiel : enjeux urbanistiques et développement urbain durable:])
- KEBAILI Fakhreddine\_ mémoire de fin d'études [Revitalisation du centre ancien de la ville de Kouinine, Reconstruction du noyau initial]

### **3- Les articles :**

- Professeur Saïd MAZOUZ\_ La crise de production architecturale et urbaine en Algérie.
- Nadhir DJERMOUNE\_ Défaillance des instruments d'urbanisme en Algérie.
- Tahar BAOUNI, Le bétonnage menace les espaces verts, journal liberté 24-01-2010



- Said CHOUADRA, De la fragmentation à la recomposition : cas de la ville algérienne.
- Loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme, *Journal officiel de la République algérienne*, édition du 1er décembre.

#### **4- Documents iconographiques :**

- Plan d'état de fait\_ Révision du PDAU de Tipasa 2008.
- Photos aériennes, Ville de Tipasa, Blida et Miliana. (Google earth).
- Carte d'état-major de Tipasa: 5-46 A.J.C, 1864 -1959,1961-1984.  
Source: MUSEE DE TIPAZA.

# LES ANNEXES

## Questionnaire des habitants

### Fiche de contact :

Nom, prénom : Mr, Mme .....

Adresse .....

Ville.....

Travail.....

### **Situation familiale :**

Nationalité .....

Age du chef de ménage.....

Statut : Marié, Concubin, Célibataire, Divorcé, Séparer, Veuf

Nombre de personnes : .....

Nombre et âge des enfants : .....

Autre personnes vivant au foyer :..... Préciser lien : .....

### **Situation professionnelle :**

Profession chef de ménage : ..... Conjoint : .....

### **Conditions actuelles de logement**

Propriétaire, Locataire, Cohabitant, Autre : précisé .....

Montant du loyer/charges : .....

Nombre de pièces : .....

### **Raisons de souhait de changement :**

\_liées au travail : préciser.....

\_liées au quartier actuel : préciser .....

\_liées au logement actuel : préciser.....

\_ Autre : préciser .....

### **Logement recherché**

Ville ou quartier : .....

Nombre de chambres : Etage (éventuellement) :.....

Places de stationnement : .....

**Un questionnaire « fermé » utilisé dans le cadre d'une enquête de satisfaction (passation par un enquêteur)**

Madame, Monsieur,

Dans le cadre des efforts que nous poursuivons pour améliorer votre habitat, nous souhaitons connaître votre opinion et votre degré de satisfaction sur les points suivants :

**En ce qui concerne votre immeuble et les parties communes, êtes-vous :**

- Très satisfait    plutôt satisfait    peu satisfait    pas satisfait du tout

Si « pas satisfait du tout » ou « peu satisfait », pour quelle raisons ?

(Si plusieurs réponses, classer par ordre d'importance en mettant un numéro)

- Abords extérieurs et espaces verts
- Aspect extérieur des bâtiments
- Hall d'entrée
- Ascenseur
- Parking
- Caves
- Vide-ordures et locaux poubelles
- Autre : préciser

Pouvez-vous détailler votre réponse ?

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**En ce qui concerne votre logement, êtes-vous**

- Très satisfait    plutôt satisfait    peu satisfait    pas satisfait du tout

Si « pas satisfait du tout » ou « peu satisfait », pour quelles raisons ?

(si plusieurs réponses, classer par ordre d'importance en mettant un numéro)

- Problème par rapport aux bruits des voisins ou aux bruits extérieurs
- Problème d'isolation thermique
- Problème de chauffage
- Insuffisance de rangements et de placards
- Problèmes de plomberie et sanitaires
- Autre : préciser

Pouvez-vous détailler votre réponse ?

.....  
.....  
.....  
.....

Nous aimerons savoir quels étaient vos différents motifs de satisfaction et d'insatisfaction.

Cochez :

1. très satisfait 2. plutôt satisfait 3. peu satisfait 4. pas satisfait

### **1. Votre quartier**

1-1. Desserte par le transport en commun

1-2. Commerces

1-3. Ecoles et collèges

1-4. Equipements de loisirs et sportifs

### **2. Votre immeuble et les parties communes**

2-1. Abords extérieurs et espaces verts

2-2. Aspect extérieur des bâtiments

2-3. Hall d'entrée

2-4. Ascenseur

2-5. parking

2-6. Caves

2-7. Vide-ordures et locaux poubelles

2-8. Autre : préciser .....

### **3. Votre logement**

3-1. Isolation par rapport aux bruits des voisins

3-2. Isolation par rapport aux bruits de l'extérieur

3-3. Isolation thermique

3-4. Chauffage

3-5. Plomberie et sanitaires

3-6. Installation électrique

3-7. Rangements et placards

3-8. Autre : préciser.....

### **4. Les services**

4-1. Propreté des lieux

4-2. Qualité et contrôle des travaux de réparation

- 4-3. Délai d'intervention des réparations
- 4-4. Gardiennage
- 4-5. Lettre d'information mensuelle
- 4-6. Agents de médiation
- 4-7. Autre : préciser.....

**5. Vos relations avec le propriétaire**

- 5-1. Accueil téléphonique
- 5-2. Relations écrites
- 5-3. Traitement des réclamations
- 5-4. Accueil dans les agences
- 5-5. Relation avec le gardien
- 5-6. Autre : préciser .....

**6. Y a-t-il d'autres raisons pour lesquelles vous étiez satisfait ou pas satisfait ? Pouvez-vous les citer ?**

.....  
.....  
.....  
.....

**7. Quelles suggestions principales feriez-vous pour améliorer la satisfaction des habitants ?**

.....  
.....  
.....  
.....

**Nous vous remercions pour votre participation à cette enquête.**

**Extrait d'un questionnaire « locataire entrant »**

Madame, Monsieur,

Dans le cadre des efforts que nous poursuivons pour améliorer votre habitat, nous souhaitons connaître votre opinion et votre degré de satisfaction sur votre nouveau logement.

Comment avez-vous obtenu votre logement ?

- Mairie
- préfecture
- employeur
- relation
- autre ; préciser

Concernant le traitement et le suivi de votre dossier, avez-vous été

- Très satisfait
- plutôt satisfait
- peu satisfait
- pas satisfait du tout

Si peu ou pas satisfait, indiquer les raisons :

.....  
.....  
.....  
.....

Concernant l'état des lieux, avez-vous été

- Très satisfait
- plutôt satisfait
- peu satisfait
- pas satisfait du tout

Si peu ou pas satisfait, indiquer les raisons :

.....  
.....  
.....  
.....

Concernant l'état dans lequel vous avez trouvé le logement, avez-vous été

- Très satisfait
- plutôt satisfait
- peu satisfait
- pas satisfait du tout

Si peu ou pas satisfait, indiquer les raisons :

.....  
.....  
.....  
.....

## **Extrait de questionnaire « locataire sortant »**

Madame, Monsieur

Vous avez donné il y a quelques jours congé de votre logement, pour nous aider à améliorer le cadre de vie de locataires et les services qui leur sont rendus, nous souhaitons connaître les raisons de votre départ et vos opinions sur le quartier et le logement dans lesquels vous avez vécu. Nous vous en remercions.

### 1. Quelles sont les raisons principales de votre départ ?

- Raisons liées au quartier : mauvaise desserte, manque de commerces, manque d'équipement...
- Raisons liées à l'immeuble et à son environnement : mauvais entretien, insécurité, voisinage...
- Raisons liées à votre logement : mauvaise isolation, trop petit, trop grand...
- Raisons professionnelles : changement d'emploi, retraite...
- Raisons familiales ou personnelles : problème de santé, divorce, se rapprocher de la famille...
- Raisons financières : baisse de revenus, loyer élevé, charges élevées....
- Devenir propriétaire d'un logement
- Autre : préciser

### 2. Quel sera votre nouveau lieu de résidence ?

- Dans la même ville
- Dans une autre ville du département
- Dans un autre département
- A l'étranger

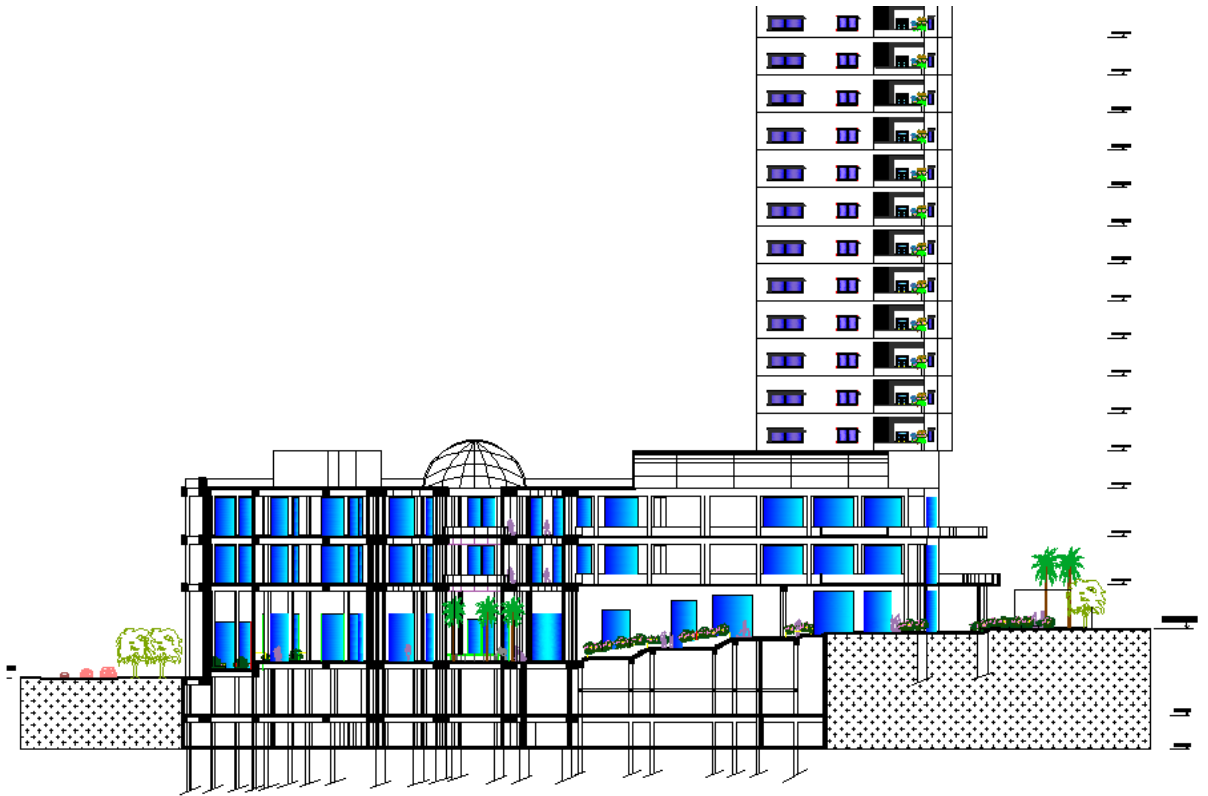
### 3. A quel titre occuperez-vous votre prochain logement ?

- Propriétaire
- Locataire d'un logement (indiquer le propriétaire)
- Logé gratuitement (logement de fonction)
- Autre : préciser

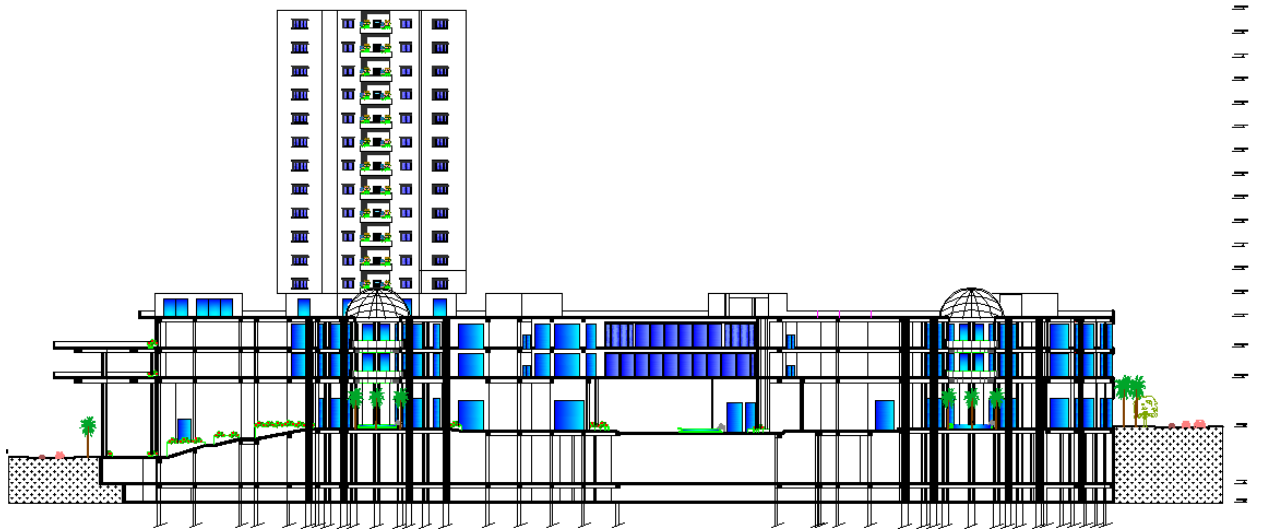


## **Les plans**

# Les coupes

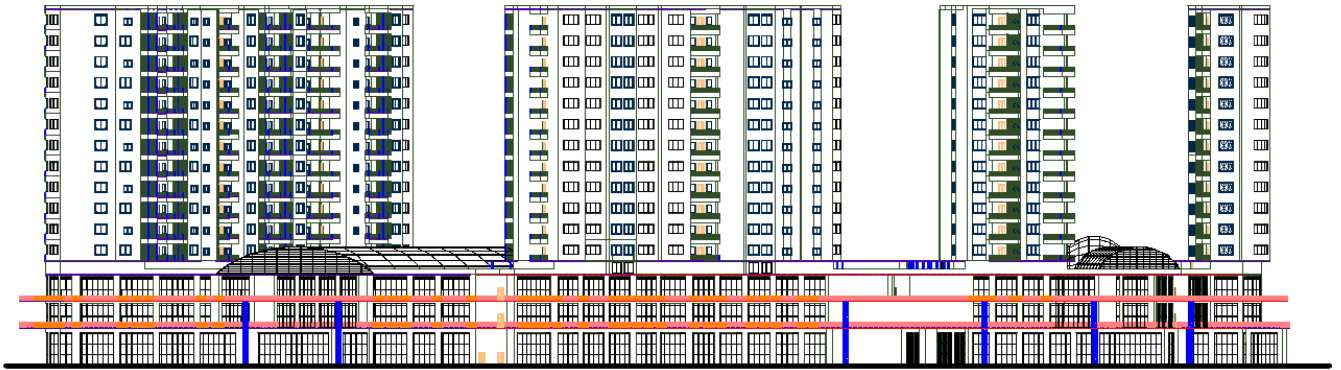


# Coupe A-A



# Coupe B-B

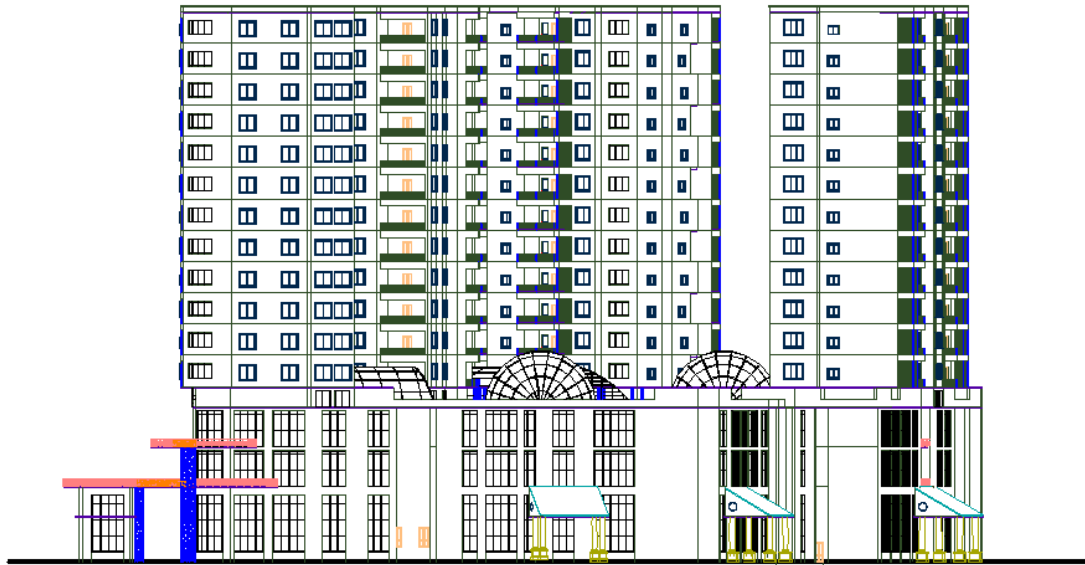
# Les façades



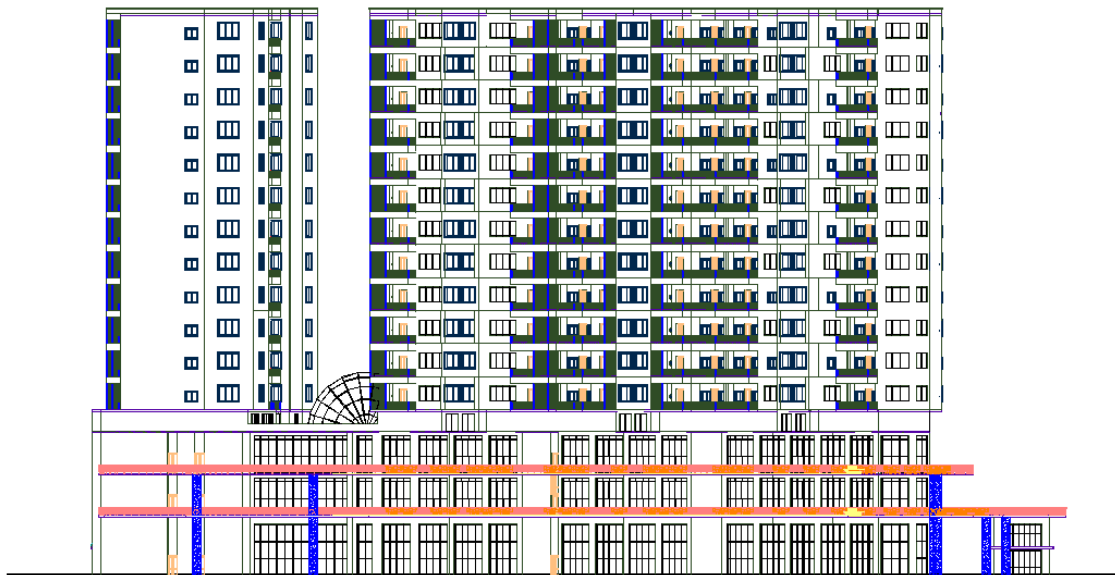
# Façade Est



# Façade Ouest



**Façade Nord**



**Façade Sud**

# La volumétrie









## *Photos sur la maquette*



