



REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEURE ET DE LA RECHERCHE  
SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE SAAD DAHLAB BLIDA -01-  
INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
Département d'Architecture

**Mémoire de Master en Architecture.**

Thème de recherche : Centralité urbaine pour la mise en valeur de la  
potentialité touristique

**P.F.E : Hôtel Balnéaire à Tipaza**

**Présenté par :**

ATTABA MANEL(M191932056337)

DEGGACHE WASSILA (M19122025935)

Groupe : 01

**Encadré(e)(s) par :**

Dr, AOUISSI, Khalil Bachir (MCA)

Dr, AHMED CHAOUCH, NABIL

**Membres du jury :**

Président : M.KHELIOUEN YACINE(MAB)

Examineur : M.M'HAMMEDI BOUZINA

ADLANE(MAA)

Année universitaire : 2023/2024

## **Remerciement**

Grâce à la volonté bienveillante d'Allah, ce projet a pu aboutir. Nous souhaitons exprimer notre profonde reconnaissance envers toutes les personnes qui ont contribué à sa réalisation : nos encadreurs, Monsieur **AHMED CHAOUCH Nabil** et Monsieur **BELMEZITI Ali**, pour leur encadrement de qualité, conseils avisés, soutien moral et intellectuel, ainsi que leur patience et disponibilité durant la préparation de ce mémoire. Nous adressons nos remerciements aux membres du jury pour leur précieuse présence, intérêt et temps consacrés à évaluer notre travail, en espérant pouvoir bénéficier de leurs remarques et conseils. Nous tenons aussi à remercier chaleureusement nos amis et collègues de département pour rendre nos années d'études si agréables par leur amitié, soutien moral et encouragements. Enfin, un grand merci à toutes les personnes qui ont contribué de près ou de loin à la concrétisation de ce projet.

## **Dédicace :**

### **À mon père Nacer**

Je dédie cette mémoire à mon père, pour m'avoir inculqué la foi et la persévérance. Ton soutien indéfectible et tes conseils avisés m'ont toujours guidée. Merci de m'avoir montré la voie à suivre avec tant de sagesse et de bienveillance.

### **À ma mère wahiba**

À ma mère, je dédie cette œuvre. Ta patience infinie et ton amour inconditionnel m'ont donné la force de continuer malgré les obstacles. Ta présence réconfortante a toujours été une source de courage pour moi.

### **À ma sœur, Nourhane**

À ma sœur, Nourhane, pour ta compréhension et ton soutien. Ton amitié et tes encouragements m'ont été d'une aide précieuse tout au long de ce parcours. Merci d'avoir été à mes côtés.

### **À mon mari Zouhir**

Je dédie également cette mémoire à mon mari, pour son soutien constant et son amour indéfectible. Ton encouragement m'a permis de garder le cap et de croire en moi-même. Merci de m'avoir donné la motivation nécessaire pour atteindre mes objectifs.

### **À mon fils, Adem**

À mon fils, Adem, je dédie ce travail. Ta présence joyeuse et ton innocence me rappellent chaque jour l'importance de la persévérance et de l'amour. Que cet accomplissement soit une source d'inspiration pour toi dans ton propre cheminement.

### **À ma chère binôme, Wassila**

À ma binôme, Wassila, pour ta collaboration et ton dévouement dans ce projet et cette mémoire. Ton travail acharné, ta détermination et ton esprit d'équipe ont été essentiels pour la réussite de ce travail. Merci pour ton soutien inestimable et ta précieuse amitié.

***ATTABA MANEL***

## **Dédicace :**

### **A mon cher père Noureddine:**

"A mon cher père, qui m'a toujours encouragé et soutenu dans mes études, je dédie ce mémoire. Ta sagesse, ton amour et ton soutien inconditionnel ont été ma lumière dans ce parcours académique. Merci pour tout ce que tu fais. Ce travail est aussi le tien. Avec tout mon amour

### **Ma mère Sefssafi Faiza**

À ma merveilleuse mère, qui m'a toujours encouragée et soutenue dans toutes mes entreprises. Ton amour inconditionnel et ta force m'ont guidé(e) jusqu'à ce moment important. Merci pour tout ce que tu as fait pour moi. Avec tout mon amour et ma gratitude.

### **A mon mari Abderrahmane :**

À mon cher mari dévoué, compagnon de mes luttes et de mes réussites, ta présence et ton soutien inébranlable ont illuminé chaque étape de mon parcours académique. Ton amour et ta patience ont été mes piliers durant ces moments intenses, Merci pour ta force, ta compréhension et ton amour infini. Ensemble, nous surmonterons tous les défis. Je t'aime plus que les mots ne pourront jamais l'exprimer.

### **À mes chers enfants Anis et Aseel:**

Que votre soutien inébranlable et votre amour infini aient été mes piliers durant ce parcours académique. Que vos sourires et votre patience restent gravés dans les pages de mon mémoire, rappelant toujours la force de notre lien familial. Merci mon fils (Anisa) la prunelle de mes yeux qui est très compréhensif et merci ma chère fille (assil) que dieu vous protège, ils sont été des soutiens importants pour moi.

### **A mes deux sœurs Amina et djazia :**

À mes incroyables sœurs, vos vies sont des pages. Avec amour et gratitude, ce mémoire est dédié à notre lien indéfectible.

### **À ma chère binôme ATTABA MANEL**

Mon bras droit qui m'ont accompagné durant toute l'année, complice précieuse dans cette aventure intellectuelle, que notre collaboration éclaire nos pensées, guide nos mots et enchante nos pages pour ce mémoire de fin d'études. Merci pour ton engagement et ta précieuse contribution à ce travail commun. Ensemble, nous sommes plus forts.

***DEGGACHE WASSILA***

## **Résumer :**

Ce mémoire se concentre sur la centralité urbaine touristique, un concept essentiel en aménagement urbain visant à créer des pôles d'attraction dans les villes. Historiquement, la centralité urbaine a évolué pour intégrer des fonctions diverses, des services économiques aux activités culturelles et de loisirs. Le projet se focalise sur Tipaza, une ville riche en monuments romains et en patrimoine culturel, présentant un potentiel pour devenir un hub touristique majeur. L'objectif est de créer une nouvelle centralité urbaine touristique pour renforcer le tourisme, connectant efficacement le nord-est et le sud-est de la ville. Cette connexion facilitera le flux de touristes et dynamisera l'économie locale.

Le tourisme est crucial pour le développement des centralités urbaines car il génère des revenus, crée des emplois et stimule les infrastructures locales. Pour Tipaza, renforcer le tourisme par le biais de cette centralité urbaine améliorera l'attractivité de la ville tout en préservant et valorisant son patrimoine culturel. Cette stratégie vise également à diversifier les activités économiques, à promouvoir un développement urbain harmonieux et à répondre aux attentes des visiteurs tout en impliquant les communautés locales. En somme, le projet de centralité urbaine touristique à Tipaza ambitionne de transformer la ville en un pôle d'attraction touristique majeur, stimulant ainsi son développement économique et culturel.

**Mots clés: centralité, urbaine, tourisme.**

## **Abstract**

This thesis focuses on urban tourism centrality, a crucial concept in urban planning aimed at creating attraction hubs within cities. Historically, urban centrality has evolved to incorporate diverse functions, from economic services to cultural and leisure activities. This project focuses on the city of Tipaza, which is rich in Roman monuments and cultural heritage, presenting significant potential to become a major tourist hub. The objective is to create a new urban tourism centrality to enhance tourism, effectively connecting the northeast and southeast of the city. This connection will facilitate the flow of tourists and boost the local economy.

Tourism plays a crucial role in the development of urban centralities as it generates revenue, creates jobs, and stimulates local infrastructure. For Tipaza, enhancing tourism through this urban centrality will improve the city's attractiveness while preserving and enhancing its cultural heritage. This approach also aims to diversify economic activities, promote harmonious urban development, and meet visitor expectations while involving local communities. In summary, the urban tourism centrality project in Tipaza aims to transform the city into a major tourist attraction hub, thereby stimulating its economic and cultural development

**Keywords: centrality, urban, tourism.**

## ملخص

تركز هذه الأطروحة على المركزية الحضرية السياحية، وهو مفهوم حيوي في التخطيط الحضري يهدف إلى خلق مراكز جذب داخل المدن. تاريخياً، تطورت المركزية الحضرية لتشمل وظائف متنوعة، من الخدمات الاقتصادية إلى الأنشطة الثقافية والترفيهية. يركز هذا المشروع على مدينة تيبازة، التي تتميز بآثار رومانية وتراث ثقافي غني، مما يمنحها إمكانات كبيرة لتصبح مركزاً سياحياً رئيسياً. الهدف هو إنشاء مركزية حضرية سياحية جديدة لتعزيز السياحة، وربط الشمال الشرقي والجنوب الشرقي من المدينة بفعالية. سيسهل هذا الربط تدفق السياح ويعزز الاقتصاد المحلي.

يلعب السياحة دوراً حيوياً في تطوير المركزيات الحضرية لأنها تولد الإيرادات، وتخلق فرص العمل، وتحفز البنية التحتية المحلية. بالنسبة لتيبازة، فإن تعزيز السياحة من خلال هذه المركزية الحضرية سيحسن من جاذبية المدينة مع الحفاظ على تراثها الثقافي وتعزيزه. تهدف هذه الاستراتيجية أيضاً إلى تنويع الأنشطة الاقتصادية، وتعزيز التنمية الحضرية المتناغمة، وتلبية توقعات الزوار مع إشراك المجتمعات المحلية. باختصار، يهدف مشروع المركزية الحضرية السياحية في تيبازة إلى تحويل المدينة إلى مركز جذب سياحي رئيسي، مما يعزز من تنميتها الاقتصادية والثقافية مركزية. حضرية. سياحة

## Table de matières

### Chapitre 1 : Chapitre introductif

I. Introduction générale .....	15
II. Choix de thème de recherche.....	15
III. Choix de cas d'étude .....	17
IV. Problématique .....	17
V. Hypothèses et objectifs du travail.....	17
VI. Méthodologie de recherche.....	18
VII. Structure du mémoire.....	18

### Chapitre 2 : Etat de l'art

I. Introduction du chapitre .....	20
<b>II. Section A : centralité urbaine.....</b>	<b>21</b>
II.1. Définition de centralité .....	21
II.2. Définition de l'urbain .....	23
II.3. Définition de centralité urbaine .....	24
II.4. L'évolution de la centralité urbaine .....	25
II.4.a. Année 1950/60 : Fin de l'urbanisme progressiste .....	25
II.4.b. Année 1970 un renouveau urbain .....	25
II.4.c. Année 1980 : Prise en compte globale de l'aménagement .....	26
II.5. la théorie des lieux centraux (le modèle Christaller).....	26
II.6. Relation : centralité polarité attractivité .....	27
II.7. Schéma spatiaux de développement des centralités .....	28
II.7.a. développement progressif continu .....	28
II.7.b. développement par satellisation .....	29
II.7.c. développement mixte .....	29
II.7.d. développement linéaire .....	30
II.7.e. développement concentrique .....	30
II.7.f. développement en étoile.....	30
II.7.g. développement par déboulement .....	30
II.7.h. développement compact de la cité .....	31
II.7.i. développement par éclatement.....	31



II.8.les types de la centralité urbaine .....	32
II.8.a.centre extraverti .....	32
II.8.b.centre introverti .....	32
II.8.c. la centralité touristique .....	32
II.8.d.lacentralité culturelle .....	33
II.8.e.la centralité commerciale .....	33
II.8.f.la centralité politique .....	33
II.8.g.la centralité économique .....	33
II.9. la centralité autour des grands équipements.....	34
<b>I. Section B : le tourisme .....</b>	<b>37</b>
III.1.définition de tourisme .....	37
III.2.défférents types de tourisme.....	37
III.2.aTourisme culturel.....	37
III.2.b.Tourisme de loisir.....	38
III.2.c.tourisme sportif .....	38
III.2.d.tourisme d'affaire .....	38
III.2.e.tourisme de santé.....	38
III.2.f.tourisme religieux.....	39
III.2.g.tourisme gastronomique.....	39
III.3. le tourisme dans le monde .....	39
III.4. les objectifs de tourisme durable .....	40
<b>II. Section c : Analyse des exemples .....</b>	<b>43</b>
IV.1 .Exemple 1 : la nouvelle centralité urbaine touristique à Skikda .....	43
IV.1.a. Skikda une grande ville en plein essor touristique.....	43
IV.1.b la nouvelle territorialité et nouvelle centralité .....	45
IV.1.c. Programme .....	46
IV.1.d.Plan d'aménagement .....	47

IV.2.Exemple 2 : centralité urbaine touristique de La Marina de Casablanca ...	49
IV.2.a Introduction .....	49
IV.2.b.Aménagement moderne .....	50
IV.2.c.Accessibilité et transport .....	50
IV.2.d.Impact sur l'économie locale .....	50
IV.2.e.Augmentation du tourisme .....	51
IV.2.f.Programme de la Marinade de Casablanca .....	51
IV.2.g.Conclusion.....	53
<b>III. Conclusion du chapitre.....</b>	<b>54</b>

### **Chapitre 3 : Cas d'étude**

I. Introduction du chapitre .....	56
<b>II. <u>Partie théorique : Analyse</u> .....</b>	<b>56</b>
II.1. Présentation de la ville de Tipaza .....	56
II.2. Situation et délimitation de la ville de Tipaza.....	57
II.2.a. Situation territoriale.....	57
II.2.b. Situation régionale .....	57
II.3. Accessibilité de la ville de Tipaza.....	57
II.4. Les éléments naturels de la ville de Tipaza.....	58
II.4.a. les vents .....	58
II.4.b. la température .....	59
II.4.c. la pluviométrie .....	59
II.4.d. le relief .....	59
II.4.e. Hydrographie .....	60
II.5. Aperçue historique sur le développement de la ville de Tipaza.....	61
II.5.a. la période phénicienne (1 <sup>er</sup> siècle Av-JC).....	61

II.5.b. la période des royaumes indépendants Mauritaniens .....	62
II.5.c. la période romaine (40Av-JC AP-JC).....	62
II.5.d. la période Musulmane Du (IXe au XVe).....	64
II.5.e. la période d'occupation Française 1853-1962.....	64
II.5.f. la période post indépendance 1984 à nos jours .....	67
II.6. analyse du Tissu Urbain de la ville de Tipaza .....	68
II.6.a. la période coloniale .....	68
II.6.b. la période post coloniale .....	69
II.6.c. la période actuel.....	70
II.7. Synthèse .....	72
<b>III. Analyse urbaine de situation est de Tipaza .....</b>	<b>73</b>
III.1. Délimitation de situation est de Tipaza.....	73
III.2. Accessibilité de situation est de Tipaza .....	75
III.3.. Analyse Typologique de la situation est de Tipaza.....	76
III.3.a. Etude de système viaire.....	76
III.3.b. Les équipements.....	77
III.3.c. Etude de bâtis .....	78
III.3.d. les espaces publics .....	78
III.3.e. les nœuds.....	79
III.4. les instruments d'urbanisme (PDAU et POS).....	80
III.4.a les recommandations .....	81
III.5. Synthèse (constat).....	82
III.5.a. Potentialités et carences de situation Est de Tipaza.....	82
III.5.b. Schéma de principes et d'action situation est de la ville de Tipaza.....	84

III.5.c. schéma de constat de situation est de la ville de Tipaza .....	87
<b>IV. Partie pratique : intervention.....</b>	<b>88</b>
IV.1.situation et délimitation de l'aire d'intervention .....	88
IV.2.Accessibilité de l'aire d'intervention.....	89
IV.3.Géomorphologie de l'aire d'intervention .....	90
IV.4.Les données climatique .....	91
IV.4.a. les vents.....	91
IV.4.b. la température.....	91
IV.5.Decoupage de l'aire d'intervention .....	92
IV.5.a. choix d'ilot.....	93
IV.5.b. plan d'aménagement.....	93
<b>V. conception architecturale .....</b>	<b>98</b>
V.1.Choix du projet .....	98
V.2. Définition hôtel.....	98
V.3.Définition de station balnéaire.....	99
V.4.Définition d'un appart Hôtel.....	100
V.5.Analyse Thématique .....	102
V.5.a. Exemple 1 : Swissotel Resort and Residence çesme Turque.....	102
- Fiche Technique .....	102
-La situation de projet .....	103
-la description de projet.....	103
- la conception et volumétrie du projet .....	103
- la volumétrie .....	107
- les espaces intérieurs de projet.....	108

- la structure .....	110
-les matériaux et traitement de façade .....	111
- programme de projet .....	112
V.5.b.Exemple 2 : Hôtel Sheraton à Alger.....	113
-La fiche technique .....	113
-la situation de projet.....	113
-la description de projet .....	114
- la conception et la volumétrie de projet .....	114
- les espaces intérieurs de projet .....	114
-Traitement de façade .....	115
-Schéma d'organigramme de l'Hôtel Sheraton .....	115
- programme de projet .....	116
V.5.c.Exemple 3 : Apart Hôtel Strelaysia à Casablanca au Maroc.....	116
- Fiche technique .....	116
-Présentation et situation de projet.....	117
-plan de masse.....	118
- le programme .....	118
V.6.Programme de notre projet .....	119
<b>V.7.Conception du projet .....</b>	<b>121</b>
V.7.a.l'idée du projet.....	121
V.7.b.Genèse de projet.....	122
V.7.c. organisation intérieurs des espaces.....	123
V.7.d. traitement de façade .....	125
V.7.e.Système constructif.....	125

V.8.Conclusion de chapitre.....	126
<b>Conclusion Générale.....</b>	<b>127</b>
<b>Bibliographie .....</b>	<b>130</b>
<b>Liste des figures .....</b>	<b>134</b>
<b>Liste des tableaux .....</b>	<b>136</b>

***Chapitre 1 :***  
***CHAPITRE***  
***INTRODUCTIF***

## **I. Introduction générale :**

« La ville est une centralité en elle-même qui assure, par son existence et sa localisation, la rencontre et l'échange entre les hommes »<sup>1</sup>. La centralité urbaine peut être interprétée à diverses échelles, englobant non seulement la ville elle-même, mais aussi les niveaux inter et intra-urbains.<sup>2</sup>, les villes agissent comme des centres centralisateurs de besoins, offrant une gamme variée de services essentiels tels que financiers, administratifs, politiques, économiques et culturels. La capacité d'un espace urbain à agir en tant que centre d'activités et d'autorité détermine son importance et son rôle. À une échelle plus large, une hiérarchie urbaine se dessine en fonction de divers facteurs tels que la présence d'entreprises majeures, l'influence politique et économique, ainsi que la disponibilité de services essentiels. Cette hiérarchisation conduit à la distinction entre centres nationaux, régionaux et locaux. La décentralisation a contribué à la diversification des centralités, créant des zones d'influence variées. Les transformations socio-spatiales intra-urbaines reflètent également des enjeux importants, où le centre urbain incarne l'histoire, la culture, et le prestige de la cité. Les récents développements urbains ont vu une diversification des centres villes, avec des investissements importants dans divers secteurs tels que le commerce, les bureaux, les logements de standing. Malgré ces réinvestissements, une certaine dissonance entre la centralité géographique et urbaine persiste, ce qui pousse les autorités urbaines à rechercher de nouvelles formes de centralité pour dynamiser leur ville sur les plans économique, culturel et social. Cette compétition entre les villes françaises pour attirer des investissements et stimuler la croissance économique souligne l'importance cruciale du développement de la centralité urbaine pour façonner une image urbaine attractive et compétitive.<sup>3</sup>

## **II. Choix de thème de recherche :**

D'après l'étude de notre thème générale centre est avant tout le Principe, le Réel absolu, le centre des centres ne peut être que Dieu »<sup>4</sup>Ce Centre emblématique, avec sa signification économique et symbolique, dépasse sa simple existence physique pour incarner un concept

---

<sup>1</sup> Jacques Brunavec la collaboration de Yankel Fijalkow, « Marcel Roncayolo », Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère [En ligne], Matériaux de la recherche, mis en ligne le 27 mai 2019, consulté le 27 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/craup/1460>

<sup>2</sup> M. Rochefort (1990)

<sup>3</sup> Centralité urbaine et recompositions spatiales: l'exemple du Mans par Arnaud GASNIER

<sup>4</sup> (CHEVALIER, GHEERBRANT, 1995 in Dictionnaire des Symboles, [D.S.] 189, p. 8).



essentiel : celui de la centralité, qui doit trouver sa représentation à travers un ou plusieurs points de référence.

La centralité est une notion fondamentale qui sous-tend l'analyse de l'espace en supposant l'existence d'un point central à partir duquel les distances et les limites sont définies et mesurées. Elle joue un rôle structurant dans les organisations et les pouvoirs. Les discussions sur la ville et l'économie urbaine ont tendance à associer la ville au concept de centre, ce qui restreint ou délimite la zone du centre-ville. : « La ville naît... de la concentration et de la diffusion d'informations, de son potentiel d'innovation et d'adaptation, de la richesse de son réseau de communication » (DERYCKE, 1979, 88). Plus généralement encore, centralité et Centre sont le « symbole de la loi organisatrice »<sup>5</sup> appelle le principe organisateur.

La centralité et le concept de centre, bien que non nécessairement localisés, sont fondamentaux. Selon "la nature du centre n'a pas d'importance"<sup>6</sup> : il est un principe organisateur et structurant qui transcende le temps et l'espace pour donner du sens. Le centre joue un rôle essentiel en accueillant les fonctions cruciales de la ville - commandement, contrôle, coordination, création - tout en structurant et hiérarchisant l'espace. Il se caractérise par des densités élevées, favorisant les interactions et les flux d'informations, mais pouvant également entraîner des congestions. La centralité explique les tendances à la concentration des facteurs et des populations, ainsi qu'à l'expansion spatiale des agglomérations, un phénomène observé tant dans les pays développés que dans les métropoles des pays en développement (Trouin, 2000).<sup>7</sup>

- ❖ Ce thème a été choisi pour traiter le problème existant dans la ville de Tipaza. Le problème réside dans la distribution irrégulière des équipements touristiques dans la Situation est de Tipaza, où il y a une densité touristique et une importante congestion dans le nord-est de la ville, tandis que la région sud-est manque d'infrastructures touristiques et de mouvement. De plus, la route nationale numéro 11 divise les deux coté. Pour résoudre ce problème, il a été proposé de créer une nouvelle centralité touristique dans le sud-est de la ville dans le but ainsi que de relier les deux zones pour renforcer la communication entre elles.

---

<sup>5</sup> (D.S. 189), (BAILLY, BAUMONT, HURIOT, SALLEZ, 1995), ou ce que DURANTON (1999)

<sup>6</sup> Papageorgiou (1990),

<sup>7</sup> Métropolisation, centre et centralité Frédéric Gaschet, Claude Lacour Dans Revue d'Économie Régionale & Urbaine 2002/1 (février), pages 49 à 72

### **III. Choix de cas d'étude :**

Le choix de la ville de Tipaza comme cas d'étude se justifie par sa richesse en vues naturelles et son emplacement en bord de mer Méditerranée, ce qui est cohérent avec notre thème. Tipaza offre une combinaison unique d'attractions naturelles telles que ses plages pittoresques, ses paysages côtiers exceptionnels et son riche patrimoine historique. Cette ville représente un terrain propice pour explorer comment maximiser le potentiel touristique en mettant en valeur ses atouts naturels, en développant des infrastructures adaptées et en proposant des expériences touristiques authentiques qui captivent les visiteurs.

### **IV. Problématique :**

Tipaza se distingue par sa division en quatre situations distinctes : la situation l'ouest, la situation centrale, la situation l'est et les nouvelles extensions. Notre préférence s'est portée sur la situation est de Tipaza en raison de son remarquable regroupement d'attractions touristiques situées principalement dans le nord-est. Cette concentration crée un déséquilibre dans la répartition du tourisme au sein de la ville.

Offrant ainsi l'opportunité de développer une centralité urbaine touristique majeure dans le sud-est de Tipaza. D'où la question suivants :

**Par quel moyen urbanistique peut-on assurer le développement touristique dans la situation est de Tipaza ?**

### **V. Hypothèses et objectifs du travail**

Pour résoudre le problème mentionné précédemment et répondre aux questions posées, nous avons formulé une hypothèse suivante :

Afin de dynamiser l'est de Tipaza, il est essentiel d'établir une centralité urbaine touristique qui puisse attirer les visiteurs. Cela pourrait être réalisé en introduisant de nouveaux sites touristiques et activités pour créer un attrait spécifique. En mettant en avant l'artisanat local et les produits régionaux, on pourrait renforcer l'aspect culturel de Tipaza. De plus, il serait bénéfique d'investir dans des infrastructures touristiques modernes, offrant ainsi une expérience touristique complète et attrayante pour les visiteurs.

On pense la création de la centralité urbaine pour renforcer le tourisme afin de vérifier ces hypothèses nous avons fixé trois objectifs.

- ✚ Créer une relation entre le nord est et le sud-est de la ville de Tipaza
- ✚ Diminuer l'afflux massif de touristes dans la région nord-est de Tipaza en les redirigeant de manière plus équilibrée vers la situation est de Tipaza.
- ✚ Renforcer les activités commerciales, artisanales, touristiques.

## **VI. Méthodologie de recherche**

Partie théorique : Cette section vise à explorer le corpus théorique concernant les concepts de "centralité", "urbain" et "tourisme", en examinant leurs définitions, leurs caractéristiques et les relations qui les lient. À la fin de cette partie, nous baserons notre recherche sur une analyse d'exemples concrets.

Partie pratique : Échelle macro : Nous appliquerons la recherche théorique à la ville de Tipaza en tentant de comprendre sa structure urbaine à travers son développement chronologique. Échelle micro : Nous appliquerons la recherche théorique au cas d'étude de l'est de Tipaza afin de déterminer si cette zone constitue une centralité urbaine touristique. Nous dresserons un constat et proposerons des recommandations le cas échéant.

## **VII. Structure du mémoire :**

La structure du mémoire se compose de trois chapitres essentiels :

- ❖ Le chapitre introductif : Ce secteur aborde l'aspect théorique, introduisant le thème de recherche, exposant les problématiques et englobant les aspects méthodologiques
- ❖ Le chapitre de l'état de l'art : Ce chapitre théorique consiste à effectuer une revue de la littérature sur des travaux liés à notre sujet, à analyser des exemples pertinents par rapport à notre cas d'étude afin de formuler des conclusions exploitables dans notre projet.
- ❖ Le chapitre cas d'étude : c'est un chapitre pratique vise à établir la corrélation entre le thème abordé et le cas d'étude, en se basant sur deux parties distinctes : une analyse territoriale et urbaine du cas d'étude, et une approche conceptuelle se traduisant par des interventions urbaines et architecturales. Nous concluons le mémoire par une synthèse générale.

# **Chapitre II:**

***ETAT DE L'ART***

## **I. INTRODUCTION DU CHAPITRE**

Dans le cadre du processus dialectique inhérent à l'expansion urbaine, une dynamique constante émerge entre le centre et la périphérie, entre des points polaires opposés. Dans les agglomérations urbaines prémodernes, les structures en cours de développement sont typiquement juxtaposées, séparées par des limites distinctes ou des voies périphériques, souvent en raison de contraintes topographiques. Leur fusion se matérialise le long d'un axe central, engendrant une nouvelle centralité au sein d'une entité élargie. Les extrémités maintiennent leur caractère périphérique tout en se préparant à revoir leur statut au sein des agrégats futurs.<sup>8</sup>

Les dynamiques des centres urbains ont longtemps été au centre des discussions sur la centralité urbaine.<sup>9</sup>

Comment augmenter leur attractivité et "organiser les résidents, les constructions, les activités, les équipements..."<sup>10</sup>

Depuis environ vingt ans, le thème de la centralité ne se limite plus aux centres villes, mais s'étend également aux périphéries qui ont été négligées et ignorées par les urbanistes, ce qui suscite un intérêt majeur pour la recherche urbaine. Les chercheurs admettent que la centralité n'est plus unique et unifiant. Ils admettent que même si les centres villes existent et se renforcent parfois, ils doivent faire face à de nouvelles centralités émergentes liées à la consommation (zones commerciales), aux transports (complexes d'échanges urbains) et au travail.

**Thématique de recherche « centralité urbaine pour la mise en valeur de la potentialité touristique ».**

---

<sup>8</sup> Nadir DJERMOUNE « Dysfonctionnement et défaillance des instruments d'urbanisme en Algérie », Le Carnet de l'IRMC, 24 février 2014. [En ligne] <http://irmc.hypotheses.org/14217> youssouf ouaïssa le 26 septembre 2012).

<sup>9</sup> Ahcène LAKEHAL, « Monde Arabe », Thèse de doctorat, l'Université François-Rabelais de Tours, Spécialité géographie disponible sur l'adresse « [http://www.applis.univ-tours.fr/theses/2013/ahcene.lakehal\\_2819.pdf](http://www.applis.univ-tours.fr/theses/2013/ahcene.lakehal_2819.pdf) »

<sup>10</sup> MERLIN, F. CHOAY, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, 2ème éd, Quadriga, 2009, p. 40

## **II. Section A : la centralité urbaine :**

### **II.1. Définition de la centralité :**

« La centralité, concept intrinsèquement lié à la représentation actuelle, présente souvent des enjeux complexes lorsqu'elle est envisagée dans un contexte pluriel. »<sup>11</sup>

Selon la proposition de W. Christaller en 1933 :

« La centralité se définit comme « la caractéristique conférée à une agglomération urbaine lui permettant de fournir des services et des biens à une population externe ». Depuis les époques néolithiques jusqu'à la période antérieure à la Révolution industrielle, le processus d'urbanisation mono centrique a mis en évidence les notions de centre et de centralité. Le centre urbain agit en tant que point focal qui concentre diverses fonctions de centralité, telles que les fonctions politiques, économiques, religieuses, symboliques et sociales.

Ainsi, le centre ne représente pas seulement un principe d'unité fondamentale, mais plutôt le résultat d'un modèle historiquement déterminé d'urbanisation qui a engendré une superposition contrainte entre le centre et la centralité.

De plus, il constitue l'espace géographiquement central de la ville, jouant le rôle de point de convergence des réseaux de communication.<sup>12</sup>

Le Centre, à la fois conceptuel et opérationnel, est défini comme « un lieu de rassemblement et de concentration, un lieu où ce qui se passe est important, un lieu d'action et d'interaction maximum »<sup>13</sup> Il implique une préférence pour la centralité : « toutes choses égales par ailleurs, certaines activités cherchent à se trouver le plus près du centre pour bénéficier de ses avantages » (LACOUR, 1980, 9) et une préférence pour l'accessibilité. Il est au cœur de la théorie des places centrales, déterminant la structuration formelle des périphéries.<sup>14</sup>

Le centre est un regroupement d'équipements divers et variés, organisés et intégrés dans un réseau d'infrastructure. Il garantit des services à un certain niveau, favorise les échanges et

---

<sup>11</sup> Laurent Devisme

<sup>12</sup> GASCHET, LACOUR, métropolisation et ségrégation, 2002

<sup>13</sup> (HURIOT et PERREUR, 1994, 47 ; Raynaud, 1992).

<sup>14</sup> (HURIOT et PERREUR, 1994, 49 ; LACOUR, 1980, 7 ; PUISSANT et ROUSSEAU, 1978) Métropolisation, centre et centralité

Dans Revue d'Économie Régionale & Urbaine 2002/1 (février), pages 49 à 72

la diffusion d'informations, participe à la distribution et à la consommation de certains biens pour une population spécifique répartis dans une zone urbaine déterminée et délimitée.<sup>15</sup>

La définition de la centralité est sans doute un sujet plus complexe aujourd'hui qu'elle ne l'était avant l'avènement de l'ère de la mobilité individuelle rendue possible par l'automobile. En effet, à cette époque, la centralité urbaine s'imposait à chacun par sa matérialité ; la ville était une entité clairement définie qui abritait les pouvoirs politiques, économiques et religieux. Cependant, les choses se compliquent et bon nombre des espaces qui s'offrent désormais à nous sont le produit d'un lent processus d'hybridation, dans lequel le terme « urbain » semble identifier de plus en plus les espaces ruraux.<sup>16</sup>

« La centralité est par définition un lieu accessible ou attractif ou s'opèrent des échanges »<sup>17</sup>

Dans de nombreuses disciplines, allant de la littérature aux sciences, la centralité est un concept universel, une clé de lecture des structures, des inégalités, des interactions asymétriques et de l'ordre spatial. Elle ne se rencontre que dans les domaines de la sociologie, du droit, de l'histoire, de la géographie et de l'économie.<sup>18</sup>

Selon le géographe allemand Walter CHRISTALLER, la centralité est « la propriété d'une ville d'offrir des biens et des services à une population étrangère ».<sup>19</sup>

Un autre sens Fondement de l'analyse spatiale, la centralité requiert ou suppose l'existence d'un centre à partir duquel les distances et les frontières peuvent être définies et mesurées. C'est la centralisation qui donne aux organisations et aux pouvoirs leur structure. Les réflexions économiques urbaines intègrent souvent ville et centre, limitant ou définissant ainsi l'espace centre-ville : « la ville émerge de la concentration et de la diffusion de l'information, de son potentiel d'innovation et d'adaptation, de la richesse de son réseau de communication » (DERYCKE, 1979, 88). De plus, la centralité et le centre sont le « symbole de la loi organisatrice » (D.S. 189) ; c'est ce qu'on appelle également le principe organisateur, selon DURANTON (1999) et BAILLY, BAUMONT, HURIOT et SALLEZ (1995).<sup>20</sup>

---

<sup>15</sup>: ZUCHELLI Alberto, « introduction à l'urbanisme opérationnel » page 13)

<sup>16</sup> Le polycentrisme comme réponse aux enjeux de la ville contemporaine ? Le cas de l'agglomération du Pays de Montbéliard. Samuel BELLEIL. Mémoire de fin d'études 2013. Grenoble

<sup>17</sup> Alain BOURDIN , « Anatomie des nouvelles centralités » ,CERTU (2003), Article 8,

<sup>18</sup> Arnaud COLLIN, Revue d'économie Régionale et urbaine « RERU », « à la recherche de la centralité perdue lise Bourdeau » – Lepage, Jean Marie HURIOT, Jack PERREUR page 552)

<sup>19</sup>La théorie des lieux centraux, de Walter CHRISTALLER 1933 disponible sur l'adresse : [www.toupie.org](http://www.toupie.org)

<sup>20</sup> <http://www.cairn.info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2002-1-page-49-html>

Selon Manuel CASTELLS, professeur de sociologie et de planification urbaine, « la centralité est la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratiques sociales, de représentations collectives qui conduisent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville <sup>21</sup>

## **II.2.Définition de l'urbain:**

L'urbanisation est un phénomène mondial qui a considérablement modifié la répartition de la population à travers les régions, paraissant être un changement irréversible. Bien que les villes existent depuis des milliers d'années, leur expansion significative est relativement récente, devenant le principal mode d'habitation depuis environ deux siècles, surtout dans les pays développés où 80% de la population est maintenant urbaine. Ce processus implique la transformation des zones rurales en zones urbaines, marquée par une densité de population plus élevée et une hiérarchisation des agglomérations. Il est associé à des changements économiques et sociaux majeurs, se produisant à des rythmes différents selon les régions du monde.

La définition de la ville et de l'urbanisation varie selon les perspectives, qu'elles soient anthropologiques, culturelles, économiques, géographiques, politiques, juridiques, religieuses ou sociales. Ce processus historique a été interprété de différentes manières, certains soulignant l'importance des aspects symboliques et religieux, d'autres mettant en avant les implications politiques et économiques. L'urbanisation est également liée à des facteurs comme l'industrialisation, l'échange commercial, et aujourd'hui, à la mondialisation et aux nouvelles technologies de l'information.

Les définitions et les réalités des villes varient énormément à travers le temps et l'espace, mais toutes partagent l'hétérogénéité de leurs populations, résultant de la diversité des activités et des modes de vie urbains par rapport aux zones rurales. Cependant, malgré cette diversité, l'utilisation de termes communs pour décrire ces différentes réalités soulève des questions sur l'universalité du phénomène urbain et la cohérence de son développement historique.

---

<sup>21</sup>[www.toupie.org](http://www.toupie.org), lbid



L'histoire de l'urbanisation offre des perspectives sur l'avenir des villes, en particulier dans les pays en développement où l'on peut anticiper certaines phases de croissance urbaine. Cependant, prédire l'avenir du processus lorsque la population est largement urbanisée est plus difficile, certains envisageant des changements majeurs liés aux nouvelles technologies, tandis que d'autres soulignent l'adaptabilité continue des formes urbaines.<sup>22</sup>

### II.3. Définition de la centralité urbaine

Les centralités urbaines constituent le cœur de l'espace urbain où se concentrent les fonctions urbaines caractéristiques : densité urbaine, tissu commercial développé et diversifié, équipements, services, desserte par les transports collectifs. Pour préciser la délimitation de centralités urbaine il Ya trois critère :

- Le repérage des secteurs où se concentrent des fonctions urbaines diversifiées (habitat, commerces, équipements, services...).
- L'identification des secteurs les plus denses en particulier en termes de logement et de population.
- La desserte par les transports en commun (réseau de bus de l'exploitant)<sup>23</sup>

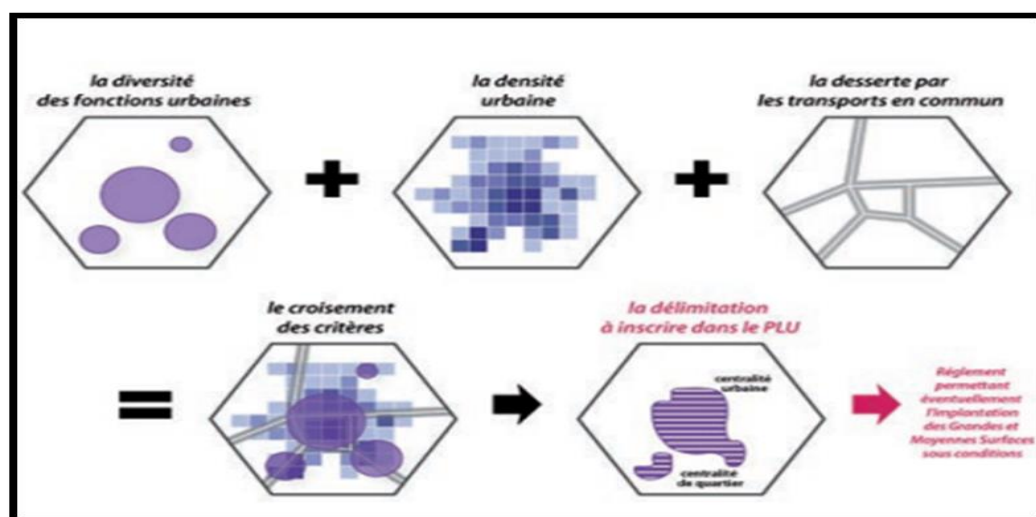


Figure 1: le croisement des trois critères qui dessine le périmètre de la centralité urbaine

Source ; guide mise en compatibilité schéma de cohérence territoriale plaine du roussillon

<sup>22</sup> Articles pour le Dictionnaire La ville et l'urbain Denise Pumain

<sup>23</sup> GUIDE MISE EN COMPATIBILITE schéma de cohérence territoriale plaine du Roussillon, reconnaître et délimité une centralité urbaine

## **II.4.L'évolution du centre urbain :**

### **II.4.a. Années 1950/60 : Fin de l'urbanisme progressiste**

La ville des années soixante est décrite par G. Di Méo (1988) comme une juxtaposition d'espaces (services tertiaires, zones industrielles, aires résidentielles) profondément marquée par l'idéologie urbaine progressiste de la Charte d'Athènes, ce qui contribue à déstructurer l'espace. C'est le dépérissement des vieux centres inadaptés aux exigences du modernisme. Des quartiers entiers sont détruits sans préoccupation pour l'histoire, la nature et l'animation du tissu urbain. On réalise d'importantes percées centrales où des îlots d'habitation sont détruits pour laisser place à d'imposantes barres et tours abritant logements et bureaux. À cette période, la ville et son centre privilégient le fonctionnalisme sans se soucier de l'ambiance urbaine, du patrimoine architectural et urbain, et encore moins des aspirations des citoyens, parfois contraints à vivre dans des ensembles inhumains et dans une ville saturée par les flux automobiles et congestionnée. Cela entraîne le départ des populations citadines vers la périphérie et le périurbain, synonymes d'espace, de nature, de propriété individuelle et de prix fonciers relativement bas. Cependant, vers la fin des années soixante, une évolution de la politique urbaine est observée.

### **II.4.b. Années 1970 : Un renouveau urbain**

En 1962, des secteurs sauvegardés sont créés. L'urbanisme prend une nouvelle direction en privilégiant les opérations de rénovation et de réhabilitation du tissu urbain, l'aide personnelle au logement, l'importance accordée aux piétons par des voies qui leur sont réservées ou sur lesquelles ils sont prioritaires, ainsi que le souci d'esthétique et de qualité de l'environnement, et la volonté de protéger les cœurs de ville. À cette époque, J. Jacobs (1985), sociologue urbain, insiste sur le rôle important de la rue : celle-ci, espace de vie complètement annulé depuis l'après-guerre, est un élément structurant d'une grande importance. Pour elle, « l'abandon de la rue entraîne la disparition des principaux avantages de la vie urbaine : sécurité, contacts, formation des enfants, diversité des rapports... ». Elle souhaite donc le réaménagement des centres villes afin de refaire des rues vivantes, animées et commerçantes. C'est à partir de 1967 qu'est aménagée la première voie piétonne française, la rue du Gros Horloge à Rouen. La fin des années soixante est caractérisée par la renaissance de la rue. La piétonisation, élément valorisant pour l'image touristique et commerciale d'une ville, fait partie intégrante des plans de sauvetage des quartiers centraux.

#### **II.4.c. Années 1980 : Prise en compte globale de l'aménagement**

À une époque où la ville cherche à innover et à acquérir une image internationale tout en préservant sa dimension locale, le centre urbain devient un atout et un instrument important dans l'aménagement. De grandes opérations d'urbanisme sont réalisées dans les centres villes où l'on cherche à créer une certaine complémentarité et unité. Les urbanistes veulent élargir l'espace central des villes en créant de multiples pôles d'attraction, éléments dynamisants et fixateurs d'espace. Ces différents noyaux attractifs forment des axes dans et autour du centre. Il s'agit de créer des forces centripètes en direction du centre urbain pour séduire, intéresser, attirer et fixer de nouveaux habitants. Ce retour au centre concerne cependant des effectifs faibles et des catégories sociales privilégiées, comme l'a observé Anne-Marie Seronde-Babonaux (1991) dans le centre de Rome, où la réhabilitation de vieux quartiers a contribué à augmenter les prix et à sélectionner les classes sociales.<sup>24</sup>

#### **II.5. La théorie des lieux centraux (Le modèle Christaller) :**

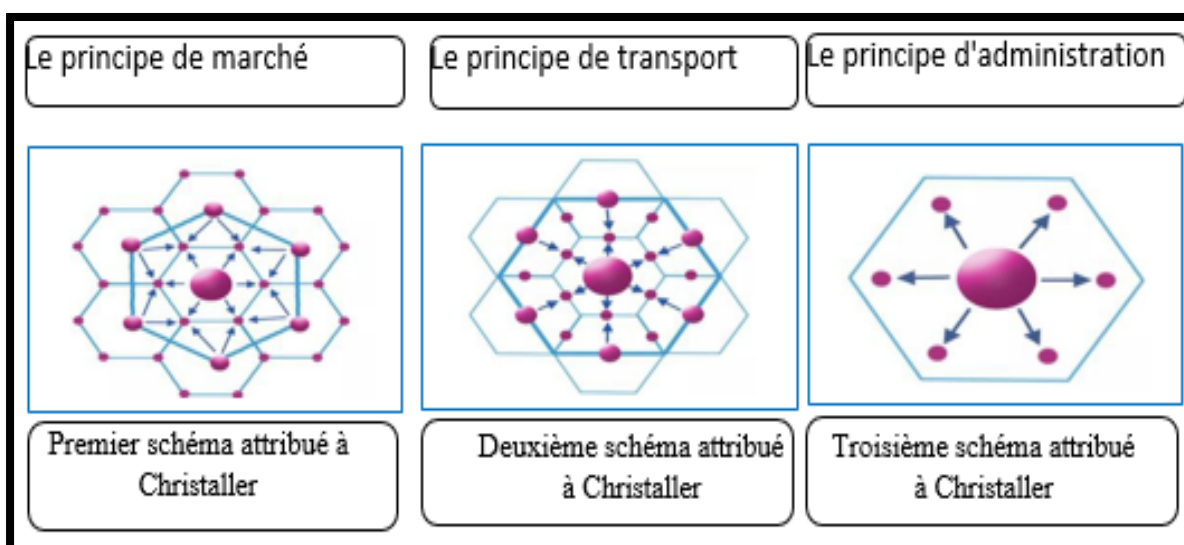


Figure 2: les trois principes des lieux centraux

Source : <https://www.techno-science.net/glossaire-definition/Modele-christallerien.html>

En 1933 Walter Christaller a introduit l'idée de centralité en développant sa théorie des lieux centralisés (Le modèle Christaller). Ce modèle a été la première tentative d'expliquer de manière systématique l'organisation spatiale d'un système de villes en se basant sur trois principes : « principe de marché », « principe de transit » et « principe d'administration ». C'est ainsi que PAUL CLAVAL l'a défini. La théorie des lieux centraux offre une

<sup>24</sup> Arnaud Gasnier, Centralité urbaine et recomposition spatiales,

compréhension de la ville en tant que marché desservant les zones environnantes, tandis que les réseaux urbains sont considérés comme des systèmes de communication hiérarchisés. Les avancées récentes dans le domaine des communications à distance modifient la structure traditionnelle des réseaux urbains et expliquent le mouvement actuel de métropolisation.<sup>25</sup>.

Le modèle de Christaller est une théorie spatiale qui s'inscrit dans la théorie des lieux centraux (Central Places Theory). Son objectif est de montrer qu'il existe une corrélation entre la localisation des villes et leur position dans la hiérarchie. De plus, il cherche à rendre compte de l'espacement et des inégalités de la taille des villes (leur organisation spatiale et hiérarchique) en fonction de leurs fonctions économiques (commerce et services). Ainsi, le principe de cette théorie établit une hiérarchie entre les centres : les plus importants absorbant l'influence des centres moins puissants, en fonction de leurs tailles, de leurs localisations et de leurs fonctions.

Où cette approche permet à : Ce modèle réduit l'espace géographique à un espace « homogène », c'est-à-dire un espace qui dans toutes les directions se déplace de la même façon et à la même vitesse et dans lequel les mêmes formes géométriques régulières sont dérivées les unes des autres.

Ce modèle ne prend pas en considération les attitudes culturelles et psychologiques de la population. Les entreprises et les individus prennent des décisions rationnelles et se déplacent de manière économique.

Selon ce modèle, il est possible de déduire que les villes où résident ces populations sont structurées spatialement en réseaux hiérarchiques qui s'organisent en fonction de trois principes couramment appelés logiques<sup>26</sup>

## **II.6. Relation : Centralité / Polarité / Attractivité :**

Les modélisations de la centralité ont été créées grâce à la théorie des lieux centraux de W. CHRISTTALER qui utilise des outils spécifiques pour comprendre la réalité optimale des lieux centraux ou l'attrait qu'ils génèrent, ce qui leur permet de polariser des territoires. Au fur et à mesure que l'attrait exercé est élevé, le lieu serait davantage centralisé. Par conséquent, la densité et la diversité fonctionnelle d'une métropole lui confèrent une

---

<sup>25</sup>PAUL, Claval. Décembre 2000. « Cahier de Géographie du Québec ». Volume 44, n 123. p.285 – 301.».

<sup>26</sup> <https://www.techno-science.net/glossaire-definition/Modele-christallerien.html> :

centralité plus élevée qu'une ville plus petite, ce qui signifie que la centralité est principalement une question de polarisation.<sup>27</sup>

Selon DR Q. HADJI, "La centralité désigne la capacité d'un endroit à polariser l'espace dans sa zone d'influence, c'est-à-dire à exercer un pouvoir d'attraction sur les populations et les activités." Ainsi, centralité et polarité ne peuvent être dissociées. Cependant, une ville se démarque d'un pôle en ce qu'elle possède une diversité de fonctions et que son pouvoir attractif (attractivité) ne se restreint pas à une seule dimension.<sup>28</sup> Dans sa thèse de doctorat, DR Q. HADJI affirme également que la centralité, l'attractivité et la polarité sont étroitement liées et indivisibles. La centralité désigne la capacité d'un élément central (comme le centre urbain ou la métropole) à agir sur sa périphérie en termes de desserte, de services et d'attractivité. En général, la polarité et son statut varient en fonction des groupes impliqués.

En conclusion, on peut définir le concept de centralité et sa relation avec la polarité et l'attrait en se basant sur les points suivants :

L'action d'un élément central sur sa périphérie est appelée centralité. L'efficacité et l'accessibilité du pôle central déterminent la centralisation, qui dépend de la force d'attraction ou de la propagation de cet élément. Il est possible qu'il s'agisse d'un centre urbain ou d'un équipement métro spécifique (centre commercial, culturel).

## **II.7.Schémas spatiaux de développement des centres urbains :**

Caractérisé par neuf différents développements du centre, dont les principaux sont :

### **II.7.a Développement Progressif continu :**

Dans ce genre de développement, on prolonge le noyau initial en agglutinant de nouvelles unités de manière systématique. L'occupation du site se fait progressivement sans laisser de place jusqu'à ce qu'il s'empare des espaces fonctionnels en dehors de la population.

---

<sup>27</sup> CHRISTALLER, Walter « Central places in Southern Germany ». (Edition originale en Allemand 1933).

<sup>28</sup> Le Processus Evolutif de Ville Algériennes : Un Phénomène de Nature Typologique, Thèse de Doctorat en science, Dr. Q. HADJI, EPAU, p 170. »

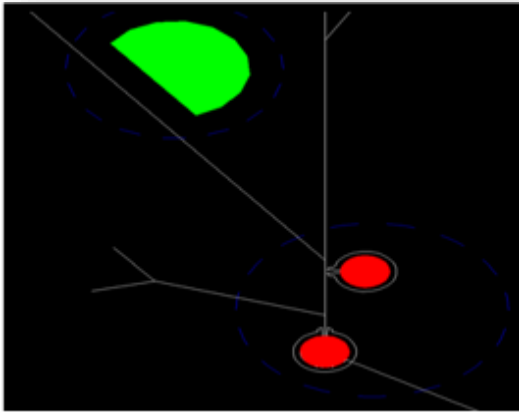


Figure 4: développement par satellisation

Source : Louni & Benakouche, Centralité urbain, U. Tizi Ouzou (2014).

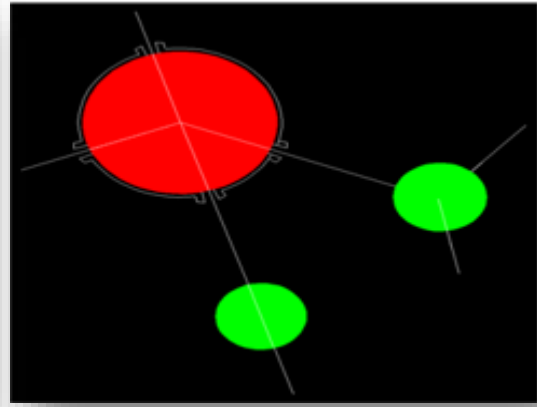


Figure 3: développement progressif continu

Source : Louni & Benakouche, Centralité urbain, U. Tizi Ouzou (2014).

### II.7.b. Développement Par satellisation :

Dans cette situation, ce genre d'évolution implique la construction d'un ou plusieurs éléments séparés par des espaces intermédiaires et extérieurs dans le noyau initial, puis le processus d'urbanisation les regroupera progressivement au fil du temps.

### II.7.c. Développement Mixte :

Les deux types de développements mentionnés précédemment sont utilisés dans ce type de développement : le développement progressif continu et le développement par satellisation.

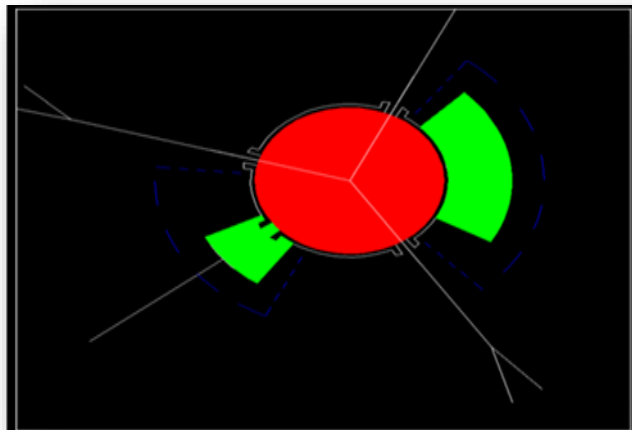
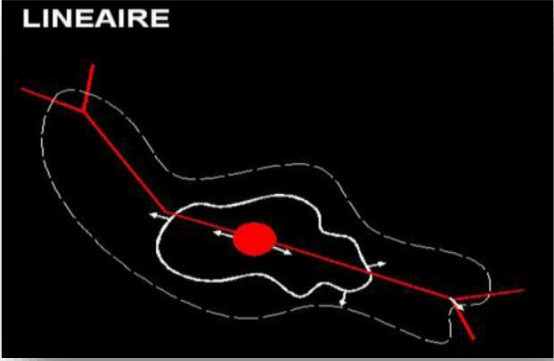
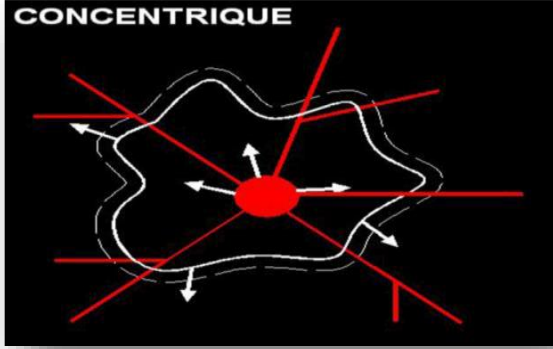
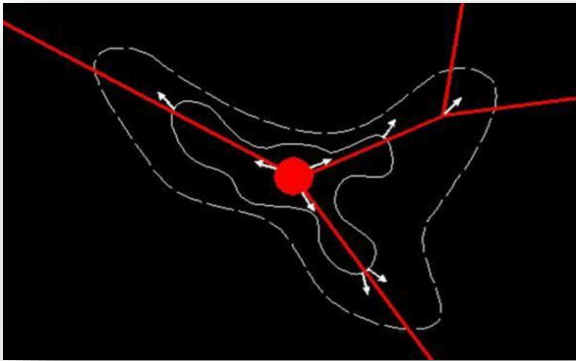
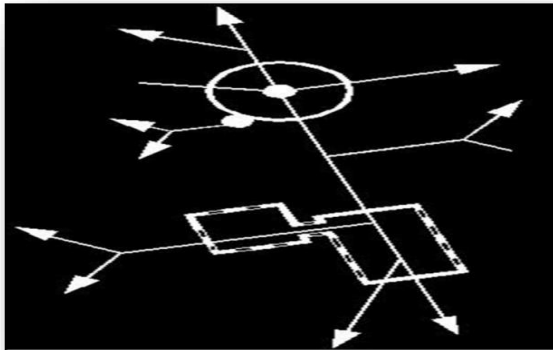


Figure 5: le développement mixte

Source : Louni & Benakouche, Centralité urbain, U. Tizi Ouzou (2014).

Autres types de développement :

II.7.d. Développement linéaire	II.7.e. Développement concentrique
<p><b>LINEAIRE</b></p>  <p>Figure 6: développement linéaire</p> <p>Source : Louni &amp; Benakouche, Centralité urbain, U. Tizi Ouzou (2014).</p>	<p><b>CONCENTRIQUE</b></p>  <p>Figure 7: développement concentrique</p> <p>Source : Louni &amp; Benakouche, Centralité urbain, U. Tizi Ouzou (2014).</p>
<p>-Dans cette situation, la centralité planifiée concerne des territoires de grande envergure tels que les réseaux de circulation naturelle et paysagère tels que les fleuves et les canaux, ou des infrastructures telles que les voies routières et ferroviaires. (Le cas d'Alger).</p>	<p>Ce genre de croissance varie en fonction du centre urbain : radial, annulaire, mixte.</p> <p>Les lieux adéquats pour ce genre sont les plaines, les cuvettes et les plateaux.</p>
II.7.f. Développement en étoile	II.7.g. Développement par déboulement
 <p>Figure 8: développement en étoile</p> <p>Source : Louni &amp; Benakouche, Centralité urbain, U. Tizi Ouzou (2014).</p>	 <p>Figure 9: développement par déboulement</p> <p>Source : Louni &amp; Benakouche, Centralité urbain, U. Tizi Ouzou (2014).</p>

<p>Le développement en forme d'étoile concerne les villes qui se trouvent à proximité de carrefours routiers lumineux ou sur des sites de convergence en relief tourmenté (comme c'est le cas à Amman et Rio de Janeiro).</p>	<p>Dans cette situation, le noyau historique est entouré par le nouveau tissu et parfois le centre est asphyxié (comme dans le cas de la casbah d'Alger) ou ingéré par la nouvelle ville (comme dans le cas d'Alexandrie).</p> <p>La raison de cette extension est liée au site et aux fonctions respectives entre la ville et la nouvelle ville.</p>
<p align="center"><u>II.7.h. Développement compact autour de la cité</u></p>	<p align="center"><u>II.7.i. Développement par éclatement</u></p>
<div data-bbox="217 844 775 1234" data-label="Image"> </div> <p align="center"><i>Figure 10: développement compact</i></p> <p>Source : Louni &amp; Benakouche, Centralité urbain, U. Tizi Ouzou (2014).</p>	<div data-bbox="887 857 1457 1227" data-label="Image"> </div> <p align="center"><i>Figure 11: développement par éclatement</i></p> <p>Source : Louni &amp; Benakouche, Centralité urbain, U. Tizi Ouzou (2014).</p>
<p>Ce développement, dans ce cas, est influencé par le manque de possibilité d'extension de la cité traditionnelle ou par une décision délibérée (cas de Fès), ce qui constitue une tentative de créer une nouvelle partie de l'agglomération plus ou moins proche du centre historique. La relation entre les deux agglomérations est souvent la principale préoccupation.</p>	<p>- Cette évolution est influencée par la grande fragmentation du site du relief et du tracé du réseau des voies de communication éloignées de la cité traditionnelle, et elle commence le long de la voie de circulation et à partir du centre (par satellisation). L'une des conséquences de ce développement est la formation d'agglomérations désarticulées autour d'un noyau isolé, ce qui pose un problème majeur : la liaison entre les agglomérations.</p>



## **II.8. Les types de la centralité urbaine :**

Le quartier central d'une ville est le centre-ville. Il est aussi connu sous le nom d'hyper centre dans le contexte des grandes agglomérations, car il garantit une variété et une densité des fonctions urbaines, qui sont spatialement regroupées et entretiennent des relations de proximité entre elles. Deux approches principales apparaissent, à priori contradictoires, de la notion de centre : le centre peut être une entité pensée à partir d'un référentiel spatial de niveau supérieur, mais il peut aussi être une entité pensée de manière introvertie. Plus souple, le centre est un lieu déterminé par son contexte ou l'inverse par son contenu.

**II.8.a. Centre extraverti:** Un centre extraverti est un centre qui est défini par son environnement. Le sens le plus courant du terme est d'être au centre d'un espace avec un point de repère établi. C'est l'approche géométrique ou plus généralement spatialisée. Selon cette approche, un centre ne peut exister que dans un contexte spatial. Il peut s'agir d'une valorisation directe ou indirecte.

**II.8.b. Centre introverti :** Le terme "centre introverti" a un sens différent et est largement utilisé. Le centre est déterminé par son contenu et est égoïste. Selon cette méthode, le centre est identifié par sa présence : sa présence de fonctions, d'activités et de vie. Pour décrire le centre d'une ville, on utilise souvent le terme "centre-ville" tout en incluant des termes tels que le centre de secours, le centre commercial ou le centre aérien. Le centre peut devenir une institution ou un lieu différent. Ce n'est plus la situation ou l'emplacement qui prime, mais la fonction. Par conséquent, il est possible de créer deux catégories de centres introvertis : Ceux pour qui le fait d'être un centre d'activité important est très tangible. Par exemple, le centre-ville, bien que les limites soient floues. Les lieux centraux se différencient d'une ville à une autre, donc selon Q. HADJI, il existe différents types de centralités, on cite les suivants <sup>29</sup>:

**II.8.c. La centralité touristique:** Il est possible de concevoir les lieux touristiques comme des endroits centraux, créant ainsi une "centralité touristique" grâce à la présence de touristes provenant de métropoles éloignées. Effectivement, un site touristique est perçu comme central parce qu'il est peuplé de touristes et, par conséquent, concentre des populations provenant non seulement d'une zone complémentaire d'échelle régionale, mais de l'ensemble des lieux géographiques. La présence temporaire de touristes est donc un facteur déterminant de cette « centralité touristique ».

---

<sup>29</sup> Q. HADJI

**II.8.d. La centralité culturelle:** La centralité culturelle est une zone qui regroupe différents équipements et installations culturelles (musée, théâtre, opéra) fréquentés par les habitants de la région et les habitants des municipalités voisines qui ne disposent pas d'équipements culturels, formant un complexe appelé pôle culturel, ces derniers gagnent en puissance économique dans la ville et participent à la rénovation des villes métropolitaines.

**II.8.e. La centralité commerciale :** La centralité peut être de différentes formes, mais la présence du commerce reflète un certain équilibre entre offre et demande dans l'espace, le processus de déplacement des fonctions centrales du centre vers la périphérie. Des agglomérations urbaines est évident dans le domaine de la centralité commerciale par la concentration. Et la localisation des entreprises, aujourd'hui, la centralité commerciale essaie de recréer une véritable atmosphère urbaine

En général, les centres commerciaux ont été développés autour d'une activité spécialisée, mais leurs activités ont connu une évolution en raison de la demande croissante des clients pour une variété de produits. La solution consiste à développer de vastes complexes où il est possible de construire différents types de magasins, en plus de rassembler les services et les équipements publics. Ils sont devenus la principale source de consommation et d'expansion des services économiques.

**II.8.f. La centralité politique :** La localisation des principaux décideurs politiques et de leurs administrations centrales est connue sous le nom de centralité politique. Après avoir clarifié les concepts de centre et de centralité, afin de mieux intervenir dans le projet urbain, il est de notre devoir de définir les méthodes d'intervention ou de solutions aux problèmes de la ville.

**II.8.g. La centralité économique:** La centralité économique correspond à l'ensemble des activités économiques qui contribuent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville, et se définit souvent par la localisation des sièges décisionnels des entreprises, qui sont souvent concentrés autour d'un foyer principal. La centralité est la rencontre, à un moment donné dans un espace urbain, d'une résonance entre une technologie et des activités, une organisation productive et des comportements sociaux et culturels.<sup>30</sup> Il est probable que l'on pense immédiatement aux nouvelles centralités économiques. D'un autre côté, il est courant de considérer la centralité économique comme la localisation des centres décisionnels des entreprises. Nous citons deux exemples connus à

---

<sup>30</sup> Frédéric GASCHET, Claude LACOUR, « Métropolisation, centre et centralité », Revue d'Économie Régionale & Urbaine 2002/1 (février) page 62.

l'échelle mondiale pour illustrer la centralité économique. Nous citons deux exemples connus à l'échelle du monde.

## **II.9. La centralité autour des grands équipements:**



*Figure 12: le central business de Manhattan*

Source : <http://tribouilloyterminales.over-blog.com/article15795659.html>



*Figure 13: quartier d'affaire à Brooklyn*

Source : <http://nypd.forumgratuit.lu/f7-brooklyn>

Il y a une distinction majeure entre la centralité liée à une offre de commerces et de services entretenus par des acteurs privés et la centralité liée à une offre d'équipements publics. La présence d'un commerce est ainsi conditionnée par l'existence d'une demande susceptible de garantir la viabilité du commerce. L'implantation d'un commerce de proximité, qui participe à la centralité commerciale d'un lieu, est donc dépendante d'un minimum de densité mais également de la présence ou non d'autres offres commerciales répondant déjà à une partie de la demande exprimée

Ainsi, la présence de commerces reflète dans l'espace un certain équilibre entre offre et demande, qui peut être perturbé soit par une croissance de l'emploi et de la population qui entraîne une augmentation de la demande, soit par la création d'autres commerces qui entraînent une augmentation significative de l'offre. La nécessité d'atteindre des seuils de population garantissant une rentabilité économique n'est pas aussi strictement conditionnée par la présence d'équipements publics de proximité. Même si la question de la bonne gestion de l'argent public reste très importante, leur distribution dans l'espace est également régie par une logique d'équité dans l'accès de la population aux services de base, à l'enseignement, à la culture ou aux soins. Même si la question de la bonne gestion de l'argent public reste très importante.

Dans les pays d'économie capitaliste, l'aménagement du territoire, une pratique politique, ne dispose pas d'un pouvoir absolu pour déterminer le caractère central d'un lieu. Les autorités

publiques peuvent choisir l'installation d'équipements publics et d'infrastructures pour renforcer l'attractivité d'un lieu, mais elles ne peuvent pas garantir le maintien d'une activité économique dans une commune, même si celle-ci apporte une plus-value sociale importante. Bien que les autorités publiques puissent faciliter l'installation d'une telle activité dans une ville, elles ne peuvent pas garantir son succès.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> GEODE, La centralité urbaine au Luxembourg : analyse et perspectives. Rapport de l'Observatoire du Développement Spatial, 2012

## Représentation schématique des différentes formes de distribution spatiale des équipements/services/commerces dans l'espace en fonction de leur nature

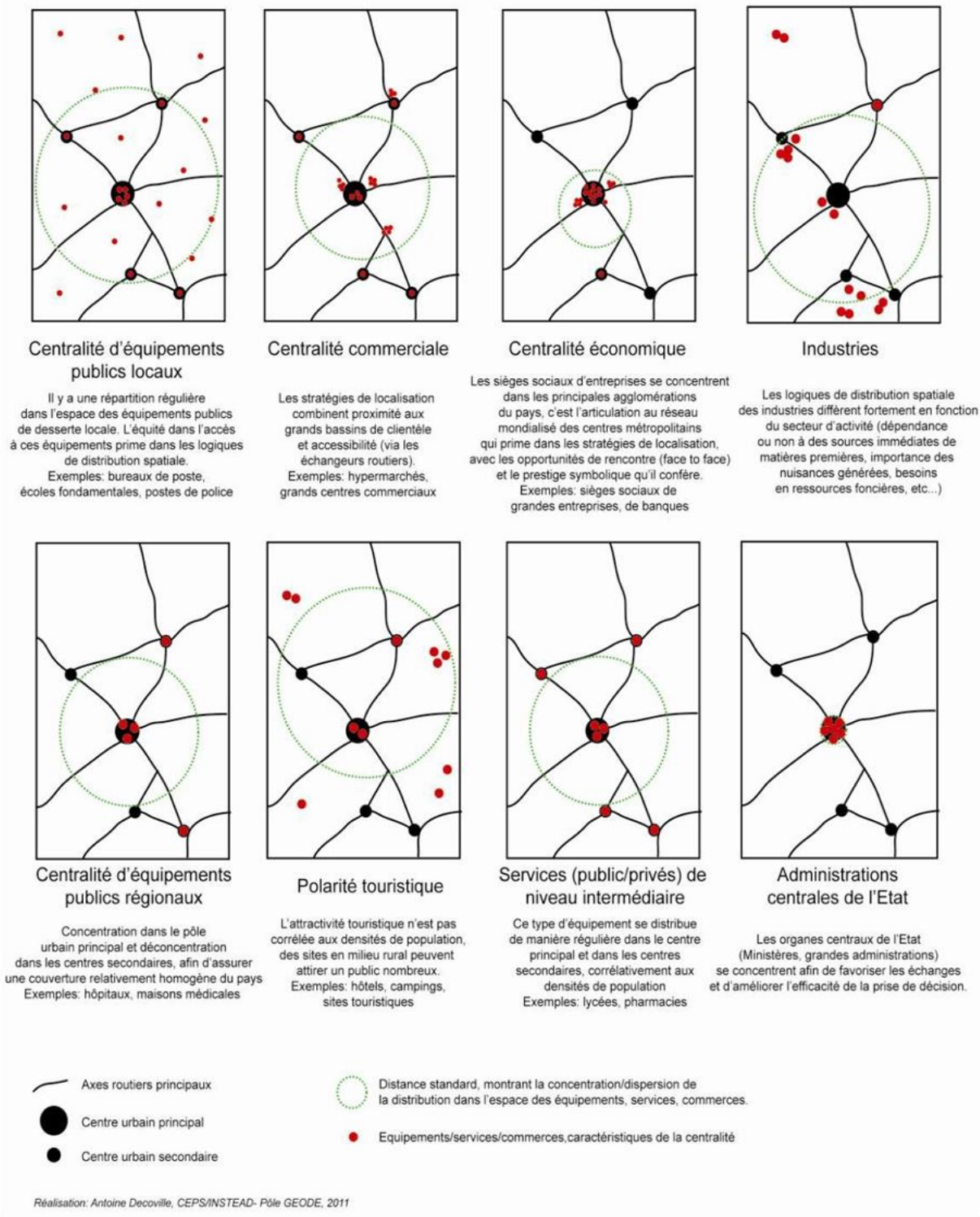


Figure 14: structure urbaine et distribution spatiale des éléments caractéristique de la centralité urbaine

Source : Auteur Antoine Decoville .CEPSANSTEAD -pole GEODE 2011

### **III. Section B : le tourisme**

Le secteur touristique est indubitablement l'un des principaux moteurs de l'économie nationale, mais son rôle en tant que véritable levier de développement reste encore incertain. Bien que de nombreux pays en développement misent sur le tourisme international pour stimuler leur économie, les bénéfices ne profitent pas toujours aux populations les plus défavorisées. Malgré les efforts des institutions internationales telles que la CNUCED ou l'OMT pour faire du tourisme un moyen de lutte contre la pauvreté, la réalité sur le terrain est souvent en décalage avec leurs discours, suscitant des espoirs déçus et parfois même des réactions de rejet. En effet, le développement touristique est souvent imposé aux communautés locales par ceux qui détiennent déjà le pouvoir et la richesse, sans véritable consultation ni bénéfice pour les populations marginalisées.<sup>32</sup>

#### **III.1. Définition de tourisme :**

Le tourisme selon le géographe Rémy Knafou (1997)

« Le tourisme est un déplacement, c'est-à-dire un changement de place, un changement d'habiter : le touriste quitte temporairement son lieu de vie pour un ou des lieux situés hors de la sphère de sa vie quotidienne. Le déplacement opère une discontinuité qui permet un autre mode d'habiter ». <sup>33</sup>

Le tourisme pour l'ONU

« Le tourisme est une activité où un visiteur effectue un voyage vers une destination principale en dehors de son environnement habituel, pour moins d'un an, à des fins principales (affaires, loisirs ou autres fins personnelles) sans être employé par une entité du pays ou du lieu visité. ». <sup>4</sup>

#### **III.2. Différents types de tourisme :**

**III.2.a. Tourisme culturel :** C'est l'un des secteurs le plus ancien et le plus développé. Au XVIII<sup>e</sup> siècle, à l'époque des philosophes, la formation intellectuelle devait être complétée par le voyage. Ce genre de tourisme concerne le patrimoine culturel, édifices religieux

---

<sup>32</sup> Seneviratne, M. (2001). Sri-Lanka : des méfaits du tourisme. Tourisme, éthique et développement. P. Amalou, H. Barioulet et F. Vellas. Paris, Le Harmattan : 265-269.

Adams, W.M. (1990). Green Development : Environment and Sustainability in the Third World. London, Routledge cité chez Burns, P. (1999). "Paradoxes in planning, tourism elitism or brutalism ?" Annals of Tourism Research 26 (2) : 329-348.

<sup>33</sup> Pdf : Tourisme Fondamentaux et techniques

(églises, monastères, abbayes) et civils (hôtels de ville, châteaux, sites archéologiques, palais), musées, manifestations culturelles et artistiques

### **III.2.b. Tourisme de loisir**

Ce macro-secteur regroupe les vacances au contact de la nature à la campagne (vert), à la mer (bleu), à la montagne (blanc). □ Le tourisme Vert, de plus en plus apprécié, s'adresse surtout aux gens qui aiment se détendre ou retrouver le goût des produits simples et sincères. L'hébergement privilégié est la ferme auberge qui offre, souvent, la possibilité de participer aux travaux de la ferme elle-même. □ Le tourisme Bleu et le tourisme Blanc concernent toutes les pratiques touristiques qui se déroulent au bord de la mer ou à la montagne et s'adresse aussi bien à qui aime se détendre (se baigner, se bronzer, faire des excursions) qu'aux gens qui aiment pratiquer des sports.

### **III.2.c. Tourisme sportif**

Les passionnés de sport attendent souvent les vacances pour pratiquer leur sport privilégié de manière intensive. Pour cette catégorie de touristes le voyage n'est pas représenté par les séjours qui proposent des activités sportives comme complémentaires ou récréatives. Le tourisme Sportif est alors centré sur l'activité sportive autour de laquelle on organise le séjour: le ski, la voile, la plongée, l'équitation, la chasse, la pêche, le cyclisme, le golf. On choisit des lieux et des hébergements bien équipés pour satisfaire les attentes du client.

### **III.2.d. Tourisme d'affaires**

Le tourisme d'affaires est un secteur qui s'est développé surtout à partir des années '90. Il concerne les séjours organisés dans des buts commerciaux, de formation, de convention. Il s'agit de l'organisation de conférences, congrès, séminaires. Pour accueillir cette typologie de "touristes" il faut disposer de grandes structures d'hébergement avec des salles de conférences, un équipement informatique et du personnel avec une formation technologique.

### **III.2.e. Tourisme de santé**

Il s'agit d'un tout nouveau secteur du tourisme qui a un très grand succès actuellement. Ce type de tourisme qui autrefois était surtout dédié au troisième âge, aujourd'hui concerne un public beaucoup plus vaste à la recherche de l'équilibre et du bien-être physique et psychique. C'est l'époque de l'exploit des centres de thalassothérapie et de traitements esthétiques : bain thermal, bain de boue, hydro massage, sauna...

### **III.2.f. Tourisme religieux**

C'est une forme de tourisme très ancienne et qui continue à avoir du succès. Il s'agit de voyages à vocation religieuse conçus comme des pèlerinages ou des visites dans les villes-sanctuaire et souvent organisés par des associations catholiques. Les lieux destinés à héberger cette typologie de touristes doivent posséder une haute capacité réceptive et être bien desservis. Ce tourisme s'accompagne souvent de celui culturel qui comporte la visite guidée des églises, abbaye, sanctuaire.

### **III.2.g. Tourisme gastronomique**

Il s'agit d'une typologie de tourisme qui existe depuis toujours mais qui autrefois n'avait pas une identité propre alors qu'aujourd'hui va de plus en plus assumer une autonomie de secteur. Si la possibilité de goûter la cuisine du pays a été toujours un point fort dans le voyage, dès nos jours on organise des séjours thématiques autour des produits gastronomiques: on propose la route des vins où des fromages, la visite des caves, les dégustations, la possibilité d'assister ou participer au processus de production (dans les fromageries, les potagers) et aussi les cours de cuisine.<sup>34</sup>

### **III.3. Le tourisme dans le monde**

Le tourisme mondial a pris son essor dans les années 60 lorsque les pays du tiers monde ont vu une opportunité de vendre leurs paysages, leur climat ensoleillé, leurs plages de sable fin et leurs cultures exotiques pour stimuler leur économie. Cependant, comme l'a souligné le sociologue Morris Fox, le tourisme peut être bénéfique ou destructeur. Malgré la facilité d'accès aux destinations lointaines avec les gros avions à réaction, les vacances programmées et les agences de voyages omniprésentes, les tensions entre les peuples sont devenues plus présentes que jamais.

Dans les années 70, le tourisme était promu comme un facteur de paix et d'échanges entre les peuples, mais cette vision n'a pas été réalisée. La majorité des touristes proviennent des pays industrialisés, créant un déséquilibre dans cet échange. Le tourisme est devenu un produit commercialisé, loin de l'époque des explorateurs et des missionnaires.

Plus de soixante millions d'Occidentaux visitent chaque année des pays en développement, mais souvent sans voir la réalité de la misère qui sévit dans ces destinations. Les brochures

---

<sup>34</sup><http://www.fmag.unict.it/Public/Uploads/links>



touristiques ne montrent pas la pauvreté des habitants tenus à l'écart des circuits touristiques.<sup>35</sup>

#### **III.4. Les objectifs de tourisme durable :**

Selon l'ONU, le tourisme a le potentiel de contribuer, directement ou indirectement, à l'ensemble des 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) définis en 2015, notamment dans les objectifs 8, 12 et 14. Le tourisme durable, étant fortement intégré dans le Programme 2030, peut être mis en œuvre dans chacun des ODD de la manière suivante<sup>36</sup> :

**OBJECTIF 1** - Mettre fin à la pauvreté sous toutes ses formes partout dans le monde .Le tourisme crée des emplois locaux et communautaires, ce qui peut contribuer aux stratégies nationales de réduction de la pauvreté et à l'esprit d'entreprise, en particulier pour les jeunes et les femmes défavorisés.

**OBJECTIF 2** - Mettre fin à la faim, assurer la sécurité alimentaire et la nutrition, promouvoir une agriculture durable .Le tourisme peut stimuler l'agriculture durable en favorisant la vente de produits locaux aux touristes, générant ainsi des revenus supplémentaires tout en valorisant l'expérience touristique.

**OBJECTIF 3** - Assurer une vie saine et promouvoir le bien-être de tous à tout âge .Les recettes du tourisme peuvent être investies dans les soins de santé, la santé maternelle, la réduction de la mortalité infantile et la prévention des maladies.

**OBJECTIF 4** - Assurer une éducation de qualité, inclusive et équitable et promouvoir l'apprentissage tout au long de la vie pour tous .Le tourisme offre des opportunités d'emplois directs et indirects, notamment aux jeunes, aux femmes et aux personnes ayant des besoins spécifiques, favorisant ainsi l'inclusion et l'apprentissage tout au long de la vie.

**OBJECTIF 5** - Réaliser l'égalité des sexes et autonomiser toutes les femmes et les filles .Le tourisme peut autonomiser les femmes en leur offrant des emplois et en leur permettant de jouer un rôle de premier plan dans tous les aspects de la société.

---

<sup>35</sup> <https://www.slideserve.com/linus/le-tourisme-dans-le-monde>

<sup>36</sup> Lien vers le site de l'OMT présentant les définitions des ODD liés au tourisme : Le tourisme dans le programme 2030 – OMT (2017)

**OBJECTIF 6** - Assurer la disponibilité et la gestion durable de l'eau et de l'assainissement. Le tourisme peut contribuer à améliorer l'accès à l'eau, à l'hygiène et à l'assainissement, ainsi qu'à une utilisation mesurée de l'eau et à la réduction de la pollution.

**OBJECTIF 7** - Assurer l'accès à une énergie abordable, fiable, durable et moderne pour tous. Le tourisme peut encourager l'utilisation d'énergies renouvelables et la réduction des émissions de carbone en investissant dans des sources d'énergie propres.

**OBJECTIF 8** - Promouvoir un soutien, une inclusion et une durabilité, la croissance économique, l'emploi et un travail décent pour tous. Le tourisme est l'une des principales sources de revenus et d'emplois dans le monde, offrant des opportunités de travail décent, en particulier pour les jeunes et les femmes.

**OBJECTIF 9** - Construire des infrastructures résilientes, promouvoir une industrialisation inclusive et durable et favoriser l'innovation. Le tourisme peut influencer la modernisation des infrastructures en les rendant plus durables et innovantes, favorisant une croissance à faible émission de carbone.

**OBJECTIF 10** - Réduire les inégalités au sein des pays et entre eux, Le tourisme peut réduire les inégalités en impliquant les populations locales dans son développement, favorisant ainsi la rénovation urbaine et le développement rural.

**OBJECTIF 11** - Rendre les villes et les établissements humains inclusifs, sûrs, résilients et durables. Le tourisme peut améliorer les infrastructures urbaines tout en préservant le patrimoine culturel et naturel, contribuant ainsi à des villes plus intelligentes et plus vertes.

**OBJECTIF 12** - Assurer des modes de consommation et de production durables. Le tourisme doit adopter des pratiques durables en matière de consommation et de production, en suivant les impacts sur le développement durable et en favorisant une utilisation responsable des ressources.

**OBJECTIF 13** - Prendre des mesures pour lutter contre le réchauffement climatique. Le tourisme peut contribuer à la réduction des émissions de carbone en encourageant des pratiques durables dans les transports et l'hébergement.

**OBJECTIF 14** - Conserver et utiliser durablement les océans et les mers et les ressources marines pour le développement durable. Le tourisme côtier et maritime doit être intégré à la

gestion des zones côtières pour préserver les écosystèmes marins et promouvoir une économie bleue durable.

**OBJECTIF 15** - Protéger, restaurer et promouvoir l'utilisation durable des écosystèmes terrestres et enrayer la perte de la biodiversité .Le tourisme peut contribuer à la conservation de la biodiversité en valorisant les écosystèmes fragiles et en offrant des moyens de subsistance alternatifs aux communautés locales.

**OBJECTIF 16** - Promouvoir des sociétés pacifiques et inclusives, assurer l'accès à la justice pour tous et mettre en place des institutions inclusives

Le tourisme favorise la tolérance et la compréhension interculturelles, renforçant ainsi la paix et l'inclusion sociale, notamment en impliquant les communautés locales dans son développement.

**OBJECTIF 17** - Renforcer les moyens de mise en œuvre et revitaliser le partenariat mondial pour le développement durable .Le tourisme favorise les partenariats public-privé et l'engagement de multiples parties prenantes pour atteindre les ODD et d'autres objectifs communs, grâce à des politiques publiques et un financement innovant.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Lien vers le document en anglais : Tourism and the Sustainable Development Goals – Journey to 2030 – OMT et PNUD (2017)  
Pour en savoir plus : Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development – ONU (2015)

## **IV. Section C : Analyse des exemples :**

### **IV.1. Exemple 1 : la nouvelle centralité urbaine touristique la ville méditerranéenne Skikda :**

Le tourisme urbain est un domaine stratégique pour renforcer la centralité des villes contemporaines, se situant à la croisée entre l'urbanité recherchée et la promotion de l'attractivité des villes. Skikda explore partiellement cette stratégie. Au cours de la dernière décennie, l'emploi dans le secteur touristique a plus que triplé, entraînant une expansion rapide des infrastructures touristiques, telles que les hôtels de luxe, dans la Zone d'Expansion Touristique (ZET).

En parallèle, des efforts sont déployés pour valoriser les espaces publics délaissés et pour concilier l'histoire et la modernité au cœur de la ville. Cependant, la stratégie de développement précoce du tourisme urbain semble entraîner une fragmentation spatiale entre la périphérie et le reste de la trame urbaine.<sup>38</sup>

#### **IV.1.a. Skikda, une grande ville en plein essor touristique**

Située dans la partie orientale de l'Algérie, Skikda est une ville méditerranéenne en plein essor touristique. Elle dispose d'une offre diversifiée, comprenant un centre historique riche en culture, des attractions balnéaires et un massif montagneux, ainsi que de nombreux équipements emblématiques.

Depuis la deuxième moitié des années 2000, Skikda s'est engagée dans un processus de renouvellement de son image et de son attractivité, rivalisant avec d'autres villes côtières proches telles que Jijel et Bejaia.

---

<sup>38</sup> Alla Eddine Fanchouch <http://doi.org/10.59285/rimec.316>

Les chiffres officiels montrent une croissance remarquable de l'emploi dans le secteur touristique à Skikda. Entre 2008 et 2015, l'emploi dans ce secteur a augmenté de près de 11,87%. En chiffres absolus, cela représente une augmentation de 270 à 3554 emplois directs. Cette hausse significative reflète en partie les orientations récentes de la politique locale, notamment la promotion touristique de la ville.<sup>39</sup>



Figure 15: la situation de la ville de Skikda

Source : Web1.....

<sup>39</sup> Boukhmis, K. et Zeghiche, A. (1983). Développement industriel et croissance urbaine : le cas de Skikda, revue méditerranée, 27- 34

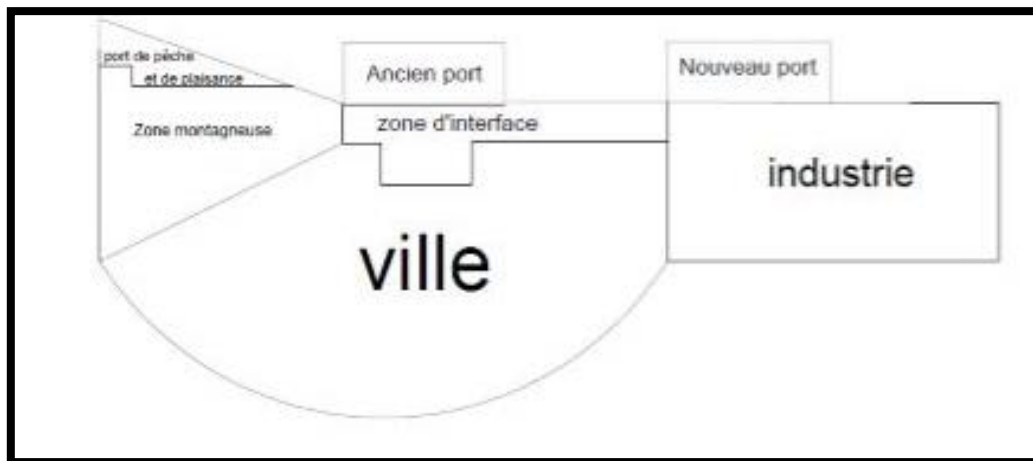


Figure 16: schéma d'organisation de la ville

Source : RIMEC (revue international de managements d'entrepreneuriat et de la communication)

#### **IV.1.b. Nouvelle territorialité et nouvelle centralité**

La stratégie de développement touristique local repose sur l'ouverture massive à l'investissement dans les structures d'accueil touristique. L'objectif est de pallier le déficit en lits, un obstacle majeur à la relance du tourisme local. Cette stratégie vise également à positionner Skikda de manière distincte par rapport à ses voisines telles que Bejaia et Jijel. En témoignent les projets récents et en cours, axés sur des structures touristiques haut de gamme qui différencient Skikda des autres destinations littorales.<sup>40</sup>

Ces projets, fruit d'investissements privés et publics, attirent deux catégories d'investisseurs : les investisseurs algériens et étrangers, principalement européens et du monde arabe oriental. Depuis 2012, des partenariats se sont formés entre ces groupes d'investisseurs, combinant le capital algérien et étranger, représenté notamment par des chaînes hôtelières internationales chargées de la gestion et de la promotion des structures touristiques à l'étranger. Cette collaboration avec le secteur privé algérien permet d'atteindre une clientèle internationale plus large.<sup>41</sup>

<sup>40</sup> Bourdin, A. (2003). Anatomie des nouvelles centralités. Dans, centralité dans la ville en mutation, CERTU, 39, p. 76-90.

<sup>41</sup> Chalas, Y. (2005). La ville-nature contemporaine, Annales de la Recherche urbaine, 98, 43-49.



Figure 17: situation de nouvelle centralité touristique par rapport à la ville

Source : RIMEC (revue internationale de managements d'entrepreneuriat et de la communication)

#### **IV.1.c. Programme :**

Consistance du Projet : Village Touristique

Le village touristique est conçu comme un lieu de villégiature et de détente pour les familles en quête de bien-être et de relaxation. Inspiré par l'architecture des villes et des médinas, le projet vise à créer un espace de vie harmonieux, mêlant espaces privés et publics. Les hébergements, les espaces de loisirs et les zones de consommation sont agencés en fonction de la topographie du site, formant ainsi des rues, des promenades, des places et des belvédères offrant une vue sur le paysage.

Programme du projet :

- ✚ Un complexe touristique de 1700 lits comprenant :
- ✚ 165 appartements de type A (1 à 2 chambres) pour un total de 880 lits.
- ✚ 87 appartements de type B (1 à 2 chambres) pour un total de 326 lits.
- ✚ 26 pavillons offrant 228 lits.
- ✚ Un hôtel 3 étoiles avec 115 chambres et 10 suites, incluant un centre de balnéothérapie accueillant 150 curistes par jour, un centre de conférence (320 places), un parking souterrain de 128 places.
- ✚ 21 boutiques, 4 fast-foods, une crêperie, deux salons de thé, une crêmerie, un bowling, une salle de cinéma, un cyberspace, une salle de jeux, une garderie, un

- point bancaire, 4 restaurants gastronomiques, une salle polyvalente (500 places), une supérette, un poste de sécurité (police et pompiers), une infirmerie/pharmacie.
- ✚ Un théâtre en plein air de 1500 places.
  - ✚ - Un parc aquatique avec garderie, crémèrie, café et restaurant, pouvant accueillir 2500 personnes par jour.
  - ✚ Un parc d'attractions pouvant accueillir 2000 personnes par jour.
  - ✚ Un parking à étages de 750 places.
  - ✚ Un bloc administratif et des moyens généraux.
  - ✚ L'acropole : un lieu de prière et une cafétéria avec une tour d'observation.
  - ✚ Le projet comprend également une station d'épuration et un réservoir d'eau potable pour sa logistique générale.
  - ✚ Terrain d'implantation : 130 000 m<sup>2</sup> en bord de mer, propriété de la société.
  - ✚ Localisation : Skikda – les Platanes
  - ✚ Coût du projet : estimé à 8 milliards DZD
  - ✚ Capital : 2.3 milliards DZD
  - ✚ Participation ASICOM : 53 %
  - ✚ Partenaires : personne physique et deux entités publiques Sofinance et F.N.I
  - ✚ Lancement des travaux : 2ème trimestre 2014
  - ✚ Création d'emplois : 450<sup>42</sup>

### **Plan d'aménagement :**

Le village touristique de Skikda est conçu pour devenir une destination attrayante, intégrant harmonieusement les aspects naturels et culturels de la région. Le plan d'aménagement vise à créer des infrastructures modernes tout en respectant l'environnement.

#### Zonage et Infrastructures

Le projet comprend plusieurs zones dédiées : une zone résidentielle avec des hôtels et des appartements, une zone de loisirs incluant des plages aménagées, des espaces verts et des parcs à thème, ainsi qu'une zone commerciale avec des boutiques, des restaurants et des marchés artisanaux.

---

<sup>42</sup> <https://srigina.over-blog.com/2016/04/vagues-quai-le-reveil-du-tourisme-en-algerie-village-touristique-rusica-park-10>



### Accessibilité et Mobilité

Pour faciliter l'accès, des routes principales seront améliorées et de nouvelles voies seront construites. Le village sera doté d'un système de transport interne écologique, incluant des pistes cyclables et des chemins piétonniers.

### Développement Durable

Le plan d'aménagement intègre des pratiques durables, telles que la gestion des déchets, l'utilisation de sources d'énergie renouvelables et la conservation des ressources en eau. Les bâtiments seront conçus selon des normes écologiques, maximisant l'efficacité énergétique et minimisant l'empreinte carbone.

### Activités Culturelles et Sportives

Pour attirer les visiteurs, une variété d'activités culturelles et sportives sera offerte, telles que des festivals locaux, des expositions d'art, des sports nautiques et des randonnées.

### Impact Économique et Social

Le développement du village touristique de Skikda vise à stimuler l'économie locale en créant des emplois et en augmentant les revenus touristiques. Il encouragera également la participation de la communauté locale, en promouvant les produits artisanaux et les traditions culturelles de la région.

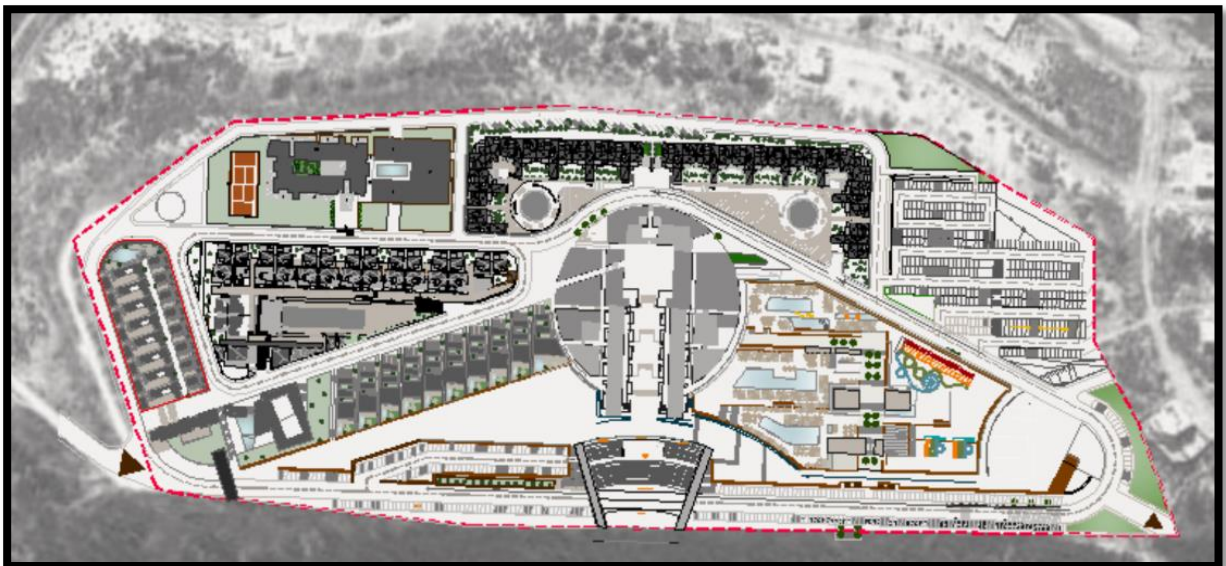


Figure 18: plan d'aménagement

Source : RIMEC (revue international de managements d'entreprenariat et de la communication)

## IV.2.Exemple 2 : la centralité urbaine touristique de la Marina de Casablanca

### Introduction

La Marina de Casablanca est un projet ambitieux qui vise à redéfinir la centralité urbaine et touristique de la ville. Située au cœur de Casablanca, cette zone combine des fonctions résidentielles, commerciales, et de loisirs, tout en offrant un accès direct à la mer. Cette analyse explore comment la Marina de Casablanca se développe en tant que centre urbain touristique, ses impacts sur la ville, et les défis et opportunités associés.



*Figure 19 : l'aire d'intervention*

Source : <https://www.slideshare.net>

**Aménagement moderne :** La Marina de Casablanca est dotée d'infrastructures modernes incluant des hôtels de luxe, des résidences haut de gamme, des centres commerciaux, et des espaces de loisirs. Cette zone est conçue pour attirer une clientèle internationale et locale haut de gamme.



*Figure 20: Vue perspective sur la marina de Casablanca*

*Source : <https://www.slideshare.net>*

### **Accessibilité et transport**

- L'emplacement stratégique de la Marina, proche du centre-ville et des principales voies de transport, facilite l'accès pour les touristes et les habitants. Les efforts pour améliorer les infrastructures de transport, comme les routes et les parkings, renforcent encore cette accessibilité.

### **Impact sur l'économie locale**

- Le développement de la Marina de Casablanca crée des emplois dans la construction, le commerce de détail, l'hôtellerie, et les services. Cela stimule l'économie locale et attire des investissements nationaux et internationaux.

### Augmentation du tourisme :

La Marina est un point d'attraction majeur pour les touristes, offrant des activités nautiques, des restaurants, et des boutiques de luxe. Elle contribue à diversifier l'offre touristique de Casablanca au-delà des attractions culturelles traditionnelles

### Programme de la centralité urbaine touristique de la Marina de Casablanca

La Marina de Casablanca se distingue par un programme multifonctionnel conçu pour créer une centralité urbaine dynamique et attractive. Ce programme intègre divers éléments résidentiels, commerciaux, culturels et de loisirs pour répondre aux besoins des résidents, des touristes et des investisseurs.

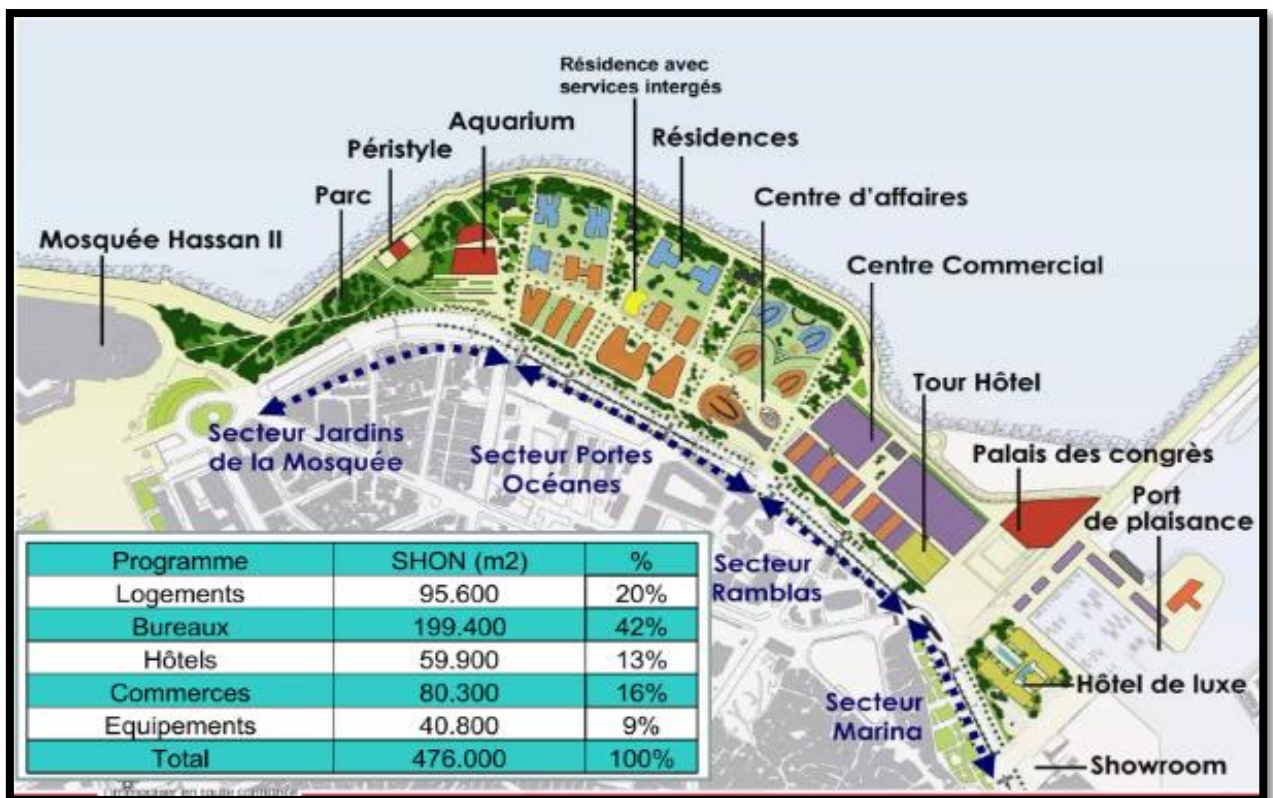


Figure 21: programme de la marina de Casablanca

Source : <https://www.slideshare.net>

### Résidences de Luxe

Appartements et Penthouses : Logements haut de gamme avec des vues panoramiques sur la mer, équipés de commodités modernes pour attirer une clientèle aisée.

Services résidentiels: Sécurité 24h/24, conciergerie, et espaces communs (piscines, salles de sport, jardins).

## **Hôtels et Hébergements**

Hôtels de Prestige : Offrant des services 5 étoiles, spa, restaurants gastronomiques, et salles de conférence pour attirer les touristes et les voyageurs d'affaires.

Appart 'hôtels : Fournissant une option d'hébergement flexible pour les séjours de courte et longue durée.

## **Centres Commerciaux et Boutiques**

Centres Commerciaux: Grands espaces commerciaux avec une variété de magasins, des marques internationales et locales.

Boutiques de Luxe : Magasins de haute couture, bijouteries et autres commerces de luxe.

## **Restaurants et Cafés**

Restaurants Gastronomiques: Offrant des cuisines variées pour satisfaire les goûts des visiteurs internationaux et locaux.

Cafés et Bistros : Espaces décontractés pour se détendre en bord de mer.

## **Espaces de Loisirs et de Détente**

Promenades Côtières : Aménagées pour les promenades, le jogging et le cyclisme le long de la côte.

Espaces Verts: Jardins paysagers, parcs et zones de pique-nique pour les familles et les groupes.

Activités Nautiques: Installations pour la voile, le jet-ski, et d'autres sports aquatiques.

## **Installations Culturelles**

Galeries d'Art et Musées : Espaces dédiés à l'art et à la culture locale et internationale.

Théâtres et Cinémas: Pour des spectacles, des concerts et des projections de films.

## **Infrastructures et Services**

Parkings Souterrains et Aériens : Ample capacité de stationnement pour résidents et visiteurs.

Transport Public: Accès facilité aux réseaux de transport urbain.

Sécurité et Services d'Urgence: Présence de postes de sécurité, services médicaux et autres installations de secours.

### **Centres d'Affaires**

Bureaux et Espaces de Co-Working : Pour attirer les entreprises et les start-ups, offrant des installations modernes et connectées.

### **Evénements et Animations**

Festivals et Foires : Organisation régulière d'événements culturels, gastronomiques et artistiques pour dynamiser la vie de la Marina.

Marchés Locaux : Espaces pour les artisans locaux, producteurs de nourriture et autres commerçants

### **Conclusion**

Le programme de la centralité urbaine touristique de la Marina de Casablanca est conçu pour offrir une expérience complète et enrichissante à tous ses usagers. En intégrant des résidences de luxe, des commerces, des espaces de loisirs, des infrastructures culturelles et des services de haute qualité, la Marina se positionne comme un centre névralgique de Casablanca, attirant une clientèle diversifiée et stimulant le développement économique et social de la région.

#### **IV. Conclusion du Chapitre :**

À travers les différents concepts discutés dans le deuxième chapitre sur la centralité urbaine touristique, on peut dire que Tipaza possède un potentiel énorme pour développer une nouvelle centralité touristique attractif. L'approche que nous avons proposée pour Tipaza serait un projet réussi et crucial pour renforcer le tourisme et consolider les liens de manière significative.

-Tipaza, en tant que belle ville côtière en Algérie, se distingue par son emplacement stratégique sur la côte méditerranéenne et son climat tempéré tout au long de l'année, ce qui en fait une destination idéale pour le tourisme balnéaire. En plus de cela, Tipaza abrite de nombreux sites touristiques culturels et historiques importants, tels que le parc archéologique, la mosquée El-Rajah, les complexe touristique et le parc marin, offrant aux visiteurs une expérience touristique diversifiée et enrichissante.

Il est important de noter que le tourisme à Tipaza n'est pas encore suffisamment développé, mais le potentiel naturel et culturel de la région peut être exploité pour développer une nouvelle centralité touristique. Le projet devrait se concentrer sur l'amélioration de l'infrastructure touristique, telle que la construction d'hôtels de qualité et le développement des moyens de transport et d'autres services touristiques.

De plus, les technologies modernes telles que l'Internet et les médias sociaux peuvent être utilisées pour promouvoir les attractions touristiques de Tipaza et attirer plus de visiteurs. Le projet devrait également inclure la formation du personnel dans le secteur du tourisme pour offrir des services de qualité aux visiteurs.

De cette manière, le projet de développement touristique à Tipaza peut contribuer à renforcer l'économie locale, à créer de nouveaux emplois et à renforcer les liens sociaux et culturels dans la région.

# **Chapitre III:**

## **CAS D'ETUDE**



## **I. INTRODUCTION DU CHAPITRE**

Le chapitre II comprend des explications détaillées et des définitions des termes liés au thème de recherche sur "La centralité urbaine pour la mise en valeur de la potentialité touristique". Le chapitre III se concentre sur l'identification des données spécifiques qui ont défini la ville de Tipaza, en mettant en avant sa richesse naturelle et son importance historique, notamment sa position géographique privilégiée.

Ce chapitre est structuré en deux parties : La première, intitulée "Analytique", commence par une analyse régionale de la ville de Tipaza, suivie d'une analyse urbaine de la situation est de Tipaza pour identifier ses caractéristiques et problèmes. La seconde partie, nommée "Conceptuelle", propose des solutions aux problèmes identifiés précédemment à travers des interventions urbaines qui ont donné lieu à un plan de développement et à un projet architectural spécifique en lien avec la thématique de recherche.

## **II. Partie théorique : Analyse**

### **II.1. Présentation de la ville de Tipaza :**

La ville de Tipaza est une destination touristique et historique riche en patrimoine culturel. Nichée au pied du mont Chenoua et bordée par la mer, Tipaza se trouve à 70 kilomètres d'Alger. Son nom, inchangé depuis 2600 ans, signifie en punique « lieu de passage », ce qui confère à la ville une richesse archéologique et une singularité géologique, écologique, historique et culturelle. La Commune de Tipaza est située à l'ouest du Sahel d'Alger et à l'est du Massif du Chenoua, ainsi que dans la vallée de l'oued Nador. Elle couvre une superficie d'environ 7000 hectares.<sup>43</sup>



*Figure 22 : la ville de Tipaza*

Source : <https://generationvoyage.fr/loger-tipaza/>

---

<sup>43</sup> DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE BUREAU D'ETUDES (A&B-ARCHITECTS)

## II.2. Situation et délimitation de la ville de

### Tipaza :

#### II.2.a.Situation territoriale :

La wilaya de Tipaza se situe au Nord du tell central. Elle est limitée géographiquement par :

- ✚ La mer Méditerranée au Nord.
- ✚ La wilaya de Chlef à l'Ouest.
- ✚ La wilaya d'Ain \_Defla au Sud-Ouest.
- ✚ La wilaya de Blida au sud-est.
- ✚ La wilaya d'Alger à l'Est.

Le territoire de la wilaya de Tipaza couvre une superficie de 1707 Km2

#### II.2.b Situation régionale:

La commune est bordée par la mer Méditerranée au nord, les communes de Hadjout et Sidi Rached au sud, la commune d'Ain Tagourait à l'est, et les communes de Nador et Cherchell à l'ouest.

#### II.3. Accessibilité de la ville de Tipaza :

L'accessibilité terrestre fait par la route nationale (RN11) de l'EST à partir d'Alger, et de l'OUEST à partir de Cherchell.

Elle dispose également de la voie NORD-SUD reliant le centre historique et l'extension récente. Vu sa situation côtière une accessibilité maritime est aussi possible<sup>44</sup>

**La route nationale N°11:** C'est une route nationale et 1 ère axez existant dans la ville, cette route dite aussi l'axe commercial, elle a relie la ville de Tipaza avec Cherchell Ouest et Alger est

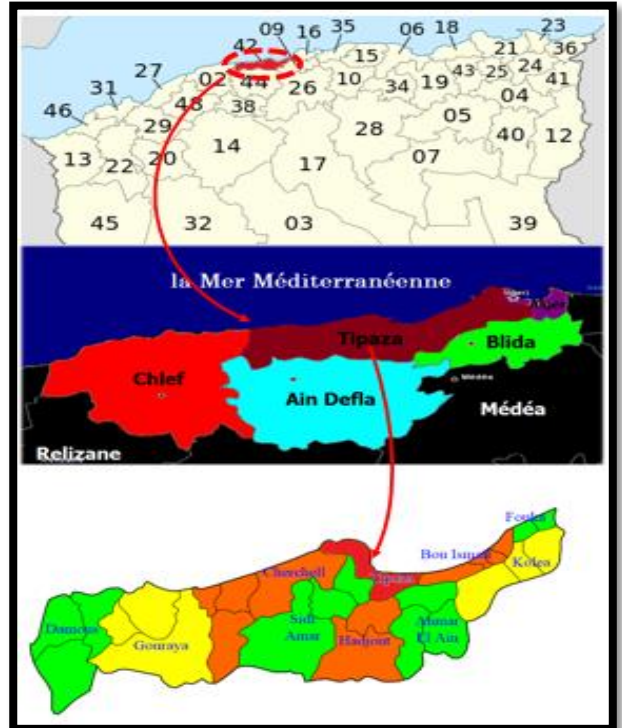


Figure 23 : la situation et délimitation de la ville de Tipaza

Source : carte des limites administratives PDEAU de Tipaza) + Wikipédia, traité par les auteurs.



Figure 24 : accessibilité de la ville de Tipaza

Source : Google earth traité par l'auteur

**Le chemin de wilaya 106** : qui relie Tipaza à Sidi Rachad et se raccorde à la RN67

**Le chemin de Wilaya 109** : qui longe la corniche du Chenoua pour rejoindre plus loin la RN11

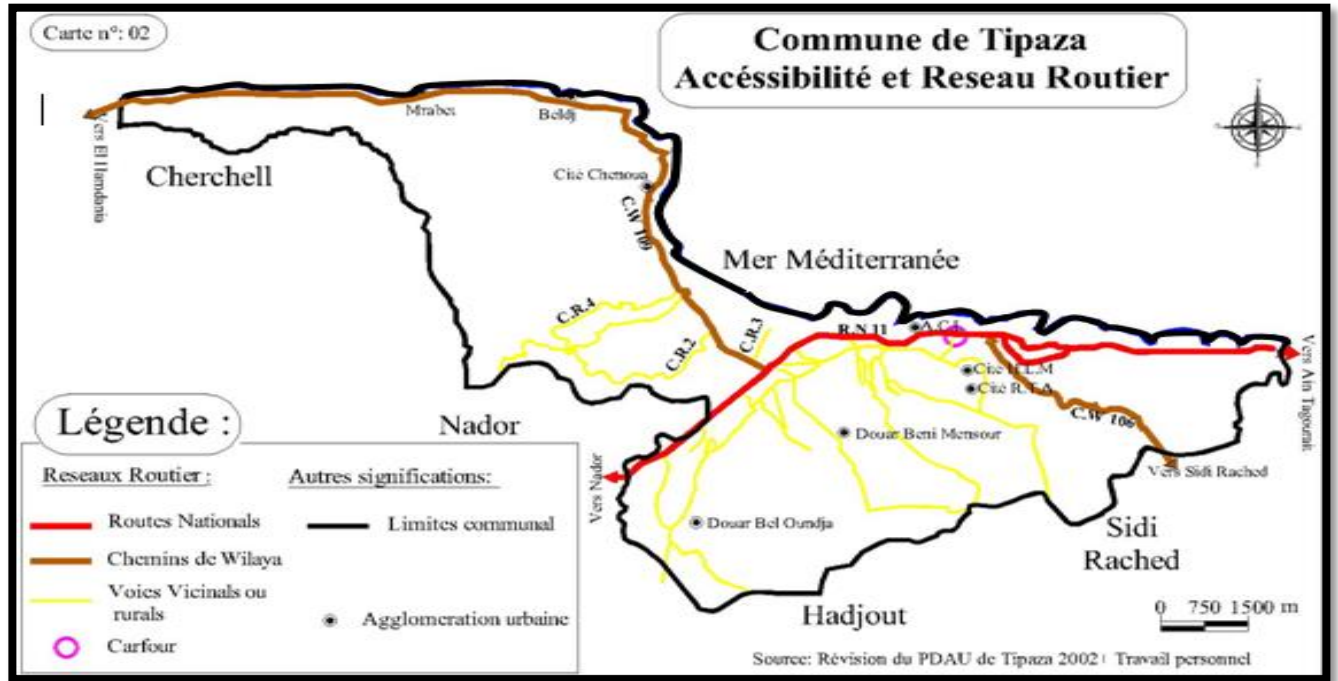


Figure 25 : commune de Tipaza accessibilité et réseau routier

Source : mémoire de magistère) + Source : [www.viamichelin.fr](http://www.viamichelin.fr), traité par les auteurs.

## II.4. les éléments naturel de la ville de Tipaza :

### II.4.a. Les vents

En hiver c'est la prédominance des vents d'Ouest. Ils ont une direction Ouest, Nord-Ouest le reste de l'année. Ils peuvent être très forts et dévastateurs. Tandis qu'en été, les brises maritimes rafraîchissantes, n'arrivent pas à franchir les collines.

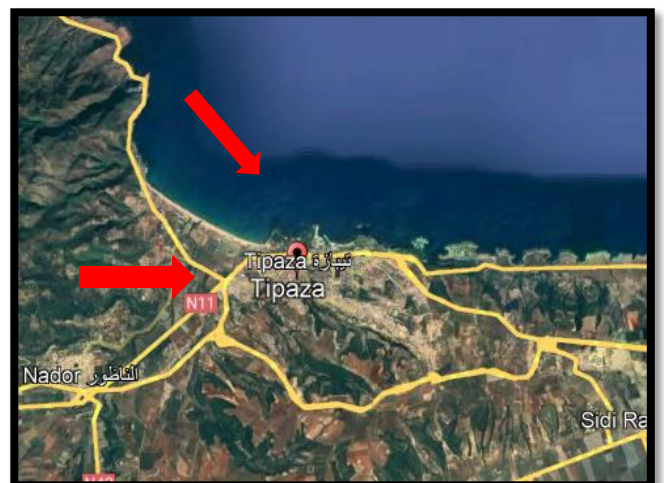


Figure 26 : la direction des vents

Source : Google earth traité par l'auteur

### II.4.b.La température :

La commune jouit d'un climat méditerranéen doux avec quelques nuances continentales. Les hivers sont doux et humides d'Octobre à Mars suivis d'une saison sèche et chaude s'étalant entre Mai et Septembre. La température moyenne annuelle est de 17,55°C avec un minimum de 1,2°C et un maximum de 42,6°C.

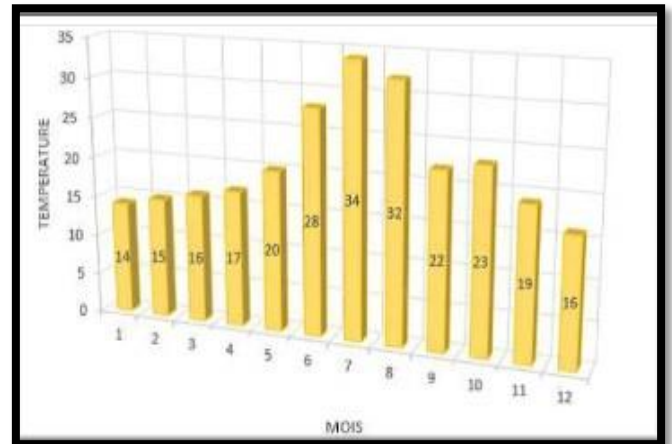


Figure 27 : graphe de température

Source : mémoire de fin d'étude

### II.4.c.La pluviométrie :

Les précipitations moyennes enregistrées par la station du Merad font ressortir une pluviométrie moyenne annuelle de 600 mm durant la période 1978\_2004

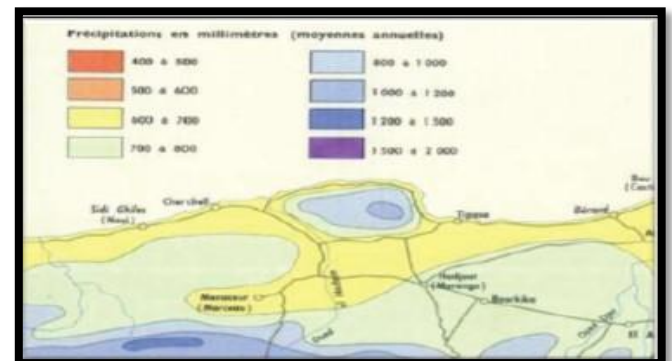


Figure 28: taux de pluie

Source : mémoire de fin d'étude

### II.4.d.Le relief

Dans la partie nord-ouest de la Wilaya, les chaînes montagneuses contenant l'Atlas Blyden cèdent la place à deux groupes importants. Monts Dara et monts Zakkal. Nœud du Mont Chenoua. Au nord-est, la Mitidja s'étend essentiellement sur les montagnes de la wilaya de Blida et borde la lisière formée par le Sahel (altitude moyenne 230) au niveau des montagnes de la wilaya de Tipaza. Au

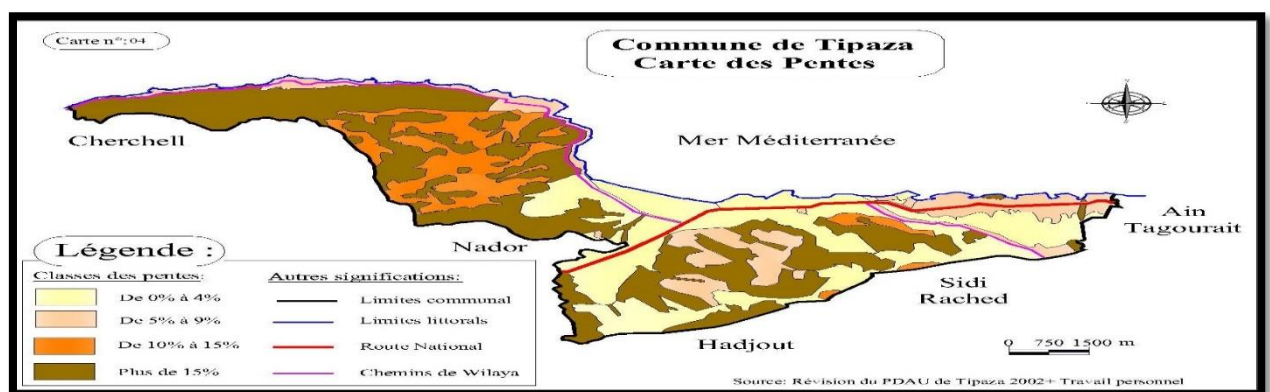


Figure 29 : la carte des pentes de la commune de Tipaza

Source : mémoire de magistère

nord du Sahel, la ceinture côtière se rétrécit progressivement d'est en ouest, s'élève et disparaît aux endroits de Tipasa et Daira de Cherchell. Et à Sidi Amar, on retrouve un relief

très accidenté autour du Mont du Su Neua, avec des pentes assez raides le long de la mer. Son relief est réalisé par des courbes de niveau Parallèle à la mer, favorisant l'ouverture sur la mer et direction est-ouest. Ce relief est caractérisé par une pente (voir carte)

#### **II.4.e.L'hydrographie :**

La wilaya de Tipasa dispose d'un réseau Hydrographique relativement important d'Est en Ouest on constate l'existence des oueds suivant :

- Oued Mazafran passe par Daouda, Koléa, chaiba.
- Oued El Hachem passe par Cherchell et Sidi Amer.
- Oued Djer passe par messelmoune
- Oued Damous -Oued Nador
- Oued Marzoug à l'intérieur de la ville.



Le réseau hydrographique est constitué de quatre oueds Principales:

- Oued Damous
- Oued Djer
- Oued Mazafran
- Oued El Hichem

Figure 30 : carte de l'hydrographie à Tipasa  
Source : Google Maps traité par les auteurs

## II.5. Aperçue historique sur le développement de la ville de Tipaza :

### II.5.a. La période phénicienne (1er siècle AV-JC) :

Méditerranéen. Initialement, il s'agissait d'une station étape répartie tous les 30 à 50 km sur le littoral méditerranéen entre, entre autres, ICOSIUM (Alger) et IOL (CHERCHEL). C'est là l'origine de son nom et le rôle originel de son établissement. Plus tard, elle devint un comptoir maritime. À partir de ce moment, toute trace d'urbanisation a disparu, ne laissant que le cimetière. De nombreux historiens avancent, sur la base d'arguments techniques et de la présence de ruines le long de la côte nord-africaine.

L'établissement des phéniciens à Tipaza se résume en quatre phases :

- **Phase de découverte** : observation et sélection du lieu : en raison de l'emplacement stratégique (défense militaire), de la fertilité des sols et de la présence de sources d'eau.
- **Phase de pré-installation** : caractérisée par la construction du port d'origine au niveau de deux îles.
- **Phase d'installation** : Mettre en place un petit échange. (Cap Central, situé à proximité du phare actuel)
- **Phase de conquête** : caractérisée par des comptoirs commerciaux plus pratiques et plus importants, en témoigne la présence de cimetières à l'est et à l'ouest.

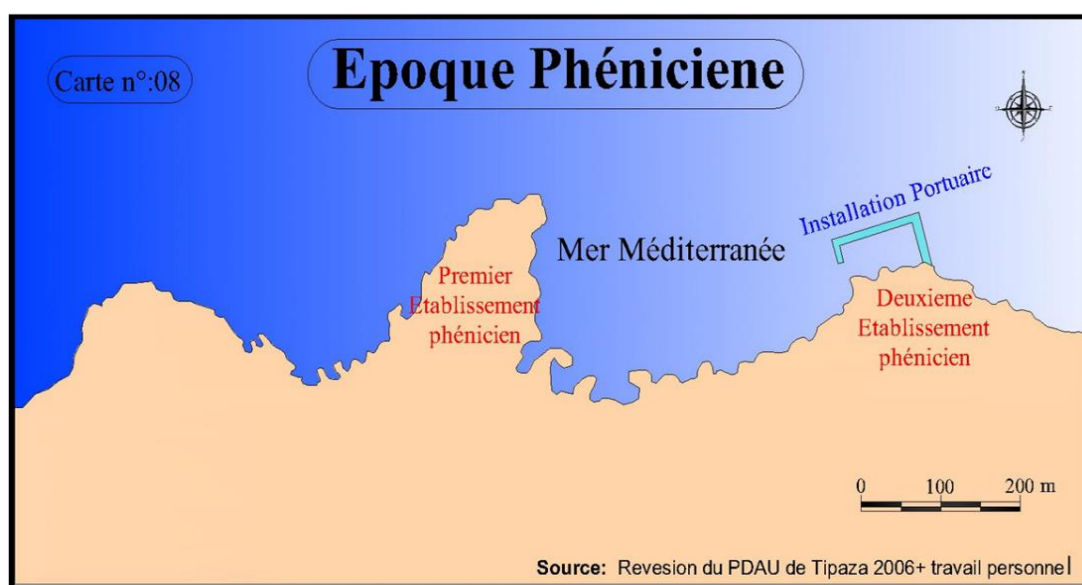


Figure 31 : la ville de Tipaza à l'époque phénicienne

Source : révision de PDAU Tipaza 2006. Traité par auteurs

### **II.5.b. La période des royaumes indépendants Mauritaniens:**

À ce stade, la route maritime pour les navires nationaux sera doublée par la route côtière terrestre (route côtière actuelle) partant d'IOL et rejoignant ICOSIUM. Cette route a longtemps été l'axe principal de la Mauritanie, et c'est grâce à cette route que Tipasa est devenue un centre de transport et de commerce. Le choix de l'installation se porte cette fois clairement sur Cape Forum, où la nécropole occidentale constitue un excellent indicateur. Pour l'instant, nous nous concentrons sur l'existence d'un axe côtier est-ouest, même s'il n'existe pas de relation forte avec l'arrière-pays. - Ainsi, sur le promontoire de Forum, est née et établie l'habitation déjà existante. Son enceinte par Antonin le Pieux marque clairement le noyau de cette première ville.

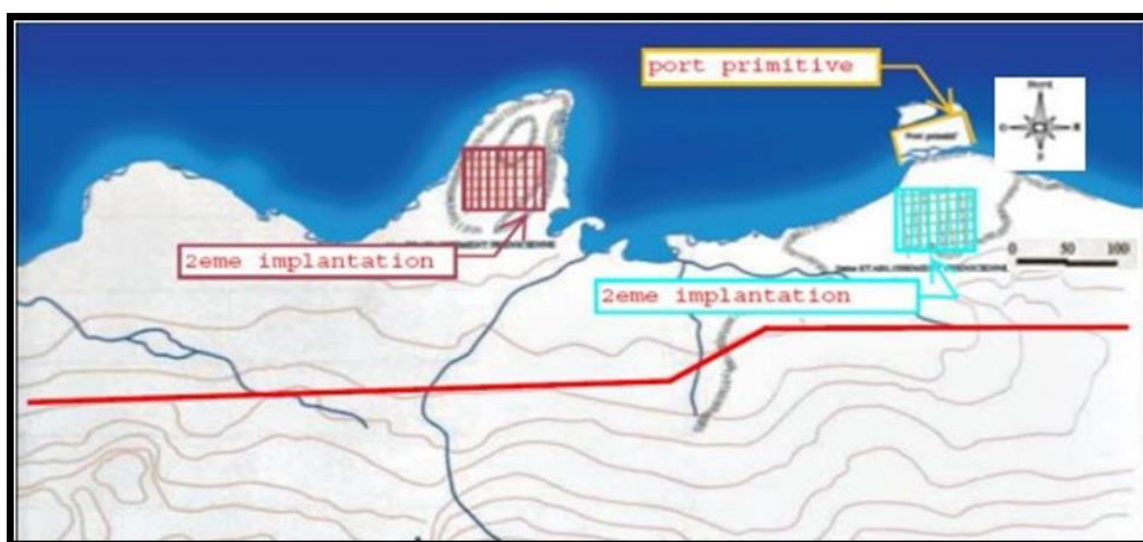


Figure 32 : la ville de Tipaza à l'époque des royaumes indépendants Mauritaniens

Source : révision de PDAU Tipaza 2006. Traité par auteurs

### **II.5.c. La période romaine : (40 AV-JC -450 AP-JC) :**

Les Romains ont tout détruit à Carthage et effacé toute trace de l'époque précédente. Immédiatement après l'annexion, les Romains réussirent à conclure une paix relativement durable avec la population locale.

#### **Premier noyau 40avant JC-150après JC**

La ville romaine d'origine a été fondée en 46 après JC, après quoi une ville a été identifiée sur les hauteurs du promontoire central, et les Romains se sont installés dans leurs homologues phéniciens, dont la disposition suivait celle des villes existantes. Son enclos était caractérisé par deux axes principaux : CARDO MAXIMUS et DECUMANUS MAXIMUS.

Il dispose d'une enceinte contenant des bâtiments d'intérêt commun destinés au public et aux expositions. Forum ; Cathédrale de Justice. Parlement ; Curie.

### Deuxième noyau : Entre 145- 150 après J.C

Tipasa a été élevée au rang de colonie « Aelia Tipasinis » et un enclos de 2200 m de long a été ajouté. En raison de l'augmentation de la population, la ville s'est développée dans trois

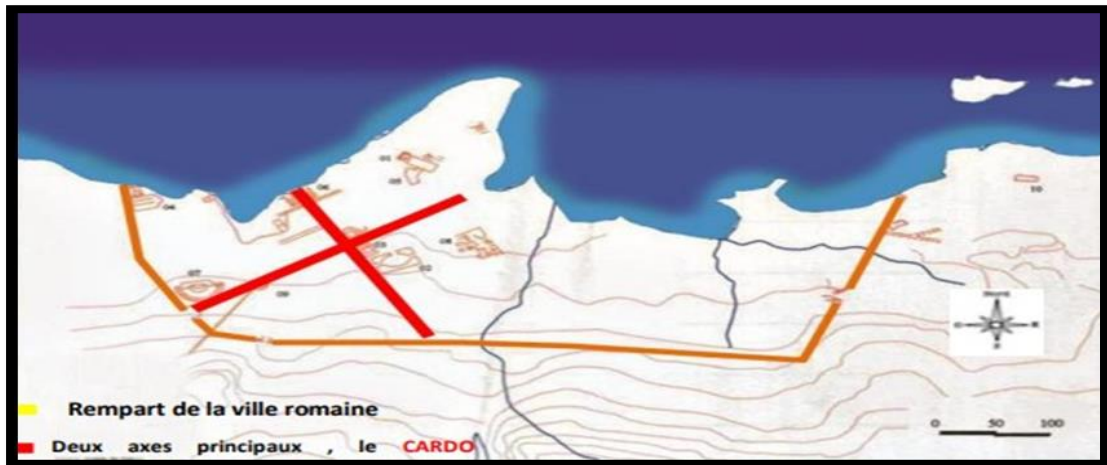


Figure 33 : la ville de Tipaza à l'époque romaine (premier noyau)

Source : révision de PDAU Tipaza 2006. Traité par auteurs

directions (sud, est, ouest) en construisant un nouveau mur avec trois portes (est, ouest, sud) au-delà de la palissade d'origine. Construction de plusieurs édifices publics, nymphes, aqueducs, spa, Théâtre.<sup>45</sup>

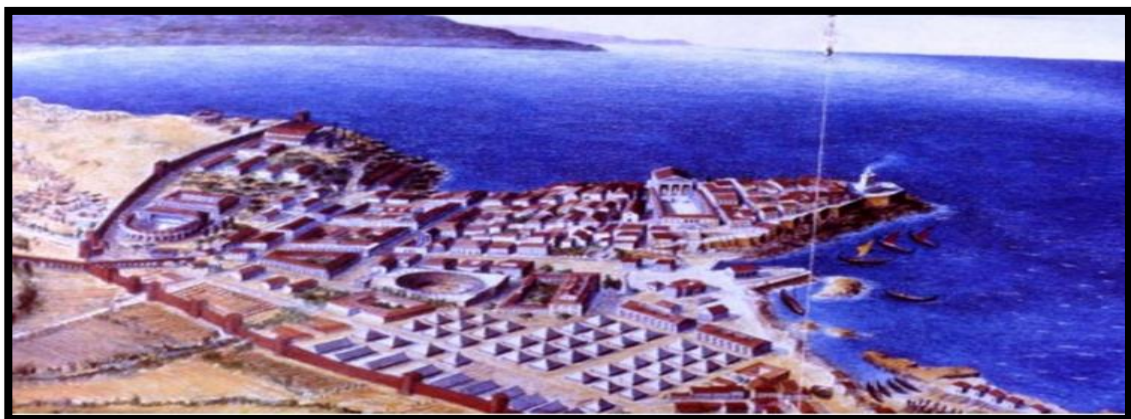


Figure 34 : la ville de Tipaza à l'époque romaine

Source : Révision de PDAU Tipaza 2006. Traité par auteurs



## II.5.d. La période musulmane : Du IX<sup>e</sup> au XV<sup>e</sup> siècle, Tipaza fait partie des dynasties

locales :



Figure 35 : la ville de Tipaza à l'époque musulmane

Source : révision de PDAU Tipaza 2006. Traité par auteurs

Les Rustumides, Fatimides, zirides et Abdalwadides, ainsi que les contributions de Tipasa au développement urbain sont localement absents, trois hypothèses peuvent donc être envisagées.

- ✚ Utilisation de ruines de villes romaines découvertes sporadiquement.
- ✚ Ajout de structures minimales aux structures romaines qui ont disparu avec le temps.
- ✚ La ville de Tipasa n'était pas occupée par les musulmans et son territoire était simplement contrôlé par les puissances des dynasties nord-africaines successives.

## II.5.e. La période d'occupation Française 1853-1962 :

Se compose de 5 phases essentielles :

**Phase (I) : 1853-1861** : Naissance des villages ruraux :

.PROJET DEMENCHY : En 1853, le gouvernement français décide par décret de construire un village français sur le site de la ville romaine de Tipasa. Le plan envisage de diviser la superficie de 9,8 hectares en cinq blocs. Ce lotissement utilisait le grand axe central nord-sud comme axe de symétrie pour se diviser en quatre blocs rectangulaires de superficie (106 x 78) mètres carrés contenant chacun huit lots de 1 100 mètres carrés chacun. L'identification des villages coloniaux a été réalisée grâce à des idées semi-conservatrices.

.Emergence des routes agricoles comme système hiérarchique avec une grande direction : axe nord-sud. - Les lieux privilégiés prévus pour l'église reflétaient les valeurs politiques (pouvoir du clergé) de l'époque.<sup>46</sup>

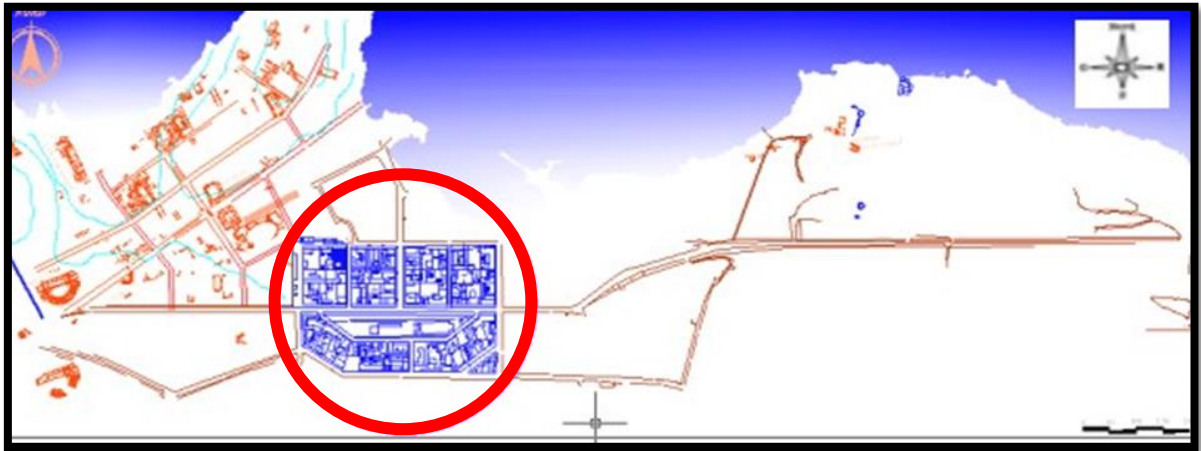


Figure 36 : la carte de Tipaza à l'époque française (projet DEMENCHEY)

Source : révision de PDAU Tipaza 2006. Traité par auteurs

## Phase II :

1861-1887 : À cette époque, le village s'étend vers le centre. Celles-ci ont été réalisées comme suit.

1864 : Expansion vers le nord-ouest avec la construction de l'îlot industriel Chez Tremaud.  
L'aménagement du port

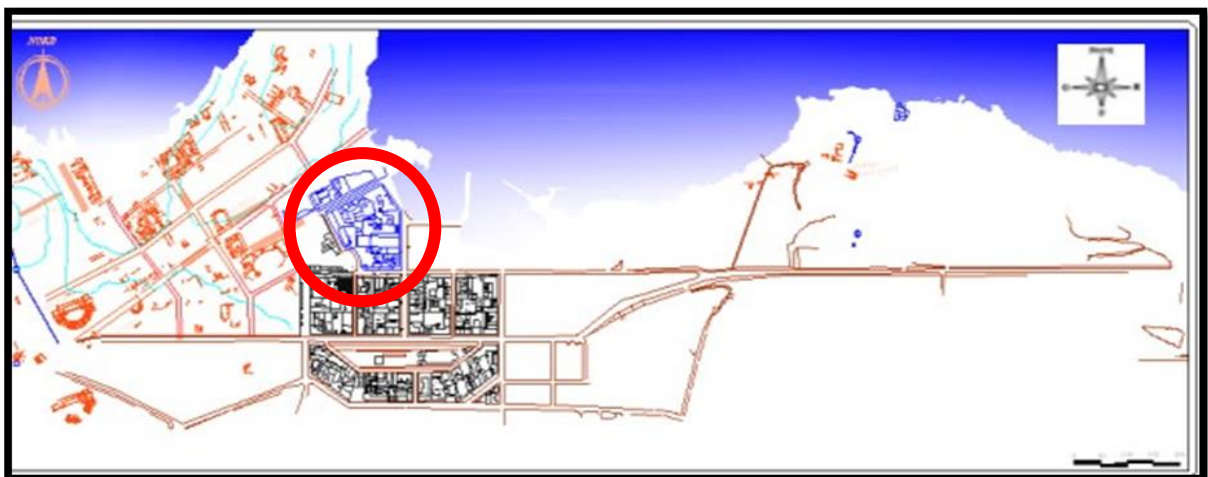


Figure 37: la carte de Tipaza période française 1887

Source ; révision de PDAU Tipaza 2006. Traité par auteurs

### Phase (III) 1887-1958 :

1925 : Le vieux centre de Tipaza connaît le développement d'un réseau routier reliant différentes directions. Grâce à cet aménagement, une extension vers le sud-ouest a eu lieu sous la forme de l'îlot « BOURGARD » comprenant une quinzaine de bâtiments administratifs, suivie d'une extension vers l'est.



Figure 38 : carte de Tipaza à l'époque française 1925

Source : révision de PDAU Tipaza 2006. Traité par auteurs

### En 1948 :

La construction du port marque l'expansion définitive vers le nord. Respectez le même cadre et respectez les limites des sites antiques. \*Construire une mairie sur le terrain de l'église et la déplacer à côté de l'église.

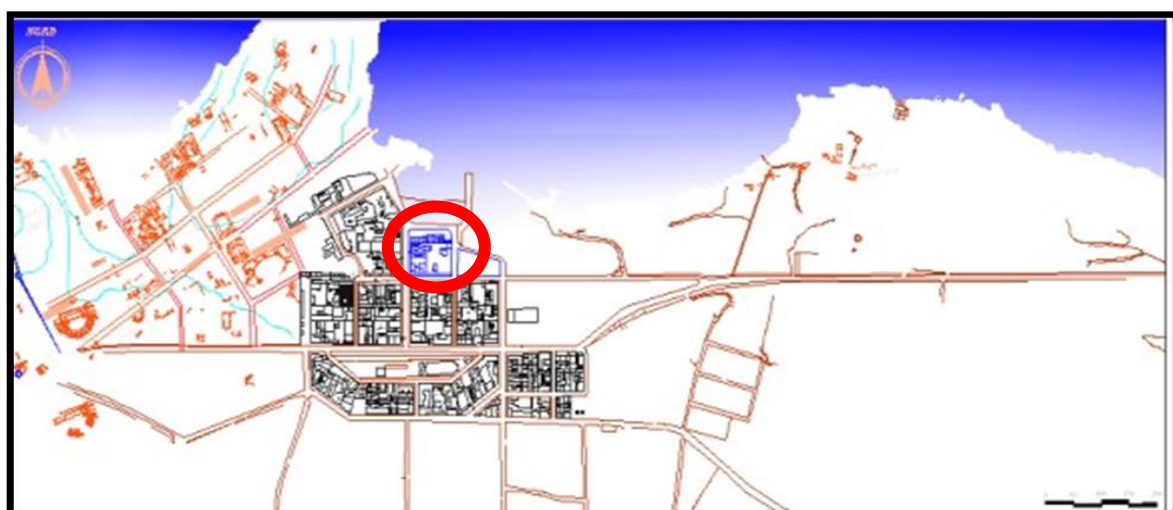


Figure 39 : la carte de Tipaza à l'époque française 1948

Source : révision de PDAU Tipaza 2006. Traité par auteurs

#### **Phase (IV).**

1959-1962 : En 1959 : Le schéma de croissance change vers le sud lorsque la ville d'Oued Merzoug et la ville d'HLM apparaissent dans le cadre du Plan Constantine (1958-1962). Cette discontinuité s'explique par l'hypothèse que l'on a choisi l'endroit le plus favorable pour son emplacement, ce qui lui permet de dominer la mer, car différent des autres zones exposées aux vents hivernaux.

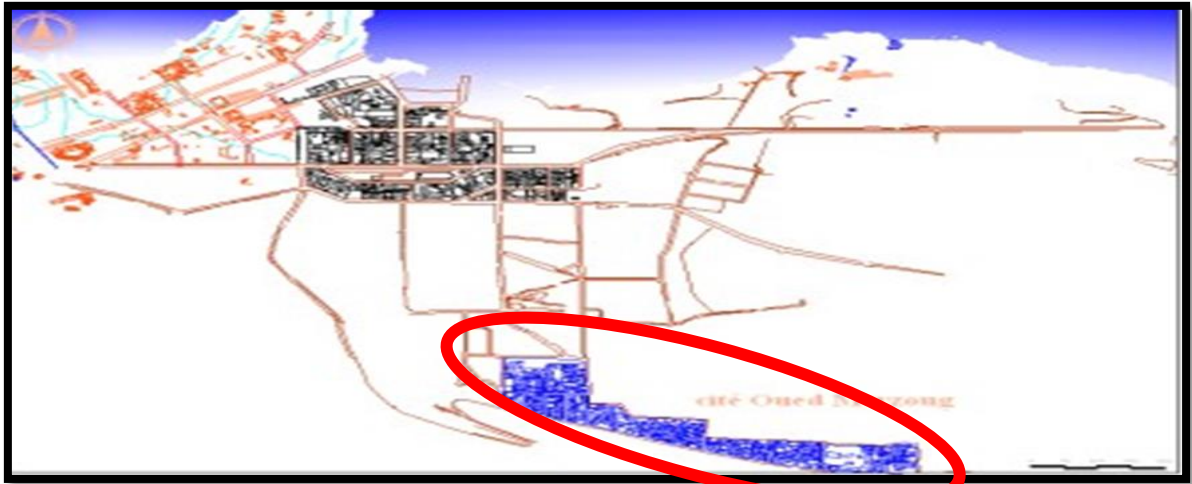


Figure 40 : la carte de Tipaza en 1959-1962

Source : révision de PDAU Tipaza 2006. Traité par auteurs

#### **II.5.f. la période post indépendance (de 1984 à nos jours)**

Entre 1962 et 1984, dans la ville de Tipasa, les zones au sein du village se sont agrandies et se sont densifiées. Les cours ou jardins formaient une véritable réserve de terrain traversée par des passages. La construction d'une grande mosquée pour l'église honoraire du Martyrier.

**Après 1984 :** La ville est élevée au rang de chef-lieu de wilaya. La nouvelle agglomération urbaine a été réalisée grâce à la construction de plusieurs zones résidentielles de type HLM et d'autres campus administratifs semi-fabriqués pour répondre aux nouveaux besoins de la capitale de la Wilaya. Dans le cadre de la création du siège du pouvoir exécutif et des résidences des fonctionnaires et assistants. Cette nouvelle agglomération.

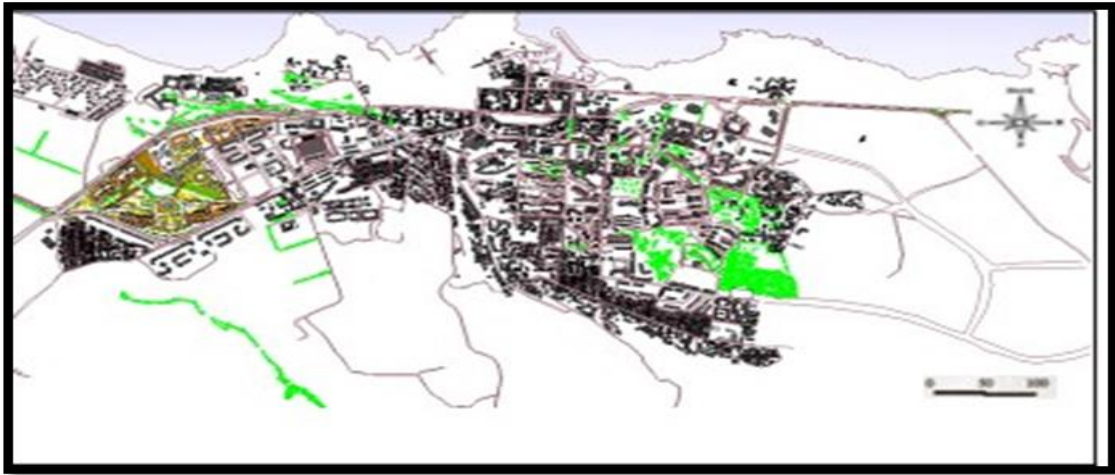


Figure 41 : carte de Tipaza en 1984 à nos jours

Source : révision de PDAU Tipaza 2006.

### **I.6. Analyse du tissu Urbain de la ville de Tipaza :**

Le tissu urbain de la ville de Tipaza portera sur ses trois phases de développement. Ce dernier représente une construction érigée entre la fin du 19ème siècle et le début du 20ème siècle. Notre analyse typologique englobera d'abord la zone du noyau colonial, puis la zone postcoloniale, et enfin la zone actuelle. Les typologies étudiées incluront celles des périodes suivantes : les types durant l'époque coloniale de 1854 à 1959, et les types de l'année 2002 jusqu'à nos jours.<sup>47</sup>

La période colonial : Cas d'étude ilot 2 :



Figure 42 : situation de l'ilot 02 dans le noyau centrale

Source : Google earth traité par l'auteur

<sup>47</sup> <https://di.univ-blida.dz/jspui/bitstream/123456789/6948/1/4.720.132.pdf>

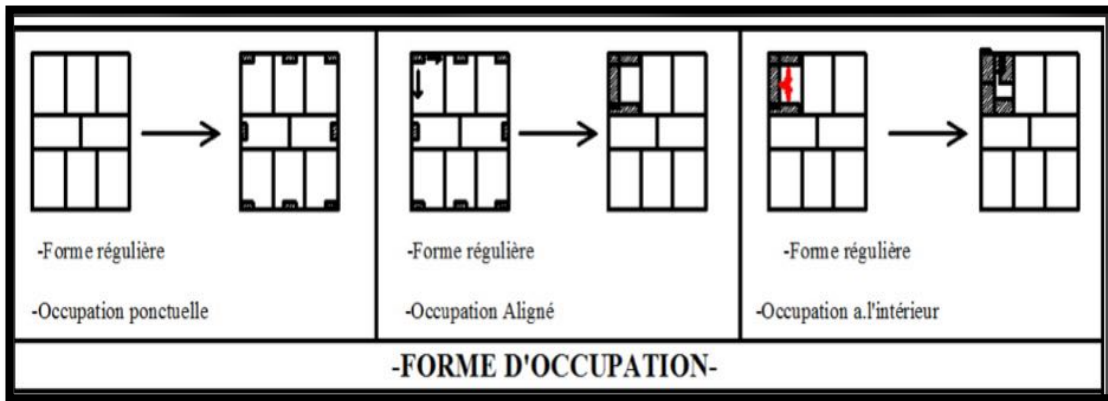


Figure 43 : forme d'occupation

Source : mémoire master 2 repères historique et forme urbaine cas de la ville de Tipaza

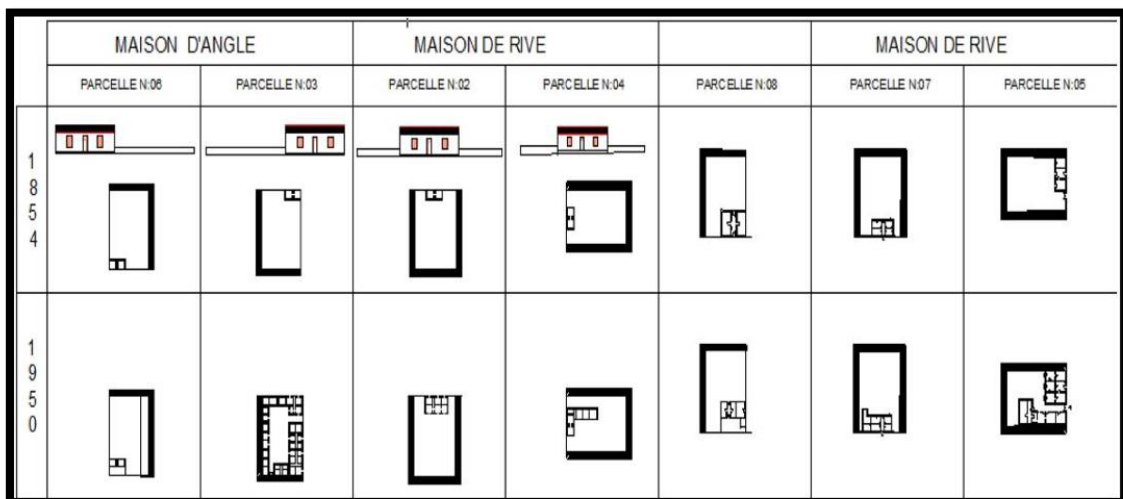


Figure 44 : forme d'occupation

Source : Mémoire master 2 repères historique et forme urbaine cas de la ville de Tipaza

**a. La période post coloniale**

**La cité Ouad Merzoug**

Situation : À la limite du périmètre d'implantation.

Type de bâti de base : Maison avec cour.

Datant de : Époque coloniale, évolué pendant la période postcoloniale et actuelle.



Figure 45 ; limite de périmètre d'implantation

Source : Douadi Nourelhouda mémoire master 2 repères historique et forme urbaine cas de la ville de Tipaza

Nombre d'étages : Rez-de-chaussée pour l'habitation, avec module de base de 4\*5 mètres.

Structure :

- Construction coloniale et postcoloniale : Mur en pierre de 20 cm, plancher en voûte, planches en bois, tuiles rouges.

- Construction actuelle : Remplacement des matériaux traditionnels par des murs en béton et des planchers corps creux.

**b. Période Actuel**

**Pos U1**

Situation : À la limite du périmètre d'implantation.

Type de bâti de base : Maison à couloir.

Datant de : Époque coloniale, postcoloniale et actuelle.

Nombre d'étages : Rez-de-chaussée + 1.

Le rez-de-chaussée comprend un appartement et des locaux.

L'étage contient 3 appartements de la période actuelle.

Avec un module de base d'habitation de 4\*5 mètres et de commerce de 5\*6 mètres.

Structure : Construction coloniale et postcoloniale : Mur en pierre de 20 cm, plancher

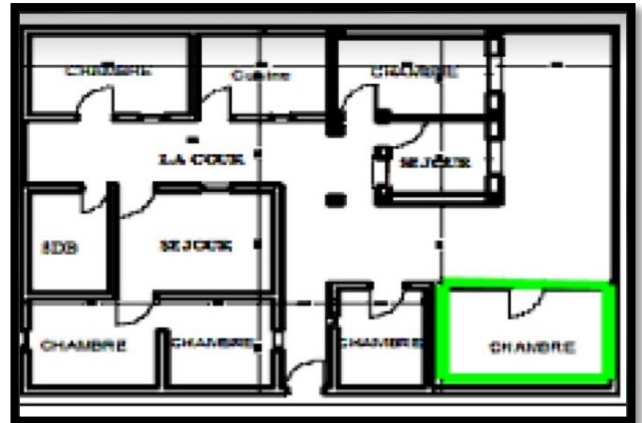


Figure 46 : maison à cour

Source : Douadi Nourelhouda mémoire master 2 repères historique et forme urbaine cas de la ville de Tipaza



Figure 47 : limite de périmètre d'implantation

Source : Douadi Nourelhouda mémoire master 2 repères historique et forme urbaine cas de la ville de Tipaza

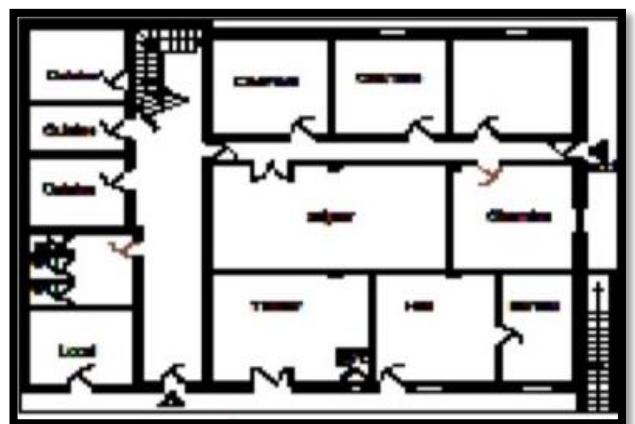


Figure 48 : maison a couloir

Source : Douadi Nourelhouda mémoire master 2 repères historique et forme urbaine cas de la ville de Tipaza

en voûte, tuile rouge. Construction actuelle : Remplacement des matériaux traditionnels par des murs en béton et des planchers corps creux.



## **II.7. Synthèse**

D'après une lecture urbaine de la ville de Tipaza, on observe que Tipaza est divisée en quatre situations : la situation ouest, la situation centrales, situation est et les nouvelles extensions. Donc nous avons choisi la situation est de Tipaza en raison de la grande concentration d'attractions touristiques dans le nord-est, ce qui crée un déséquilibre dans la répartition du tourisme dans le reste de la région, Ainsi, nous passons à la lecture urbaine des quartiers, où notre aire d'intervention est située dans la situation est de Tipaza

### III. Analyse urbaine de situation est de Tipaza :

#### III.1. Délimitation de situation est de Tipaza :

La situation est de Tipaza est délimité par :

- Le parc archéologique, la forêt, la corne d'or et le complexe touristique au nord avec la mer méditerranée
- La route nationale N°11
- Il Ya des terrains agricoles à l'est et au sud
- Le tissu urbain à l'ouest

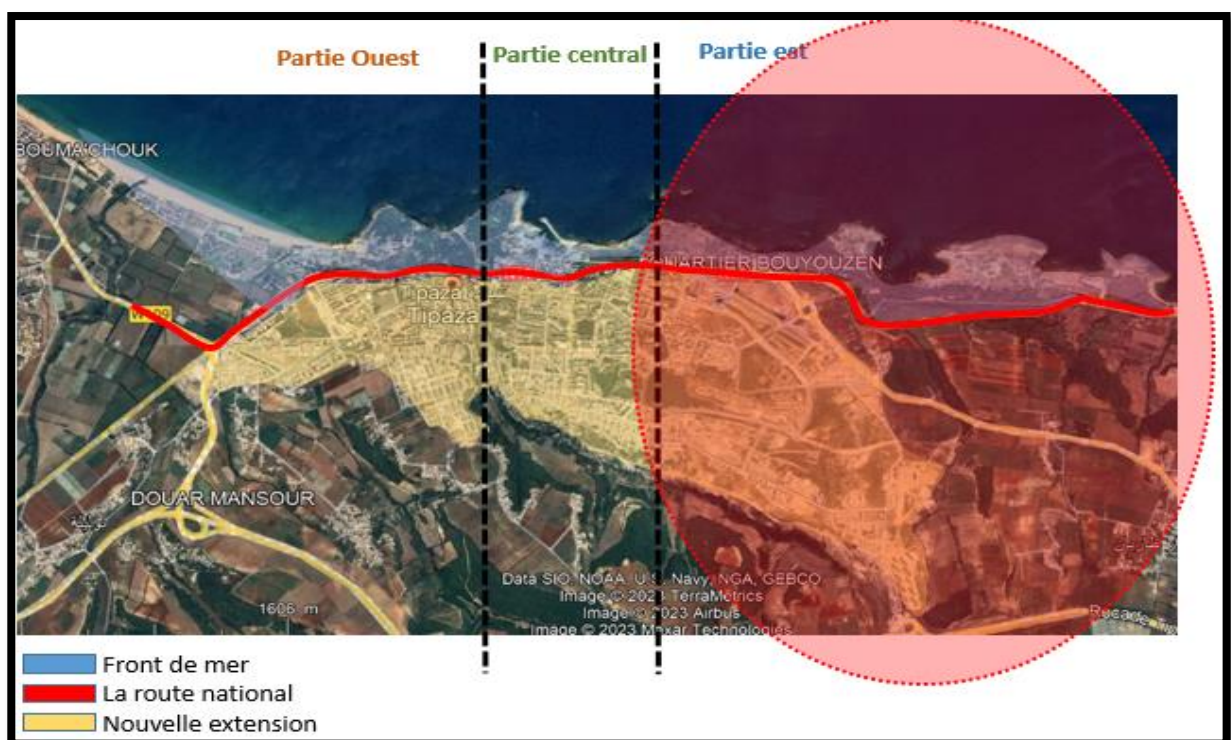


Figure 49: carte de la situation est de Tipaza

Source : Google Earth traité par les auteurs



Figure 51 : la corne d'or de Tipaza

Source : <https://harba-dz.com/annuaire-algerie/42-wilaya-de-tipaza/complexe-la-corne-dor/>



Figure 50 : complexe touristique Cet de Tipaza

Source : <https://harba-dz.com/annuaire-algerie/42-wilaya-de-tipaza/complexe-tipasa-village-ex-cet/>

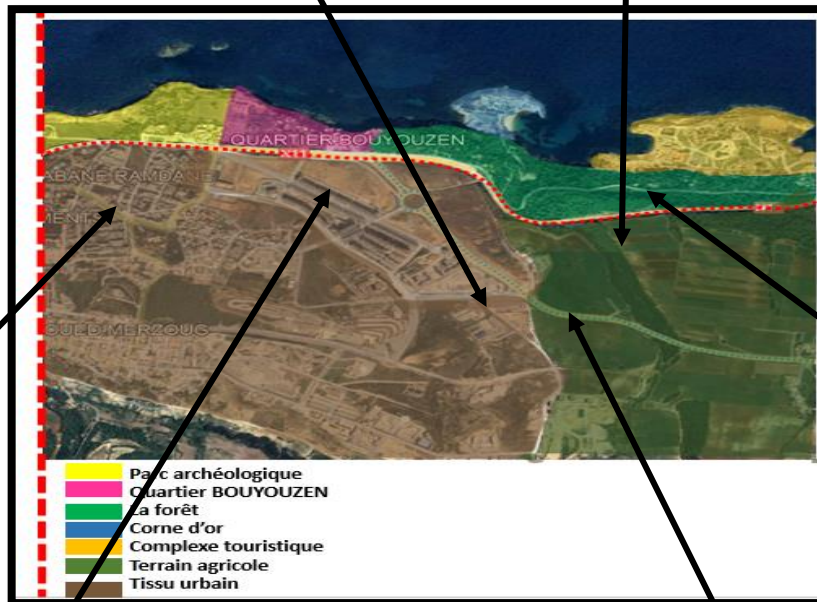


Figure 54 : les composants de la situation est de Tipaza

Source : Google Earth traité par les auteurs



Figure 53 : parc archéologique est de Tipaza

Source : <https://lapatrienews.dz/sites-archeologiques-de-tipaza-visites-des-delegations-arabes/>



Figure 52 : la forêt de Tipaza

Source : <https://fr.dreamstime.com/algérie-tipaza-méditerranée-mer-des-arbres-en-image177144398>



Figure 56: côté sud-est de Tipaza (Résidence)

Source : photo par l'auteur



Figure 55 : terrain agricole de Tipaza

Source : site internet

### III.2. Accessibilité de situation est de Tipaza



Figure 57: la carte d'accessibilité de situation est de Tipaza

Source : Google earth traité par les auteurs

On peut y'accéder à la situation est de Tipaza :

La route nationale N°11

Chemin de Wilaya

Les rues secondaires



Figure 59 : la route nationale numéro 11

Source : <https://www.edivali.com/annuaire/ecole-nationale-de-conservation-et-de-restauration-des-biens-culturels-enrcbc/>



Figure 58: chemin de wilaya

Source : <https://infotraficalgerie.dz/actualites/1057-milliards-da-pour-la-realisation-des-infrastructures-routieres-et-maritimes/>

### III.3. Analyse Typologique de situation est de Tipaza :

#### III.3.a. Etude de système viaire :

##### Hiérarchie des voies :

Le réseau viaire d'une ville comprend toutes les voies de circulation qui la traversent, allant des plus importantes (autoroutes urbaines, boulevards) aux plus modestes (venelles, rues privées, impasses), englobant ainsi tous les types de rues.<sup>48</sup>

La situation est de Tipaza est structuré par plusieurs axes : la route national N °11, et de chemin de wilaya, des boulevards et des voies secondaires.



Figure 60 : la carte de système viaire de situation est de Tipaza

Source : Google Earth traité par les auteurs

<sup>48</sup> Ressources de géographie pour les enseignants

### III.3.b. Les équipements :

Un équipement se compose de biens appartenant à des organismes et institutions, publics et/ou privés, fixes ou mobiles, conçus pour faciliter l'exercice d'une activité ou d'une fonction.<sup>49</sup>

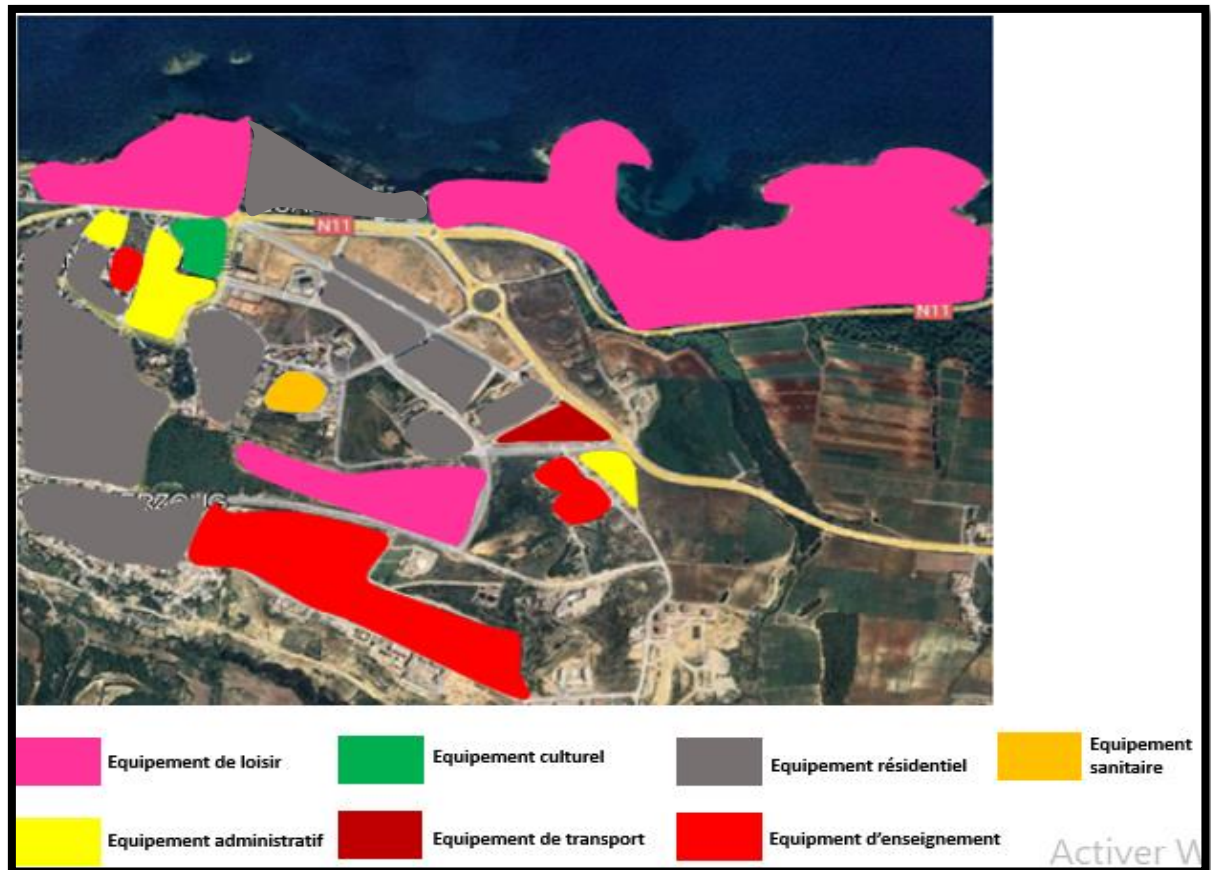


Figure 61: la carte des équipements de situation est de Tipaza

Source : Google Earth traité par les auteurs

Les équipements de loisir sont beaucoup plus nombreux du côté nord-est que du côté sud-est. En revanche, dans la région sud-est, on trouve davantage d'équipements résidentiels. Ainsi, il n'y a pas d'équilibre fonctionnel entre les deux côtés.

<sup>49</sup> MEMOIRE DE FIN D'ETUDES : ne nouvelle centralité urbaine : Structuration de la périphérie Est de la ville de Tipaza (Cas d'études POS AU03).

### III.3.c. Etude de Bâti

Dans la partie est de Tipaza, l'état du bâti est bon car il s'agit de constructions récentes.



Figure 62 : la carte de Bâti de la situation est de Tipaza

Source : Google Earth traité par les auteurs

### III.3.d. Les espaces publics :

Les espaces publics désignent « la partie du domaine public non bâti affecté à des usages publics » (Choay et Merlin, 1988), c'est-à-dire tous les endroits accessibles et gratuits où les individus se croisent, se rencontrent et échangent. Ils incluent les rues, les avenues, les places, les parvis, les boulevards, les jardins, les parcs, les parkings, etc., qui peuvent simultanément remplir différentes fonctions.<sup>50</sup>

<sup>50</sup> [https://www.ehosp.fr/wp-content/uploads/2020/06/F\\_11\\_Fonctions-espaces-publics-web.pdf?fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTAAR2E3RZEDL-nyP5\\_agpDME9k9YpqsHwtNePuvH0RvrZLGSOombBMra-](https://www.ehosp.fr/wp-content/uploads/2020/06/F_11_Fonctions-espaces-publics-web.pdf?fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTAAR2E3RZEDL-nyP5_agpDME9k9YpqsHwtNePuvH0RvrZLGSOombBMra-)

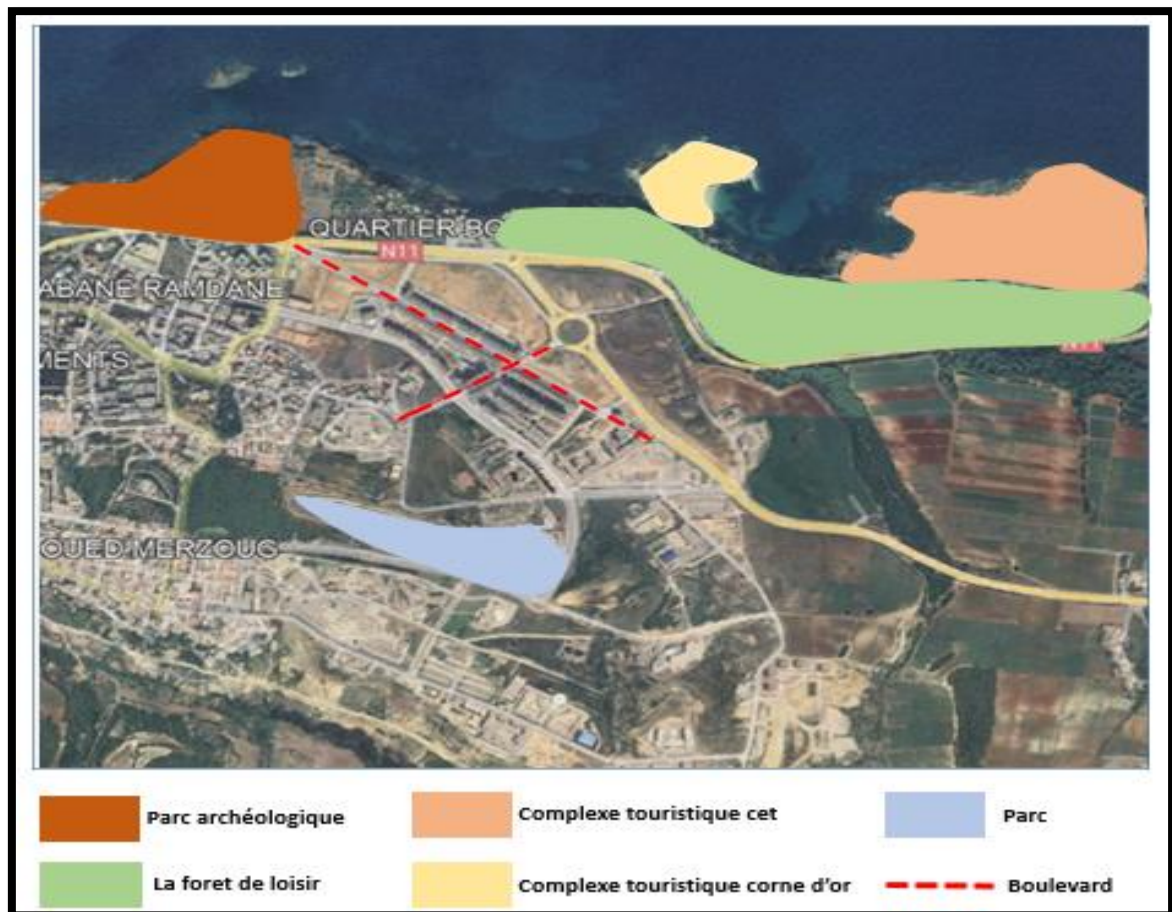


Figure 63: la carte des espaces publics de la situation est de Tipaza

Source : Google Earth traité par les auteurs

D'après l'analyse des différents espaces publics de la situation est de Tipaza, on a constaté qu'il y a encore besoin d'espaces publics, qui sont rares dans le sud-est de Tipaza.

### **III.3.e. Les nœuds :**

1. Premier Nœud : Situé à l'entrée est de la ville, ce nœud sert de point de convergence entre les flux de trafic venant de l'intérieur du pays et ceux en provenance des côtes, facilitant l'accès aux zones touristiques principales.
2. Deuxième Nœud: Localisé à proximité des infrastructures touristiques et résidentielles, ce nœud optimise la fluidité du trafic local en reliant directement la Route Nationale 11 aux quartiers sud-est de Tipaza
3. Troisième Nœud : Positionné au croisement du Chemin de Wilaya 106 et de la Route Nationale 11





Figure 64 : la carte des nœuds de la situation est de Tipaza

Source : Google earth traité par l'auteur

### 1-2-5-les instruments d'urbanisme (PDAU et POS) :

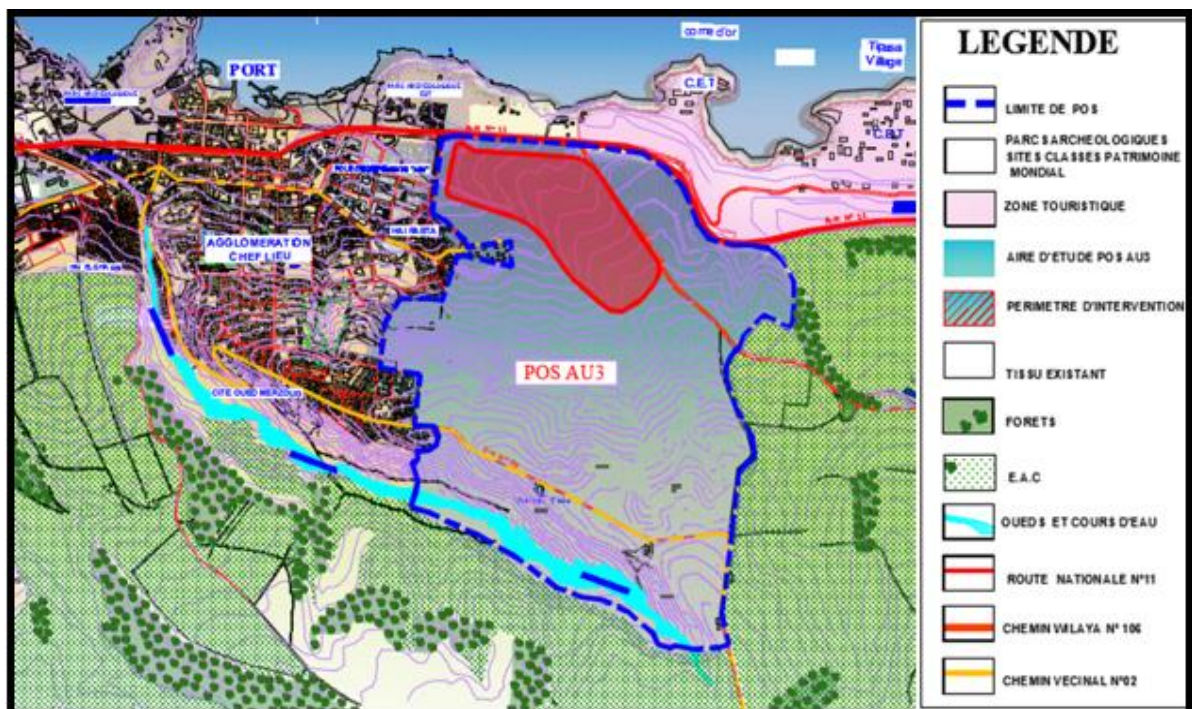
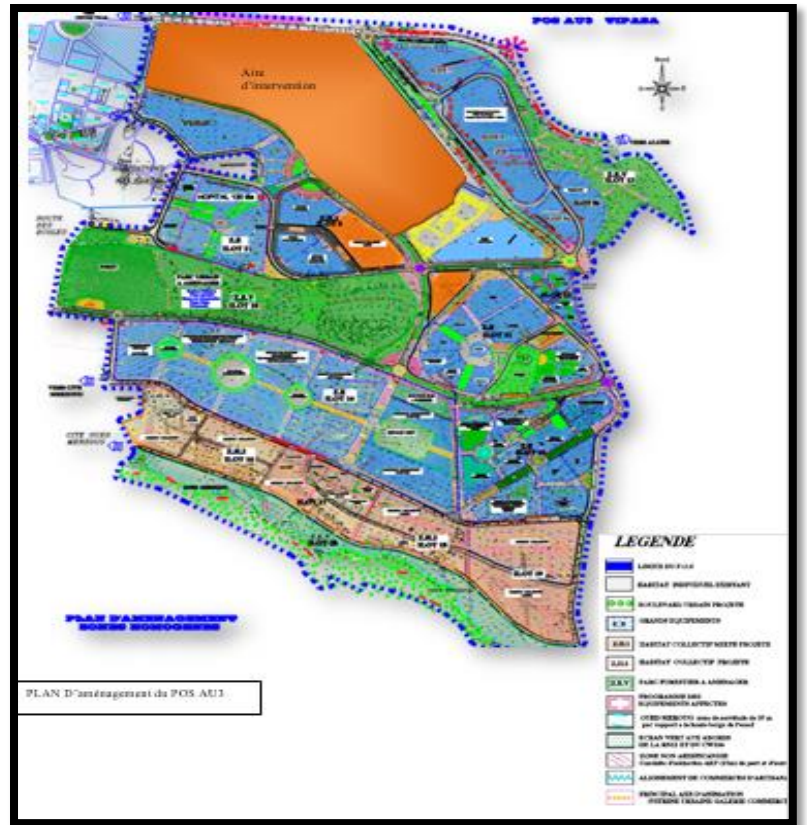


Figure 65 : PDAU de la ville de Tipaza

Source : REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE BUREAU D'ETUDES A&B-ARCHITECTS

### III.4.a.Recommandations :

Toute construction doit respecter l'alignement avec le boulevard. Le type architecturale dans notre site doit s'inscrire dans le cadre de l'architecture méditerranéenne en basant sur la simplicité et la modernité en terme de couleur et traitement de façade pour respecter l'originalité du lieu et assurer une harmonie entre le bâti et son environnement en assurant une bonne « image » pour la ville en générale et le site en particulier .



Aucune exigence n'est mentionnée en termes de traitement architecturale afin de permettre la liberté de création aux différents maitres d'œuvre à condition qu'ils respectent le règlement et spécificité du lieu.

Figure 66 : plan d'aménagement de Pos Au3

Source : REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE BUREAU D'ETUDES A&B-ARCHITECTS

Les droits à construire rattachés au sol; exprimés par le coefficient d'occupation de sol ainsi que le coefficient d'emprise au sol. Possibilité maximale de l'occupation de sol (COS ET CES). Le COS maximum autorisé est de 4. Le CES maximum autorisé est de 0.7. Pour les équipements respecter le COS et CES citer dans le règlement du POS. Toute nature d'occupation de sol de fonction, d'habitation, de service, d'équipement public de loisir ou de commerce est autorisée. Toute occupation de sol ayant un caractère précaire; ou industriel et nuisibles à l'hygiène et au respect de l'environnement ainsi que toute activité incompatible avec le caractère de centralité de la zone causant un danger public sont strictement interdit Interdiction stricte de panneaux publicitaires géants pour garder toujours l'aspect historique de la ville et éliminer la nouvelle tendance qu'on trouve dans toutes les villes. Instruction concernant les terrains agricoles

Suite à l'instruction du premier ministre datant du 27mai2018 concernant la préservation des terrains agricoles, le plan d'aménagement sera subordonné à l'avis des services concernés, en particulier ceux des services agricoles conformément à la réglementation en vigueur et ce lors de l'exécution du contenu de l'étude par les collectivités locales et les services techniques.<sup>51</sup>

### **Synthèse du chapitre :**

#### **III.5.a.Potentialités et carences de situation Est de Tipaza :**

##### **Les potentialités :**

- .Très bonne accessibilité à partir de la RN11 et le CW 106
- .L'accessibilité sera améliorée après la réalisation de la voie express et l'aménagement de .la pénétrante Nord-Sud (élargissement du CW106).
- .Situation stratégique exceptionnelle sur plusieurs aspects :
- A proximité des deux parcs archéologiques classés patrimoine mondial.
- A l'entrée principale de la ville de Tipasa le long d'un axe de grande importance la RN11.
- .Le site offre des échappées visuelles magnifiques exceptionnelles vers le mont de Chenoua, la mer méditerranée, le port, les parcs archéologiques, les centres touristiques, et la ville de Tipaza.
- .Existence de sites boisés très intéressants pour tout futur aménagement de la zone.
- .Topographie du site très intéressante pour profiter des paysages offerts par l'environnement immédiat.
- .Présence d'un pôle touristique ainsi que l'école nationale du tourisme ainsi que le centre d'arabe d'archéologie

---

<sup>51</sup> REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE BUREAU D'ETUDES A&B-ARCHITECTS

### **Les carences :**

On constate qu'il Ya :

- manque d'articulation entre le parc archéologique et la forêt
- le quartier BOUYOUZEN mal structuré
- concentration des entités touristiques nord-est, crée un déséquilibre dans la répétition du tourisme dans le reste de la région
- la forêt abandonnée non aménager et non exploiter
- rupture entre partie sud est et la partie nord-est de manque des places public sur le tissu urbain

### III.5.b. Le schéma de principe et d'action

Le schéma de principe d'aménagement découle des constats, des actions et des objectifs établis pour la situation est de Tipaza. À travers ces analyses, nous observons que la situation est de Tipaza est divisée en deux parties distinctes : le côté nord-est comprenant le parc archéologique, la forêt, deux complexes touristiques et le quartier Bouyouzen, et le côté sud-est comprenant des résidences, des équipements administratifs et des établissements d'enseignement. Il est nécessaire de les relier afin de créer un projet d'urbanisme homogène.

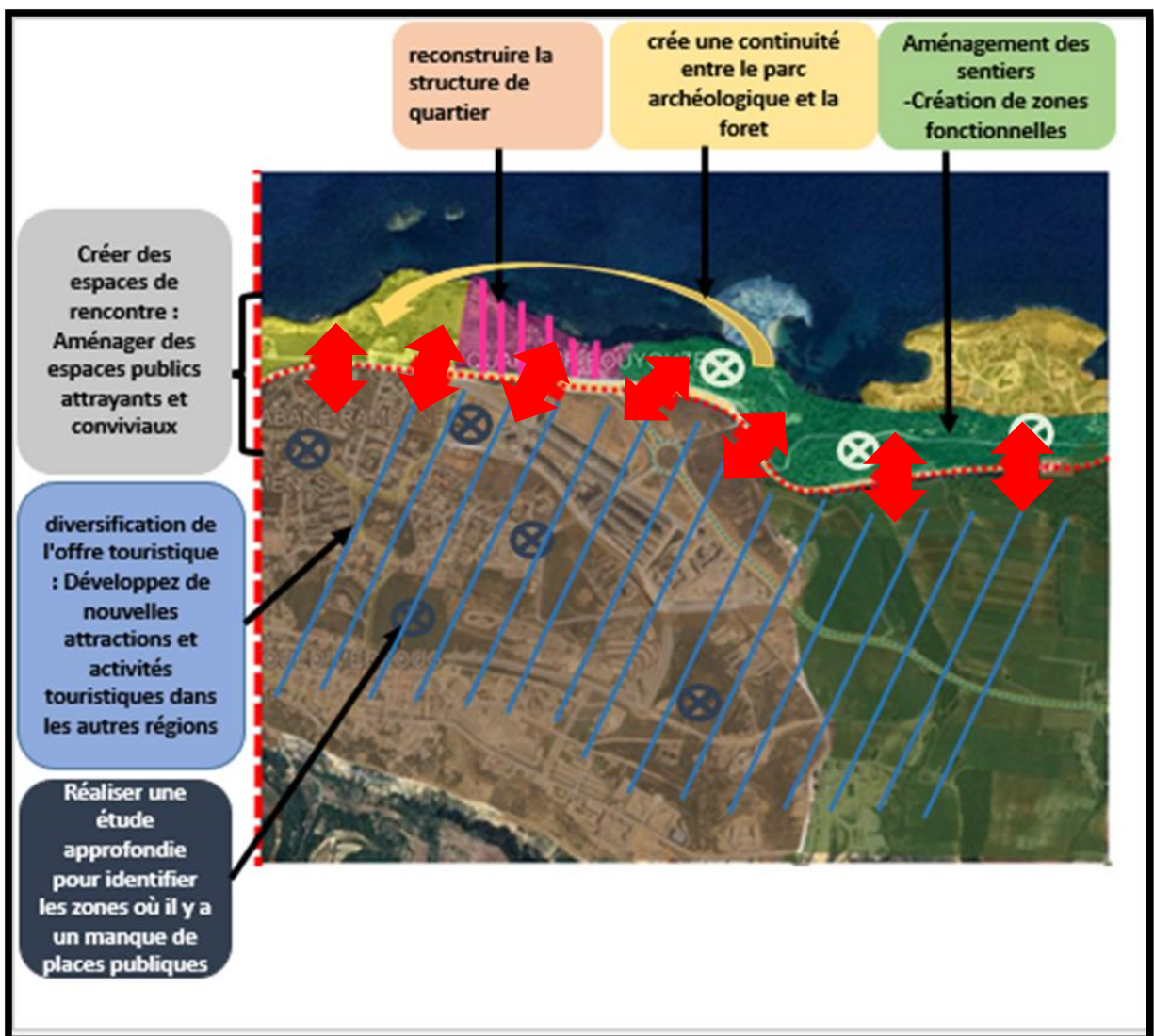


Figure 67: schéma de principe d'aménagement de situation est de Tipaza

Source : Google earth traité par l'auteur

### III.5.c. Schéma d'action :

Suite à l'analyse des différents systèmes urbains de la situation est de Tipaza, nous avons préparé le tableau et les cartes ci-dessous, mettant en évidence les constats et les actions à entreprendre :

#### Tableau des carences :

Rappel de Constat	Action à mener	Objectif
1/ rupture entre partie sud est et la partie nord-est de Tipaza	Créer des espaces de rencontre : Aménager des espaces publics attrayants et conviviaux à proximité de la forêt et parc archéologique, où les résidents de la ville et les visiteurs peuvent se rencontrer, se détendre et interagir.	Réduire la rupture entre la partie nord est et sud est en facilitant l'accès, en promouvant la collaboration et en créant des opportunités de rencontre, afin de renforcer les liens entre les deux et d'améliorer l'expérience globale des visiteurs
2/la forêt abandonner non aménager et non exploiter	1-Aménagement des sentiers : Créer des sentiers balisés pour permettre aux visiteurs de découvrir la forêt de manière sécurisée. Ces sentiers peuvent être adaptés à différents niveaux de difficulté et inclure des panneaux d'information sur la faune, la flore et l'histoire de la forêt 2-Création de zones fonctionnelles : Diviser la forêt en différentes zones	Valoriser la forêt abandonnée en la transformant en un espace naturel fonctionnel et durable.

	fonctionnelles pour répondre aux besoins diversifiés	
3/le quartier BOUYOUZEN mal structuré	1-reconstruire la structure de quartier : Réaliser une étude approfondie du quartier Bouyouzen pour comprendre les problèmes de structuration existants.	transformer le quartier Bouyouzen en un espace urbain bien structuré, fonctionnel et agréable à vivre.
4/manque d'articulation entre le parc archéologique et la forêt	1-crée une continuité entre le parc archéologique et la forêt	l'articulation et la coordination entre le parc archéologique et la forêt concernées. Une meilleure communication
5/concentration des entités touristiques nord-est , crée un déséquilibre dans la répétition du tourisme dans le reste de la région	_diversification de l'offre touristique : Développez de nouvelles attractions et activités touristiques dans les autres régions de manière à attirer davantage de touristes.	réduire la concentration des entités touristiques dans le nord-est et de favoriser un tourisme équilibré et durable dans l'ensemble de la région.
6/manque des places public sur le tissu urbain	1-Réaliser une étude approfondie pour identifier les zones où il y a un manque de places publiques. Ensuite, élaborer un plan d'aménagement urbain qui intègre de nouvelles places publiques.	améliorer la qualité de vie urbaine en offrant des espaces de rencontre, de détente et d'activités pour les résidents

Tableau 1:les actions a mené et les objectifs de la situation est de Tipaza

Source : l'auteur

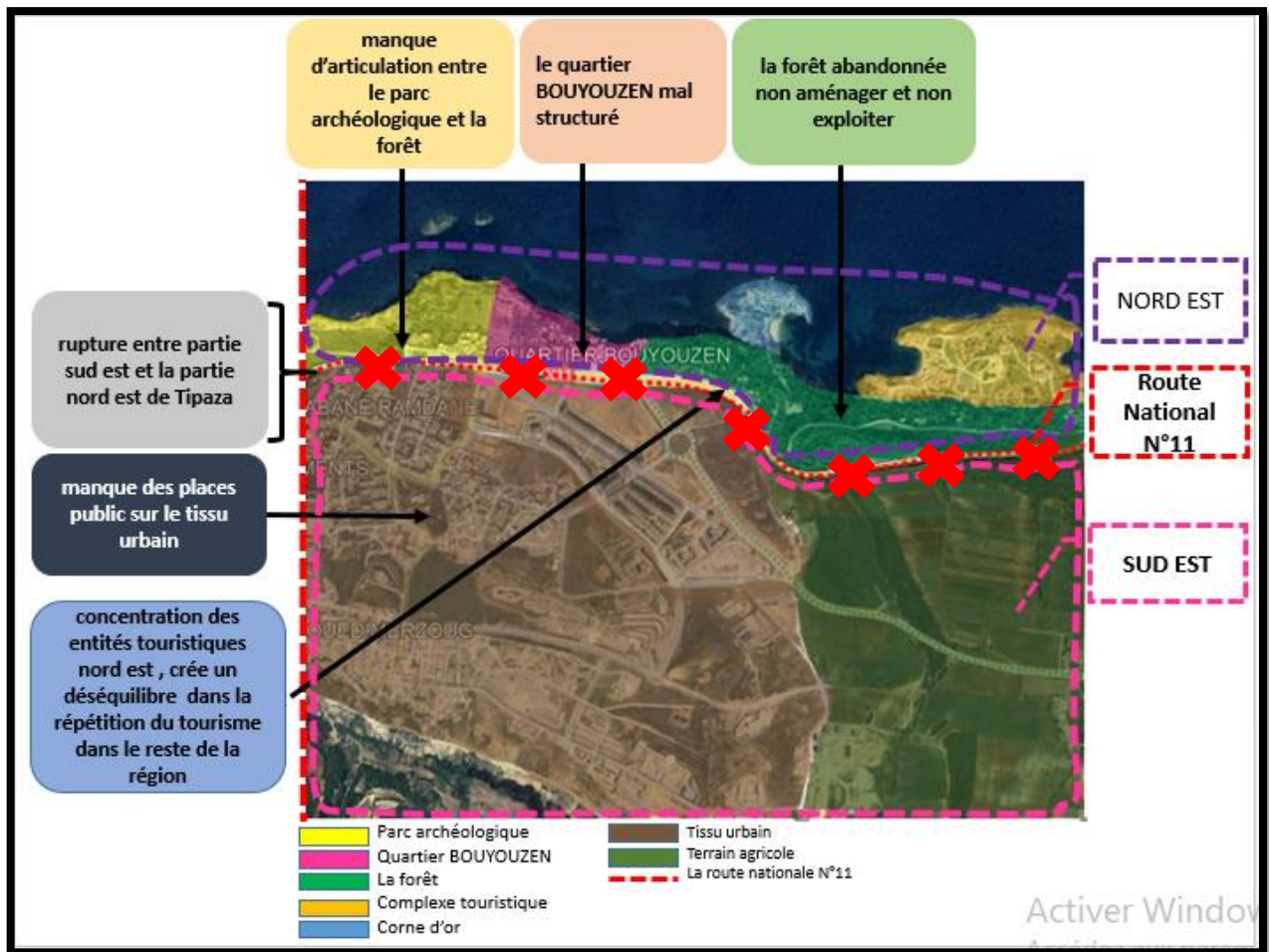


Figure 68: schéma des carences de la situation est de Tipaza

Source : Google earth traité par l'auteur



## **IV. Partie pratique : intervention**

### **IV.1. Situation et délimitation de l'aire d'intervention :**

Notre site d'intervention se situe dans la partie basse du POS AU 3 de la ville de Tipaza s'étale sur une surface de 30 HA.

Cette zone comprend des terrains à urbanisés qui sont toujours vierges et d'autres qui sont déjà occupés par des constructions.

Ce site d'intervention se caractérise par :

- ✚ Une situation stratégique en occupant l'entrée de la ville le long d'un axe de grande importance qui est la RN11.
- ✚ Elle bénéficie de sa proximité à la mer et aux deux parcs archéologiques classés patrimoine mondial.
- ✚ Le site offre des échappées visuelles magnifiques exceptionnelles vers le mont du Chenoua, la mer méditerranée, les parcs archéologiques, les centres touristiques, et la ville de Tipaza.

<b>Tableau de morphologie de l'aire d'intervention</b>	
<b>Aire d'intervention</b>	Partie basse du POS AU3
<b>Superficie</b>	30HA
<b>Les limites</b>	Nord : La route nationale RN11 Sud : boulevards01 Est : Chemin wilaya CW106 Ouest : centre-ville (zone d'équipement)
<b>Typologie fonctionnelle à projeté</b>	Logement. Equipement. Place publique.

*Tableau 2 : morphologie de l'aire d'intervention*

Source : REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

BUREAU D'ETUDES A&B-ARCHITECTS



Figure 69: délimitation de l'aire d'intervention

Source : Google earth traité par l'auteur

#### **IV.2. Accessibilité de l'aire d'intervention :**

Le site présente une accessibilité directe et facile à travers :

La route nationale numéro 11

Le chemin de wilaya numéro 106



Figure 70: accessibilité de l'aire d'intervention

Source : Google earth traité par l'auteur

### IV.3.Géomorphologie de l'aire d'intervention :

La zone de référence est située sur un plateau constitué par des dunes consolidées (q 3cd) de la dernière régression marine du pléistocène.

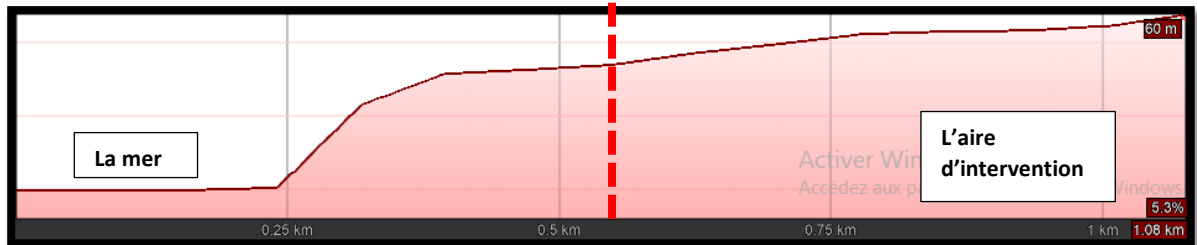


Figure 71 : géomorphologie de l'aire d'intervention

Source : Google earth traité par l'auteur

L'emplacement élevé de l'aire d'intervention par rapport à la mer de 60 m, offre une vue panoramique spectaculaire sur les eaux bleues scintillantes de la Méditerranée. Perché au-dessus du littoral, cet endroit offre une perspective unique, permettant aux résidents et aux visiteurs de profiter pleinement du paysage marin pittoresque.

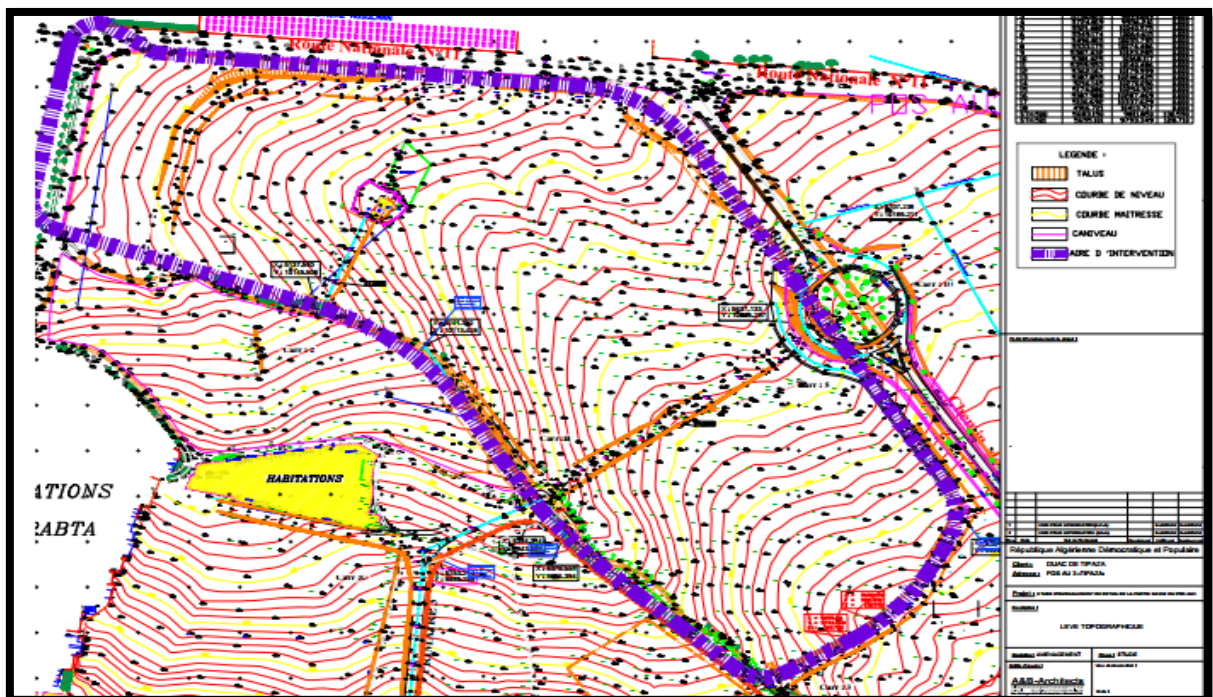


Figure 72 : la topographie de l'aire d'intervention

Source : REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE BUREAU D'ETUDES A&B-ARCHITECTS

Les pentes :

Le site se présente par une pente moyenne épouse étroitement la morphologie du site.

#### **IV.4.Les données climatiques**

##### **IV.4.a.Les vents**

En hiver c'est la prédominance des vents d'Ouest. Ils ont une direction Ouest, Nord-Ouest le reste de l'année. Ils peuvent être très forts et dévastateurs. Tandis qu'en été, les brises maritimes rafraîchissantes, n'arrivent pas à franchir les collines.

##### **IV.4.b.La température :**

La commune jouit d'un climat méditerranéen doux avec quelques nuances continentales. Les hivers sont doux et humides d'Octobre à Mars suivis d'une saison sèche et chaude s'étalant entre Mai et Septembre. La température moyenne annuelle est de 17,55°C avec un minimum de 1,2°C et un maximum de 42,6°C.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE BUREAU D'ETUDES A&B-ARCHITECTS

#### IV.5. Découpage de l'aire d'intervention :

Un nouveau boulevard a été créé à l'entrée de la ville pour offrir une perspective vers le centre de l'archéologie arabe et le phare du port. De plus, des axes secondaires hérités de la ville.

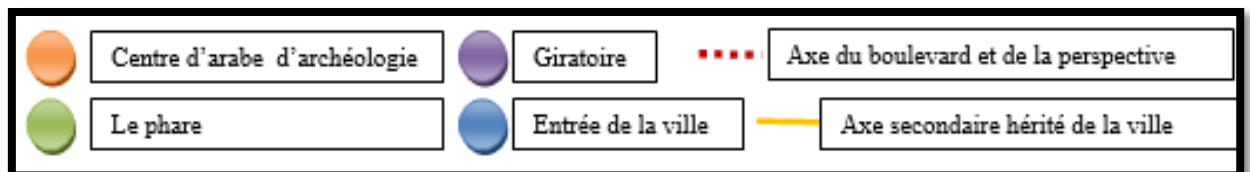
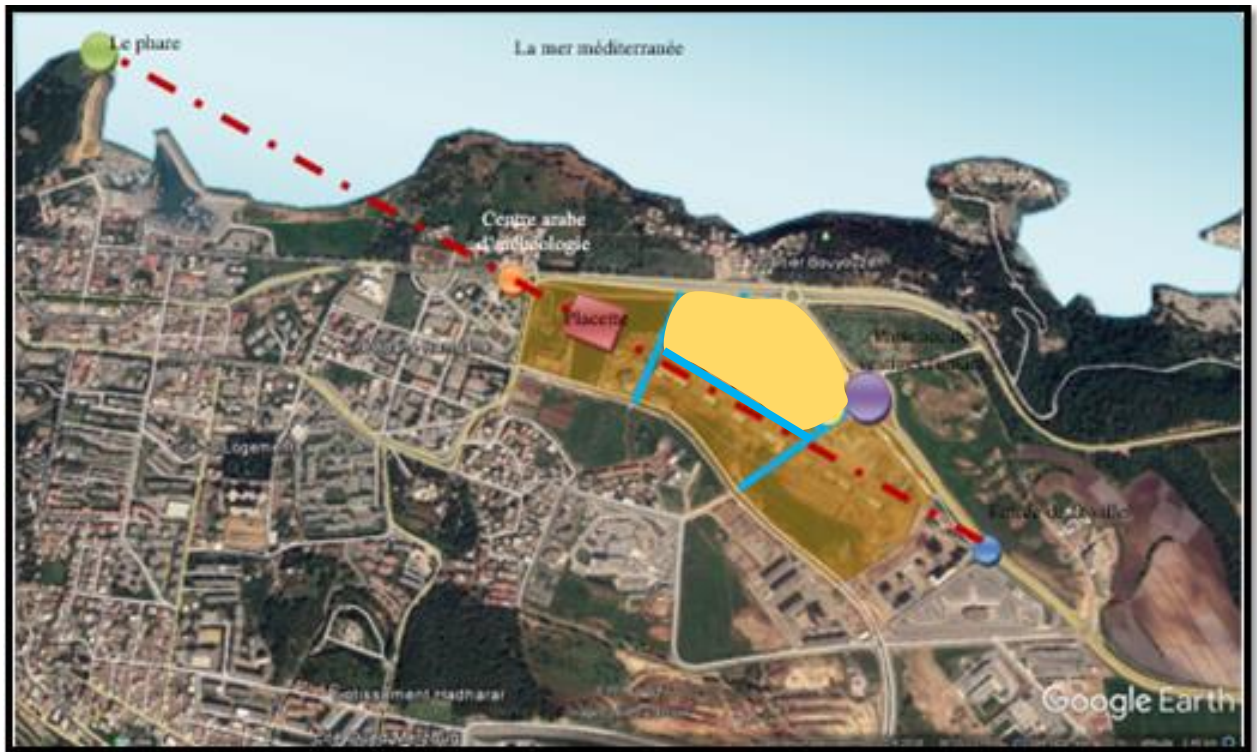


Figure 73 : découpage de l'aire d'intervention

Source : Source : REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE BUREAU D'ETUDES A&B-ARCHITECTS

#### **IV.5.a.Choix d'ilot :**

Nous avons sélectionné l'ilot numéro 3 en raison de son emplacement stratégique, entouré par deux routes principales, la route nationale numéro 11 et le chemin de wilaya numéro 106, ainsi que deux nœuds. Il est positionné sur la façade urbaine, bordé par un boulevard, ce qui en fait un site central et facilement accessible pour diverses activités et projets de développement.



Figure 74: les ilots de l'aire d'intervention

Source : Source : REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE BUREAU D'ETUDES A&B-ARCHITECTS

#### **IV.5.b.Plan d'aménagement :**

Après avoir soumis les différents schémas relatifs à la situation à l'est de Tipaza, nous avons décidé de convertir ces propositions en un plan d'aménagement concret. Ce plan vise à répondre au principal problème soulevé dans le premier chapitre, à savoir la création d'une nouvelle centralité urbaine touristique.

## Découpage notre plan d'aménagement (ilot numéro 03)

1er étape : notre ilot en divisé en deux partie par une voie mécanique (la continuité de la voie mécanique)

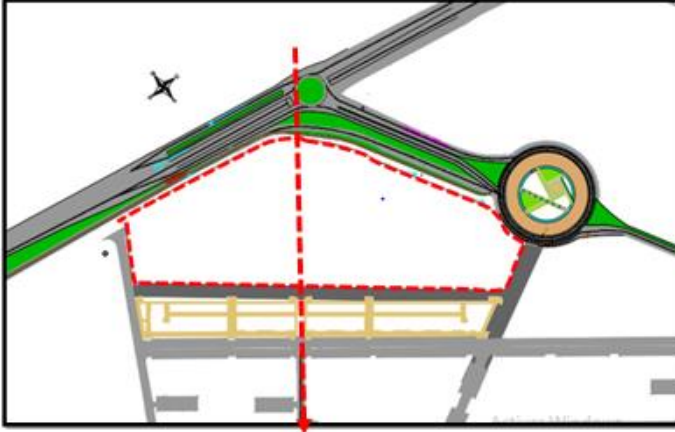


Figure 76: étape 1 : divisé en deux parties par la voie mécanique

Source : l'auteur

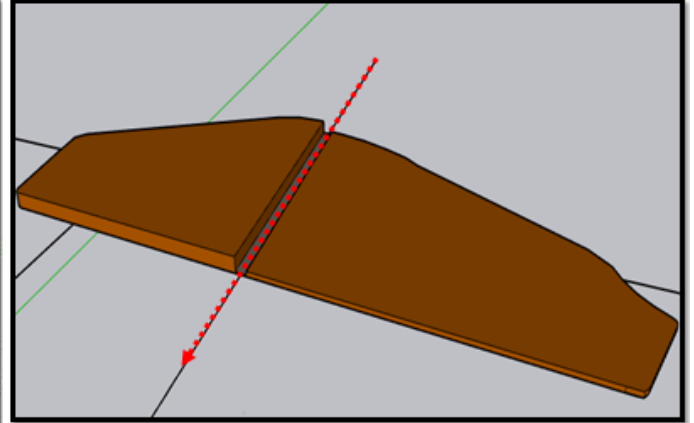


Figure 75: vue en 3D

Source : l'auteur

2em étape : l'intersection de deux voies crée une nouvelle voie centrale dans notre plan d'aménagement

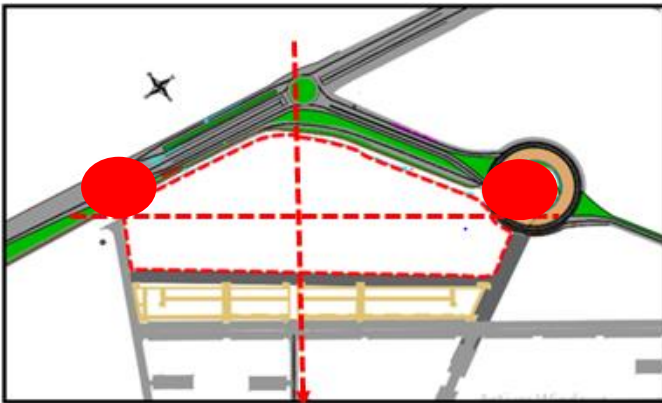


Figure 78; l'intersection de deux voies

Source : l'auteur

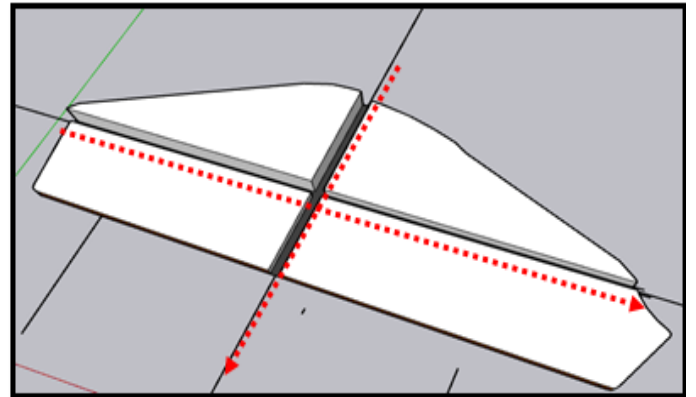


Figure 77 : vue en 3D

Source : Auteur

3em étape : La continuité de deux sentiers dans notre plan d'aménagement, après l'intersection de toutes les voies, crée un centre au cœur du plan.

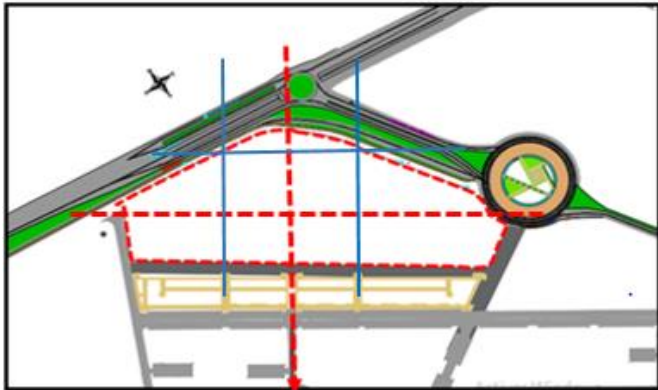


Figure 80 : la continuité de deux sentiers

Source : auteur

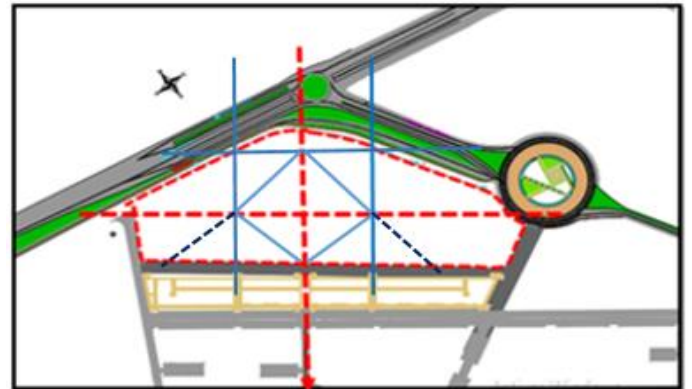
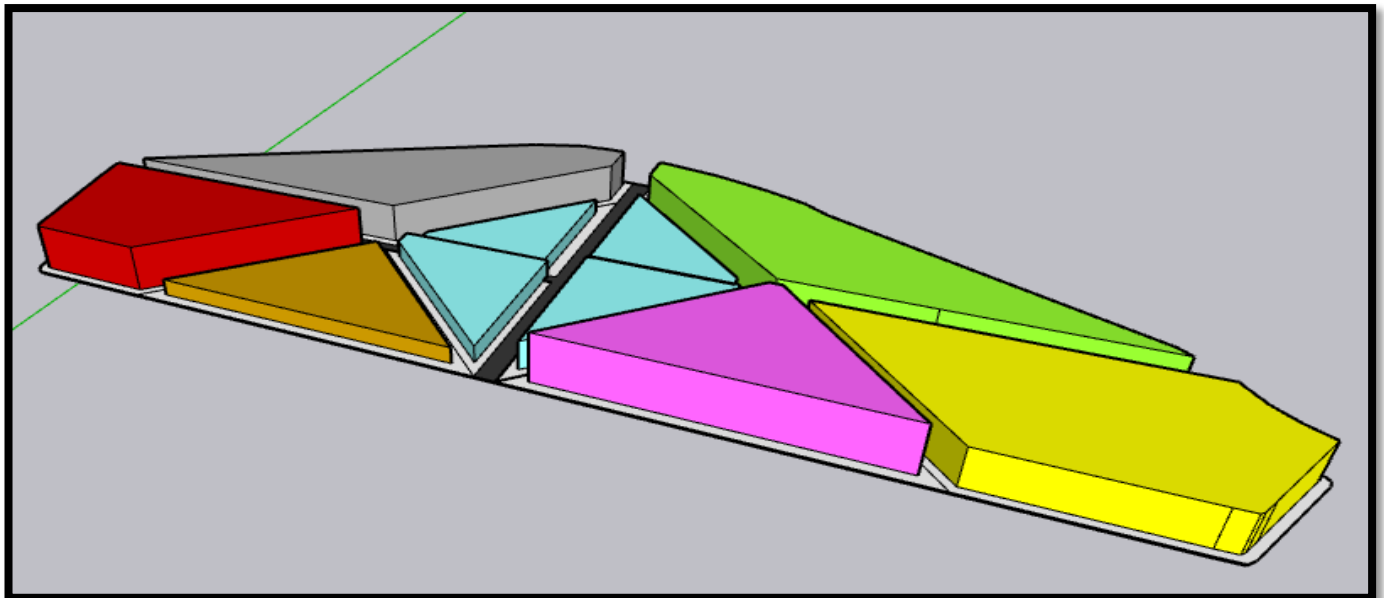


Figure 79: crée un centre au cœur du plan

Source : auteur

Notre plan d'aménagement est construit sur huit parcelles. Chaque parcelle a une surface spécifique, définie pour optimiser l'utilisation de l'espace et répondre aux besoins du projet



 5900m <sup>2</sup>	 8200m <sup>2</sup>	 9200m <sup>2</sup>	 3500m <sup>2</sup>
 4500m <sup>2</sup>	 9300m <sup>2</sup>	 4900m <sup>2</sup>	 3500m <sup>2</sup>

Figure 82 : vue en 3D étape final

Source : auteur





Figure 83: plan d'aménagement

Source : Auteur

**1 : Musée:** Placé en face du parc archéologique pour créer une liaison, le musée enrichit l'expérience touristique en offrant un contexte historique et culturel aux visiteurs, renforçant ainsi l'attrait de la zone.

**2 : École touristique:** Introduite pour former et sensibiliser les professionnels du tourisme, l'école touristique contribue au développement durable du secteur touristique de la région, en offrant une expertise locale et en favorisant l'emploi dans le domaine.

**3 : Centre commercial:** Introduit pour diversifier les équipements disponibles dans la centralité urbaine, le centre commercial répond aux besoins des résidents locaux et des touristes en offrant une variété de produits et de services, renforçant ainsi l'activité économique de la région.

**4 : Multiplexes:** Offrant des divertissements cinématographiques pour les enfants et les adultes, les multiplexes complètent l'offre de loisirs de la centralité urbaine, offrant une option de divertissement supplémentaire pour les visiteurs et les résidents.

**5 : Parc aquatique:** Étant cohérent avec la nature de Tipaza et sa proximité avec la mer, le parc aquatique ajoute une dimension ludique et divertissante à la centralité urbaine, offrant une attraction pour les visiteurs de tous âges.

**6 : Jardin de la mémoire:** Conçu pour travailler en synergie avec le musée, ce jardin offre un espace de réflexion et de contemplation qui complète l'expérience muséale. Il relie également la forêt du côté nord-est à la côte sud-est, offrant ainsi une continuité paysagère et une transition entre les différents environnements naturels.

7 : En les plaçant au centre du plan d'aménagement, ces hôtels deviennent facilement accessibles à toutes les autres attractions de la région, comme le musée, le parc archéologique, le parc aquatique, et les centres commerciaux. Cette centralité maximise leur visibilité et leur accessibilité, ce qui attire plus de visiteurs. Ils servent de point de convergence pour les touristes, facilitant leur déplacement vers les différentes attractions touristiques et les infrastructures de la ville.

## **V. Conception architecturale :**

### **V.1.Choix du projet : justification de choix**

#### **Hôtel balnéaire et appart hôtel :**

##### **Pourquoi choisir un hôtel balnéaire comme projet ?**

Ce choix est motivé par plusieurs facteurs. Tout d'abord, la ville de Tipaza est renommée pour ses magnifiques plages et son environnement côtier. Un hôtel balnéaire s'intègre parfaitement dans ce cadre, offrant aux visiteurs une expérience authentique et agréable en bord de mer. De plus, en plaçant ce projet au centre du plan d'aménagement, nous le positionnons comme un point focal du développement urbain, attirant ainsi l'attention sur la région et stimulant son économie touristique. En concevant un bâtiment avec plusieurs gabarit, nous offrons des vues spectaculaires sur la mer, ce qui enrichit l'expérience des touristes et renforce l'attrait de la destination. En somme, un hôtel balnéaire est un choix stratégique qui capitalise sur les atouts naturels de la région et stimule son potentiel touristique.

##### **Qu'est-ce qu'un hôtel ?**

#### **V.2.Définition hôtel :**

##### **Définition 1 :**

L'hôtel est un établissement qui offre en location des unités d'hébergement sous forme de chambre et éventuellement de suites, situées dans un immeuble et / ou dans des structures pavillonnaires, il peut également assurer des services de restauration, de loisir, d'attraction d'animation, de soins bien être, de repos de sport de toutes autres activités liées au tourisme.<sup>53</sup>

##### **Définition2:**

Un hôtel est un établissement commercial qui offre un service d'hébergement payant en chambres meublées à une clientèle de passage, en général, un hôtel assure l'entretien quotidien des chambres et des lits, ainsi que la fourniture de ligne de toilette.<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> Source ; journal officiel de la république algérienne N33

<sup>54</sup> : larousse.fr, Larousse (consulté le 5 juillet 2016)

### **Définition 3:**

Un hôtel est un établissement offrant un service d'hébergement payant, généralement pour de courtes périodes. Requiert qu'il y ait une réception. Les hôtels offrent souvent plusieurs autres services à leur clientèle, tels que la restauration, une piscine ou la garde d'enfants. Certains offrent des services de conférence et des salles de réunion et incitent les groupes à y tenir des congrès et des réunions.<sup>55</sup>

#### **En conclusion :**

L'hôtel est un lieu d'hébergement (sous forme de chambre : chambre simple, chambre Double, Suite le tous avec salle de bain et WC), payant généralement pour de courtes périodes, il faut une réception dans l'entrée d'un hôtel pour guider les clients .on trouve des services liées au tourisme comme le loisir, animation , repos , sport , restauration, piscine , services de conférence , des salles de réunion.....

### **Qu'est-ce qu'une station balnéaire ?**

#### **V.3.Définition de station Balnéaire**

Localité située en bord de mer disposant d'infrastructures capables d'accueillir les touristes adeptes des bains des mers.<sup>56</sup>

Une station balnéaire est une destination côtière spécialement aménagée pour répondre aux attentes des touristes en quête de détente et de loisirs en bord de mer. Ces localités offrent une gamme variée d'hébergements, allant des hôtels de luxe aux gîtes pittoresques, ainsi que des installations de loisirs telles que des casinos, des spas, des restaurants, des piscines, des bars et des clubs.<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup> L'Agence Mondiale de Notation Hôtelière (World Hotel Rating Agency – WHR)

<sup>56</sup>Dictionnaire

<https://languefrancaise.tv5monde.com/decouvrir/dictionnaire/s/station%20balneaire?fbclid=IwZXh0bgNhZWOcMTAAAR3A13-t5CyO>

<sup>57</sup> <https://queveutdire.com/tourisme/station-balneaire-definition/>

## **Pourquoi choisir un appart hôtel comme projet ?**

Nous avons choisi d'inclure un appart 'hôtel dans notre projet pour répondre de manière optimale aux besoins d'hébergement à Tipaza. Cette région, riche en histoire et en beauté naturelle, attire de nombreux touristes et voyageurs d'affaires tout au long de l'année. Un appart 'hôtel offre une flexibilité unique, combinant le confort d'un appartement privé avec les services et les commodités d'un hôtel. Cela permet aux visiteurs de profiter d'un espace de vie plus grand et plus autonome, idéal pour les séjours prolongés, les familles et les groupes. En offrant des cuisines équipées, des espaces de séjour séparés et des services personnalisés, notre appart 'hôtel répond aux attentes modernes des voyageurs en quête de confort et de praticité. De plus, cette approche diversifie l'offre d'hébergement de Tipaza, augmentant ainsi sa capacité d'accueil et attirant une clientèle variée, allant des touristes aux professionnels en déplacement. En intégrant un appart 'hôtel à notre projet, nous contribuons à renforcer l'infrastructure touristique de la région, tout en répondant aux tendances actuelles du marché de l'hôtellerie.

### **V.4.Définition un appart hôtel**

#### **Définition 1 :**

L'appart-hôtel ou résidence hôtelière est un établissement qui propose la location d'appartements équipés d'une cuisine, qu'ils soient isolés ou répartis en groupe. Il peut aussi fournir des prestations de restauration et de divertissement.<sup>58</sup>

Ils sont classés en (3) catégories : 1 ère catégorie : 3 étoiles ; 2 ème catégorie : 2 étoiles ; 3 ème catégorie : 1 étoile »

#### **Définition 2 :**

La résidence de tourisme est une structure d'hébergement commerciale classée, exploitée de manière permanente ou saisonnière. On y retrouve un ou plusieurs logements individuels ou collectifs qui regroupent, en un même ensemble, des logements meublés et des locaux à usage collectif. Les logements meublés sont destinés à une clientèle

---

<sup>58</sup> le décret exécutif n°19-158 du 30 avril 2019 du journal officiel de la république algérienne n° 33 du 19 mai 2019

touristique qui ne s'y installe pas, pour une occupation quotidienne, hebdomadaire ou mensuelle. Elle dispose d'un certain nombre d'équipements et de services partagés.<sup>59</sup>

**Définition 3 :**

Un apart-hôtel est un mode de location qui allie le confort d'un appartement et les services d'un hôtel. Il est particulièrement apprécié par les personnes qui ont besoin d'un hébergement pour quelques jours, quelques semaines, voire plusieurs mois, que ce soit pour des loisirs ou pour les affaires.<sup>60</sup>

**Conclusion**

L'apart-hôtel se présente comme une solution d'hébergement versatile et attractive, combinant les avantages d'un appartement privé et les services d'un hôtel. Il offre des logements équipés, notamment avec des cuisines, répondant ainsi aux besoins de confort et d'autonomie des clients pour des séjours de courte ou longue durée. Classés selon des catégories de qualité, les appart-hôtels peuvent fournir des prestations variées allant de la restauration au divertissement. De plus, ils regroupent souvent des logements meublés et des espaces communs, créant une expérience de séjour équilibrée entre intimité et services partagés. Ce type d'hébergement est particulièrement apprécié par les touristes et les voyageurs d'affaires, offrant flexibilité et commodité. Par conséquent, l'apart-hôtel constitue une option d'hébergement moderne et efficace, adaptée à une clientèle diverse et exigeante

---

<sup>59</sup> Le décret du 06 juillet 2010 publié dans le Journal officiel de la République française ». (Code du tourisme, 2010)

<sup>60</sup> Le Syndicat National des Résidences de Tourisme

## V.5. Analyse thématique

### V.5.a.Exemple Numéro 1 : Swissotel Resort and Residences Çeşme, Turquie

#### La fiche Technique :

Architectes : Dilekci Architects

Superficie : 85 000 m<sup>2</sup>

Année : 2023

Photographies : Thomas Mayer

Fabricants : Albond, Inova, Protaş

Architecte principal : Durmuş Dilekci

Ingénieur structurel : YBTAS

Ingénieur mécanique : Dinamik Proje

Ingénieur électrique : HB Teknik

Ingénieur acoustique : Karakutu

Design d'intérieur : Toner

Paysage : Ahan

Concepteur lumière : ZKLD



Figure 84 : hôtel Swissotel Resort and residence çeşme, Turquie

Source : <https://www.archdaily.com>

### **V.5.a.a.La situation de projet :**

Swissotel Resort and Residences Çeşme est situé sur la côte égéenne de la Turquie, dans la ville de Çeşme. Cette région est réputée pour ses plages de sable fin, ses eaux cristallines et son climat méditerranéen agréable. L'hôtel bénéficie d'une vue imprenable sur la mer Égée et est à proximité de nombreux sites touristiques, tels que le château de Çeşme, les thermes d'Ilica et la plage d'Alaçatı. La ville de Çeşme est également connue pour ses marchés animés, ses restaurants de fruits de mer et sa vie nocturne animée, offrant aux visiteurs une expérience de vacances complète et diversifiée.

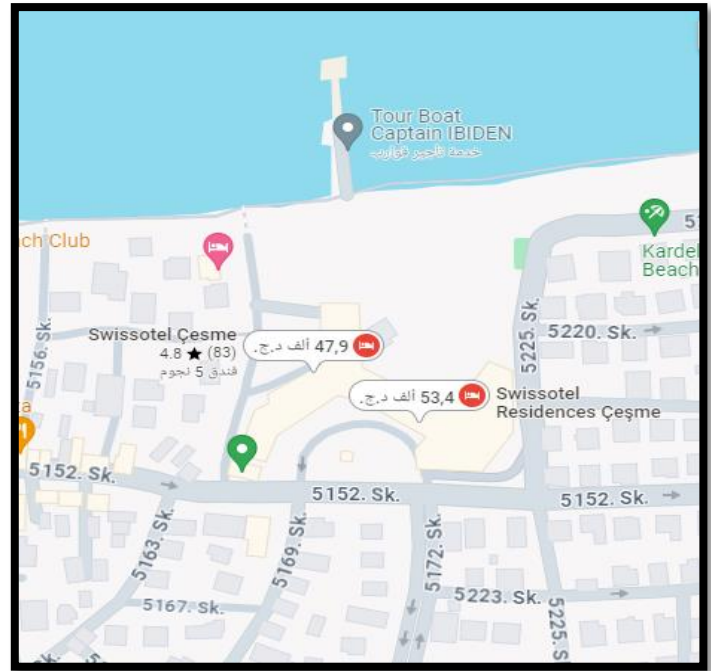


Figure 85: la situation de projet

Source : Google maps

### **V.5.a.b.Description de projet**

Description du projet fournie par les architectes : Swissotel Resort and Residences Çeşme est un projet de transformation qui a réutilisé l'hôtel existant de 11 étages, construit initialement en 1997. Au lieu de démolir le bâtiment et de recommencer à zéro, les architectes de Dilekci ont cherché à prolonger la durée de vie du bâtiment en conservant autant que possible de sa structure existante, minimisant ainsi son empreinte carbone. En ajoutant une nouvelle fonction résidentielle à l'hôtel, le projet est un exemple de réutilisation adaptative en architecture, transformant le bâtiment non seulement sur le plan environnemental, mais aussi sur les plans urbain et social.

### **V.5.a.c.La conception et la volumétrie de projet**

La conception et la volumétrie de l'hôtel Swissotel Resort and Residences Çeşme présentent plusieurs caractéristiques intéressantes. Voici une analyse de ces aspects :



### **La conception :**

Dans la conception de l'hôtel Swissotel Resort and Residences Çeşme, il y a une partie du bâtiment qui a été démolie et une partie conservée. Voici une analyse plus détaillée de cette approche :

### **Démolition**

Anciennes structures obsolètes : Certaines parties de l'hôtel, notamment celles construites conformément à la réglementation sismique de 1988, étaient devenues obsolètes et ne répondaient plus aux normes de sécurité après le séisme majeur d'Izmit en 1999. Ces parties ont été démolies pour permettre une reconstruction plus moderne et sécurisée.

### **Conservation :**

Structure de base : La structure de base de l'hôtel, telle que les fondations et une partie des murs porteurs, a été conservée. Cette approche a permis de minimiser les coûts de construction et de réduire l'empreinte carbone du projet.

Réutilisation des espaces : Certains espaces intérieurs ont été conservés et rénovés pour servir de base à la nouvelle conception. Par exemple, des zones de réception et des espaces publics ont été préservés et améliorés pour offrir une continuité avec l'histoire de l'établissement.

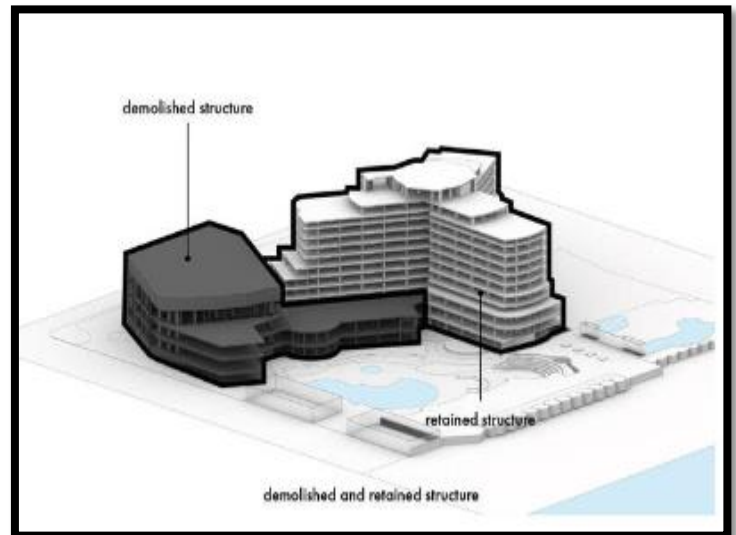


Figure 86: la démolition de projet

Source : <https://www.archdaily.com>

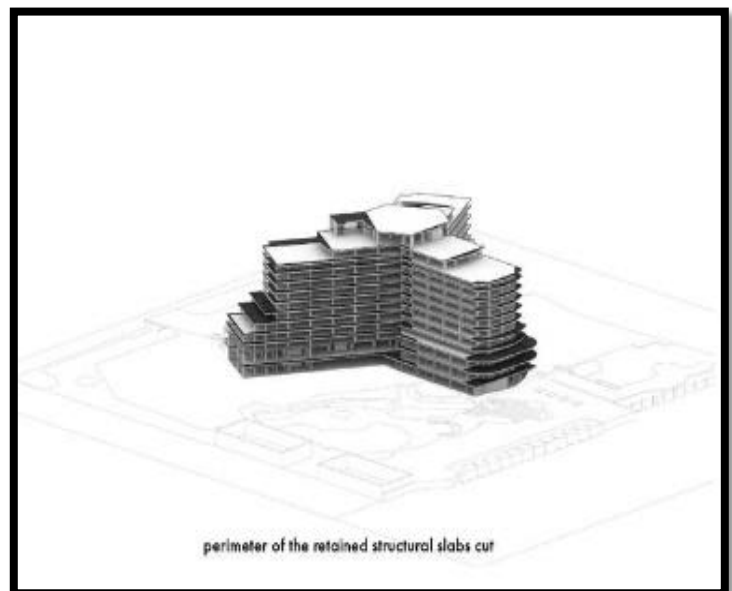


Figure 87: la conservation de projet

Source : <https://www.archdaily.com>

En combinant la démolition sélective des parties obsolètes et problématiques avec la conservation et la réutilisation des éléments structuraux et architecturaux viables, l'hôtel Swissotel Resort and Residences Çeşme a réussi à transformer son bâtiment de manière durable tout en préservant une partie de son caractère d'origine.

La troisième étape a consisté à ajouter de nouvelles structures pour moderniser et étendre le bâtiment existant :

Extension en porte-à-faux en béton : Une extension en porte-à-faux en béton a été ajoutée à la structure existante pour créer de nouveaux espaces. Cette extension moderne offre non seulement une esthétique contemporaine, mais elle permet également d'augmenter la surface habitable de l'hôtel tout en offrant des vues panoramiques sur la mer Égée.

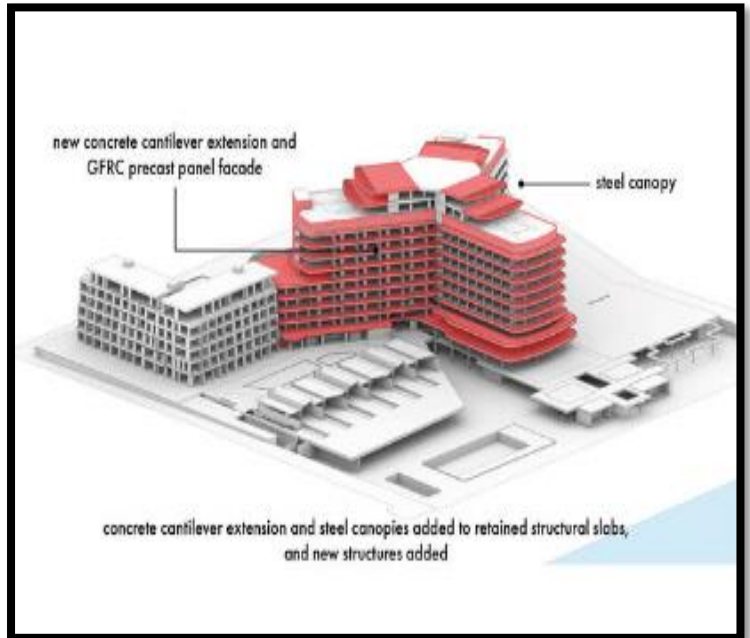


Figure 88: ajouter de nouvelle structure

Source : <https://www.archdaily.com>

Auvents en acier : Des auvents en acier ont été ajoutés aux panneaux structuraux de retenue pour protéger les espaces extérieurs, tels que les terrasses et les balcons, des intempéries tout en créant des zones ombragées confortables pour les clients.

Nouvelle structure : Une nouvelle structure a été ajoutée pour renforcer et soutenir les extensions et les modifications apportées à l'hôtel. Cette nouvelle structure a été conçue pour s'intégrer harmonieusement à l'architecture existante tout en offrant un soutien adéquat pour les nouvelles fonctionnalités ajoutées.

Une nouvelle façade et un paysage ont été ajoutés pour compléter la transformation de l'hôtel Swissotel Resort and Residences. Nouvelle façade : a été conçue pour donner une apparence moderne et élégante à l'hôtel. Cette façade intègre des éléments architecturaux contemporains, tels que des matériaux légers et des finitions sophistiquées, pour créer une esthétique rafraîchie et harmonieuse. Les fenêtres ont été agrandies pour maximiser les vues sur la mer et permettre plus de lumière naturelle dans les espaces intérieurs.

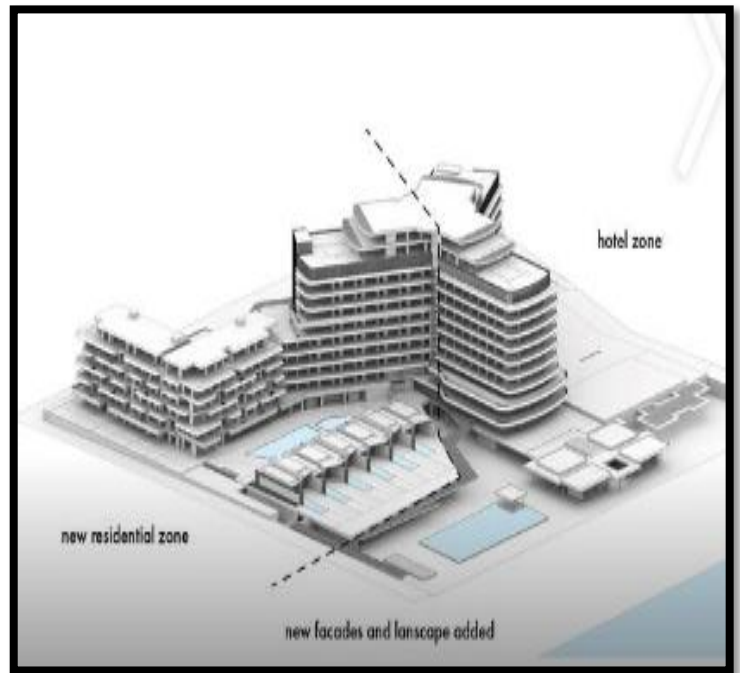


Figure 89: la transformation de l'hôtel

Source : <https://www.archdaily.com>

Paysage amélioré : Le paysage autour de l'hôtel a été repensé pour créer des espaces extérieurs attrayants et fonctionnels. Des jardins paysagers, des terrasses et des zones de détente ont été ajoutés pour offrir aux clients des espaces de loisirs en plein air. De plus, des chemins de promenade et des espaces verts ont été intégrés pour relier harmonieusement l'hôtel à son environnement naturel et créer une atmosphère de détente.

### V.5.a.d.Volumétrie :



*Figure 90 ; la façade vers la mer*

Source ; <https://www.archdaily.com>

**Hauteur :** L'hôtel Swissotel Resort and Residences Çeşme est un bâtiment de 11 étages, ce qui lui confère une présence imposante sur le littoral. Cette hauteur permet aux clients de profiter de vues panoramiques sur la mer Égée.

**Silhouette :** La volumétrie du bâtiment est soigneusement conçue pour créer une silhouette élégante et moderne. Les différents niveaux sont agencés de manière à maximiser les vues sur la mer tout en préservant l'harmonie esthétique de l'ensemble.

**Massing :** Bien que l'hôtel soit composé de plusieurs volumes, ceux-ci sont intégrés de manière cohérente pour former une masse globale équilibrée. Les extensions ajoutées au fil du temps, telles que le centre de congrès et le café, sont également harmonieusement intégrés à la structure principale.

### V.5.a.e. Les espaces intérieur de projet :

**Chambres et Suites :** L'hôtel propose une gamme de chambres et de suites élégamment décorées, offrant un confort moderne et des vues panoramiques sur la mer. Les chambres sont équipées de toutes les commodités nécessaires pour un séjour agréable, tandis que les suites offrent des espaces supplémentaires et des équipements haut de gamme.

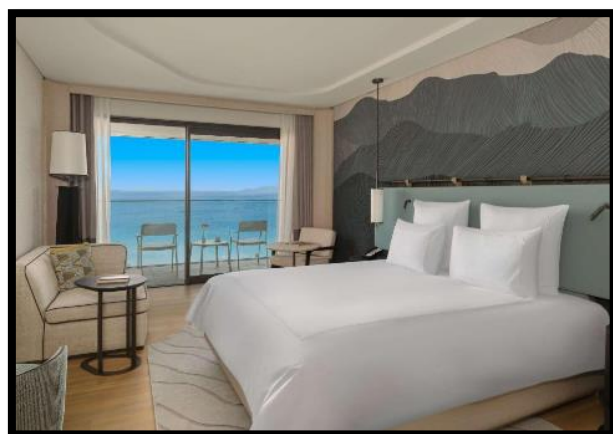


Figure 91: chambre et suites

Source : <https://www.booking.com>

**Restaurants et Bars :** L'établissement propose plusieurs restaurants offrant une cuisine variée, allant des plats locaux aux plats internationaux. Les bars et cafés offrent également des options de restauration légère et des cocktails rafraîchissants, le tout dans un cadre élégant et détendu.



Figure 92: restaurant et bars

Source : <https://www.booking.com>

**Espaces de Loisirs :** L'hôtel dispose d'une piscine extérieure avec terrasse, où les clients peuvent se détendre au soleil tout en profitant de la vue sur la mer. Un spa et un centre de bien-être sont également disponibles, proposant une gamme de soins et de massages pour une relaxation totale.



Figure 93: espace de loisirs

Source : <https://www.booking.com>

**Salles de Réunion et Événements** : Pour les voyageurs d'affaires, l'hôtel propose des salles de réunion et des espaces événementiels entièrement équipés, pouvant accueillir des réunions, des conférences et des événements spéciaux.



Figure 94: salles de réunion et événements

Source : <https://www.booking.com>

**Installations Sportives** : Les installations sportives comprennent une salle de sport moderne, des courts de tennis et diverses activités nautiques sur la plage, telles que la planche à voile et le jet-ski.



Figure 95 : installation sportives

Source : <https://www.booking.com>

**Espaces Extérieurs** : Les jardins paysagers, les terrasses et les promenades offrent aux clients de l'hôtel des espaces extérieurs agréables pour se détendre, se promener et profiter du climat méditerranéen.



Figure 96: espace extérieur

Source : <https://www.booking.com>

**Services Additionnels** : Des services supplémentaires tels qu'un service de conciergerie, un parking, un accès Wi-Fi gratuit et une navette vers le centre-ville sont également disponibles pour assurer un séjour confortable et pratique pour les clients.

### V.5.a.f. Structure

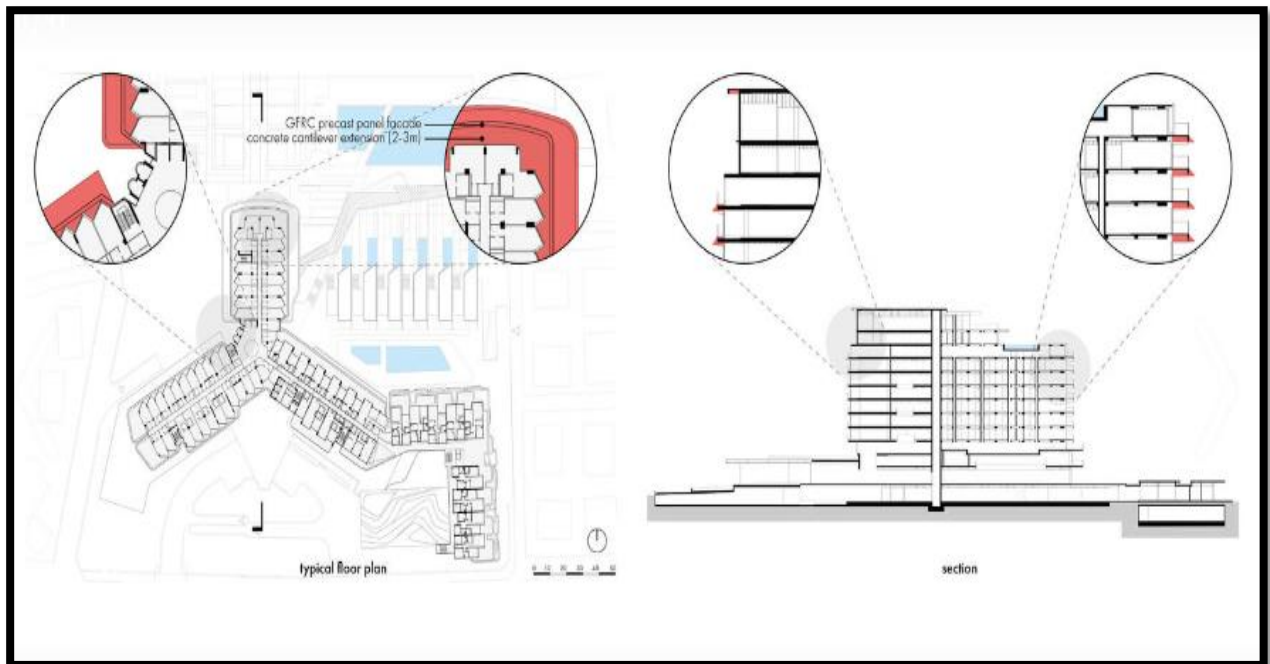


Figure 97: la structure de projet

Source ; <https://www.archdaily.com>

La structure de l'hôtel Swissotel Resort and Residences Çeşme est conçue pour être solide, sûre et fonctionnelle, tout en offrant un cadre esthétique moderne. Voici une description de la structure typique de cet hôtel :

**Fondations :** Les fondations sont conçues pour soutenir le poids du bâtiment et résister aux forces sismiques, étant donné que l'hôtel est situé dans une région sujette aux tremblements de terre. Des fondations en béton armé sont probablement utilisées pour assurer une stabilité structurelle adéquate.

**Structures en béton :** Les murs porteurs, les poteaux et les dalles en béton armé sont utilisés pour former la structure principale de l'hôtel. Cette structure en béton offre une solidité et une durabilité essentielles pour soutenir les charges du bâtiment, y compris les étages, les murs extérieurs et les cloisons intérieures.

**Poteaux et Poutres :** Des poteaux et des poutres en béton sont utilisés pour soutenir les étages supérieurs de l'hôtel, ainsi que pour créer des espaces ouverts et des zones de circulation dans le bâtiment.

Murs de soutènement : Des murs de soutènement en béton ou en acier peuvent être utilisés pour stabiliser les terrains en pente et créer des plateformes pour les aménagements paysagers et les installations extérieures.

Structures en acier : Des structures en acier sont également utilisées, notamment pour les auvents, les escaliers extérieurs, les balcons et autres éléments architecturaux.

Verre et Aluminium : Les façades de l'hôtel sont souvent composées de verre et d'aluminium, offrant une esthétique moderne et permettant la transmission de la lumière naturelle à l'intérieur du bâtiment.

Systèmes de Renforcement : Des systèmes de renforcement sont intégrés à la structure pour garantir la résistance aux séismes et aux autres forces naturelles. Cela peut inclure l'utilisation de cadres en acier ou de dispositifs d'amortissement sismique.

#### **V.5.a.g. Les matériaux et traitement de façade :**



*Figure 98: traitement de façade*

*Source ; <https://www.archdaily.com>*

Pour l'hôtel Swissotel Resort and Residences Çeşme, une variété de matériaux et de traitements de façade peuvent être utilisés pour créer une esthétique moderne et attrayante tout en assurant la durabilité et la résistance aux intempéries. Voici quelques options possibles :

Verre : Les façades en verre offrent une transparence et une luminosité naturelle, ce qui permet de maximiser les vues sur la mer. Des vitrages teintés ou réfléchissants peuvent être utilisés pour contrôler la luminosité et la chaleur à l'intérieur du bâtiment.



Panneaux en aluminium : Les panneaux en aluminium offrent une grande variété de finitions et de couleurs, permettant une personnalisation et une esthétique moderne. Ils sont également durables et nécessitent peu d'entretien.

Pierre naturelle :L'utilisation de pierre naturelle comme le travertin ou le marbre peut ajouter une touche d'élégance et de sophistication à la façade. Ces matériaux sont également durables et résistants aux intempéries.

Enduit de façade :Un enduit de façade peut être appliqué pour créer une surface lisse et uniforme. Il offre également une grande variété de couleurs et de textures.

Bois : L'utilisation de bois sur la façade peut apporter une chaleur et une texture naturelle à l'ensemble du bâtiment. Des traitements de protection doivent être appliqués pour assurer la durabilité du bois et le protéger des intempéries.

Éléments architecturaux en acier : Des éléments architecturaux en acier, tels que des auvents, des balcons et des garde-corps, peuvent être utilisés pour ajouter du contraste et de la modernité à la façade.

Traitement anti-salissures :Pour maintenir l'aspect propre et net de la façade, des traitements anti-salissures peuvent être appliqués pour protéger les matériaux des dépôts de saleté et de la pollution atmosphérique.

#### **V.5.a.h.Programme quantitatif et qualitatifs**

<b><u>Espace</u></b>	<b><u>Quantité</u></b>	<b><u>Surface par unité (m<sup>2</sup>)</u></b>
La réception	1	200
Conciergerie		50
Chambre double	150	30-40
Suite de luxe	50	50-80
Suite familiale	20	70-100
Restaurant	4	200-300
Bars/café	3	100-150
Piscine exteriur	1	250
Spa	1	300
Salle de sport	1	150
Salle de reunion et evenements	5	100-300

Court de tennis	2	Variable
Espace vert et jardin		2000
Aire des jeux pour enfants	1	100

Tableau 3; programme quantitatif et qualitatif de hôtel

Source : auteur

### **V.5.b Exemple2 : Hôtel SHERATON à Alger**

#### **La fiche technique :**

Nom de l'hôtel : Sheraton Alger Hôtel

Localisation : Alger, Algérie

Année de construction : L'hôtel a été construit en 1995.

Maitre d'œuvre : CSCEC china State construction Engineering corporation

Surface terrain: 120.000 m<sup>2</sup>

Bâtiments: 75.000 m<sup>2</sup>

Catégorie Hôtel: 5\*\*\*\*\*Luxe



Figure 99: Hôtel Sheraton à Alger

Source : <https://www.booking.com>

#### **V.5.b.a.La situation de projet**

L'hôtel Sheraton Alger est situé dans le quartier d'El Madania à Alger, en Algérie. Il bénéficie d'un emplacement central et stratégique, offrant un accès facile aux principales attractions de la ville ainsi qu'à ses zones commerciales et administratives. L'hôtel se trouve à proximité de la baie d'Alger, offrant une vue panoramique sur la mer Méditerranée. Sa localisation



Figure 100: la situation de l'hôtel Sheraton

Source : Google maps

privilegiée en fait un choix populaire pour les voyageurs d'affaires et de loisirs visitant la capitale algérienne.

#### **V.5.b.c.Description de projet :**

Le Sheraton Alger Hôtel est un hôtel cinq étoiles situé au cœur de la capitale algérienne, offrant une vue imprenable sur la baie d'Alger. L'hôtel propose un hébergement de luxe avec des chambres et suites spacieuses et élégantes, équipées de toutes les commodités modernes. Les restaurants de l'hôtel offrent une variété de plats internationaux et locaux, tandis que les bars sont parfaits pour se détendre et socialiser. Les installations de loisirs comprennent une piscine extérieure, un spa pour se détendre et une salle de fitness pour rester en forme. Avec ses salles de réunion modernes et son centre d'affaires bien équipé, l'hôtel est également un choix populaire pour les événements d'affaires et les conférences.

#### **V.5.b.d.La conception et la volumétrie de projet :**



*Figure 101: la conception et la volumétrie de projet*

Source : fr.Scribd.com

Sa forme à bras ouvert et son emplacement à côté de la mer rappelle la forme d'un Bateau<sup>61</sup>

#### **V.5.b.e.Les espaces de projet**

Les différents espaces fonctionnels ont été conçus pour répondre à divers besoins et utilisateurs. L'entrée principale orientée au sud mène à un grand hall, tandis que du côté droit se trouve la réception et en face, un escalier monumental. L'architecte a ajouté une cascade entre les deux escaliers et des points lumineux pour offrir du confort aux clients.

<sup>61</sup> <https://www.scribd.com/presentation/508747950/Analyse-Thematique-Lundi-2021-Youssra-Hotels>

### V.5.b.f.Traitement de façade

La façade de l'hôtel Sheraton est conçue dans un style moderne, caractérisée par l'utilisation de grandes baies vitrées et d'éléments architecturaux modernes.



Figure 102: la façade principale

Source : <https://www.booking.com>

### V.5.b.g.Schéma d'organigramme de l'hôtel Sheraton

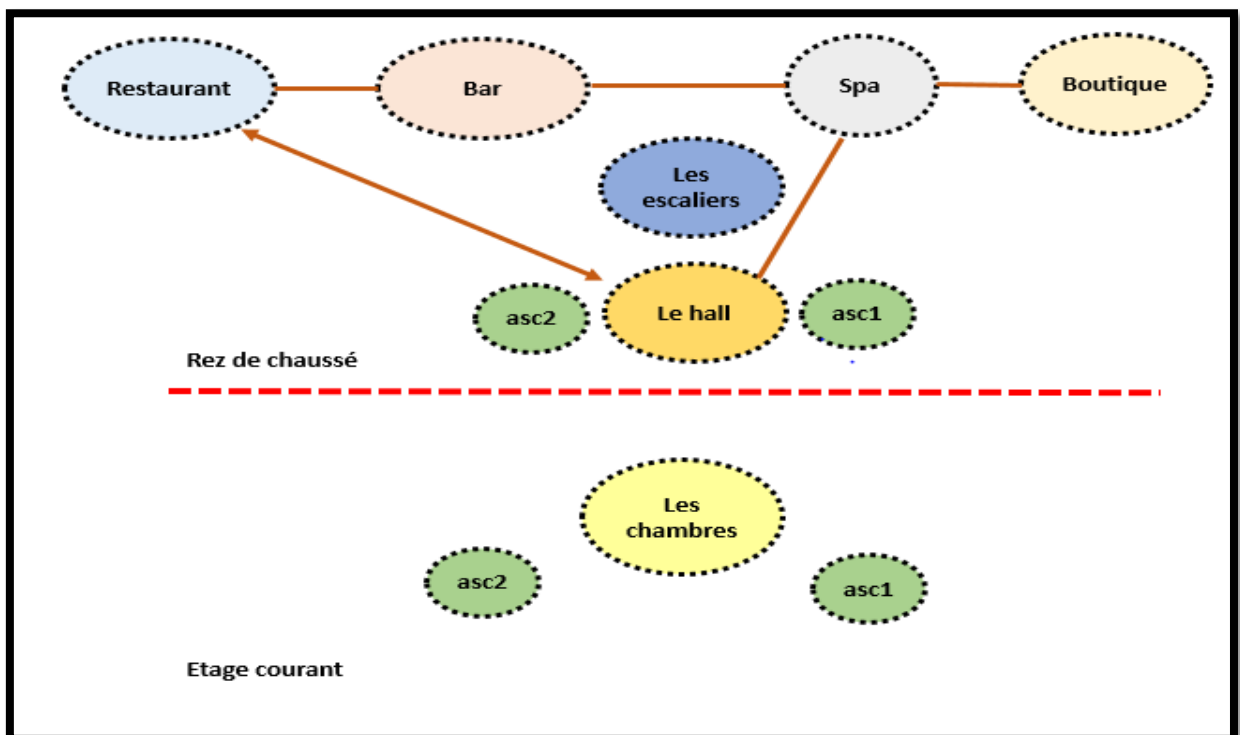


Figure 103: schéma d'organigramme de l'hôtel Sheraton

Source : auteur

### **V.5.b.h.Programme**

Espace	Quantité	Surface (m <sup>2</sup> )
Hall d'entrée	1	200
Réception	1	100
Salle de réunion	5	500
Chambre	200	25-30/ suite 50/60
Restaurants	2	300
Bars	1	100
Piscine	1	150
Spa	1	250
Salle de sport	1	200
Boutique	3	100
Salle de conférence	3	350
Espace extérieur		500

Tableau 4: programme quantitatif et qualitatif d'hôtel Sheraton

Source : auteur

### **V.5.c. 3em exemple : Appart-hôtel Strelaysia à Casablanca au Maroc**

#### **La fiche technique :**

Projet : Strelaysia appart hôtel

Lieu : Casablanca, Maroc

Architectes : Youssef Nedjmi / Yachar Bouhaya

Surface du terrain : 1700m<sup>2</sup>

Gabarit : R+6



Figure 104: appart hôtel Strelaysia à Casablanca au Maroc

Source : amush, 2021

### V.5.c.a. Présentation et situation

Ce projet d'appartement-hôtel est directement connecté aux infrastructures majeures de la ville. Ce nouvel hôtel est un point de repère urbain qui peut donner une identité aux aspects spécifiques du tourisme d'affaires grâce à sa signature très visible.

L'appart-hôtel Strelisia est Situé à Casablanca, l'appart-hôtel Strelisia se trouve au cœur du quartier Mâarif, un quartier résidentiel et d'affaires où se trouvent de nombreuses entreprises de renom. De plus, il se trouve au carrefour de quelques-unes des principales artères Casablancaises, telles que le boulevard de Massira el Khadra et l'avenue Bir Anzarane, qui longe le terrain au sud.

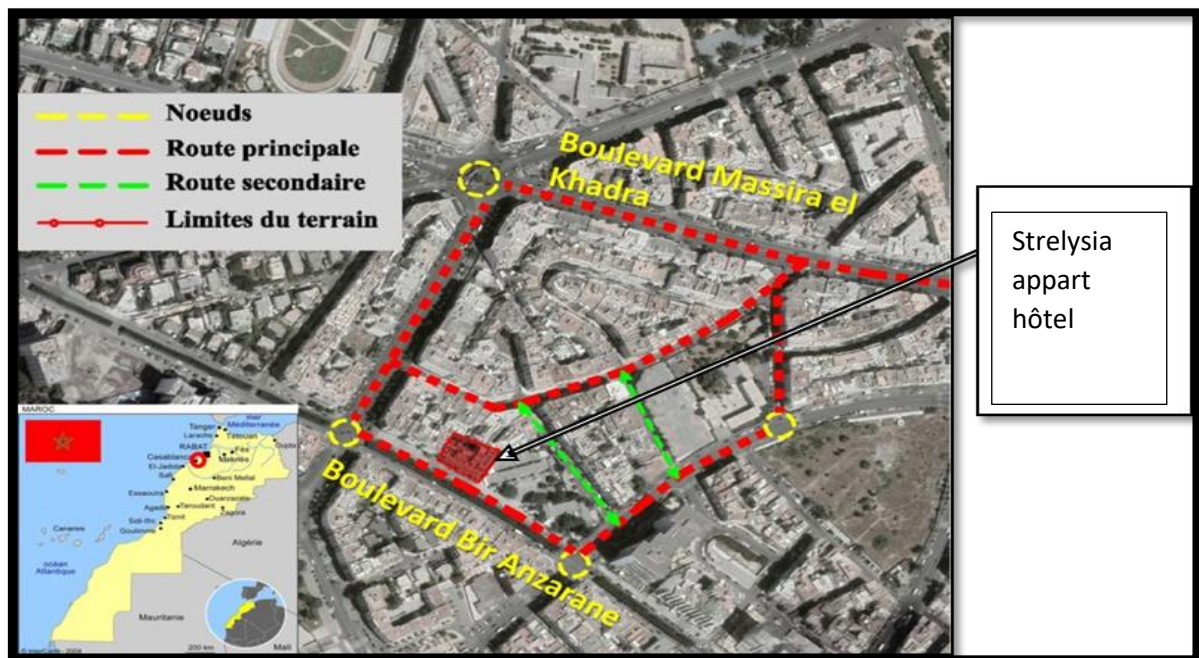


Figure 105: la situation de projet

Source : Google earth traité par l'auteur

### V.5.c.b.Plan de masse :

L'appart-hôtel Strelisia est accessible depuis le boulevard Bir Anzarane, il dispose de deux accès pour le parking ; un accès mécanique et un autre réservé aux piétons. L'accès principal à l'appart-hôtel est séparé de l'accès des locaux commerciaux.

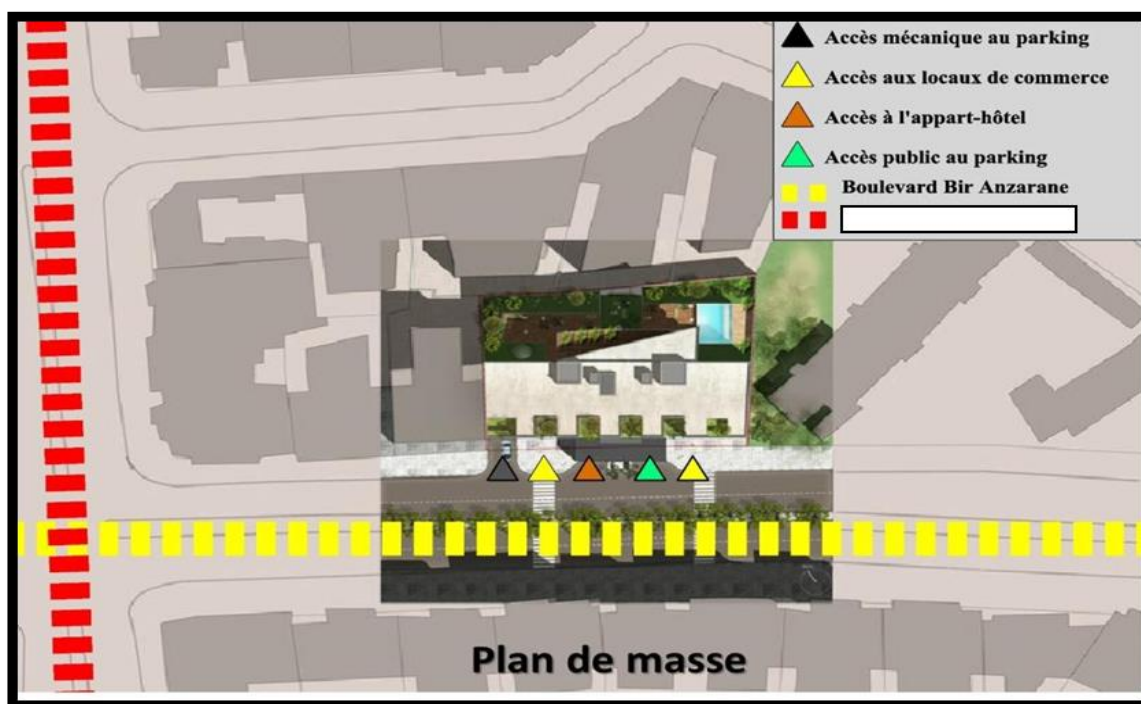


Figure 106: plan de masse

Source : yacharbouhaya, 2013

### V.5.c.c.Le programme

	Quantité	Surface (m <sup>2</sup> )	Equipement
	28 unités	30-40	Cuisine équipée Salle de bain Espace de vie
T2 (2pièce)	Type d'appartement	50-60	Cuisine équipée Salle de bain Chambre Séparée, salon
T3 (3 pièce)	Studio	70-80	Cuisine équipée 2 salles de bain

			<b>2 chambres, salon</b>
--	--	--	--------------------------

Tableau 5 : programme quantitatif et qualitatif de l'appart hôtel

Source : auteur

### **V.6. Programme de notre projet**

<b><u>Espace</u></b>	<b><u>Quantité</u></b>	<b><u>Surface (m<sup>2</sup>)</u></b>
<b><u>Zone clientèle</u></b>		
Hall d'entrée	<u>1</u>	<u>400</u>
La réception	<u>1</u>	<u>25</u>
Salon détente	<u>1</u>	<u>200</u>
<b><u>Zone privé pour hôtel</u></b>		
Chambre double	<u>38</u>	<u>40</u>
Chambre simple	<u>25</u>	<u>30</u>
Suite	<u>13</u>	<u>50</u>
Suite vip	<u>17</u>	<u>60-70</u>
Sanitaire	<u>1</u>	<u>6</u>
Service room	<u>20</u>	<u>10-20</u>
<b><u>La direction</u></b>		
Bureau de directeur	<u>1</u>	<u>50</u>
Salle de réunion	<u>1</u>	<u>80</u>
Secrétariat	<u>1</u>	<u>30</u>
Bureau d'échange	<u>1</u>	<u>20</u>
Bureau de comptable	<u>1</u>	<u>20</u>
sanitaire	<u>1</u>	<u>18</u>
<b><u>Zone de loisir</u></b>		
Spa	<u>2</u>	
Vestiaire	<u>2</u>	<u>35</u>
hammam	<u>2</u>	<u>15</u>
Sauna	<u>2</u>	<u>15</u>



Salle de pédi spa	<u>2</u>	<u>15</u>
Salle de relaxation	<u>2</u>	<u>28</u>
Piscine intérieur	<u>3</u>	<u>150</u>
Piscine extérieur	<u>1</u>	<u>180</u>
Salle de sport	<u>1</u>	<u>290</u>
Salle de similaire	<u>1</u>	<u>220</u>
Sanitaire	<u>1</u>	<u>25</u>
<b><u>service</u></b>		
Restaurant	<u>1</u>	<u>200</u>
Sanitaire	<u>1</u>	<u>30</u>
<b><u>Service technique</u></b>		
Chambre électrique	<u>2</u>	<u>45</u>
Buanderie	<u>2</u>	<u>50</u>
<b><u>Secteur économique</u></b>		
La cuisine	<u>1</u>	<u>120</u>
Chambre froide	<u>1</u>	<u>15</u>
Chambre poubelle	<u>1</u>	<u>15</u>
Dépôt	<u>1</u>	<u>15</u>
<b><u>Les apparts hôtel</u></b>		
F1	<u>70</u>	<u>60</u>
F3	<u>12</u>	<u>60-70</u>
Service room	<u>12</u>	<u>10-20</u>

Tableau 6: programme quantitatif et qualitatif de notre projet

Source ; auteur

## **V.7. Conception du projet**

### **V.7.a. L'idée du projet :**

Nous nous inspirons de la culture régionale de Tipaza. Comme nous le savons, Tipaza est connue pour ses monuments romains, tels que le théâtre romain situé juste à côté de notre terrain. Le théâtre romain est caractérisé par une scène centrale où se déroulent les événements et les activités essentielles. En lien avec le thème de notre projet, un hôtel balnéaire axé sur les bains d'eau, tels que les piscines, le spa et le hammam, nous avons intégré une piscine centrale dans notre projet. Cette piscine centrale fonctionne comme la scène d'un théâtre, où les activités principales du projet se dérouleront. De plus, le projet est conçu de manière à ce que la piscine centrale entoure les autres installations, créant ainsi une atmosphère similaire à celle des gradins d'un théâtre entourant la scène.

Nous avons exploré une autre inspiration pour notre projet, en nous tournant vers la nature environnante de Tipaza. En observant les paysages côtiers magnifiques et les eaux cristallines de la mer Méditerranée, nous avons décidé de créer un lien fort avec l'environnement aquatique. Inspirés par la beauté des lagunes naturelles et des piscines naturelles le long de la côte, nous avons conçu notre hôtel avec une piscine centrale spectaculaire. Cette piscine devient le joyau de notre projet, reflétant le bleu clair du ciel et de la mer, et offrant une oasis de fraîcheur et de détente au cœur de l'établissement. Elle devient un point focal où les clients peuvent se détendre, se rafraîchir et se reconnecter avec la nature environnante. Dans ce concept, la piscine centrale est inspirée par la beauté naturelle des paysages côtiers de Tipaza, et elle devient un élément central pour relier l'hôtel à son environnement naturel.

### V.7.b. Genèse du projet

Etape 1 : notre terrain est divisé en deux parties par la voie mécanique

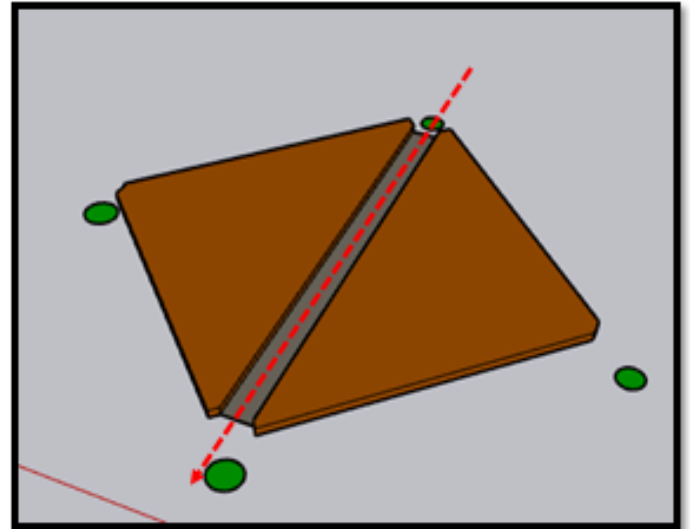


Figure 107: étape 01

Source : auteur

Etape 2 : une piscine est ajoutée au centre du terrain parce qu'elle constitue la base principale de projet, elle fonctionne comme une scène de théâtre et crée un lien fort avec l'environnement.

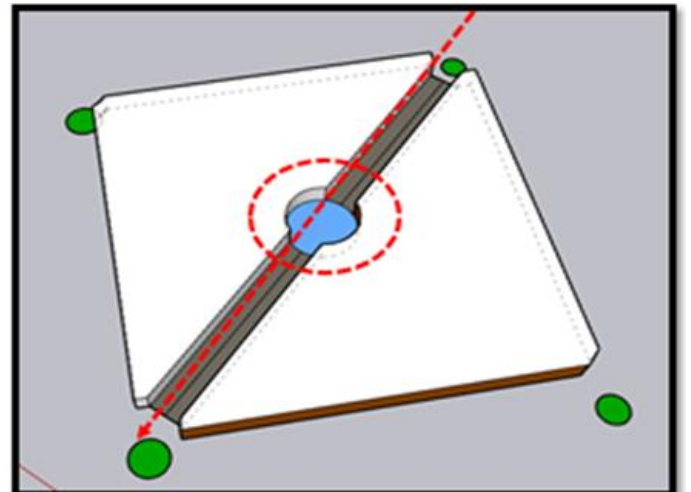


Figure 108: 2em étape

Source : auteur

Etape 3 : dans la troisième étape du projet, des demi-cercles sont créés de chaque côté entourant la piscine, semblables aux gradins d'un théâtre

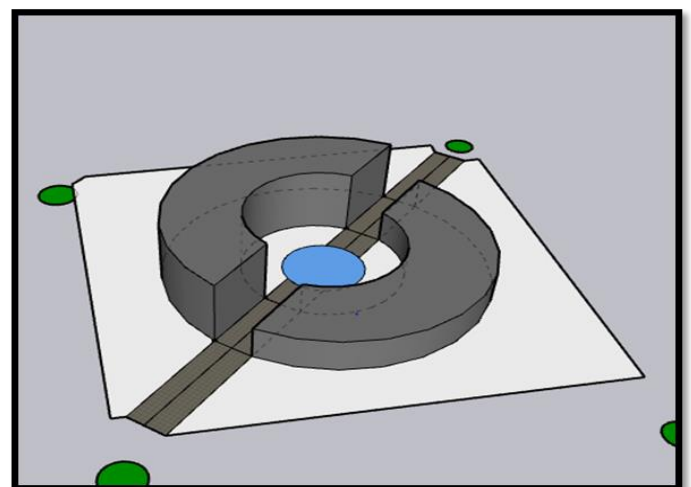


Figure 109: étape 3

Source : auteur

Etape 4 : deux autres demi-cercles sont ajoutés pour renforcer cette conception théâtrale et augmenter la capacité d'accueil

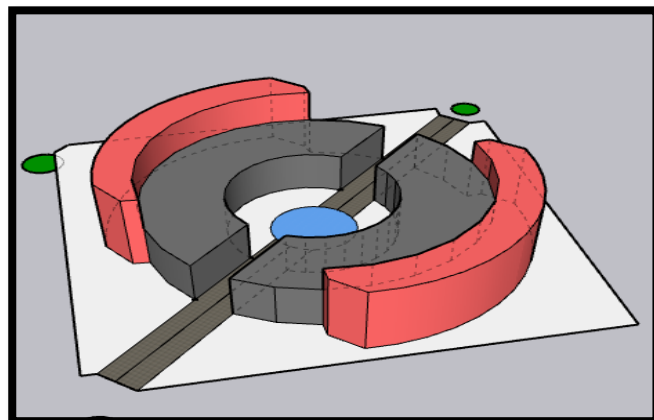


Figure 110: étape 4

Source : auteur

### **V.7.c. Organisation intérieure des espaces**

#### **Sous-sol**

Pente de 16%: La rampe d'accès permet aux véhicules de descendre facilement au sous-sol.

Entrées et Parking : Un parking commun de 80 places de stationnement avec 3 places pour PMR (Personnes à Mobilité Réduite). Les locaux techniques (électricité, générateur, buanderie) sont aussi situés ici.

Monte-charge: Prévu pour la cuisine de l'hôtel, facilitant le transport des repas et fournitures entre les différents niveaux.

Accès : Deux entrées distinctes du sous-sol vers le rez-de-chaussée, une pour l'hôtel balnéaire et l'autre pour l'appart-hôtel, assurent une séparation claire et une gestion efficace du flux de personnes.

#### **Premier niveau**

Hôtel balnéaire

Entrée principale et hall: Un grand hall d'entrée avec une réception centrale qui dirige vers tous les espaces principaux, facilitant l'orientation des clients.

Espaces communs : Inclut un restaurant avec cuisine, un salon de détente, une salle de séminaire, une salle de sport et un grand espace spa divisé en sections pour hommes et femmes.

Administration : Bureaux administratifs de l'hôtel pour la gestion quotidienne.

Appart-hôtel

Entrée et hall : Un hall d'entrée plus simple avec une réception et un espace administratif limité, adapté aux besoins des résidents de l'appart-hôtel.

### Deuxième niveau

Hôtel balnéaire

Hébergement : Chambres simples, doubles, suites et suites VIP, toutes avec balcon. Quatre chambres de service pour le personnel.

Appart-hôtel

Hébergement : Studios et appartements F1 et F2, avec quatre chambres de service pour le personnel.

### Troisième niveau

Hébergement : Identique au deuxième niveau, mais avec une terrasse pour chaque chambre. La disposition commence à montrer une dégradation créant ainsi une atmosphère similaire à celle des gradins d'un théâtre entourant la scène.

### Quatrième à septième niveaux

Hébergement: Continuité des chambres et appartements avec dégradation progressive de chaque étage. Cette disposition permet de réduire l'impact visuel du bâtiment et d'offrir une variété d'espaces extérieurs, tout en optimisant la lumière naturelle et les vues pour les résidents.

#### **V.7.d. traitement de façade :**

Dans notre projet, le traitement de la façade intègre de manière harmonieuse le verre et le bois, s'inspirant directement de l'environnement naturel de Tipaza. L'utilisation du verre permet de maximiser les vues panoramiques sur la mer et les paysages environnants, apportant une luminosité naturelle abondante à l'intérieur des espaces. Parallèlement, le bois, choisi pour sa chaleur et son caractère organique, s'intègre parfaitement à la forêt environnante. Ce choix de matériaux non seulement renforce l'esthétique contemporaine de la structure, mais il crée également une continuité visuelle et matérielle avec le cadre naturel, renforçant ainsi le lien entre l'architecture et son environnement. En combinant ces éléments, nous parvenons à créer un cadre de vie durable et inspirant, en parfaite harmonie avec la beauté et la richesse de la nature locale.

#### **V.7.e. système constructif :**

Le projet d'hôtel balnéaire et d'appart 'hôtel utilise des techniques de construction modernes et robustes pour assurer la durabilité, la stabilité et la flexibilité architecturale. Ce système constructif intègre des structures poteau-poutre pour les étages supérieurs et des voiles pour le sous-sol et la piscine centrale.

#### **Système poteau-poutre**

Définition et avantages

Poteau-poutre: Un système structural où les charges sont supportées par des poteaux verticaux reliés par des poutres horizontales.

Avantages : Flexibilité dans la disposition des espaces intérieurs, grandes ouvertures pour la lumière naturelle, rapidité de construction et facilité d'adaptation future.

Matériaux utilisés

Béton armé : Utilisé pour sa résistance et sa durabilité.

Acier : Pour les structures nécessitant une grande portée et une finesse architecturale.

#### **Application dans le projet**

Étages supérieurs : Les chambres d'hôtel, les appartements, les restaurants et les espaces communs utilisent le système poteau-poutre pour maximiser l'espace utilisable et offrir des vues dégagées sur la mer.

Espaces ouverts : Les halls d'entrée, les salons et les restaurants bénéficient de grandes baies vitrées grâce à ce système, créant une ambiance lumineuse et aérée.

### **Systeme de voiles**

Définition et avantages

Voiles : Murs porteurs en béton armé qui assurent la stabilité latérale de la structure.

Avantages: Grande rigidité, résistance aux charges latérales (vent, séisme), et durabilité.

Matériaux utilisés

Béton armé : Principalement utilisé pour sa capacité à supporter des charges lourdes et sa résistance aux forces latérales.

### **Application dans le projet :**

Sous-sol: Les voiles sont utilisés pour les murs de soutènement et les structures de support, garantissant la stabilité de l'ensemble du bâtiment. Ils sont essentiels pour les parkings souterrains et les espaces techniques.

Piscine centrale: Utilisation de voiles pour les parois de la piscine, assurant une étanchéité et une solidité optimales. Cette piscine centrale sert également de point focal, rappelant l'inspiration du théâtre romain.

### **Conclusion du chapitre :**

En conclusion, grâce à cette nouvelle centralité touristique, Tipaza est prête à exploiter pleinement son potentiel en tant que destination incontournable pour les touristes. La ville, avec ses paysages pittoresques, ses plages magnifiques et son riche patrimoine historique, offre un cadre idéal pour un développement touristique durable et prospère. Ce projet marque une étape décisive dans l'évolution de Tipaza, la propulsant vers un avenir prometteur en tant que joyau touristique de la région.

# Conclusion générale



Partant de l'idée de créer une nouvelle centralité touristique à Tipaza, la question principale était de savoir comment établir un équilibre touristique entre le nord-est et le sud-est de Tipaza. Pour ce faire, nous avons proposé de créer une nouvelle centralité dans le sud-est de Tipaza, afin de rééquilibrer les flux touristiques et de renforcer les liens entre ces deux zones.

Dans un premier temps, nous avons exploré les concepts et les fondamentaux de la centralité urbaine, afin de mieux comprendre les dynamiques à l'œuvre dans le développement des villes attractives. Nous avons ensuite entrepris une analyse approfondie des indicateurs et des composantes de la ville de Tipaza, mettant en lumière ses caractéristiques uniques. Cette analyse a révélé un déficit significatif en matière de services touristiques, en particulier dans la région du sud-est de Tipaza, contrastant fortement avec le nord-est de la ville, qui bénéficie d'une densité touristique élevée. La route nationale numéro 11, qui sépare ces deux zones, accentue ce déséquilibre. À travers notre projet, nous avons donc cherché à créer une nouvelle centralité urbaine axée sur des équipements touristiques, reconnaissant leur rôle crucial dans la prospérité et l'attractivité d'une ville.

Les résultats de nos recherches, obtenus à travers une série d'études et d'analyses, nous ont conduits à sélectionner la construction d'un hôtel balnéaire et d'appart hôtel touristiques comme projet central. Ce choix repose sur plusieurs considérations stratégiques : Intégration harmonieuse dans l'environnement urbain: L'hôtel et les appartements s'intègrent parfaitement dans le cadre existant de Tipaza, respectant et valorisant le paysage et l'architecture locale.

Attraction de touristes : Ces infrastructures sont conçues pour attirer un grand nombre de visiteurs, offrant des services de qualité pour le plaisir et la détente. Elles répondent aux besoins des touristes modernes qui recherchent à la fois confort et authenticité et Proximité des installations touristiques, La localisation choisie permet aux visiteurs d'accéder facilement à toutes les autres attractions et commodités.

Impact économique et social, Le projet vise à dynamiser l'économie locale en créant des emplois et en stimulant les entreprises locales. De plus, il cherche à impliquer et à bénéficier aux communautés locales, garantissant un développement durable et inclusif.

La création de cette nouvelle centralité touristique à Tipaza est une initiative stratégique visant à transformer la ville en une destination touristique de premier plan. Ce projet marque une étape décisive dans l'évolution de Tipaza, renforçant son attractivité, tout en promouvant un développement harmonieux et durable. À travers cette centralité, nous visons non seulement à équilibrer les flux touristiques entre le nord-est et le sud-est de la ville, mais aussi à offrir une expérience enrichissante et inoubliable aux visiteurs, tout en soutenant la croissance économique locale.

# **Bibliographie**

## Les ouvrages

- Alberto, Z. (s.d.). *Introduction à l'urbanisme Opérationnel*.
- Boukhmis,K, Z. A. (1983). 27-34.
- Bourdin, A. (2003). *Anatomie des nouvelles centralité dans la ville en Mutation* (Vol. 39).
- Chals, Y. (s.d.). *la ville nature contempinaire* (Vol. 98).
- Chevalier, G. (1995). *dictionnaire des symboles*.
- CHRISTALLER, W. (1933). *central places in Southern Garmany*. Allemand: Edition originale en Allemand.
- Claval, P. (décembre 2000). *Cahier de géographie de Québec* (Vol. 44).
- Collin, A. (s.d.). *Revue d'économié Régionale et urbaine*.
- D'etude, (. A. (s.d.).
- Djermoune, N. (24 février 2014). *Dysfonctionnement et défaillance des instruments d'urbanisme en Algerie* . le carnet de IRMC.
- Frédéric, G. L. (1 février 2002). *métropolisation , centre et centralité*.
- Gaschet, F. (01/02/2002). *Métropolisation , centre et centralité*.
- Gaschet, L. (2002). *métropolosation et ségrégation* .
- Gasnier, A. (s.d.). *centralité urbaine et recomposition spatiales*.
- GEODE, C. (2012). *la centralité urbaine au Luxembourg*.
- Huriot et Perreur, L. ?. (s.d.). *métropolisation , centre et centralité* .
- M, B. (2012).
- M.rochefort. (12 mars 2015). une géographie urbaine engagée. *journals openedition org* .
- Merlin, F. C. (2009). *dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*.
- Pumain, D. (s.d.). *dictionnaire la ville et l'urbain*.
- Roncayolo, M. (27 mai2019). *les cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère*.
- roussilon, G. M. (octobre 2014). *reconnaitre et délimiter une centralité urbaine* .
- Seneviratne, M. (s.d.). *des méfaits du tourisme*. Paris.

## Site internet

(s.d.). Récupéré sur Cairn.info: <http://www,cairn,info/revue-d-economie-regionale-et-urbaine-2002-1-page-49-html>

(s.d.). Récupéré sur la toupie: [www.toupie.org](http://www.toupie.org), Ibid

(s.d.). Récupéré sur fmag.unict.it :  
[http://www.fmag.unict.it/Public/Uploads/links/Types%20de%20tourisme%202.pdf?fbclid=IwAR3ML0cPkuaKIWDgd4r5ggp8Hnq0BOSkzKT\\_baBz5ntoSWX7f7MB](http://www.fmag.unict.it/Public/Uploads/links/Types%20de%20tourisme%202.pdf?fbclid=IwAR3ML0cPkuaKIWDgd4r5ggp8Hnq0BOSkzKT_baBz5ntoSWX7f7MB)

(s.d.). Récupéré sur slideserve.com: [https://www.slideserve.com/linus/le-tourisme-dans-le-monde?fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTAAR3g4S2Jt2Oz6GbLZsjeu\\_NhfqR7ZvCkeo76itSx9aaS9zGDgctWw2TT2w4\\_aem\\_AcehyfvHypmmSUSTPdV9P2VNF4RsAxHOEIYtQsjGNEZZPquZuD\\_z8B-bTkT0UfXY6Lz1KWOJLn5dluRK-NB2rcZZ](https://www.slideserve.com/linus/le-tourisme-dans-le-monde?fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTAAR3g4S2Jt2Oz6GbLZsjeu_NhfqR7ZvCkeo76itSx9aaS9zGDgctWw2TT2w4_aem_AcehyfvHypmmSUSTPdV9P2VNF4RsAxHOEIYtQsjGNEZZPquZuD_z8B-bTkT0UfXY6Lz1KWOJLn5dluRK-NB2rcZZ)

(s.d.). Récupéré sur srigina.over.

2006., r. d. (s.d.).

(2017). Récupéré sur OMT.

(2017). Récupéré sur OMT et PNUD.

2019, l. d.-1. (s.d.).

Alberto, Z. (s.d.). *Introduction à l'urbanisme Opérationnel*.

AU03), M. D. (s.d.).

Boukhmis.K, Z. A. (1983). 27-34.

D'etude, (. A. (s.d.).

<https://doi.org/rimec.316>, A. E. (s.d.). *RIMEC*.

<https://fr.dreamstime.com/algérie-tipaza-méditerranée-mer-des-arbres-en-image177144398>, . (s.d.).

<https://harba-dz.com/annuaire-algerie/42-wilaya-de-tipaza/complexe-la-corne-dor/>. (s.d.).

<https://harba-dz.com/annuaire-algerie/42-wilaya-de-tipaza/complexe-tipasa-village-ex-cet.> (s.d.).

<https://infotraficalgerie.dz/actualites/1057-milliards-da-pour-la-realisation-des-infrastructures-routieres-et-maritimes/>. (s.d.).

<https://lapatrienews.dz/sites-archeologiques-de-tipaza-visites-des-delegations-arabes/>. (s.d.).

<https://queveutdire.com/tourisme/station-balneaire-definition/>. (s.d.).

<https://slideplayer.fr/slide/181818110/>. (s.d.).

<https://www.archdaily.com>. (s.d.).

<https://www.booking.com>. (s.d.).

<https://www.edivali.com/annuaire/ecole-nationale-de-conservation-et-de-restauration-des-biens-culturels-encrbc/>. (s.d.).

[https://www.ehesp.fr/wp-content/uploads/2020/06/F\\_11\\_Fonctions-espaces-publics-web.pdf?fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTAAR2E3RZEDL-nyP5\\_agpDME9k9YpqsHwtNePuvH0RvrZLGSOombBMra-](https://www.ehesp.fr/wp-content/uploads/2020/06/F_11_Fonctions-espaces-publics-web.pdf?fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTAAR2E3RZEDL-nyP5_agpDME9k9YpqsHwtNePuvH0RvrZLGSOombBMra-). (s.d.).

<https://www.scribd.com/presentation/508747950/Analyse-Thematique-Lundi-2021-Youssra-Hotels>. (s.d.).

larousse.fr, L. (. (s.d.).

Le décret du 06 juillet 2010 publié dans le Journal officiel de la République française ». (Code du tourisme, 2. (s.d.).

.N33, j. o. (s.d.).

[qAvo\\_aem\\_AURwPq6lXjlxScX7PRIIErsTnHljlQExJ9FL\\_xdXCW\\_iaCXqED3F-wllHuBWwise\\_a5BS2Dxljgd3tYBBBYVxdq](https://www.scribd.com/document/458747950/qAvo_aem_AURwPq6lXjlxScX7PRIIErsTnHljlQExJ9FL_xdXCW_iaCXqED3F-wllHuBWwise_a5BS2Dxljgd3tYBBBYVxdq). (s.d.).

*journal.openedition*.

roussillon, G. M. (octobre 2014). *reconnaitre et délimiter une centralité urbaine* .

Seneviratne, M. (s.d.). *des méfaits du tourisme*. Paris.

Tourisme fondamentaux et techniques . (s.d.).

Tourisme, I. S. (s.d.).

WHR), L. M. (s.d.).

## La liste des figures :

Figure 1: le croisement des trois critères qui dessine le périmètre de la centralité urbaine .....	25
Figure 2: les trois principes des lieux centraux .....	27
Figure 3: développement progressif continu .....	30
Figure 4: développement par satellisation .....	30
Figure 5: le développement mixte .....	30
Figure 6: développement linéaire .....	31
Figure 7: développement concentrique .....	31
Figure 8: développement en étoile .....	31
Figure 9: développement par déboulement .....	31
Figure 10: développement compact .....	32
Figure 11: développement par éclatement.....	32
Figure 12: le central business de Manhattan .....	35
Figure 13: quartier d'affaire à Brooklyn .....	35
Figure 14: structure urbaine et distribution spatiale des éléments caractéristique de la centralité urbaine ..	37
Figure 15: la situation de la ville de Skikda.....	45
Figure 16: schéma d'organisation de la ville .....	46
Figure 17: situation de nouvelle centralité touristique par rapport à la ville .....	47
Figure 18: plan d'aménagement .....	49
Figure 19 : l'aire d'intervention.....	50
Figure 20: Vue perspective sur la marina de Casablanca .....	51
Figure 21: programme de la marina de Casablanca.....	52
Figure 22 : la ville de Tipaza .....	57
Figure 23 : la situation et délimitation de la ville de Tipaza .....	58
Figure 24 : accessibilité de la ville de Tipaza .....	58
Figure 25 : commune de Tipaza accessibilité et réseau routier .....	59
Figure 26 : la direction des vents .....	59
Figure 27 : graphe de température .....	60
Figure 28: taux de pluie .....	60
Figure 29 : la carte des pentes de la commune de Tipaza .....	60
Figure 30 : carte de l'hydrographie à Tipaza .....	61
Figure 31 : la ville de Tipaza à l'époque phénicienne .....	62
Figure 32 : la ville de Tipaza à l'époque des royaumes indépendants Mauritaniens.....	63
Figure 33 : la ville de Tipaza à l'époque romaine (premier noyau).....	64
Figure 34 : la ville de Tipaza à l'époque romaine.....	64
Figure 35 : la ville de Tipaza à l'époque musulmane .....	65
Figure 36 : la carte de Tipaza à l'époque française (projet DEMENCHEY).....	66
Figure 37: la carte de Tipaza période française 1887.....	66
Figure 38 : carte de Tipaza à l'époque française 1925 .....	67
Figure 39 : la carte de Tipaza à l'époque française 1948 .....	67
Figure 40 : la carte de Tipaza en 1959-1962 .....	68
Figure 41 : carte de Tipaza en 1984 à nos jours .....	69
Figure 42 : situation de l'îlot 02 dans le noyau centrale.....	69
Figure 43 : forme d'occupation.....	70
Figure 44 : forme d'occupation.....	70
Figure 45 ; limite de périmètre d'implantation.....	70
Figure 46 : maison à cour .....	71
Figure 47 : limite de périmètre d'implantation.....	71
Figure 48 : maison a couloir .....	71
Figure 49: carte de la situation est de Tipaza .....	74
Figure 50 : complexe touristique Cet de Tipaza .....	75

Figure 51 : la corne d'or de Tipaza.....	75
Figure 52 : la forêt de Tipaza .....	75
Figure 53: parc archéologique est de Tipaza .....	75
Figure 54 : les composants de la situation est de Tipaza.....	75
Figure 55 : terrain agricole de Tipaza .....	75
Figure 56: coté sud-est de Tipaza (Résidence).....	75
Figure 57: la carte d'accessibilité de situation est de Tipaza.....	76
Figure 58: chemin de wilaya .....	76
Figure 59 : la route nationale numéro 11 .....	76
Figure 60 : la carte de système viaire de situation est de Tipaza .....	77
Figure 61: la carte des équipements de situation est de Tipaza .....	78
Figure 62 : la carte de Bâti de la situation est de Tipaza .....	79
Figure 63: la carte des espaces publics de la situation est de Tipaza .....	80
Figure 64 : la carte des nœuds de la situation est de Tipaza .....	81
Figure 65 : PDAU de la ville de Tipaza .....	81
Figure 66 : plan d'aménagement de Pos Au3 .....	82
Figure 67: schéma de principe d'aménagement de situation est de Tipaza .....	85
Figure 68: schéma des carences de la situation est de Tipaza .....	88
Figure 69: délimitation de l'aire d'intervention .....	90
Figure 70: accessibilité de l'aire d'intervention .....	90
Figure 72 : géomorphologie de l'aire d'intervention .....	91
Figure 73 : la topographie de l'aire d'intervention .....	91
Figure 74 : découpage de l'aire d'intervention .....	93
Figure 75: les ilots de l'aire d'intervention.....	94
Figure 76: vue en 3D.....	95
Figure 77: étape 1 : divisé en deux parties par la voix mécanique .....	95
Figure 78 : vue en 3D.....	95
Figure 79; l'intersection de deux voies.....	95
Figure 80: crée un centre au cœur du plan.....	96
Figure 81 : la continuité de deux sentiers .....	96
Figure 82 : notre plan d'aménagement .....	96
Figure 83 : vue en 3D étape final.....	96
Figure 84: plan d'aménagement.....	97
Figure 85 : hôtel Swissotel Resort and residence çesme, Turquie .....	103
Figure 86: la situation de projet .....	104
Figure 87: la démolition de projet .....	105
Figure 88: la conservation de projet.....	105
Figure 89: ajouter de nouvelle structure .....	106
Figure 90: la transformation de l'hôtel.....	107
Figure 91 ; la façade vers la mer.....	108
Figure 92: chambre et suites .....	109
Figure 93: restaurant et bars.....	109
Figure 94: espace de loisirs.....	109
Figure 95: salles de réunion et événements .....	110
Figure 96 : installation sportives.....	110
Figure 97: espace extérieur .....	110
Figure 98: la structure de projet.....	111
Figure 99: traitement de façade .....	112
Figure 100: Hôtel Sheraton à Alger .....	114
Figure 101: la situation de l'hôtel Sheraton.....	114
Figure 102: la conception et la volumétrie de projet.....	115
Figure 103: la façade principale .....	116
Figure 104: schéma d'organigramme de l'hôtel Sheraton.....	116

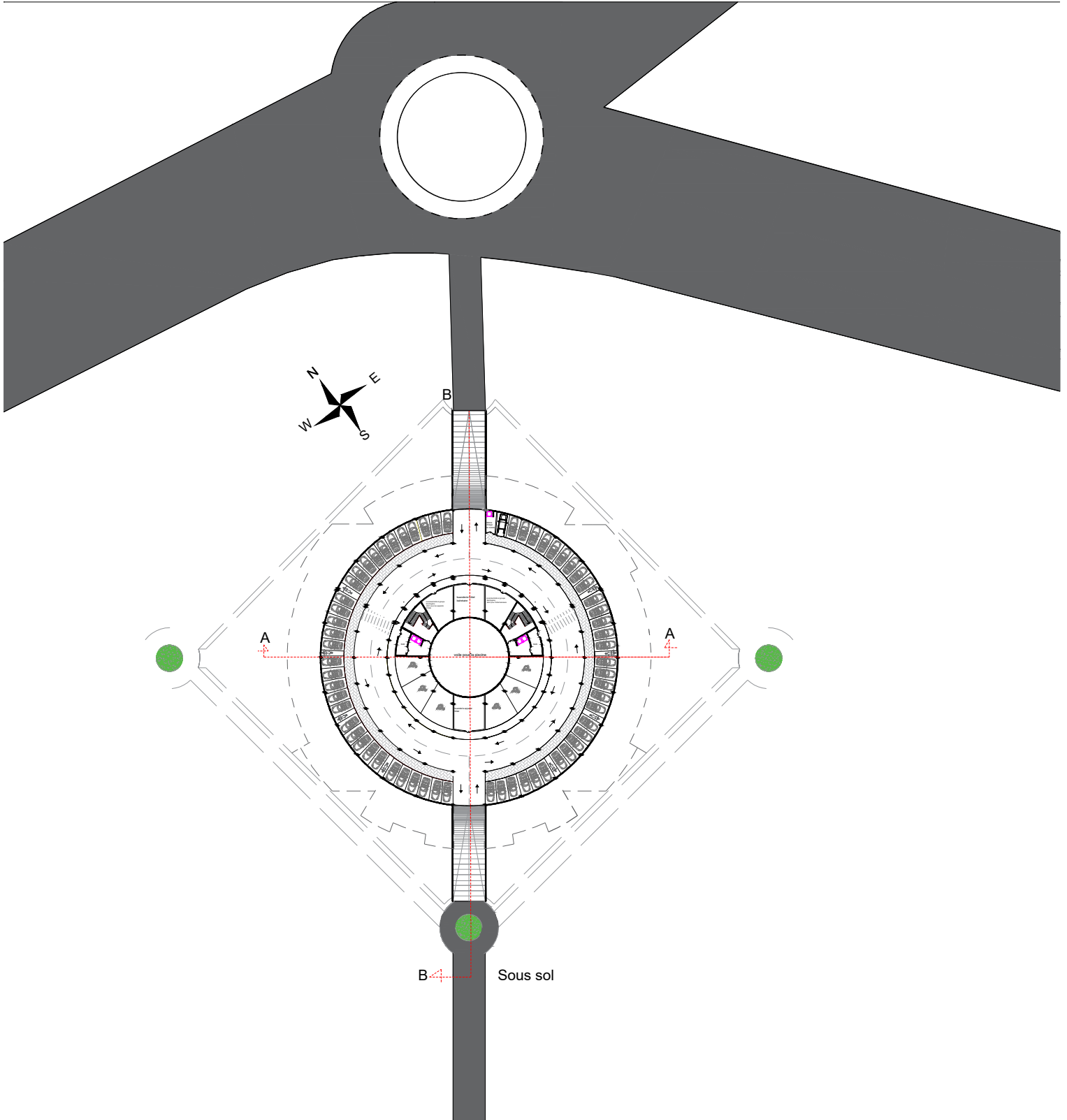


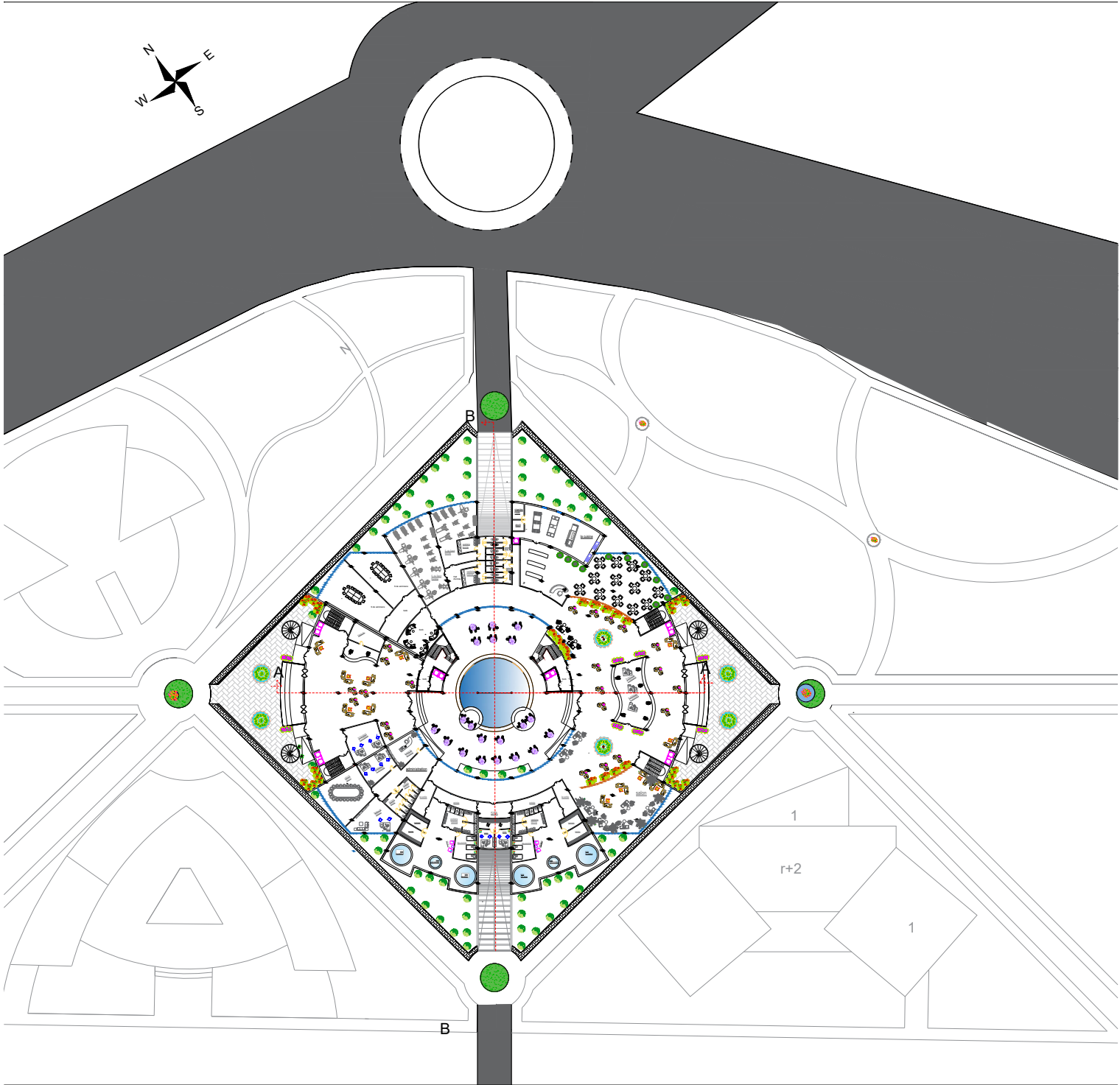
<i>Figure 105: appart hôtel Strelisia à Casablanca au Maroc</i> .....	117
<i>Figure 106: la situation de projet</i> .....	118
<i>Figure 107: plan de masse</i> .....	119
<i>Figure 108: étape 01</i> .....	122
<i>Figure 109: 2em étape</i> .....	122
<i>Figure 110: étape 3</i> .....	122
<i>Figure 111: étape 4</i> .....	122

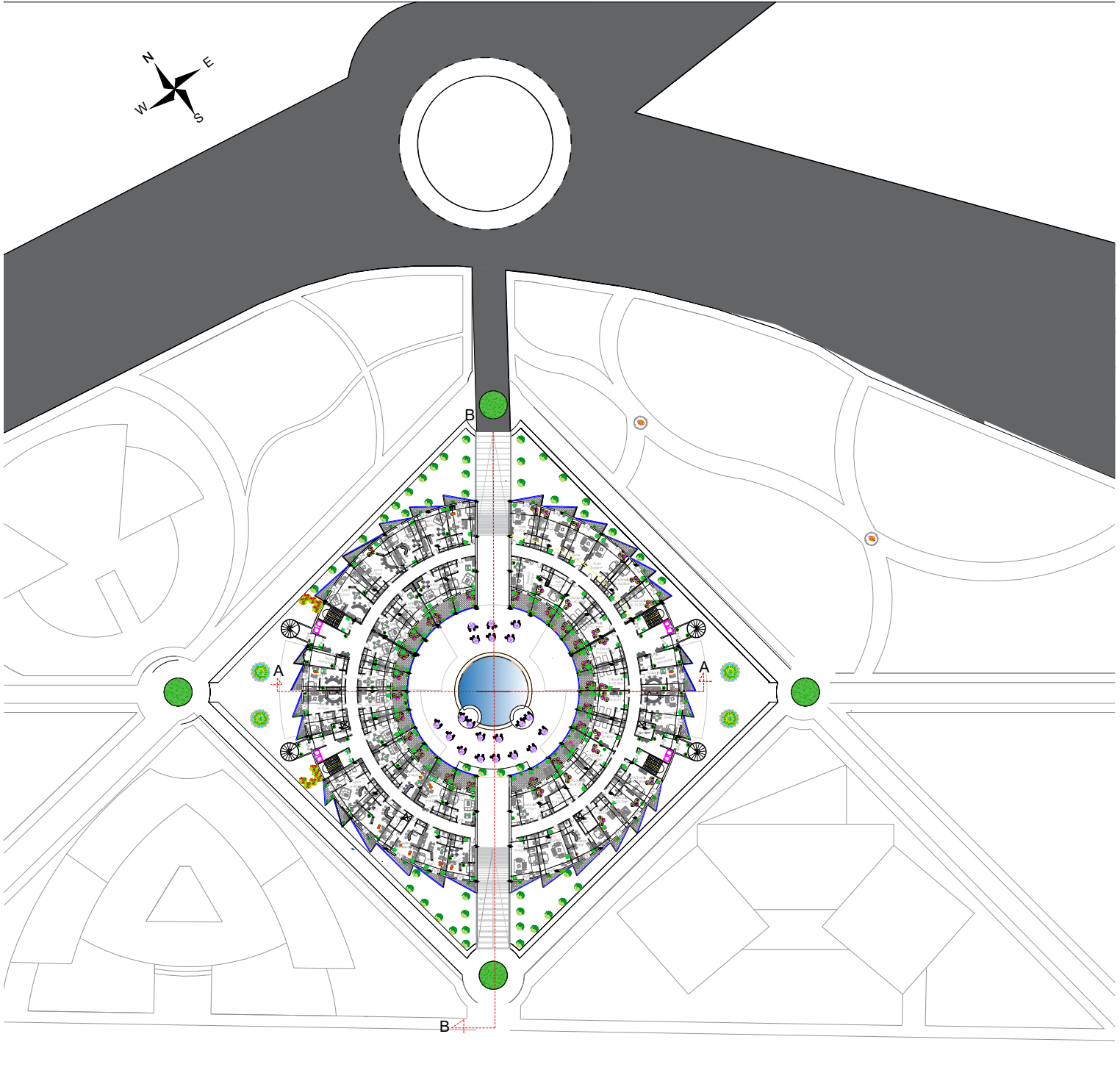
### **La liste des tableaux**

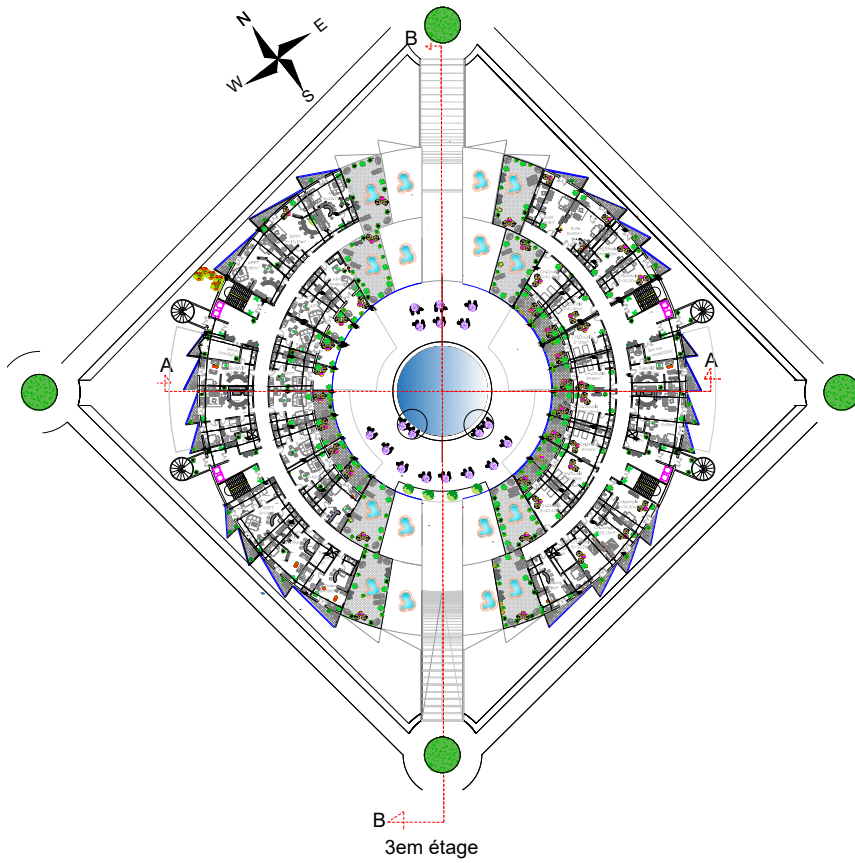
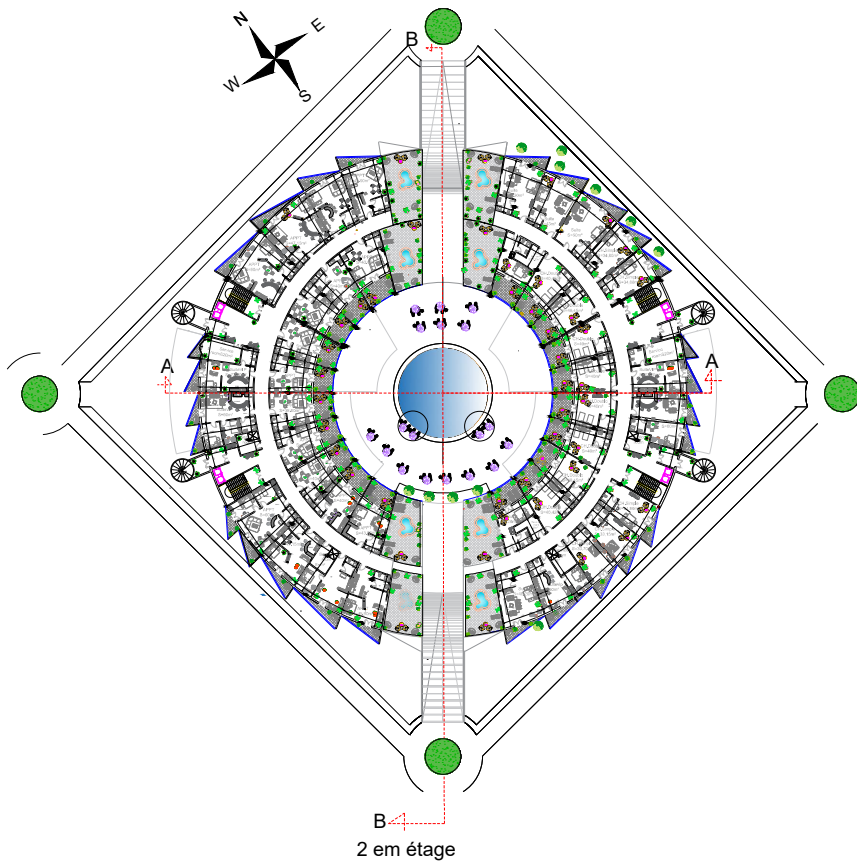
<i>Tableau 1: les actions a mené et les objectifs de la situation est de Tipaza</i> _____	87
<i>Tableau 2 : morphologie de l'aire d'intervention</i> _____	89
<i>Tableau 3; programme quantitatif et qualitatif de hôtel</i> _____	114
<i>Tableau 4: programme quantitatif et qualitatif d'hôtel Sheraton</i> _____	117
<i>Tableau 5 : programme quantitatif et qualitatif de l'appart hôtel</i> _____	120
<i>Tableau 6: programme quantitatif et qualitatif de notre projet</i> _____	121

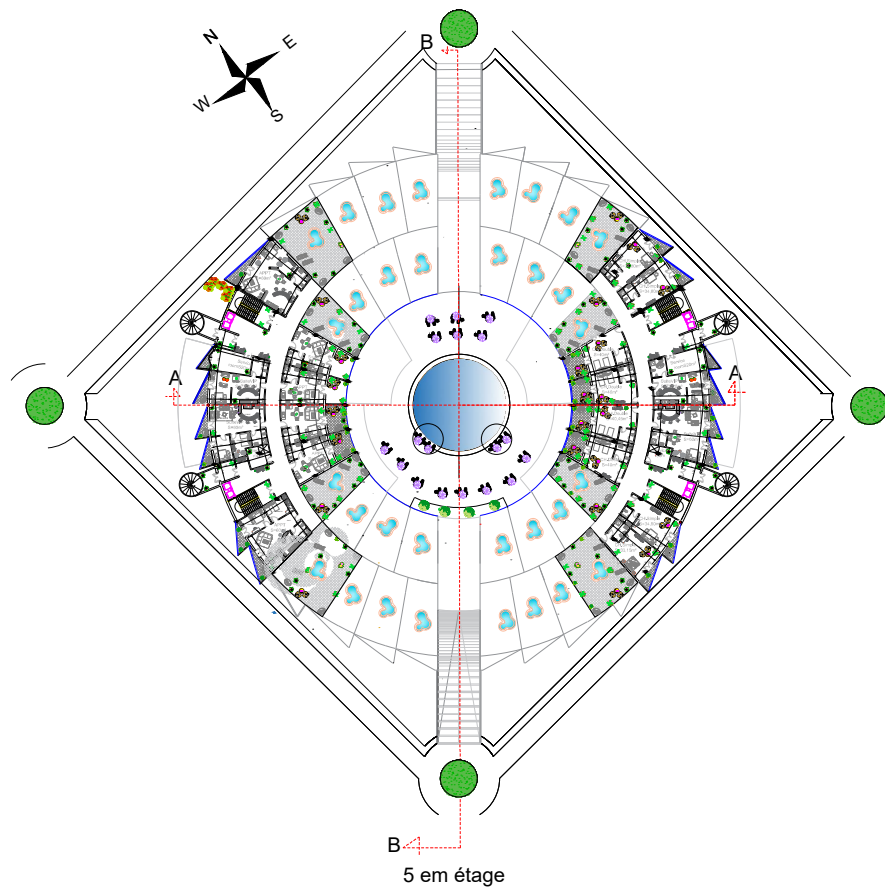
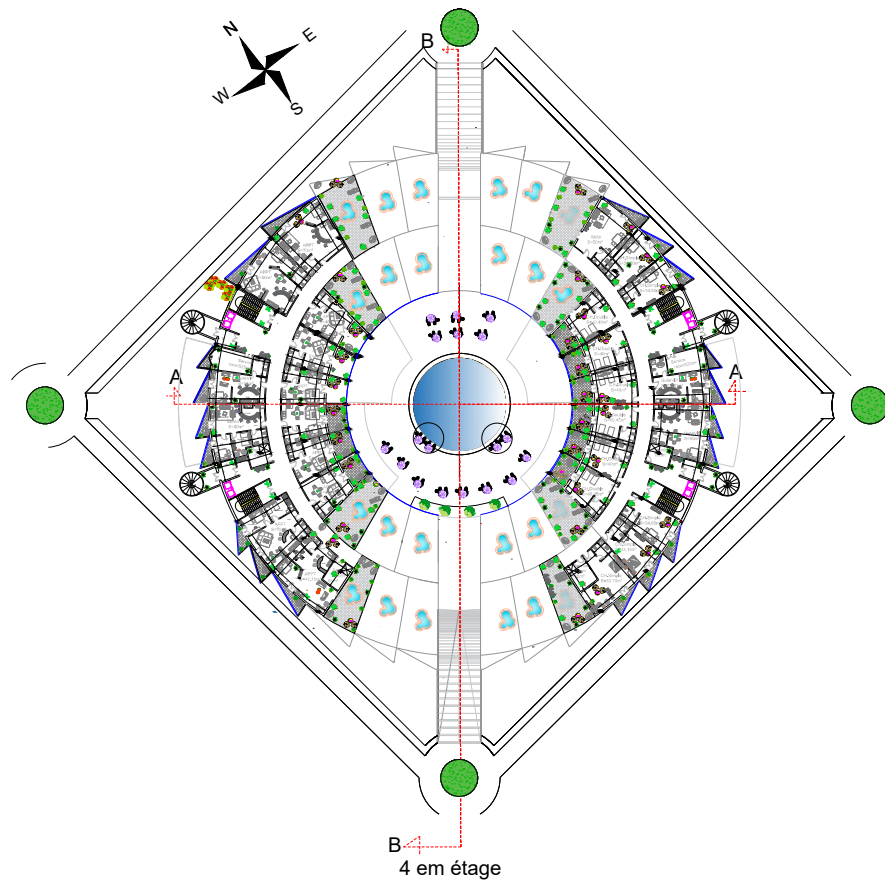
# **Annexes**

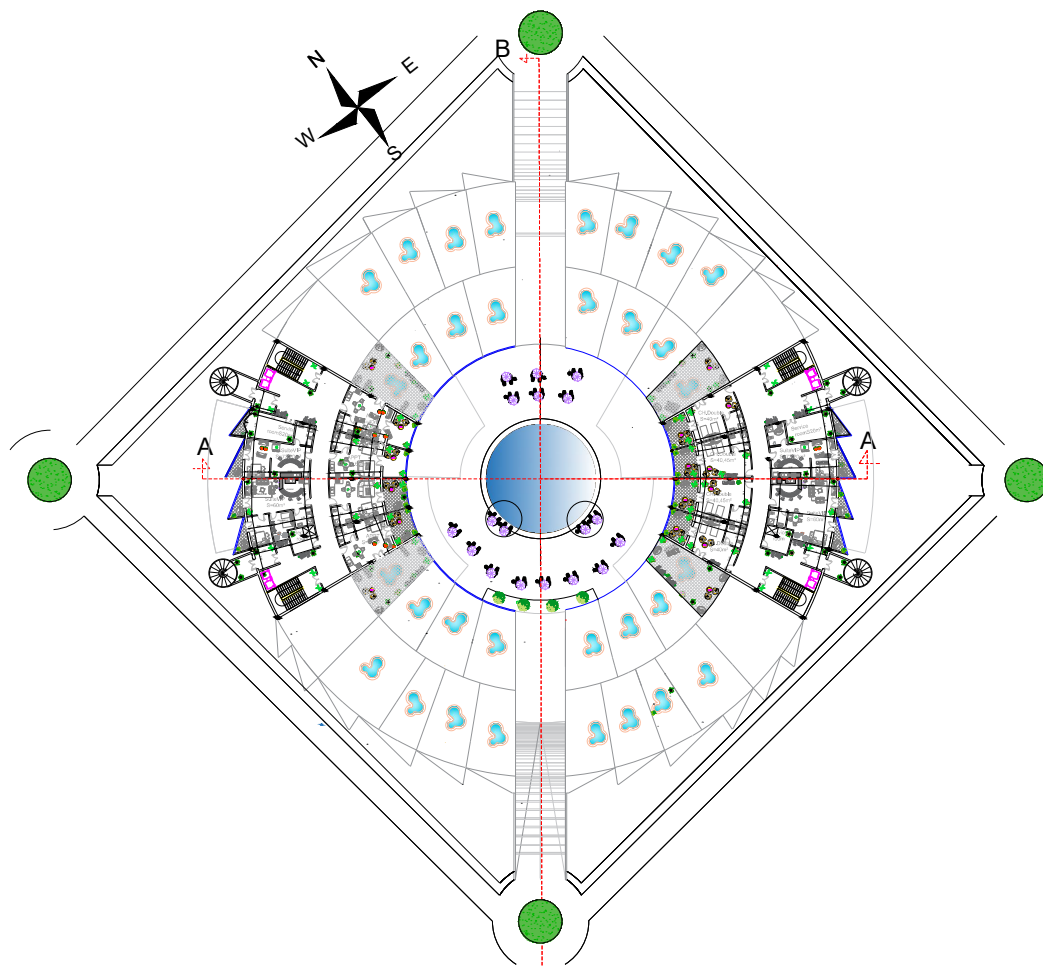






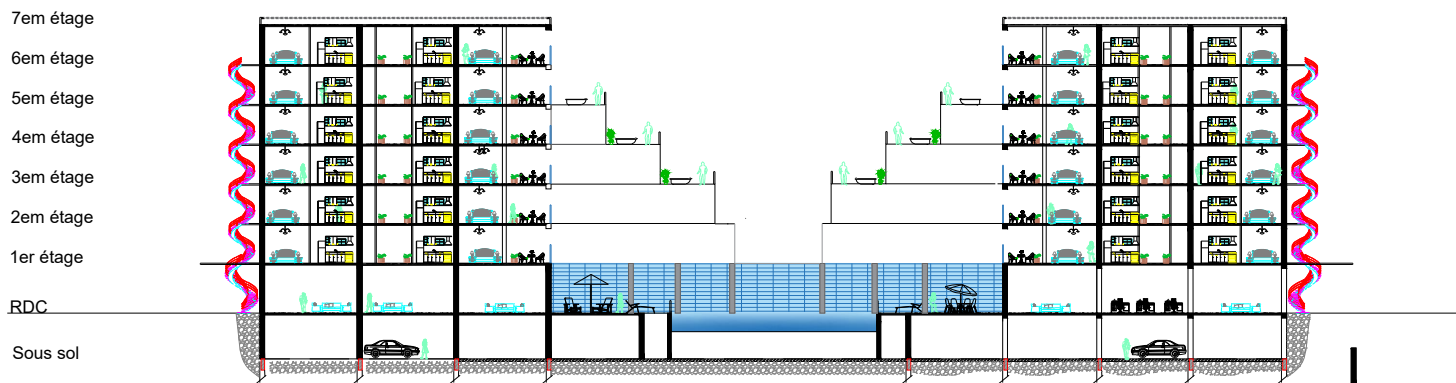




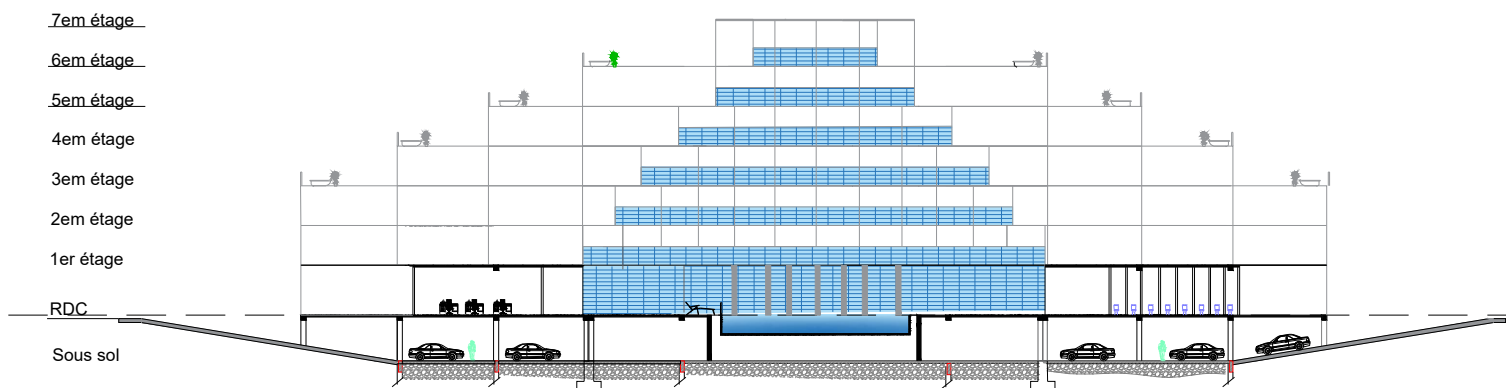


B  
6 em étage





COUPE AA



COUPE BB

Les façades



# Vue perspective



