

H: 720 1.032

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

4.720.1.032.1

Université SAAD DAHLEB Blida 01



Institut d'Architecture et d'urbanisme

Mémoire

Pour l'Obtention du diplôme de master 02
Architecture et Habitat

Option : Intégration des différents types
d'habitat dans les écosystèmes spécifiques

Aménagement d'un pôle touristique résidentiel ZET « La Fontaine » Ain Benian Alger

Encadré par :

- ❖ Mr. HAINE .N
- ❖ Mr. CHAUCHE .D
- ❖ Mr. HAMMACHE .S

Etudiantes:

- ❖ M elle . KOURAD KARIMA
- ❖ M elle. TAHMI FATIMA ZAHRA



Année Universitaire: 2014/2015

Juin 2015



REMERCIEMENT

*Tout d'abord, je remercie **Allah** le Tout Puissant, de nous avoir donné la volonté et le courage afin d'arriver à la finalité de ce modeste travail.*

Nous remercions notre encadreur Mr HAIN Nassim d' avoir accepté de diriger ce travaille . Qu'il trouve ici notre reconnaissance , nous tenons à lui exprimé notre profond respect . Nous remercions également toutes les personnes qui nous on aidé a réaliser ce projet , nos familles respectives et nos amis auxquels nous affronts notre projet de fin d'étude .

Merci !



DÉDICACE

Je dédie ce modeste travail à :

- *Mes très chers parents qui m'ont toujours soutenu, et grâce à eux, j'ai pu terminer mes études. Que Dieu vous garde et vous bénisse.*
- *A mes très chères sœurs et frères Cherifa, Souad, Mohamed, Abderrahmen*
- *A mes ami(e)s et mes copines et ma chère binôme
À tous les enseignants du département
d'architecture de Blida*
- *A tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à ma formation universitaire*
- *A tous ceux que j'aime et ceux qui m'ont aidé et soutenu dans ce modeste travail*
- *A la fin je dédie ce mémoire à mon professeur MR HAINE Nassim qui a contribué à enrichir ma vision en Architecture.*

Karima





DÉDICACE

Je dédie ce modeste travail à :

Mes très chers parents qui m'ont toujours soutenu, et grâce à eux, j'ai pu terminer mes études. Que Dieu vous garde et vous bénisse.

A ma très chères sœur et frères Asma , Mohamed et Hamid

A toute ma famille mes cousins et mes cousines

A mes ami(e)s et mes copines :

Kourad Karima, Cherai Amel ,Bara F/Z, Saibi Nesrine, Djemei Meriem, delile Amina, mazouz F/Z, Akhdhari Khaola, sarah Behout, Belkacemi Imen, Hadache Aicha, Saide Loubna.

safa Tahar Moustafa , Ben Sahnoune Med Amine , Senoussi Islem , Dr.Ziane Beroudja Ali.

À tous les enseignants du département d'architecture de Blida surtout : madame Djalatta , monsieur Benkali, madame Messikhe, monsieur Mastfa Kara , et finalement mon professeur monsieur Haine qui a enrichi ma vision en architecture, durant une année exceptionnelle.

A tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à ma formation universitaire .

Fatima Zahra



PLAN DE TRAVAIL

❖ CHAPITRE 1 : APPROCHE INTRODUCTIVE

1. L'option (l'intégration de différentes formes d'habitat dans les écosystèmes spécifiques).
2. Introduction générale .
3. Démarche méthodologique.
4. Problématique .
5. l'histoire de l'habitat en Algérie .
6. Constat .
7. Présentation de notre thématique de master:(intégration des différentes formes d'habitat dans un écosystème marin).
8. Présentation du tourisme.
9. Politique du tourisme .
10. Axes et recommandation .

❖ CHAPITRE 2 : CONNAISSANCE DE LA THÉMATIQUE DÉVELOPPÉE

1. Introduction (Définition de l'habitat).
2. Les différentes formes de l'habitat.
3. Le Cadre de vie dans un quartier résidentiel.
4. Norme et hygiène .
5. Etude d'exemples:
 - _ les résidences de BAHIA GOLF BEACH. -Maroc -
 - _ les résidences de (CABO NEGRO). -Maroc
6. Recommandation.
7. Synthèses .

❖ CHAPITRE 3 : L'INTERVENTION ET OBJET D'ÉTUDE

▪ **Partie01 :Contextuelle**

1. Introduction
2. AIN BENIAN à l'échelle nationale.
3. AIN BENIAN à l'échelle régionale .
4. AIN BENIAN à l'échelle locale.
5. Problématique.
6. Etude de la proposition d'aménagement faite par la promotion Architour 2011.
7. Présentation du site d'intervention.
8. Interaction ZET/contexte .
9. Interaction projet /contexte .

▪ **Partie 02 : CONCEPTUELLE :**

1. Introduction.
2. Interaction projet/programme.
3. Résidences VIP .
4. appart-hôtel.
5. bungalows .
6. conclusion générale .

▪ **Partie 03 : DOSSIER GRAPHIQUE**



INTRODUCTIVE

Sommaire

PARTIE I :

Introduction et problématique

1. Présentation de l'option.
2. Introduction.
3. Problématique.
4. Démarche méthodologique.

PARTIE 2 : Histoire de l'habitat en Algérie

1. Plan de Constantine 1959-1962.
2. Le RGPH de 1966 à 1998.
3. A partir de 1999 .
4. Constat.

PARTIE 3 : Tourisme

1. C'est quoi le tourisme .
2. Les différentes formes du tourisme en Algérie.
3. Tourisme balnéaire.
4. La politique du tourisme.
5. Axes et objectifs .

PRESENTATION DE L'OPTION

l'intégration des différentes formes d'habitats dans différents écosystèmes

Le choix de chaque type d'habitat respecte les exigences et apporte des solutions spécifiques aux contraintes de l'écosystème objet de leurs intégrations telle que les contraintes sociologiques urbanistiques, culturelles, climatologique, et topographiqueetc.

La préoccupation principale dans notre option c'est de respecter les principaux axes de cette théorie dont relèvent les thématiques suivantes:

1. l'intégration de différente forme d'habitat dans un écosystème marin .
2. l'intégration de différente forme d'habitat dans un écosystème montagnard
3. l'intégration de différente forme d'habitat dans un écosystème urbain.
4. l'intégration de différente forme d'habitat dans un écosystème saharien.



1. écosystème marin (a Agadir)



2. écosystème montagnard (Chrea)



4. écosystème saharien (Ghardaïa)



3. écosystème urbain (ADL Algérie)

INTRODUCTION



Au fil de temps , l'Algérie a connu un rythme d'urbanisation accéléré et une croissance démographique trop élevée , qui ont causé des problèmes sociaux ainsi une crise des logements .

L'état algérien a essayé de répondre à l'exigence des individus par la création des lotissements sans prendre en compte le caractère social et les besoins de la société , forment une sorte de désordre visuel assez remarquable avec un programme pauvre, une qualité fonctionnelle médiocre et une absence dans la diversité de technique de construction et les formes architecturaux.

Le constat est presque le même pour toutes les villes algériennes et l'état avoue son incapacité à répondre seul à la crise de logement non plus financièrement mais aussi en matières de lotissements et de matérielles

À partir de cette situation les usagers sont devenus eux même concepteurs par nécessité financière ou par choix dans d'autres, et se donnent le droit d'effectuer des changements perpétuels sur les habitations qui ont produit une forme non intégrée avec les conditions de la ville et de l'habitat en général ...

Cette qualité de production architectural qui est inscrite dans un cadre ou un écosystème spécifique non adapté à les dimensions (cadre conceptuel, règlementaire et organisationnel) réinterrogée pour une obligation d'éclairer les notions et proposer des évolutions qui permettent d'améliorer les pratiques et de s'inscrire dans les perspectives de temps et de lieux .

notre travail se fixe comme **objectif principal** : d' avoir un produit architectural qui traduit une vision complètement opposée à la pratique actuel de l'habitat par l'orientation la production vers des nouveaux mécanismes qui assure une intégration entre l'environnement , l'habitation et l'habitant

PROBLEMATIQUE ?



« La maison est un objet architectural complexe, elle est à la fois un objet d'usage qui doit répondre aux besoins du groupe familial, un bien de consommation considéré comme un investissement, ainsi qu'un objet d'expression sociale et personnelle comportant une forte dimension symbolique, son développement est influencé par des valeurs culturelles, des innovations technologiques, des décisions politiques et les forces économiques » .1

Mais ce qu'on voit actuellement est totalement le contraire : des maisons très coûteuses mais sans aucun aspect esthétique, une véritable anarchie visuelle, une sorte de maisons types créés par les constructeurs parfois faites d'une manière très banale et parfois trop chargées de détails non réfléchis ... ce qui prouve que l'architecte est devenu pour la plupart des algériens un passage obligé imposé par la formalité administrative qu'est le permis de construire.

À partir de ce constat on relève **la problématique** suivante :
Comment on va intervenir au meilleure intégration de produit architectural avec le contexte et s'exercer l'interaction entre concepteurs / usagers / organisme dans un processus dynamique et bien adapté ?

DEMARCHE METODOLOGIQUE

Afin de répondre à la problématique ciblée citée précédemment, l'étude s'est attelée à trouver des solutions à travers une structuration de la recherche qui va s'articuler autour de trois parties:

❖ **1ere partie** : initiation à la recherche avec une rétrospective sur les différentes politiques de l'habitat en Algérie et l'évolution de production des logements à partir de 1959 et leur impact sur la qualité architecturale du cadre bâti.

on touche aussi dans cette partie le rôle du tourisme dans le développement de l'habitat balnéaire et ces différentes politiques ses deux étapes nous aides pour définir nos axes et objectifs .

❖ **2eme partie** : une partie analytique qui expose une connaissance en relation avec la thématique développée en passant par la définition de l'habitat , ces différents types ,et le cadre de vie ou elle va s'inscrire , puis on va faire point sur les publications et les travaux qui traitent la même thématique pour définir des recommandations a fin de les appliquer sur notre intervention .

❖ **3éme partie** : Elle comprendra l'application les deux parties en haut sur le projet réalisé en exposant 3 démarches :

- Une démarche contextuelle
- Une démarche conceptuelle
- La partie graphique



L'histoire de l'habitat en Algérie

En Algérie, l'habitat représente un univers riche en matière d'évolution, aussi bien en ce qui concerne sa morphologie urbaine que son contenu social. Dans un premier passage, nous allons exposer la naissance et l'évolution de l'habitat dans l'Algérie, nous nous arrêtons sur les étapes qui ont marqué l'évolution des grands ensembles en France et en Europe durant deux siècles

Plan de Constantine 1959-1962

Quand la situation devenue dramatique au plan socio-économique et surtout politique les autorités coloniales françaises ont commencé le « plan de Constantine » qui a donné une place importante au logement, Il était prévu de réaliser : 210.000 logements urbains et 110.000 logements ruraux.

-Le RGPH de 1966

En 1966, le parc immobilier était de 1.980.000 logements et la population estimée à 12.096.347 habitants, ainsi avec un TOL de 6.1 et un TOP de 2p/p, les conditions de logements étaient considérées satisfaisantes [Benmatti. N.A,1982].

Mais il est important de préciser que :

- Plus de 25% des logements sont des baraques, des bidonvilles et autres constructions en non dur (tableau n° 1).
- le tiers seulement du parc dispose des commodités indispensables
- près de la moitié des logements ont plus de 30 ans d'âge

Population	12.096.347
Nombre de logements	1.979.888
Dont	
-construction en dur	1.423.253
-construction en non dur	352.652
-constructions particulières (type non déclaré)	204.200
Nombre de personne par logement	6.1
Age du parc	
Pourcentage de logements construits en 1945	45.82 %
Confort des logements ordinaires	
- pourcentage logements sans eau courante	65.6 %
- pourcentage logements sans évacuation	60.4 %
- pourcentage logements sans gaz ni électricité	59.7 %

Tableau N° 1 : Situation des logements en 1966

Nombre de pièces	Nombre de logements	En pourcentage
1 pièce	685.080	34,6 %
2 pièces	677.160	34,2 %
3 pièces	358.380	18,1 %
4 pièces	168.300	8,5 %
5 pièces	49.500	2,5 %
6 pièces	23.760	1,2 %
7 pièces	7.920	0,4 %
8 pièces	5.940	0,3 %
9 pièces	3.960	0,2 %
Total	1.980.000	100,0 %

Tableau N° 2 : Pourcentage des logements selon le nombre de pièces.

Le RGPH de 1966 – 1977

La population du pays a atteint 16.948.000 habitants au recensement de 1977. Une croissance démographique sans précédent de plus de 3,48 % par an, en moyenne, plaçait l'Algérie aux premières places mondiales en ce domaine. Alors que le taux de croissance de la population s'est considérablement accru, celui du logement n'a pas dépassé 1,5%, puisque le parc immobilier a été estimé en 1977 à 2.208.712 logements. Ceci a fait passer le taux d'occupation des logements (TOL) de 6,1 à 7,7 et celui des pièces d'habitation (TOP) de 2 à 2,49 p/p. A titre de comparaison, le TOP était en 1970 de 1,01 en France, 0,84 au Pays Bas et de 1,38 en Pologne. Les moyennes nationales traduisent un entassement dans les habitations et un surpeuplement généralisé et impliquent une crise du logement très aiguë.

Plans nationaux De développement	Prévision	Réalisation				Reste à réaliser
		1963/1969	1970/1973	1974/1977	Total	
Plan triennal 67/69	20.548	9.775	7.140	3.633	20.548	0
1er plan quadriennal 1970/1973	41.115	-	2.127	18.318	20.445	20.670
2em plan quadriennal 1974/1977	156.681	-	-	4.208	4.208	152.473
Total	218.344	9.775	9.267	28.159	45.201	173.143

Tableau N° 3 : Prévisions et réalisation des logements 1966-1977

	1966	1977
POPULATION	12.096.443	16.410.876
PARC LOGEMENTS	1.979.888	2.208.712
TAILLE MOYENNE DES MENAGES	6.2	6.65
TOL	6.1	7.9
LOGEMENT DE 1 à 3 PIECES	86.90 %	83.00 %
TAUX D'URBANISATION	31.20 %	40.60 %

Tableau N° 4 : Situation de l'habitat en 1966 et 1977

Le RGPH de 1977-1987

Composé de deux plans nationaux de 1977-1982 :
Ce dernier a prévu la livraison de 700.000 logement
mais sur le plan des réalisations seulement 407.000
ont été achevés. et d'importants programmes ont été
réalisés entre 1982 et 1987, grâce à l'effort entrepris
par l'Etat ou le taux de réalisation a passés de 17% à
fin de l'année 1979 à 28% en 1987.

Année	Nombre de logements	Année	Nombre de logements
1968 à 1979	176.801	1989	56.673
1980	34.918	1990	64.205
1981	45.826	1991	49.797
1982	72.508	1992	74.909
1983	85.601	1993	67.574
1984	72.700	1994	121.584
1985	68.800	1995	166.959
1986	88.400	1996	132.285
1987	67.850	1997	141.597
1988	68.862	1998	151.374
1989	56.673	Total	1.809.223

Tableau N°5 : Etat des réalisations de 1968 à 1998

Le RGPH de 1987-1998

Toutefois on ne peut occulter les progrès enregistrés dans la réduction du coût de réalisation du logement,
affichant un gain de 40% au niveau de plusieurs projets à travers le territoire national .

À partir de 1999

Une réforme institutionnelle du financement ainsi que les mesures d'accompagnement sont définies.
Et Création d'un observatoire de l'habitat du contrôle de l'urbanisme et la qualité du cadre bâti.

CONSTAT

le constats concernant les différentes choix sur les différentes stratégies dans
le domaine de l'habitat et suite au déficit important de l'habitat et au regard
de la démographie galopante non contrôlé on ramené les pouvoirs publics a
répondre au souci de la notion de loger et non d'habiter cette dernière ne se
fait qu'en assurant une intégration a l'écosystème au quelle elle est
confrontée

- Benmatti .N < l'habitat du tiers monde ,cas en Algérie> (1982)
,Tableaux N°03
- Annuaire statistique de l'Algérie (1979) Tableaux N°04
- Revue MUC 2011 Tableaux N°05



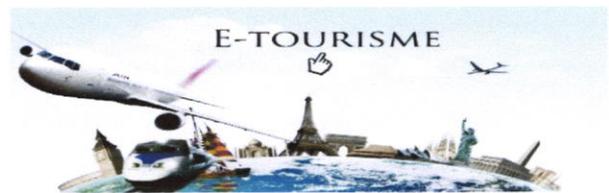
Présentation de notre thématique de master : (intégration des différentes forme d'habitat dans un écosystème marin)



Le bassin Méditerranéen offre un cadre particulièrement favorable au tourisme. Le climat ainsi que le caractère pittoresque, des côtes ont été valorisés dès le début du siècle par l'aménagement de nombreux sites.

❖ L'activité touristique avant qu'elle ne soit l'un des biais d'équilibre de l'économie nationale extérieure, c'est d'abord une activité de détente et de loisirs pour l'ensemble de la population, elle est aussi un moyen important de mise en valeur des richesses naturelles. Le tourisme constitue un phénomène très important dans notre société contemporaine, il représente un maillon fort dans l'aspect économique d'un pays. Aussi le tourisme offre à l'individu :

- ✓ Une nouvelle attitude spirituelle et sociale.
- ✓ Une nouvelle manière de penser et de vivre.
- ✓ Une nouvelle culture touristique.



➤ Une immense demande en matière d'infrastructure surtout en hébergement avec des Équipements de proximités dans des site touristique cette insatisfaction fera objet de notre étude c'est inscrire un pole résidentielle dans un site balnéaire .A fin d avoir un environnement riche qui favorise le concept d'habiter ou de séjourner .

❖ dans les pole d'habitat objet différentes stratégie qui se son succédé on enregistre un déficit important dans certain catégorie de besoin telle que le loisir le divertissement ...etc l'option de notre choix apporte les réponses au besoin que rencontre les différentes catégorie sociale lors de leurs séjours dans notre pole .(appart-hôtel /bungalows/résidences VIP) .

Problématiques environnementales

Parmi les réalités environnementales de l'Habitat et du système urbain en Algérie ,nous pouvons citer :

- La densification accélérée de l'urbanisation
- La sur -utilisation des matériaux couteux et non biodégradables
- Le rétrécissement accéléré des espaces végétaux
- La congestion quasi-quotidienne des voies de circulation
- La Prolifération des décharges publiques non contrôlées
- La Pollution atmosphérique provoquée par moult sources d'émanations



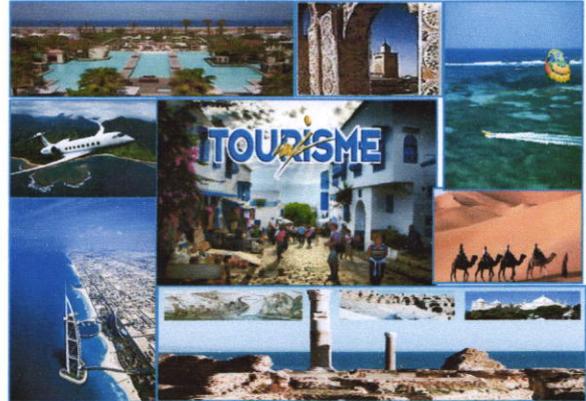
➤ *L'habitat baigne dans un environnement défavorable*

Arrêtons nous sur cette dernière réalité, observons de plus près la dimension écologique de l'habitat. ...!!!

➤ *Comment notre choix d'un écosystème marin peut changer l'image négative de l'habitat actuel ?*

Introduction

Le tourisme est devenu une activité d'évasion par excellence, il est devenu un levier pour le développement durable en contribuant au développement économique du monde de par les revenus qu'il procure et par sa contribution importante au produit intérieur brut(PIB). Il est l'un des secteurs les plus dynamiques de l'économie mondiale.



C'est quoi le tourisme ?

C'est l'activité d'une personne qui voyage pour son agrément, visite une région, un pays, un continent autre que le sien, pour satisfaire sa curiosité, son goût de l'aventure et de la découverte, son désir d'enrichir son expérience et sa culture

Les différentes formes de tourisme en Algérie :

- Tourisme balnéaire
- Tourisme saharien
- Tourisme de santé et la thalassothérapie
- Tourisme de congrès et des affaires
- Le tourisme de plaisance
- Le tourisme culturel



Le Tourisme balnéaire (la mer):

Le tourisme balnéaire c'est le tourisme des vacances au bord de mer. Il constitue la forme de tourisme la plus répandue dans le monde ainsi qu'en Algérie. La cote, la plage, la mer et le soleil sont des attraits indéniables pour les touristes. D'ailleurs le tourisme balnéaire est la première forme touristique apparue. En Algérie, les premiers bains de mer furent inaugurés en 1896.

Les atouts de la mer méditerranéenne sur le tourisme balnéaire en Algérie :

La Méditerranée dispose de quatre atouts touristiques majeurs qui expliquent sa forte attractivité :

1. La diversité et la richesse du patrimoine historique, culturel, naturel et paysager
2. Une mer avec un climat et un littoral privilégiés
3. Une proximité culturelle et physique du marché européen
4. Un développement touristique ancien

La politique du tourisme :

SNAT : le SNAT montre comment l'Etat compte assurer, dans un cadre de développement durable le triple équilibre de l'équité sociale, de l'efficacité économique et de soutenabilité écologique à l'échelle du pays tout entier pour les 20 ans à venir.

Il est basé sur 4 lignes directrices : La durabilité des ressources / L'équilibrage du territoire / L'attractivité et la compétitivité de territoire / L'équité sociale et territoriale.

Le SNAT est mis en œuvre selon deux phases :

Une première phase 2007-2015 : durant laquelle la politique est marquée par l'action volontaire de l'Etat.

Une deuxième phase 2015-2025 : c'est la phase partenariale dans laquelle l'Etat joue le rôle de régulateur et d'arbitre.

SDAT : C'est une composante de SNAT 2025. Le SDAT est un instrument qui traduit la volonté de l'Etat de valoriser le potentiel naturel, culturel et historique du pays.

Il est l'acte par lequel l'Etat affiche son projet touristique territorial à l'horizon 2025.

Le nouveau positionnement du tourisme algérien implique la mise en œuvre simultanée des cinq dynamiques fondatrices :

Dynamique N°01 : Le plan Destination Algérie .

Dynamique N°02 : Les pôles touristiques d'excellence(POT) .

Dynamique N°03 : Le Plan Qualité Tourisme PQT .

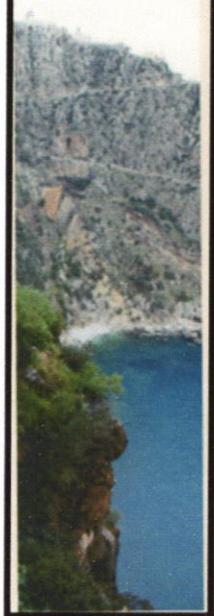
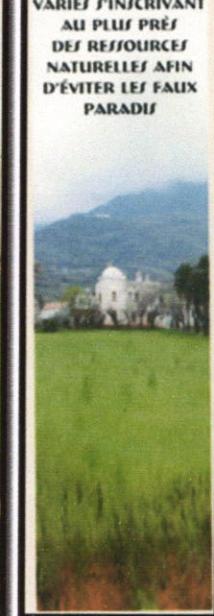
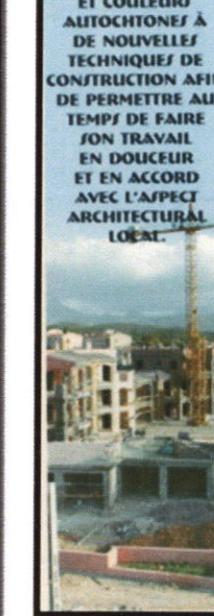
Dynamique N°04 : Le plan partenariat public-privé .

Dynamique N°05 : Le plan de Financement Tourisme (PFT) .



**LES REGLEMENTATIONS DE L'AGENCE NATIONALE DE DEVELOPPEMENT DU
TOURISME (ANDT) CONCERNANT LA ZET LA FANTAINE :**

Réglementation stylistique conseillée

<p>RETOUR VERS LA MEDITERRANÉE</p> 	<p>CONSERVER ET MAGNIFIER LA VÉGÉTATION PRÉSENTE DANS LA RÉGION.</p>  <p>PLANTER UNE VÉGÉTATION MÉDITERRANÉENNE, SEULE APTE À AFFRONTER UN CLIMAT CARACTÉRISÉ PAR DES PÉRIODES DE SÈCHÈRESSE.</p>	<p>PERSONNALISER CHAQUE UNITÉ CONSTRUITE, TOUT EN L'INSCRIVANT DANS UN MÊME GRAND CARACTÈRE ARCHITECTURAL MÉDITERRANÉEN.</p> 	<p>CRÉER DES ENVIRONNEMENTS VARIÉS S'INSCRIVANT AU PLUS PRÈS DES RESSOURCES NATURELLES AFIN D'ÉVITER LES FAUX PARADIS</p> 	<p>ADAPTER LES MATÉRIAUX ET COULEURS AUTOCHTONES À DE NOUVELLES TECHNIQUES DE CONSTRUCTION AFIN DE PERMETTRE AU TEMPS DE FAIRE SON TRAVAIL EN DOUCEUR ET EN ACCORD AVEC L'ASPECT ARCHITECTURAL LOCAL.</p> 	<p>IMPLANTER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DE PRÉFÉRENCE SUR LES ASSISES DES ÉDIFICES À DÉMOLIR.</p>  <p>METTRE EN PLACE DES DUNES ARTIFICIELLES EN FRONT DE MER AFIN DE PROTÉGER LES CONSTRUCTIONS DES AGRESSIONS MARINES ET DES VENTS DOMINANTS.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Réglementation touristique conseillée

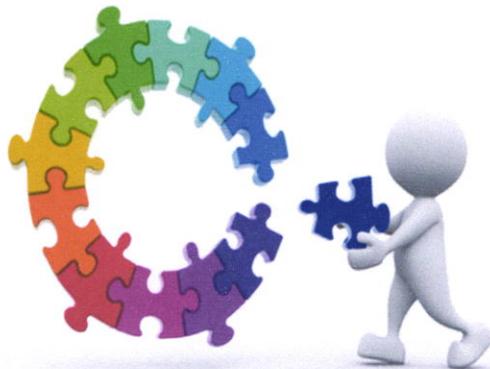
<p>RATIO: LITS/HA MAX. 50 LITS/HA</p> 	<p>CATÉGORIE MINIMUM DES ÉTABLISSEMENTS: HÔTELS: 3* APPARTEMENTS TOURISTIQUES: 3 CLÉS COLONIES DE VACANCES: 3*</p> <p>Hôtel ****</p> 	<p>SUPERFICIE D'UNE PARCELLE À USAGE TOURISTIQUE: MINIMUM: 20.000 M2</p> 	<p>SUPERFICIE À USAGE SPORTIF: MINIMUM: 5,00 M2/LITS</p> 	<p>SUPERFICIE À USAGE DE PARKING PRIVÉ: MINIMUM: 6,00 M2/LITS</p> 	<p>SUPERFICIE DE PLAN D'EAU À USAGE DE PISCINE: MINIMUM: 1,50 M2/LITS</p> 	<p>SUPERFICIE DE TERRASSE À USAGE DE SOLARIUM: MINIMUM: 4,50 M2/LITS</p> 	<p>SUPERFICIE DESTINÉE AUX ESPACES VERTS À USAGE PRIVÉ: RESTE DE LA PARCELLE AVEC UN MINIMUM DE 30%</p> 
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



AXES ET OBJECTIFS

L'homme d'aujourd'hui est devenu exigeant il cherche le confort et le bien être de sa vie quotidienne alors Selon **Michel Dussault** « l'habitat c'est une organisation des espaces de vie des individus et des groupes » (Lussant2003) le concept d'habitat peut donc avoir une définition plus que large .

- Entre habitat et logement notre réflexion va être portée prioritairement pour touché l'objectif d'avoir un seul écosystème
- Cette réflexion va ce projeté dans un enivrement naturelle (site touristique balnéaire) a fin de réaliser un pôle résidentiel de rêve et elle fera face a la banalité actuelle de la stratégie anarchique des constructeurs qui a aucune interaction avec les exigences de l'usager





APPROCHE



THÉMATIQUE

connaissance en relation avec la thématique développée

Sommaire

PARTIE I : Habitat (généralité)

1. Définitions.
2. les différents types d'habitat.
3. Le cadre de vie dans un quartier résidentiel.

PARTIE 2 : Les normes de l'habitat

1. Les normes de confort spatial .
2. Les normes de confort hygiène

PARTIE 3 : analyse d'un exemple a l' étranger

1. Les résidences de Bahia Golf Beach.
2. Les résidences de Capo Negro.
3. Évaluation des exemples.
4. Recommandations .
5. Synthés .

Définitions et mots clés

L'habitat:

-Lieu où on habite

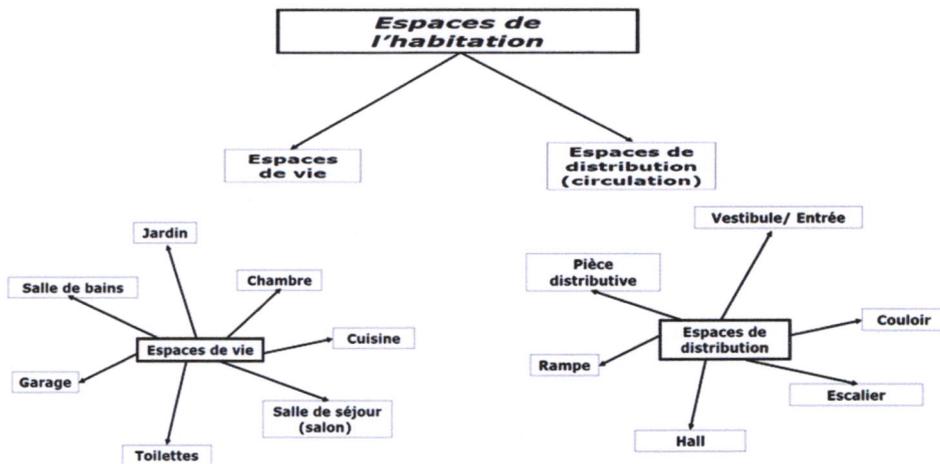
-Lieu privilégié où l'on se réunit autour d'un feu permettant de se chauffer et de préparer les repas. L'habitation met l'homme, en premier lieu, à l'abri de diverses agressions vis-à-vis desquelles il éprouve le besoin de se protéger

L'habitation :

une industrie de la protection et du confort

Appartement / Logement :

local d'habitation dans un immeuble, formé de plusieurs pièces

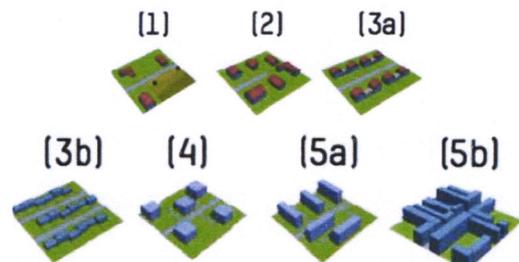


«fig1: Organigramme fonctionnel des espaces d'habitation »

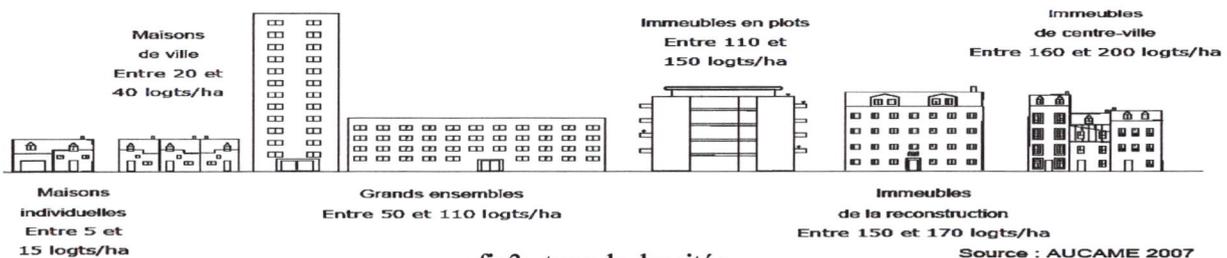
Les différents types d'habitat :

Autrefois deux typologies distinctes L'habitat individuel et l'habitat collectif Aujourd'hui, une déclinaison du produit habitat:

- 1 / Habitat individuel isolé
- 2 / Habitat individuel (rural)
- 3a / Habitat individuel groupé
- 3b / Habitat individuel en bande
- 4 / Habitat collectif peu dense
- 5a / Ensemble d'habitat collectif
- 5b / Ensemble d'habitat collectif dense



«fig2: typologies de l'habitat individuel et collectif »



«fig3: type de densité »

Fig1: Dr Azeddine BELAKEHAL, cour théorie de projet 2ème année

Fig2,3 : source « Séminaire plh du 5 novembre 2010 .pdf: formes d'habitat et densité urbaines »

Cadre de vie (quartier résidentiel)

Espace vert :

Mettre le quartier résidentiel le plus vert de la ville . Les espaces verts représentent des atouts naturels et paysagers forts. La Ville travaille à améliorer l'accessibilité et le confort de ses endroits et crée des espaces de jeux pour les enfants.

Propreté – déchet :

L'entretien des espaces collectifs est une priorité de la municipalité. Il nécessite aussi la vigilance de tous. Tout savoir sur la collecte des ordures et des encombrants ainsi que sur le tri sélectif dans la ville.

Voirie :

Le service municipal de la Voirie assure la gestion de voies publiques de circulation ainsi que des espaces verts. Il gère, programme et coordonne leur entretien. Il étudie et délivre également les différentes autorisations de voirie.

Le confort, le développement durable et la haute qualité Environnementale :

Actuellement, le confort d'un bâtiment s'exprime en partie par la structure de bâtiment , son emplacement et sa composition. ces critères architecturaux servent, comme nous le verrons ci-après, à définir le confort social , le confort sanitaire ainsi que le confort écologique et énergétique.

« Logements sans confort »
Sans confort sanitaire : absence d'un des éléments (eau courante, installation sanitaire, WC intérieurs)
Immeuble insalubre ou menaçant de tomber en ruine
Aucune installation pour faire la cuisine
Aucun moyen de chauffage ou avec des moyens de chauffage sommaires
Electricité déficiente : installation non encastrée, fils non protégés par des baguettes, ou pas de prise de terre
Signes d'humidité sur les murs
Infiltrations d'eau ou inondations provenant d'une fuite d'eau dans la plomberie

« Tab1: Critères utilisés pour déterminer l'inconfort des logements. »

Composante	Domaine	Cible
Environnement extérieur	Ecoconstruction	Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat
		Choix intégré des procédés et produits de construction
		Chantier à faibles nuisances
	Eco-gestion	Gestion de l'énergie
		Gestion de l'eau
		Gestion des déchets d'activité
		Entretien et maintenance
Environnement intérieur	Confort	Confort hygrothermique
		Confort acoustique
		Confort visuel
		Confort olfactif
	Santé	Conditions sanitaires
		Qualité de l'air
		Qualité de l'eau

« Tab2: Critères de la haute qualité Environnementale »

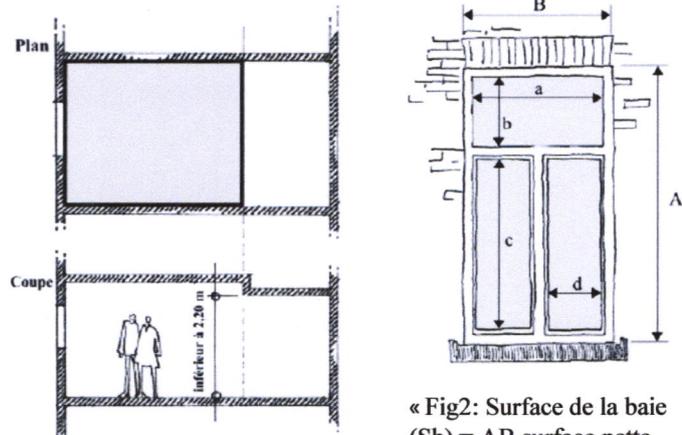
Les normes

Les normes édictées concernent généralement les surfaces minimales des logements et les hauteurs sous plafond, les caractéristiques participant à l'hygiène des logements ainsi que les équipements. Des normes spécifiques concernent également les locaux de service obligatoires dans les immeubles de plus d'un logement (immeubles à logements multiples).

superficie de plancher nette :

- des locaux offrant une hauteur libre de moins de 2,20 mètres ;
- des locaux affectés au parcage ;
- des locaux situés sous le niveau du sol et qui sont affectés aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées entre le nu des murs intérieurs.

superficie nette éclairante : somme des superficies des vitrages laissant pénétrer la lumière extérieure, non comptées les parties non éclairantes de la baie telles que châssis, parties pleines, etc.



« Fig 1: Superficie plancher nette des locaux habitables »

« Fig2: Surface de la baie (Sb) = AB surface nette éclairante (Sn) : ab+2dc »

Normes minimales de superficie :

- 1° pour la pièce principale de séjour, 20 m² ;
- 2° pour la cuisine, 8 m² ;
- 3° si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m² ;
- 4° pour la première chambre à coucher, 14 m², et pour les autres chambres à coucher, 9 m².

La superficie de plancher nette prise en compte pour les surfaces minimales des locaux habitables dans les combles est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50 mètre.

Le logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage.

- 5°. Pour les logements neufs à locaux habitables non différenciés tels que les studios, situés dans un immeuble neuf ou existant, le local de séjour, cuisine comprise, a une superficie nette minimale de 22 m².

Hauteur sous plafond: Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 mètres. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond.

La hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres.

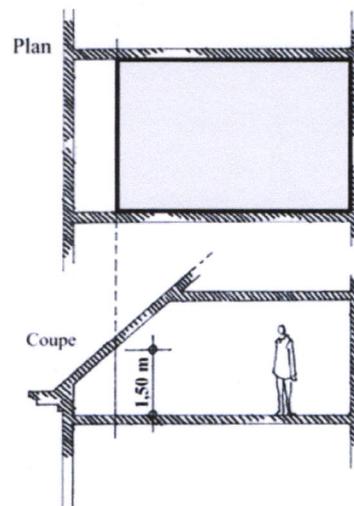
Elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher.

Mezzanines

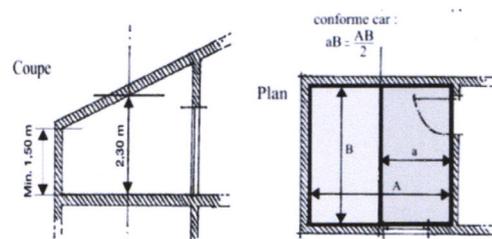
- 1° la hauteur libre minimale sous la mezzanine est de 2,10 mètres ;
- 2° le volume total du local est égal ou supérieur à la somme des m² de plancher du local et de la mezzanine, multipliés de 2,50 mètres.

Porte d'entrée

La porte d'entrée des logements situés dans un immeuble neuf présente un passage libre de 0,95 mètre minimum.



« Fig3:Superficie plancher des locaux habitables dans les combles »



« Fig 4: Hauteur minimale sous plafond des locaux habitables dans les combles »

1. local habitable (salon, salle à manger, cuisine, chambre à coucher, etc.)	2.50 m
2. local habitable dans les combles	2.30 m (sur au moins la moitié de la superficie du local)
3. dégagements et locaux non habitables (couloir, salle de bain, toilette, garage, etc.)	2.20 m

« tab1 :les hauteurs sous plafond minimales »

« fig1,2,3/tab1 :source Jacques Van Grimbergen :Normes d'habitabilité des logements , 2eme édition »

Les normes

Les normes de confort hygiène :

Salle de bain ou de douche: Tout logement comporte au minimum une salle de bain ou de douche équipée d'eau froide et d'eau chaude.

WC: Tout logement comporte au minimum un WC, soit dans une toilette, soit dans une salle de bain ou de douche. La toilette a des dimensions au moins égales à 0,80 mètre x 1,20 mètre.

Et il doit se trouver dans une pièce qui lui est propre ou dans une salle de bain ou de douche.

La pièce où se situe le WC ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine, sauf dans le cas d'un studio

Cuisine:

1° avoir au minimum un évier équipé d'eau ;

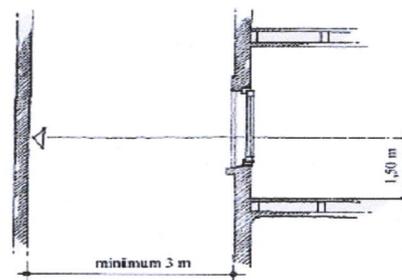
2° permettre le branchement d'au moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson.

Eclairage naturel: Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement.

La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher.

Vues: Tout logement comporte au minimum une fenêtre permettant des vues directes et horizontales vers l'extérieur, libres de tout obstacle sur au moins 3m. Ces vues se calculent à 1,50mètre de hauteur du niveau plancher.

Ventilation: Les cuisines, les salles de bain ou de douche, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères sont équipés d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique.



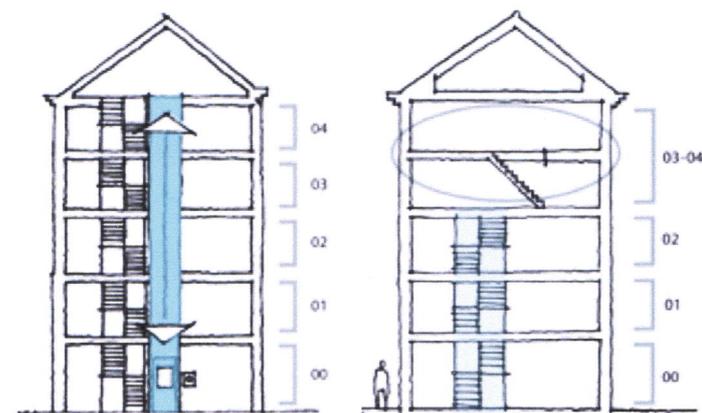
« Fig1:Vue directe et horizontale »

Raccordements: Tout logement neuf est raccordé aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de gaz.

L'installation électrique est capable de fournir au minimum une alimentation normale des équipements prévus dans le présent titre. Chaque local habitable comporte au moins un point lumineux et une prise d'électricité. Les compteurs sont individualisés par logement. L'accès aisé à ces compteurs est permanent.

Réseau d'égouttage : Tout logement es raccordé au réseau d'égouts .

Ascenseur: Tout immeuble neuf à logements multiples comprenant un rez-de-chaussée et quatre étages ou plus est équipé d'un ascenseur, répondant aux normes prévues au titre IV de ce règlement, sauf lorsque le 4ème étage est accessible depuis un étage inférieur et est le complément d'un logement établi à l'étage inférieur.



« Fig2 :Immeuble a logements multiples R+4 équiper d'un ascenseur »

« Fig3:Immeuble a logements multiples R+4 dont le quatrième est le complément d'un logement établi au troisième étage »

ETUDE D'EXEMPLES :

BAHIA GOLF BEACH BOUZNIKA Beach (Casablanca) (Une zone touristique de premier ordre)

❖ Contexte général

Au bord de la plage de Bouznika, le complexe résidentiel de Bahia Golf Beach s'étend sur 550 hectares avec un programme de : 5 600 appartements, 200 villas et 4 hôtels.

C'est un complexe résidentiel conçu pour vous offrir détente et le bien-être, dans un environnement qui allie charme, convivialité et douceur de vivre.

Avec une balade sur la plage. Ou une détente au bord de l'une des nombreuses piscines. Ou se trouvent les terrains de golf sur de magnifique greens

Présences des espaces jour comme de espaces nuit avec une diversité d'activités proposer : restaurants, cafés, centres de loisirs, centres commerciaux, food corners, club house, etc..

Présence d'une architecture raffinée et chaleureuse, où le vert du golf et des espaces verts se fond avec le bleu azur de l'océan et du ciel.



« Fig 1: plan de masse des résidences de Bahia golf beach »

« Fig 1: source www.bahigolfbeach.com »

Analyse des exemples

❖ Situation géographique

A mi-chemin entre Casablanca et Rabat et à proximité immédiate de deux aéroports internationaux, Bouznika est l'une des plus belles perles du littoral atlantique marocain. Il est délimité par :

- En nord : l'océan Atlantique
- En sud : des lotissements
- En est : la plage de Bouznika
- En sud est : la ville de Bouznika
- En ouest : des logements promotionnels



« Fig 1: plan de situation des résidences de Bahia golf beach »

❖ Aspect architectural :

Une architecture moderne, séduisante, des volumes spacieux et lumineux ouverts par de grandes baies vitrées sur une nature généreuse, omniprésente en font un d'une conception exceptionnelle .



« Fig 2: des vues des résidences Bahia golf beach »

Fig 1,2: source www.bahia golf beach.com

Analyse des exemples

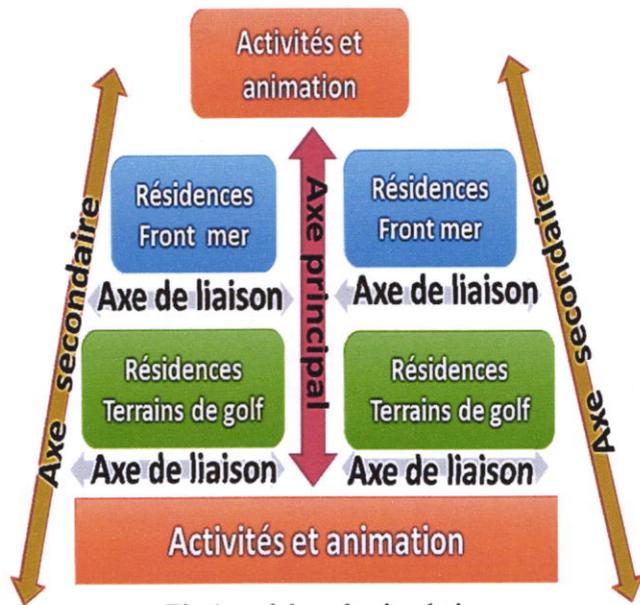
❖ Schéma de principe et de circulation

Dans le cas du complexe de Bahia golf on observe que :

- * Le maître d'œuvre a créé un axe principale qui marque l'entrée du complexe et qui peut être considéré comme la colonne vertébrale de ce dernier, pour l'accéder directement vers les différentes zones .

- * il a créé aussi des axes secondaires pour desservir directement vers la mer

- * Aussi des axes latéraux qui vont jouer un rôle de liaison entre les masses de projet et les équipements du complexe.



« Fig 1 : schéma de circulation »

❖ L'organisation des fonctions :

L'architecte a implanté tous les composants du complexe suivant la fonction de chaque équipement, les vues panoramiques du site, et la morphologie du terrain.

Et il a créé aussi une zone d'animation et d'activité juste à côté de la plage et à proximité de la route nationale et toute autre composantes du complexe sont implantées autour de cette zone ce qui a donné une prestation complète des services.

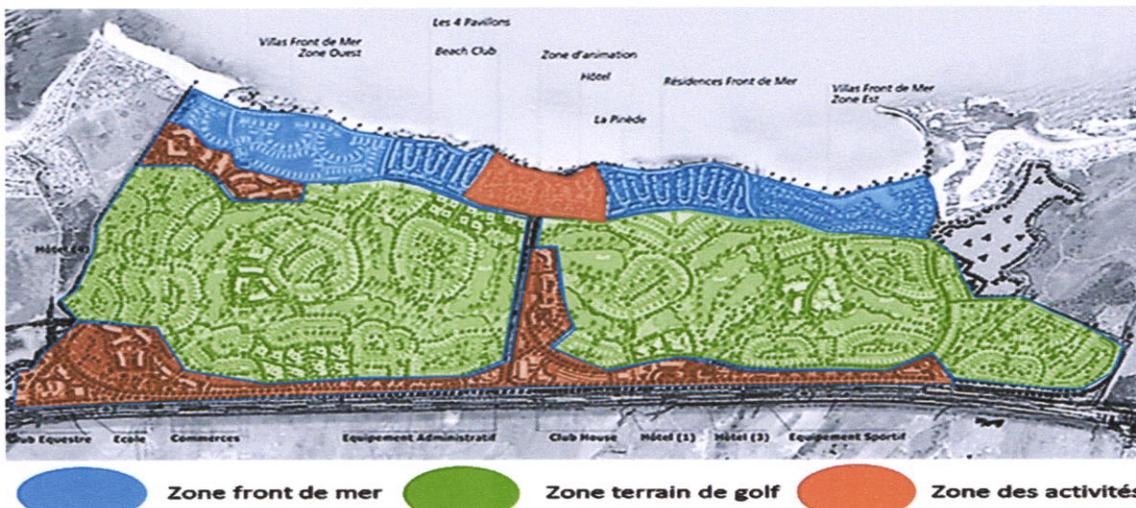
Le concepteur s'est inspiré du principe urbanistique de la ville moderne par une organisation entre des espaces et une séparation entre d'autres :

Zone front de mer : une unité d'hébergement et avec une zone d'activité et animation

Zone d'hébergement et terrain de golf

Zone d'activité et des équipement en juxtaposition de la zone de servitude.

On remarque une séparation dans l'implantation des espaces publique et les espaces résidentiels et ce là pour regrouper tous éléments créant le bruit dans une seule zone et a implanté l'unité d'hébergement loin de l'unité d'animation suivant les vues panoramiques.



« Fig 1 : l'organisation des fonctions »

Les résidences de Bahia Golf Beach

1. Villas front de mer FDM



« Fig 1 : plan de masse des villas front de mer »

Les Villas Front de Mer de Bahia Golf Beach sont conçues pour s'intégrer avec douceur dans leur environnement et bénéficient d'une vue imprenable sur l'océan. Les espaces intérieurs, spacieux et aménagés selon les tendances les plus actuelles, se prolongent vers l'extérieur grâce à d'immenses baies vitrées. Les villas Front de Mer Bahia Golf Beach se composent de 6 types de villas dont les superficies construites sont de 301m² à 640m² sur des terrains de 1060m² et 2560m²; elles sont toutes dotées d'un jardin et piscine privés. Une grande partie des villas Front de Mer bénéficie d'une ouverture directe vers la mer.

Dossier architectural

Villa type 1

Désignations	Surfaces en m ²
Superficie RDC	167
Superficie Etage	134
Superficie Terrain	1503



« Fig 1 , dossier architectural: source www.bahia golf beach.com»

Analyse des exemples

Villa type 2

Désignations	Surfaces en m ²
Superficie RDC	217
Superficie Etage	133
Superficie Terrain	2189



Villa type 3

Désignations	Surfaces en m ²
Superficie RDC	233
Superficie Etage	149
Superficie Terrain	2200



Appartement haut standing au front de mer FDR



« Fig 1 : plan de masse des appartement haut standing au front de mer »

De 3 à 6 pièces, d'une surface qui varie entre 120 et 300 m². Construites autour de grandes piscines, non loin du golf, les résidences de Front de Mer ont été conçues pour se fondre harmonieusement dans l'environnement luxuriant qui leur sert d'écrin.

Spacieux, accueillants et lumineux, les appartements disposent de grandes ouvertures qui offrent de sublimes vues sur la mer. Les moindres détails ont été pensés pour offrir des résidences chaleureuses, aux finitions luxueuses, qui seront un oasis de discrétion, de quiétude et de sérénité.

Dossier architectural



Duplexe 1

Désignations	Surfaces en m ²
Superficie Habitable	291
Superficie Terrasses	42
Superficie Totale	333



« Fig 1 , dossier architectural: source www.bahigolfbeach.com»

Analyse des exemples



Désignations	Surfaces en m ²
Superficie Habitable	113
Superficie Terrasses	29
Superficie Totale	142



Désignations	Surfaces en m ²
Superficie Habitable	109
Superficie Terrasses	20
Superficie Totale	129



Désignations	Surfaces en m ²
Superficie Habitable	175
Superficie Terrasses	70
Superficie Totale	245



Désignations	Surfaces en m ²
Superficie Habitable	176
Superficie Terrasses	42
Superficie Totale	218

❖ LES RESIDENCES DE (CABO NEGRO) MAROC :

Pour la découverte de somptueuses résidences (villas, riads et appartements) haut standing spécialement pensées pour satisfaire les exigences et garantir le bien être.

-Sur une surface de 8Ha, sont construites les 191 résidences réparties entre 24 **villas** de 4 chambres, 50 **riads** de 4 chambres et 117 **appartements** constitués de F2 à F4 surplombant la merveilleuse plage de Cabo Negro.

-Conçu selon une ligne architecturale méditerranéenne, QAMARA BEACH offre convivialité et évasion. Chaque programme se fond dans son environnement créant ainsi une symbiose entre nature et habitation.



« Fig 1 : plan de masse des résidences de CABO NEGRO »

1/ Les Villas : (le charme de la Méditerranée à portée de vue)

Les Villas de QAMARA BEACH s'intègrent dans une architecture Méditerranéenne

Construites sur 2 niveaux couverts de 329 m2, elles disposent d'une terrasse et d'un jardin privatif

offrant un accès direct à la plage.

Au rez-de-chaussée, le cœur de la villa est un vaste espace composé d'une cuisine et d'un

salon qui se prolonge par une terrasse ouverte sur le jardin.

A l'étage, 4 chambres sont ouvertes sur des terrasses pour offrir une vue privilégiée sur la mer.



Les villas de QAMARA BEACH proposent de magnifiques espaces où se mêlent modernité, luxe et bien être.

Fig 1: source www.cabongro.com

Analyse des exemples

N° Villas	Superficie Terrain m²	Superficie Construite m² (y inclus Terrasses)	Superficie RDC m²	Superficie Etage m²	Superficie Totale des Terrasses m²
25	377	328	195	133	88
26	512	328	195	133	88
27	444	328	195	133	167
28	365	329	195	134	91
29	391	328	195	133	88
30	463	328	195	133	88
31	447	328	195	133	124
32	372	329	195	134	91

« Tab1 : Tableau de superficies »



« Fig1:Plan de Masse -Villas – »

Les plans:



Plan Rez de chaussée



Plan Etage

Tab1, Fig 1: source www.cabongro.com

Analyse des exemples

2/ Les Riads : Le bien être au quotidien

avec le caractère moderne du projet : Des riads haut standing au confort optimal. Construits sur 2 niveaux, couverts de 312 à 320m², les riads se composent de somptueux jardins, salons et chambres.

Au rez-de-chaussée, toutes les pièces offrent une vue sur le jardin en plus d'un accès à une grande terrasse à partir de la cuisine.

A l'étage, 2 spacieuses chambres reliées par une superbe terrasse pour des moments de détente en toute quiétude.



Les riads de QAMARA BEACH sont créés avec une architecture épurée, en parfaite cohésion

N° Riads	Superficie Terrain m ²	Superficie Construite m ² (y inclut Terrasses)	Superficie RDC m ²	Superficie Etage m ²	Superficie Totale des Terrasses m ²
1	429	312	240	72	181
2	557	318	240	72	167
3	472	312	240	72	158
4	390	312	240	72	131
5	420	325	248	72	145
6	390	312	240	72	131
7	410	312	240	72	132
8	415	312	240	72	130
9	400	312	240	72	131
10	390	312	240	72	131
11	420	328	248	72	143
12	470	312	240	72	130
13	390	312	240	72	133
14	400	312	240	72	140
15	390	312	240	72	131
16	425	312	240	72	131
17	500	312	240	72	132
18	430	312	240	72	169
19	415	312	240	72	183
20	560	312	240	72	132

Tab1: Tableau de superficies:



Fig1: Plan de Masse -RIADS -

Tab1, Fig 1: source www.cabongro.com

Les plans:

Plan Rez de
chaussée



Plan Etage



3/ Les Appartements: (Des espaces de Convivialité)

S'étendant sur une superficie de 2 Ha, les appartements de QAMARA BEACH sont placés le long du site offrant ainsi une vue exceptionnelle sur la Mer et le club house. Véritables espaces de vie, agréables avec un aménagement optimal, les appartements présentent 1 à 3 chambres, salles de Bain, une cuisine avec buanderie et salon ouvert sur la terrasse.

Certaines chambres donnent accès à une terrasse ou un balcon afin de donner beauté et splendeur à votre espace de vie.



Tout a été pensé pour offrir un lieu de séjour, à la fois convivial et confortable.

Type Appartements	Superficie Couverte m ²	Superficie Terrasse m ²	Superficie Totale m ²	Nombre Appartements m ²
F2	74	12	86	24
F3	85	9	97	47
	109	29	138	
	109	30	139	
F4	143	32	175	46
	148	14	162	
Nombre Total d'Appartements				117

« Tab1:Tableau de superficies: »

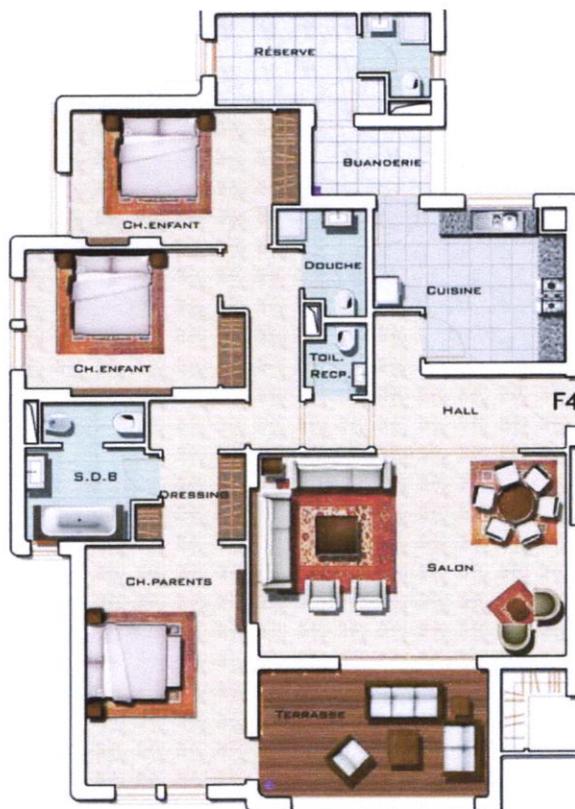


« Fig 1: Plan de Masse -RIADS – »

Les plans:



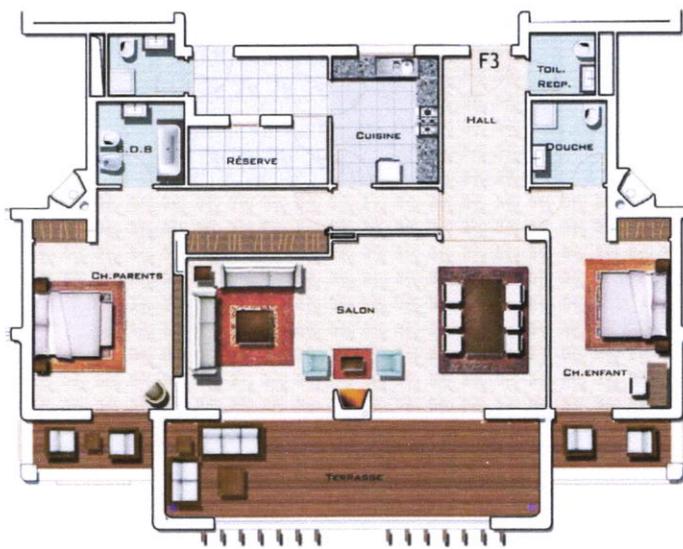
Type Appartement F3 (139 m2)



Type Appartement F4 (162 m2)



Type Appartement F2 (86 m2)



Type Appartement F3 (175 m2)

Analyse des exemples

EXEMPLE 1

	DENSITE/ H	REPARTITION SURFACES		SURFACES HABITABLE
		DE LOGEMENTS	DE TERRAIN	
VILLAS	12V/ 1H	F5 100%	Entre 1000et 1500m ²	Entre 300m ² et 400m ²
APPARTEMENTS			F2 → 20%	86m ²
	50A/ 2H		F3 → 30%	120m ²
			F4 → 40%	162m ²
			F5 → 10%	220m ²



Tab1 : évaluation programmativ des résidence Bahia golf beach

EXEMPLE 2

TPOLOGIE	DENSITE/ H	REPARTITION DE LOGEMENTS	SURFACES DE TERRAIN	SURFACES HABITABLE	SURFACES DE TERRASSE	SURFACES TOTALE M ²
VILLAS	32V/ 1H	F5 100%		328m ²	88m ²	416m ²
RIADS	50R/ 2 H.5	F5 100%		312 a 320 m ²	130m ²	442a 450m ²
APPARTEMENTS	117A /2H		F2 → 20%	148m ²	12m ²	86m ²
			F3 → 40%	88..143m ²	9..32m ²	97.175m ²
			F4 → 40%	74m ²	14	162m ²

Tab2 : évaluation programmativ des résidence Cabo nrgro

Recommandations:



- L'organisation sous forme de zones .
- Les entités du projet sont on parfaite intégration avec l'environnement , les panorama du site ainsi à la morphologie de l'assiette du projet .
- La hiérarchie dans la disposition des zones partant de la zone publique jusqu'à une zone privée passant par la zone semi publique.
- L'utilisation des espaces d'articulation entre les différentes entités (par des lieux de repos, détente, échange, animation...etc).
- L'étude des différents circuits.
- L'adaptation de l'architecture à l'environnement.
- Architecture moderne toute en préservant les caractéristiques traditionnelle.
- L'aspect extérieur reflète le fonctionnement intérieur.
- Présence d'une architecture raffinée et chaleureuse.
- Des typologie variée a fin de toucher l'ensemble des catégories sociale.
- D'après l'analyse programmaticue une densifications des zones à fin d'améliorer le taux de rentabilité du l'ensemble des infrastructure.
- Une apttention particulière a été préconiser au disposition relatives à l'hygiène et la sécurité.

Synthés:

D'apes l'étude de l'exemple précédent on peut tirer :

- ✓ Comment ils ont organisé les espaces extérieures pour une intégration parfaite de ce écosystème à son environnement par l'assurance de confort et de bien être dans l'ensemble des catégorie d'usager .
- ✓ La façons stratégique de leurs répartition des logements ainsi que les espaces et surfaces adapté pour chaque habitation.
- ✓ Comment assurer un caractère moderne d'un pôle résidentielle





Approche



CONCEPTUELLE

Sommaire

PARTIE01: CONTEXTUELLE

- 1- Introduction
- 2 AIN BENIAN à l'échelle nationale
- 3- AIN BENIAN à l'échelle régionale
- 4- AIN BENIAN à l'échelle locale
- 5- Problématiques
- 6 Etude de la proposition d'aménagement faite par la promotion **Architour** 2011
- 7- Présentation du site d'intervention.
- 8- Interaction ZET/contexte
- 9- Interaction projet /contexte

PARTIE02: CONCEPTUELLE :

- 1- Introduction
- 2- interaction projet/programme
 - a) Résidences VIP
 - b) appart-hôtel
 - c) bungalows

1. Echelle régionale : wilaya d'Alger.

1.1 Choix de la wilaya :

•Alger est la capitale du pays et la plus grande ville : Une **multifonctionnalité**.

•Elle a connu plusieurs époques et colonisations donc **une histoire** et par conséquent un **patrimoine**.

•Elle est dotée de **Potentialités touristiques** importantes: Monuments et sites touristiques, forêts et promenades, parcs et jardin.

•Différents types de tourisme: dont les plus importants sont: Tourisme balnéaire. Tourisme culturel. Tourisme d'affaires.

•Présence d'infrastructures de transport : **Facilité d'accès**.



1.2 Présentation de la wilaya d'Alger

Situation :

Située au bord de la mer Méditerranée ,Alger est bâtie sur les contreforts des collines du Sahel algérois. Les 230 km² de la métropole s'étendent sur une trentaine de kilomètres. La ville est bordée au Nord et à l'Est par la mer Méditerranée, formant la baie d'Alger.

Limites :

La wilaya d'Alger est limitée au :

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



« Fig1: le pôle nord centre »

1.3 Les Z.E.T balnéaires à Alger

L'identification des Z.E.T balnéaires s'est faite sur la base d'un ensemble de critères adoptés par l'E.N.E.T :

• Les principales caractéristiques physiques de la mer, de la plage et de l'arrière plage.

• Les caractéristiques de l'environnement des Z.E.T (agglomération qui peuvent constituer un support urbain pour les zones touristiques et les autres curiosités de la région).

• L'importance des infrastructures de base existantes.

• Les vocations dominantes proposées pour chaque Z.E.T et les principaux équipements qui les sous-tendent.

A partir de ces critères, les études du S.D.A.T ont dégagé un total de 12 Z.E.T balnéaires secondaires sur la côte algéroise..

Zone d'expansion et site touristique	Superficie totale (HA)	Superficie aménageable (HA)
ZERALDA	356	91.4
OUEST	93.5	67.5
ZERALDA EST	75	02
PALMBEACH-	69	20
AZUR	150	-
SIDI FREDJ	188	-
CLUB DES PINS	57	50
SAHEL	25	02
FONTAINE	331.25	-
DUNES	162	20
BORDJ EL	163	-
BAHRI	881	300
EL MARSA	2550.75	552.90
AIN TAYA		
AIN CHORB		
TOTAL		

« tab1: les Z.E.T balnéaires à Alger »

2. Echelle communale : Ain Benian .

2.1 Choix de la commune:

Ain Benian (anciennement **Guyot ville**) est l'une des villes les plus dynamiques et les plus vivantes de la métropole algéroise par des activités culturelles. Elle est déjà marquée par un **début de développement du tourisme** au niveau de la station balnéaire El Djamila. La présence des éléments naturels qui aident à la **croissance touristique**.

2.2 Présentation de la commune :

Situation:

Elle est située à 15km à l'Ouest d'Alger et 7km au Nord de Chéraga.

rocher, Casino, l'Ilot, El Djamila, Jeunesse, Fontaine et El Behdja.

Limites:

A l'Est : la commune de Hammamet.

Au Sud et au Sud Ouest : la commune de Chéraga.

Au Nord et à l'Ouest : la mer méditerranée.

Au Sud Est : la commune de Béni Messous.

Superficie totale : 13,26 km².

Caractéristiques physiques et morphologiques :

-La commune est un plateau qui s'étend vers la mer en escalier, sa pente varie de **0% à 10%** ,sa bande côtière qui s'étale sur une distance de 10km, faisant face au Nord et à l'Ouest est fermée morphologiquement par une alternance de criques et de falaises, ainsi qu'un ensemble de plages.

-Elle constitue **80%** de la surface totale de la ville.

Les plages de la commune de « Ain Benian » :

Elle contient SEPT plages celle de : Grand rocher, Casino, l'Ilot, El Djamila, Jeunesse, Fontaine et El Behdja.

2.3 Tourisme

La pêche: « Le port El-Djamila »

Il était autrefois un petit port de pêche et de plaisance situé à **18 km** à l'Ouest d'Alger.

Agriculture:

Elle est très développée. Le périmètre agricole est situé au **Sud** de la ville, c'est un large plateau qui s'incline vers l'Est et l'Ouest, on y pratique les cultures maraîchères qui sont très dominantes avec un rendement assez faible.

Infrastructures et équipements:

• **Le réseau routier** : Il atteint une longueur totale de 57.85 km, Il est composé de : la Route nationale; RN 11(5km), le chemin de Wilaya N°111 (5,5km), Voiries urbaines (12km).

• **Equipements Sanitaires** : Une polyclinique, 7 centres de santé, 2 salles de soin.

• **Equipements sportifs** : La commune est dotée des infrastructures sportives suivantes :

Un stade communal en tuf, une salle OMS, 2 aires de jeux réglementaires, 6 aires de jeux en tuf, un mini complexe sportif privé, 2 salles de culture physique privées, un centre de formation professionnelle.

. **Autres équipements**: Un ensemble d'équipements touristiques et de détente notamment des restaurants

Culture:

Ain-Benian sait aussi se distraire. Des groupes musicaux et des troupes théâtrales représentent brillamment la ville lors des manifestations culturelles, ce qui a fait de celle-ci, l'une des ville les plus vivante de la métropole algéroise.



« Fig1: Plan de situation par apport Alger centre »



« Fig 2: Plan de situation »



« Fig3: Plan d'infrastructures »

3. Echelle locale : la zet « la fontaine »

Le choix de pole d'excellence nord centre

- Il fait partir de tourisme balnéaire
- Situation stratégique par sa
- proximité de la capitale internationale (Alger)
- Patrimoine culturel et historique riche
- Existence d'une infrastructure solide et grands équipement

- Le site n'est pas vraiment fréquenté, il n'affiche aucune **offre touristique** à part la baignade.
- Le manque de **structure d'accompagnement** malgré ses potentialités et ses avantages.
- Sa situation dans une zone balnéaire au cours d'une croissance touristique constitue **une possibilité d'aménagement et d'intégration.**
- C'est l'intérêt de notre intervention pour situer la ZET sur le **marché touristique** en tant que **destination** et en tant qu'**image.**

3,1 Présentation de la ZET :

* **Situation** : La ZET, objet de la présente étude contextuelle se situe à environ **25km** à l'Ouest du centre ville d'Alger.

***Superficie** : Elle occupe une surface de **57,18ha.**

***Topographie** : Le terrain est en **faible pente** estimé à 5%.



« Fig1: Plan de situation »

***Délimitation et accessibilité** : Elle prend ses limites :

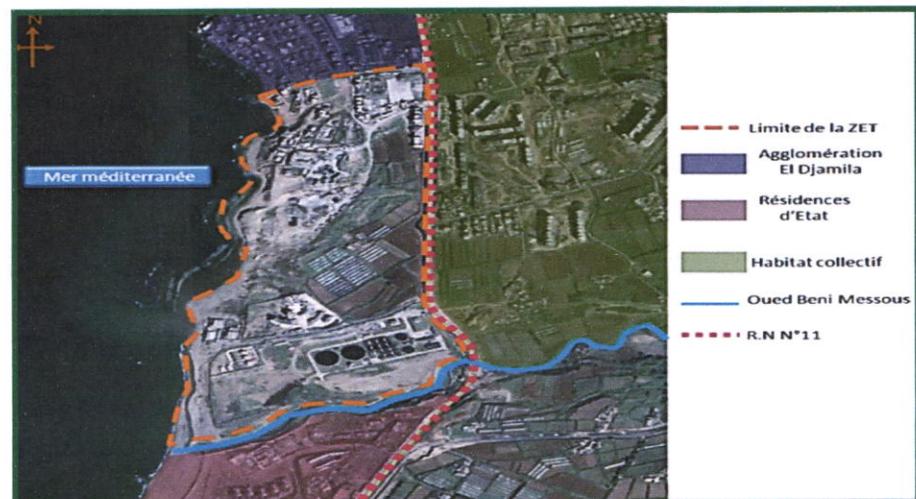
•Au Nord par :

L'agglomération El Djamila.

•Au Sud par : **Oued Béni Messous.**

•A l'Est par : **La R.N N°11.**

•A l'Ouest par : **La mer méditerranée.**



« Fig2: Plan de délimitation »

3. Données naturelles:

3.2 Données climatique:

Climat: un climat méditerranéen avec des nuances littorales caractérisé par un **hiver doux et pluvieux.**
Humidité: La température varie entre 33°C à l'été et 5.7°C à l'hiver



« Fig 1: Carte indiquant les données climatiques du site »

Pluviométrie: Les pluies sont souvent irrégulières s'une précipitations moyenne annuelle de 541mm.
Vents dominants : les vents dominants Nord-est et d'Ouest de 10km/h/ Les vents du Nord /vents du Sud(Sirocco)

3.3 Données physiques:

Elle occupe une surface de 12,93 ha, Composée d'une plage facilement accessible par des pistes et des voies goudronnées.

Partie du Domaine Privé:

Terres agricoles :

C'est une zone d'Etat à l'Est de la ZET, elle occupe 14ha de la surface.



« Fig2: Carte indiquant les données physiques du site »

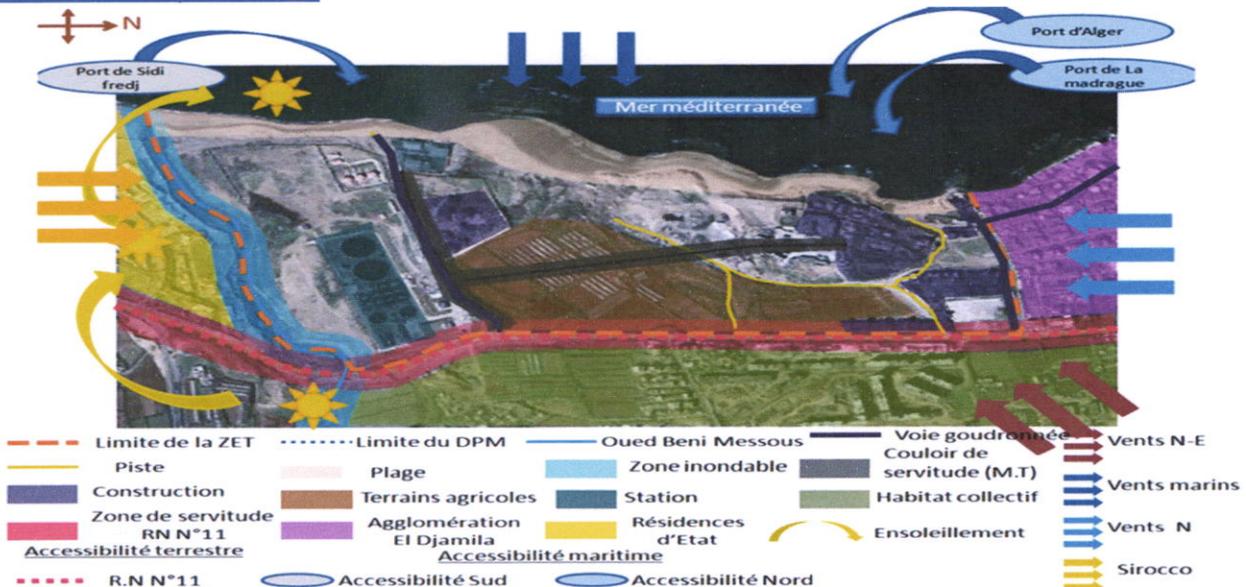
Equipements : Une station de traitement des eaux

une station de dessalement ainsi qu'un centre de formation hôtelière.

Habitat : Au Nord de la ZET se trouve l'agglomération El Djamila, c'est un habitat spontané.

Pistes : Desservant les champs de culte, l'agglomération et la plage.

3.4 carte de synthèse :



La proposition des étudiants de la promotion 2011 est venue pour solliciter les problèmes de la ZET. Elle se base sur des principes fondateurs qui ont permis l'aboutissement à un schéma d'organisation et enfin l'établissement d'un plan d'aménagement, renforçant les potentialités de la ZET.

La démarche suivie est la suivante :

1. L'établissement d'un plan de masse de la ZET :

1. Données du site:

Potentialités:

- La ZET « LA FONTAINE » est située à l'Ouest d'Alger et suffisamment proche pour en recevoir son affluence et attirer chaque fois plus des personnes avides de découvrir le plaisir balnéaire.
- Notre zone est située à peu de kilomètres du village touristique de Sidi Fredj (port).
- Le plus bel atout de cette ZET est sa **plage étendue**.
- Elle est animée par **oued Beni Messous** créant une vallée verte naturelle.
- A part les zones de protection, **toute la zone est aménageable**.
- La ZET est reliée à la RN 11 par **deux voies secondaires goudronnées**.

Contraintes:

- Des voies secondaires de **petites dimensions** et aucun **parking** n'y est associé.
 - **la pollution** par les eaux usées et détritiques
 - **Des constructions existantes** en bordure de plage et **des constructions précaires**.
 - **L'embouchure** de l'oued de Beni Messous
- Une ligne de moyenne tension traverse notre ZET « LA FONTAINE » elle crée une **zone non aménageable**
- Les risques naturels:
- Séismicité** : le terrain est situé dans une zone à forte sismicité (zone III).
- Inondation** : vue la présence de l'oued.

2. Vocation de la ZET :

La vocation d'affaires a été choisie en réponse à l'énorme manque des infrastructures aptes à recevoir ce type de tourisme (congrès, séminaires, foires, salons...).

La programmation de cette vocation à l'extérieur d'Alger ne peut être que bénéfique pour la fluidité des voies de circulation mécanique. La combinaison affaires/détente dans un site touristique ne peut que favoriser les rencontres. De plus le tourisme d'affaires est la vitrine de la capitale « Alger ».

Les spécificités du tourisme d'affaires:

- En premier lieu, il y a la communication, l'augmentation du volume général des ventes, la prospection d'une nouvelle clientèle, l'amélioration du moral du personnel et la présentation d'un nouveau produit.
- Le tourisme d'affaires est très **remunérateur**, par séjour et par client: un touriste d'affaires dépense entre 2.5 et 3 fois plus qu'un touriste de loisir.

Son rôle:

- Le tourisme d'affaires permet de gagner des touristes de loisirs et de développer par ce biais le tourisme urbain.
- il permet aussi de drainer des Catégories Socioprofessionnelles (CSP) élevées.
- Les congrès mettent en valeur le tissu économique de la région puisqu'ils permettent d'attirer des investisseurs étrangers.
- C'est le plus stable des marchés touristiques.



3. Principes fondateurs:

- ❖ **Espaces publics** : qui représentent un support de rencontre et de divertissement, c'est ainsi un atout pour tout aménagement
- ❖ **La circulation** : elle aussi représente un élément très important et déterminant ,elle peut soit assurer et réussir la bonne fluidité ou le contraire si elle est mal étudiée. Elle englobe les voiries, les ronds points et les aires de stationnement.
- ❖ **Emprise au sol** : La densité des constructions à implanter devra être telle qu'elle laisse au sol suffisamment d'espace libre pour aménager des espaces plantés.

4. Le schéma d'organisation:

A/ 1ere étape: Adapter le programme d'aménagement aux besoins de la wilaya :

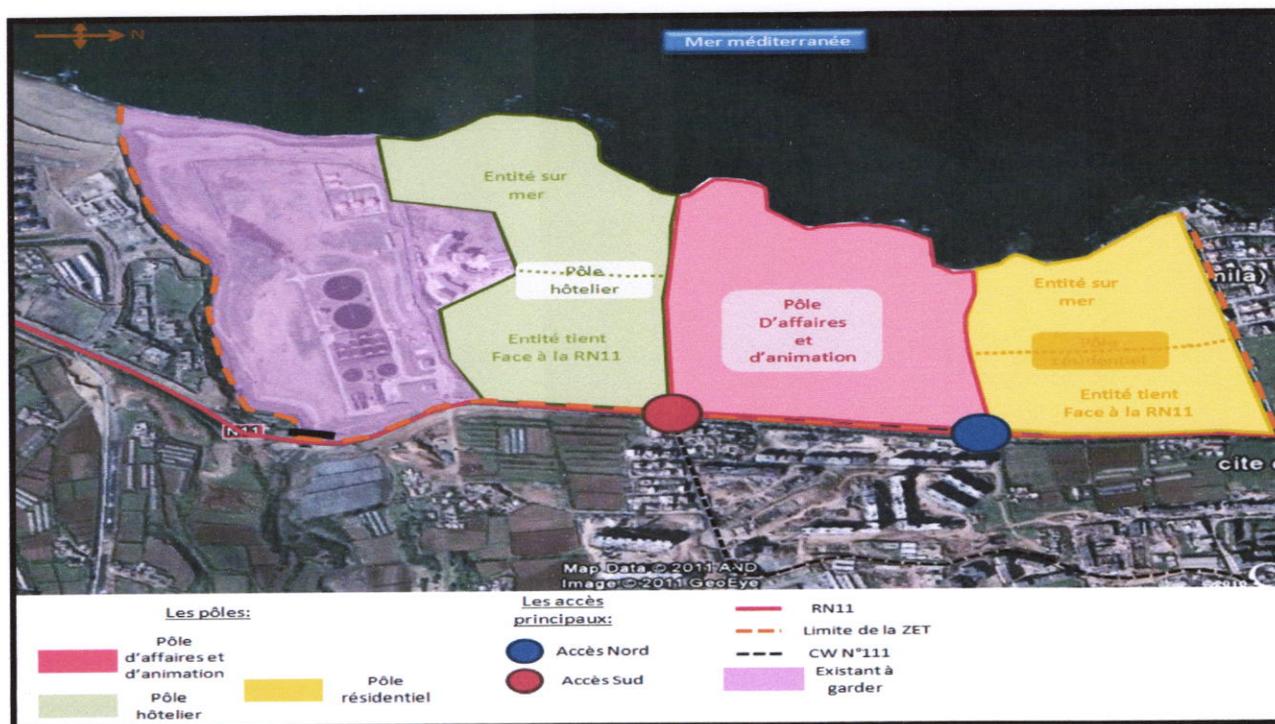
Le problème le plus perçu réside dans le manque d'équipements hôteliers par rapport à la demande touristique. le but est donc d'essayer de combler ce manque ,ajouter à cela une proposition d'équipements de divertissement,de loisirs et de services l'accompagnement .

B/ 2eme étape: elle consiste à se fixer des principes d'aménagement :

- Ces principes seront déterminés de façon à répondre à la vocation principale d'affaire de la ZET en positionnant un pole d'affaire et d'animation en tant que pole principal au centre de la ZET .
- Desservir la ZET par 3 types d'accessibilités(terrestre ,maritime, aérienne) en s'appuyant beaucoup plus sur la RN 11 vu son importance .On aura ainsi des accès mécaniques principaux, secondaires et piétonniers
- Libérer la vue vers la mer depuis le RN11 en créant des percées visuelles.

C/3eme étape: Etablir les principes d'organisation :

Ils seront matérialisés dans la conception des voies et l'identification des pôles .



« Fig1: Le schéma d'organisation de la ZET »

Les pôles :

- **Pôle d'animation et d'affaires** : C'est un pôle principal et central, une articulation entre les autres pôles. Il s'organise autour d'un espace central publico-collectif.
- **Pôle hôtelier et plaisancier** : il est lié directement au port de plaisance.
- **Pôle résidentiel** : C'est un pôle qui se trouve dans une zone plus calme, il est lié directement à une île artificielle.

Les accès :

• TERRESTRE :

- Mécaniques principaux : par rapport à la RN11, deux accès principaux, équidistants sont répartis d'une manière à desservir le pôle central.
- Mécaniques secondaires : Ils sont latéraux, ils donnent une vision directe sur deux séquences.
- Piétonnier : marqué par un viaduc.
- **MARITIME** : Depuis le port de plaisance et l'île artificielle.
- **AERIEN** : Depuis l'héliport (au dessus d'un hôtel) et sur le quai du port.

Conception des parcours :

Les trois entités dominantes dans la ZET sont reliées par un axe structurant qui permettra la communication entre elles.

La notion de convergence est retenue directement à partir des deux axes principaux. Elle est matérialisée par un espace publico-collectif à l'échelle de toute la ZET, ouvert directement sur la mer et meublé par les parois des équipements : ce qui donne un espace semi-urbain.

PARCOURS MULTIFONCTIONNEL : C'est un parcours mécanique et piétonnier linéaire, il franchit la ZET au milieu, renforcé par l'animation.

PARCOURS CENTRAUX : Deux parcours principaux, qui mènent directement vers l'espace publico-collectif.

PARCOURS MARITIME : On lui donne une vocation piétonne préférentielle pour la promenade et la balade, il est mécanique aussi, à double sens, ouvert sur la façade maritime

PARCOURS D'EXTREMITÉ : Deux parcours sont mécaniques et piétons.

PARCOURS DE BALADE ET DE PROMENADE : C'est un parcours à caractère piétonnier, du côté de l'oued, il mène vers le port de plaisance.



« Fig1: schéma des parcours »

5. Description du projet d'aménagement :

. Pole hôtelier:

Le pôle hôtelier a une deuxième séquence d'animation qui est le théâtre en plein air.

- Un hôtel ***** de 250 chambres
- Des appart-hôtels .
- Un centre hôtelier .
- un centre de thalassothérapie de 120 chambres .
- un hôtel **** à caractère touristique de 200 chambres .
- L'entrée principale (Sud) donne une percée visuelle libre vers la mer qui aboutit directement sur le port de plaisance.
- L'équilibre de la distribution des restaurants tout au long de la ZET.

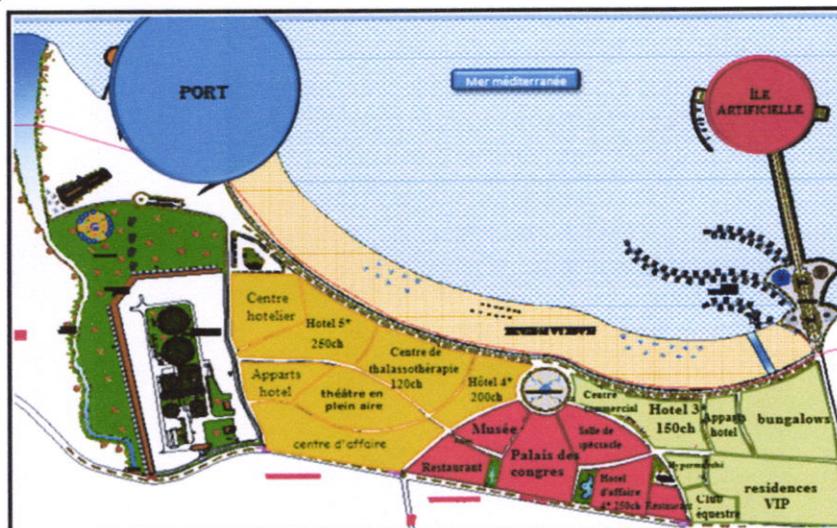
Le pôle est animé par des crémeries et des boutiques sur le parcours multidirectionnel et le parcours maritime.

. Pole d'animation et d'affaires:

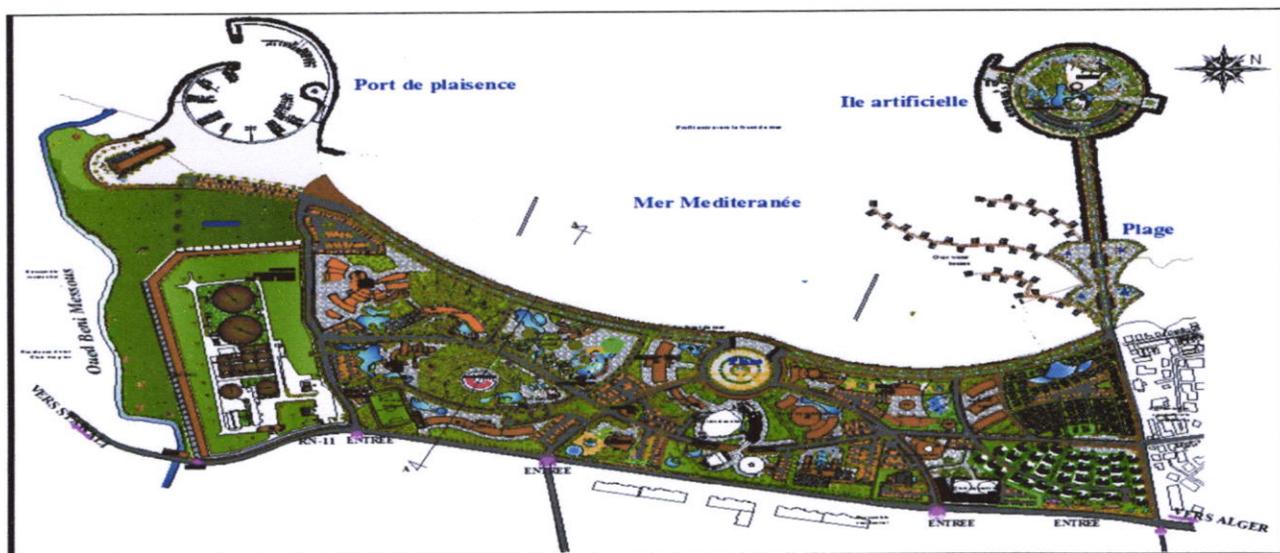
- Le palais des congrès .
- Une entité culturelle composée de salle de spectacle, et un musée.
- 2 restaurants
- Une administration pour la ZET.
- Un hôtel d'affaire **** de 250 chambres .

. Pole résidentiel:

- Le pôle abrite **des résidences VIP** à haut standing, **des bungalows**, des appart-hôtels ,un hôtel *** de 150 chambres , un centre commercial et un hypermarché.
- Il est constitué aussi d'un **centre équestre**) pour permettre la balade à cheval.
- Un **aquaparc** constitue une troisième séquence d'animation organisée près des appart hôtels.
- Un **centre commercial**, un hyper marché et une **crémérie à terrasses** animeront l'activité marchande du pôle.

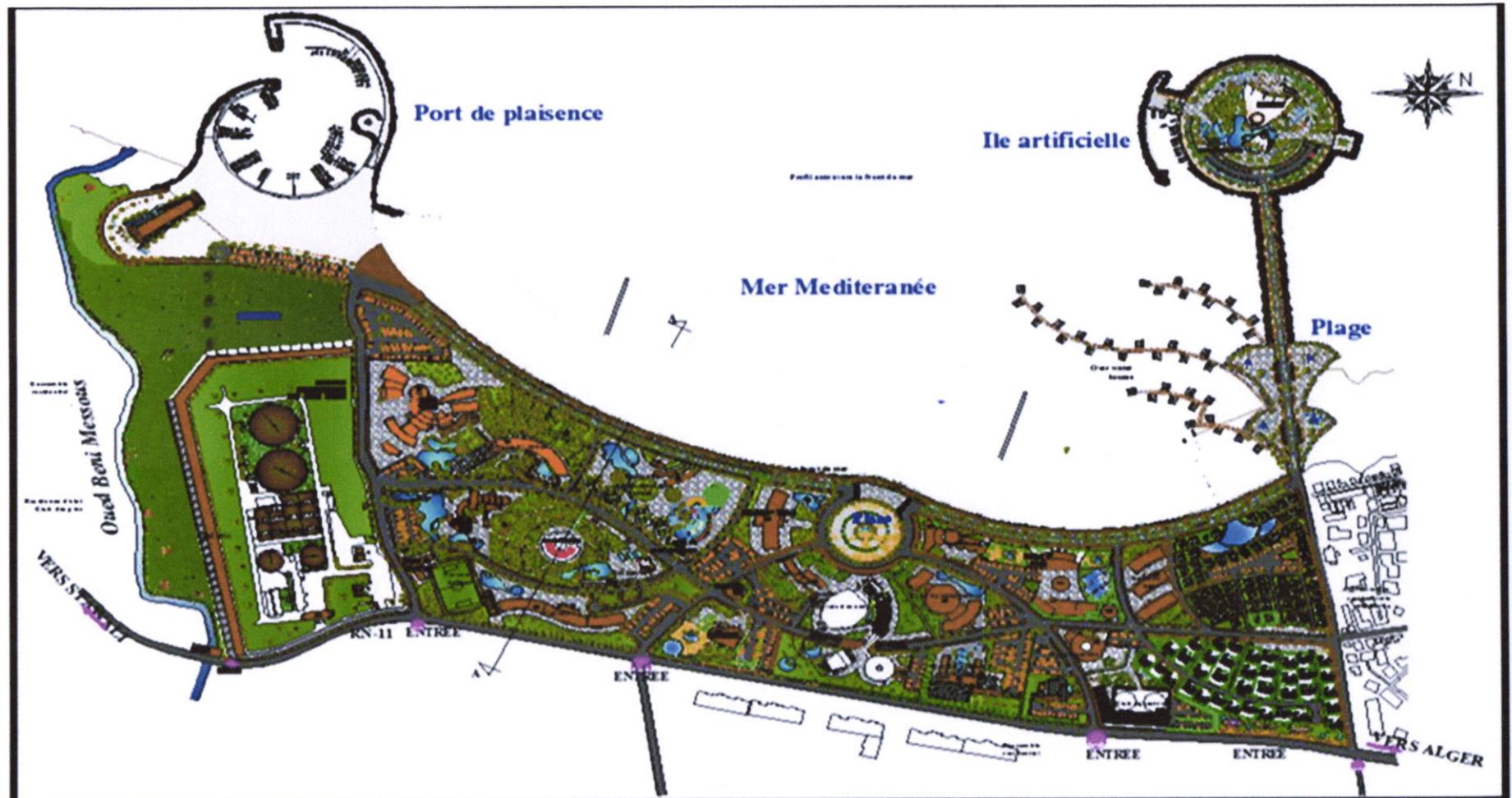


« Fig1:Schéma d'aménagement de la ZET »



« Fig2: Plan d'aménagement de la zone d'expansion touristique « la fontaine »

« Fig1, Fig2 source: Mémoire fin d'étude Conception d'un musée d'art moderne ZET la fontaine Ain Benian alger.»



« Plan d'aménagement de la zone d'expansion touristique « la fontaine » »

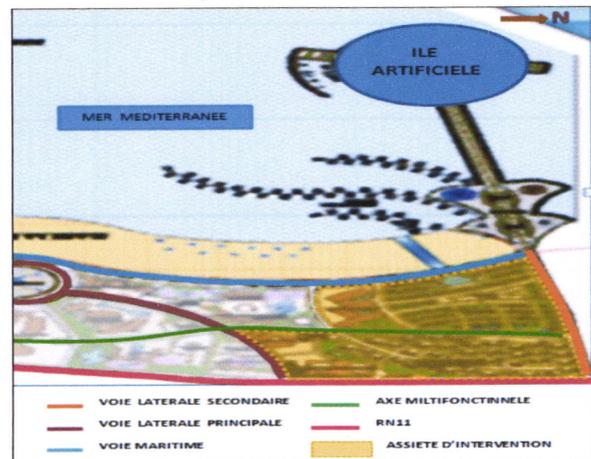
1 PRESENTATION DU SITE D'INTERVENTION:

1-1 Situation et accessibilité :

_ Notre site d'intervention se localise au nord de la « ZET » dans la zone la plus calme .

_ l'accessibilité à notre site se fait par deux voies latérales :

- ❖ - une se situe au nord de la ZET et qui mène directement à l'île artificielle .
- ❖ - l'autre c'est une voie centrale (voie principale).
- ❖ - un axe mécanique interpole qui structure la ZET et franchir notre site au milieu .



« Fig 1: situation et accessibilité »

1-2 Climatologie :

Notre site d'intervention est inscrit dans un **climat méditerranéen** avec des nuances littorales. Elle est située dans un seul étage bioclimatique, le **subhumide** caractérisé par un hiver doux et pluvieux.

1-3 les vents dominants:

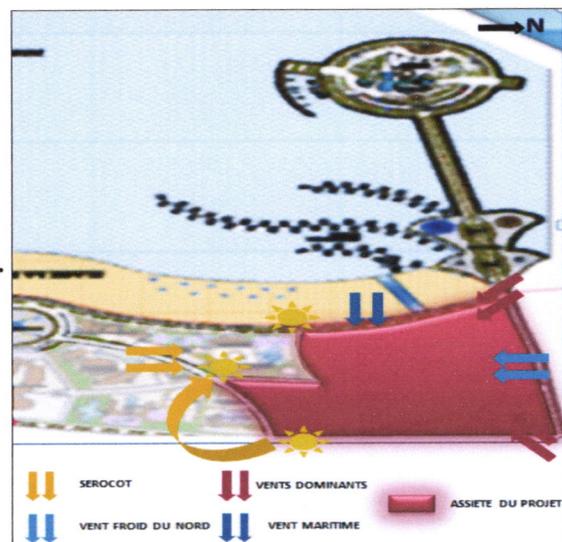
notre site est exposé aux :

- vents marines salés en Est
- vents dominant au Nord Est et Ouest
- vents du sud (sirocco) souvent chaud durant (juillet/out) .

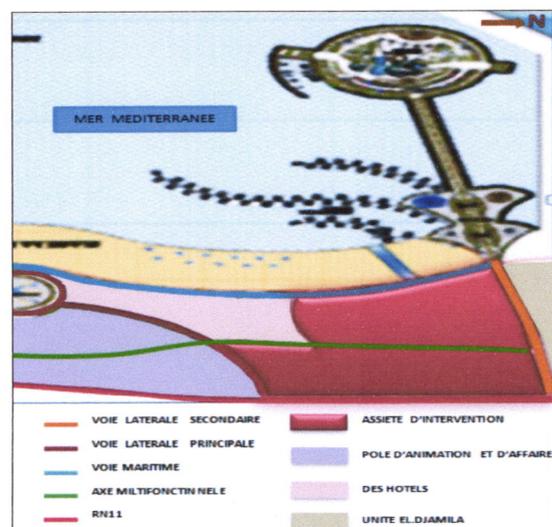
1-4 Delimitation:

notre site d'intervention est délimité par :

- Est par la RN11.
- Ouest par un parcours maritime .
- Nord par la voie secondaire et l'unité de voisinage El Djamila.
- Sud par une voie principale et le pole d'animation et d'affaire .



« Fig 2: climatologie et vents dominants »

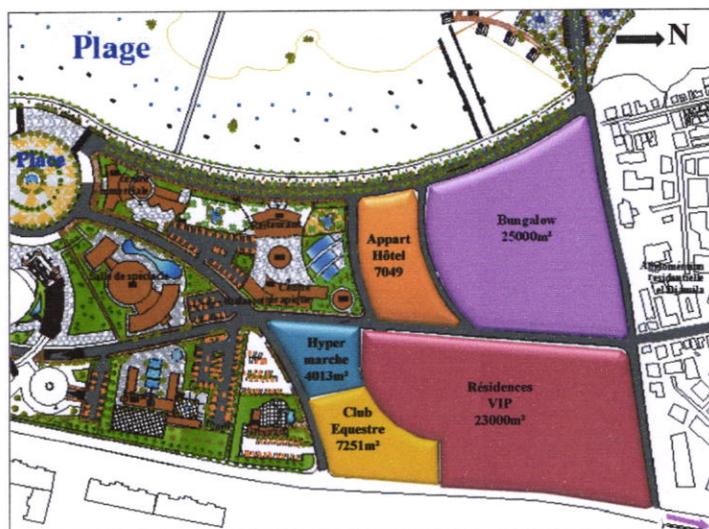


« Fig 3: délimitation de site »

MORPHOLOGIE:

Notre site est un terrain plat sans obstacle, il se compose de 5 parcelles de forme régulières avec les surfaces suivantes :

- _ parcelle des bungalows :25000m²
- _ parcelle des appart hôtels:7049m²
- _ parcelle des résidences VIP :23000m²



Superficie totale : Le site s'étale sur une superficie de **66313 m²**.

Interaction ZET/contexte:

➤ POTENTIALITE:

- . Tout le projet dépend directement à son environnement immédiat, donc la situation de notre projet est intéressante puisque d'une part il est **face à la mer**, cette dernière représente un atout géographique important d'où naît une **vue préférentielle** sur une façade maritime de **207.8m** d'un contact direct avec la plage .
- notre site a une vue sur la RN11 ce qui permet d'avoir une façade qui s'affiche sur cette voie principale .
- la zone d'intervention est dans un lieu calme qui est un atout sur la fonction projeter sur ce pôle (pôle résidentiel) .ce dernier est lié directement à l'île artificielle .

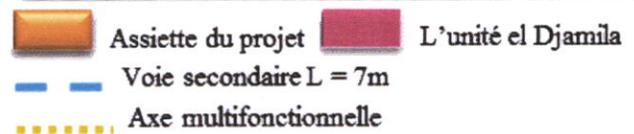


➤ Contraintes:

- le mode de mise en relation entre notre pôle résidentiel et l'unité de voisinage EL DJAMILA permet une grande perméabilité à notre projet par la voie secondaire d'une largeur de 7m .

- respecter le statut du parcours multifonctionnel qui divise la ZET en deux parties et qui franchit notre pôle d'intervention au milieu .

- comment situé notre pôle par rapport à la mer ? .



« Fig1 :plan de situation »

➤ Recommandations:

- Traiter la zone de contact entre le site d'intervention et l'unité de voisinage à fin de préserver la fonction intime de notre pôle résidentiel d'une part et la vocation de la ZET qui est « le tourisme d'affaire » d'une autre part .
- donner du sens au parcours multifonctionnel qui va organiser les accès de notre terrain à fin que le pôle suit la logique de la ZET, et contribuer à sa vocation .
- Libérer la vue vers la mer depuis le RN11 en créant des percées visuelles.
- Un recul de 10m par rapport à la RN 11 selon les recommandations du plan d'aménagement de la ZET.

INTERACTION PROJET/ CONTEXTE

IMPLANTATION : (zoning des entités) :

Modifications de plan de masse

- Repositionner la parcelle de club équestre en reliant ce dernier avec la RN11 d'un côté et le parcours multi fonctionnel d'un autre côté comme un élément de rupture entre les deux pôles ainsi marquer l'entrée à la ZET de côté Est .
- Déplacement de l'hypermarché à la proximité des résidences et les habitants



« Fig1 :plan de masse »

Les reculs

- Un recul de 5m pour avoir une façade maritime proportionnelle et harmonieuse.
- Des reculs de 10m par rapport au parcours multifonctionnel afin d'éviter le contact direct entre le projet et le flux mécanique et piéton
- Un recul de 10m par rapport aux voies tertiaires, ces reculs sont nécessaires pour exploiter les espaces extérieurs.
- Un recul de 10m par rapport à la RN 11 selon les recommandations du plan d'aménagement de la ZET.



« Fig2 :les reculs »

L'accessibilité

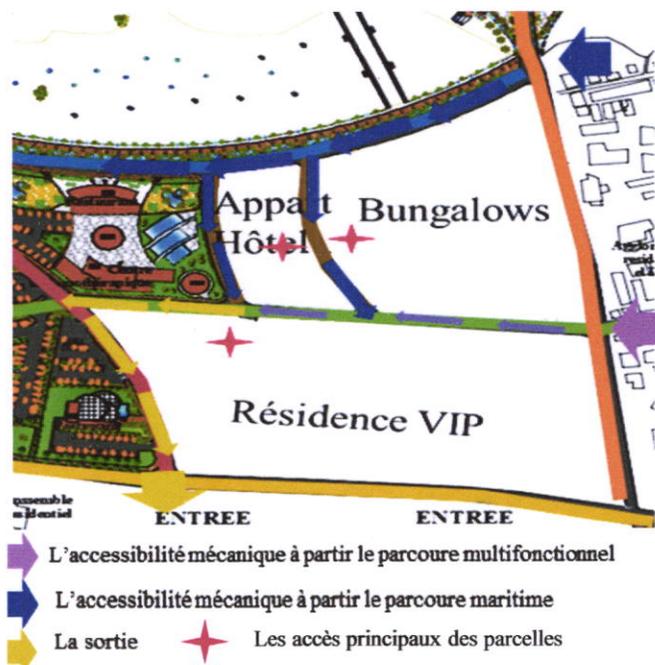
L'accessibilité à ces résidences se fera d'abord par :

les voies mécaniques qui suivent le long des parcours multifonctionnel et maritime , cette stratégie permet de contribuer une certaine intimité pour les habitants et permettre la liaison de :

- Les 3 résidences avec l'hypermarché
- Le pole résidentiel avec la ZET

Les accès prévus selon :

- La proximité des parcours de liaison (parcours: multifonctionnel et maritime)
- Les flux mécanique et piéton



« Fig3 :plan de circulation »

Les concepts

Le pôle résidentiel projeté par sa position stratégique va donner une image forte au paysage touristique par sa mitoyenneté avec la mer et la RN N°11.

concept de proximité :

La proximité de la mer fait que l'équipement doit avoir des percées visuelles ouvertes sur la mer pour profiter de la belle vue.

Concept de contextualité :

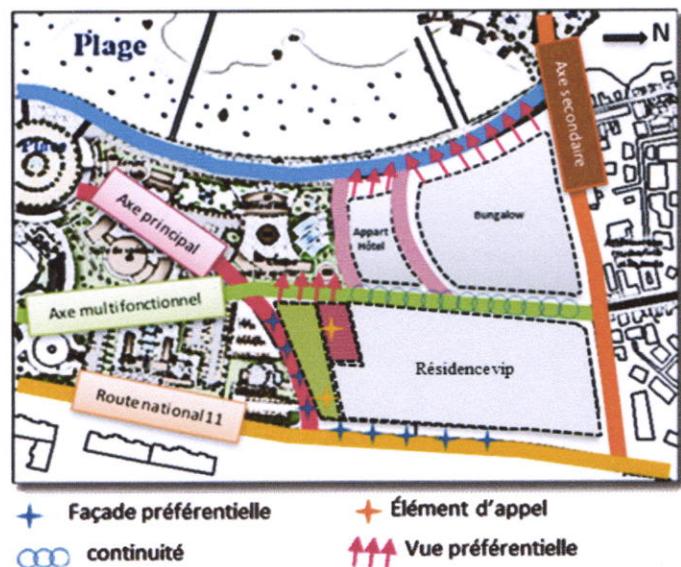
C'est-à-dire de profiter des différentes séquences du site, la mer, les différents parcours, la route nationale N°11, la situation dans une ZET et pour renforcer les valeurs cosmiques.

Concept de repère :

Avec une implantation sur un site important, notre projet doit s'affirmer comme élément marquant à l'échelle de la ZET, et profiter de la proximité des deux équipements signalétiques (l'hypermarché, le club équestre).

Concept de continuité :

Assurer la continuité fonctionnelle et physique entre les trois parcelles.



« Fig1 : les concepts d'implantation »

INTERACTION PROJET/ PROGRAMME

Comment le projet va assurer une continuité et une fluidité entre les trois parcelles ?

INTRODUCTION:

Un projet qui se tient doit être bien réfléchi, conçu après une longue contemplation de l'espace accueillant et des éléments de l'environnement avoisinant pour y insérer ensuite correctement le programme exigé.

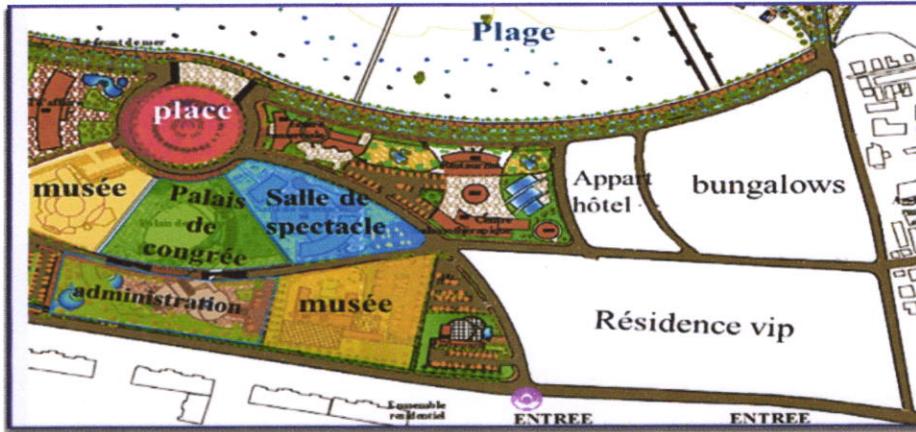
« L'architecture se thématise à partir de l'environnement dans lequel elle se place; une architecture sans rapport avec les conditions spatiales et spirituelles de l'environnement n'est qu'un geste vide ». Om Ungers

« ..., chaque lieu, voire même chaque quartier, a son architecture ». Jean Nouvel

« l'architecture, c'est l'invention, c'est ainsi que je conçois mon travail : faire quelque chose de différent, de nouveau ». Le Corbusier

1- RESIDENCES -VIP-

A. Les concepts liés au plan de masse :



« Fig 1 :Les différents équipements à proximité des résidences VIP »

le programme projeté dans la ZET 'la fontaine' contient un pôle d'affaire et un pôle d'animation avec des équipements de grandes importances (l'administration de la ZET, un palais de congrès , une salle de spectacle ...) de plus des résidences VIP haute standing d'un aspect locatif.

Accessibilité :

Le seul accès vers les résidence VIP se fait par la voie multifonctionnelle sécurisé par un poste police ...

Les limites :

La parcelle de la résidence VIP est limitée par :

- un parcours multifonctionnel (piéton et mécanique) qui structure la ZET en deux parties au nord.
- la route nationale 11 au sud.
- un axe piéton et mécanique mène directement vers l'île artificiel à l'est .
- par un parcouré mécanique central relié par un espace publico-collectif à l'ouest .



- L'axe multifonctionnel
- RN11
- L'axe de proximité vers l'île artificiel
- Parcouré maritime
- Axe central de la ZET
- ➔ Accès de la résidence VIP

« Fig 2 :L'accessibilité et les limites de la résidence VIP »

Alignements et reculs :

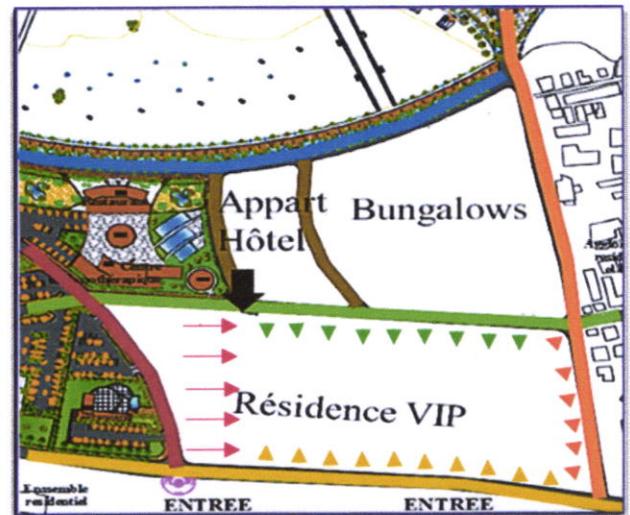
• Des reculs qui entourent toute la parcelle pour assurer le calme et la fonction VIP ...

❖ **Coté Nord** : recul de 10m par rapport à l'axe multifonctionnel .

❖ **Coté Sud** : un recul boisé nécessaire pour s'éloigner de la RN11.

❖ **Coté Ouest** : un recul boisé à cause des sources de nuisances et d'odeurs .

❖ **Coté Est** : un recul de 15m par rapport à l'accès secondaire de la ZET qui est en relation direct avec l'unité voisine d'une part et le flux mécanique d'autre part .



« Fig1 :les reculs de la résidence VIP »

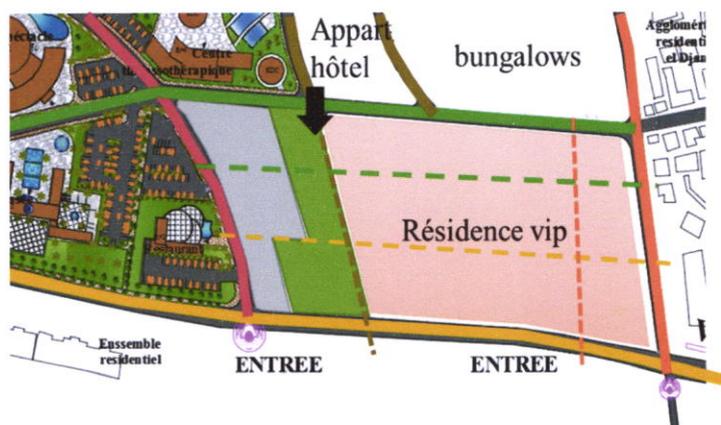
Zoning et principe d'implantation :

• Prolongement de l'axe qui mène vers la mer en reliant l'axe maritime avec l'axe multifonctionnel c'est-à-dire mettre la parcelle en relation direct avec la façade maritime d'une part, et décomposer l'assiette en deux zones (une zone résidentielle et une zone de détente pour les enfants et les adultes) d'autre part .

La zone résidentielle : pour marquer la séparation entre les différentes typologies et assurer l'alimentation en voies mécaniques et piétonnes nous recommandons la création des voies parallèles a la RN11 et l'axes multifonctionnel .

La zone de détente : nous créons une surface de rupture entre la zone résidentielle et les équipements à proximité a fin de respecter l'aspect privé et intime de nos résidences et elle aide à crée l'ambiance d'un jardin public (voir et être vu / se divertir / explorer et découvrir/ se rencontrer).

Les équipements de proximité : sont constitués d'un **centre équestre** pour permettre la balade à cheval. Et un hyper marché pour animer l'activité commerciale du pôle



Zone résidentielle

Zone de détente

Les équipements à proximité

Des parcours structurants de la résidence et parallèles au parcours principal de la zet

« Fig2: Les zones et les voies structurant de la résidence VIP »

B. Les concepts liés aux entités et le programme :

Le programme:

Surface net de la zone résidentielles: 1,7 hec

D'après les recommandation ANDT le

nombre de lits : $1,7 \times 75 = 128$ lits/hec

Deux typologies :

F5 = 8 lits pour 60%

F4 = 6 lits pour 40%

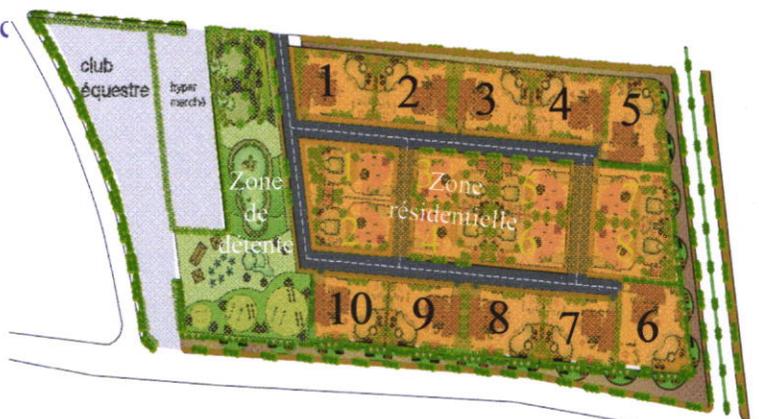
Nombre des résidences :

F5 = $(60 \times 128 / 100) / 8 = 10$ résidences

F4 = $(40 \times 128 / 100) / 6 = 8$ résidences

Surface nette destinée pour la zone de

détente: 0,6hect



« Fig1 :l'implantation des résidences »

L'espace	Villa f5		Villa f4	
	nombre	Surface totale	nombre	Surface total
séjour	1	26m ²	1	26m ²
salon	1	25m ²	1	40m ²
cuisine	1	20m ²	1	20m ²
Salle à manger	1	20m ²	1	20m ²
Chambre d'invité	1	15m ²	1	15m ²
living	1	15m ²	1	15m ²
Salle de jeux	1	18m ²	1	15m ²
chambre	4	70m ²	3	57m ²
Suite	1	39m ²	1	32m ²
Salle de bain	3	36m ²	4	43m ²
Terrasse	3		4	84m ²
Jardin extérieur	1		1	250m ²

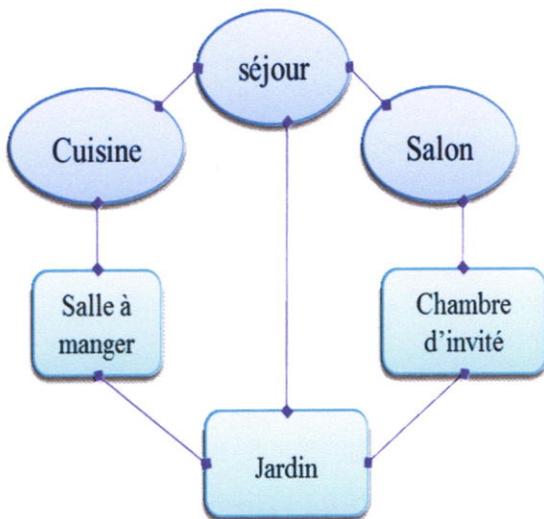
« tab1 :le programme et superficies »

/Intégration fonctionnelle et spatiale dans les entités VIP :

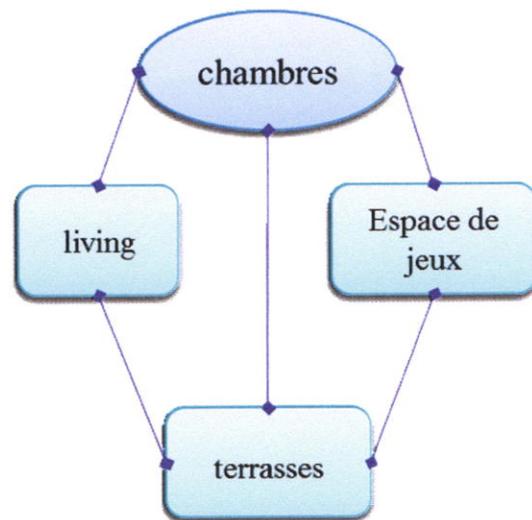
Pour avoir une architecture harmonieuse on doit assurer la continuité entre les espaces et leurs fonctions...

Espace jour : très ouvert et généreux en espace, orienté vers le sud et il regroupe plusieurs entités de la même fonction (séjour, salon) et ces annexes (cuisine, salle à manger et chambre d'invité) compléter par une grande terrasse, cette dernière est intégrée dans un jardin privé d'une grande superficie.

Espace nuit : plus calme et discret avec des chambres réduites en surface complétées par des petites terrasses et elles se regroupent sur un living room et espace de jeux et de détente,



« Fig1 : Organigramme espace jour »



« Fig1: Organigramme espace nuit »

Références architecturales :

Villa méditerranéenne :

conçue autour d'une pièce centrale qui est le grand séjour, avec des grandes baies vitrées entourées par des terrasses meublées qui donnent sur un jardin tropical et une piscine d'une conception originale.



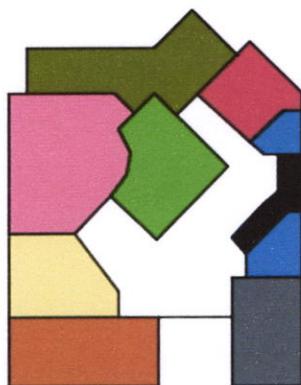
maison à patio (de la casbah) :

Une maison tournée vers son patio qui est le cœur de la vie.



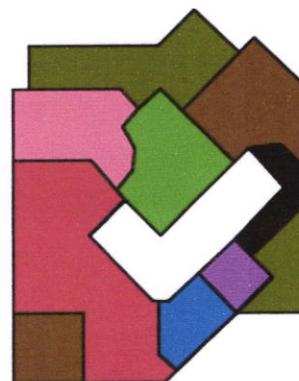
C. Agencements des espaces

Villa F4 :



- | | | | |
|------------|------------|-------|-------------------------|
| orange | séjour | red | chambre d'invité |
| yellow | cuisine | blue | salle de bain |
| pink | salon | grey | garage |
| green | jardin int | black | circulation verticale |
| dark green | jardin ext | white | circulation horizontale |

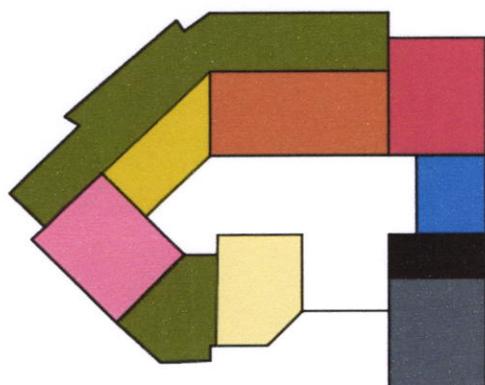
Niveau RDC



- | | | | |
|------------|-------------------------|--------|-----------------------|
| brown | terrasse | red | chambres |
| pink | salon | blue | salle de bain |
| green | jardin int | purple | salle de jeux |
| dark green | jardin ext | black | circulation verticale |
| white | circulation horizontale | | |

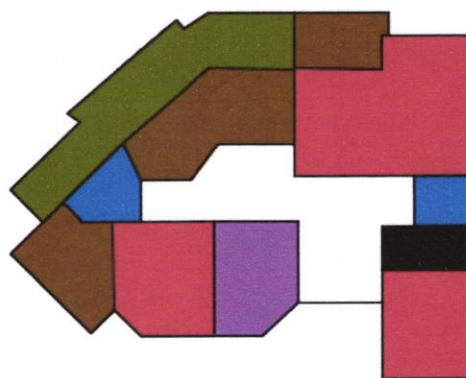
Niveau 1^{er} étage

Villa F5



- | | | | |
|------------|------------|-------|-------------------------|
| orange | séjour | red | chambre d'invité |
| yellow | cuisine | blue | salle de bain |
| pink | salon | green | salle à manger |
| grey | garage | black | circulation verticale |
| dark green | jardin ext | white | circulation horizontale |

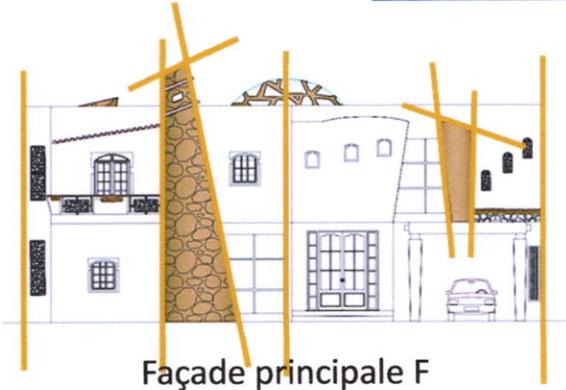
Niveau RDC



- | | | | |
|------------|------------|--------|-------------------------|
| brown | terrasse | blue | salle de bain |
| red | chambres | purple | salle de jeux |
| green | jardin int | white | circulation horizontale |
| dark green | jardin ext | black | circulation verticale |

Niveau 1^{er} étage

Les concepts des façades



Façade principale F



Façade principale F

1-la rigidité et la verticalité:

Elles se manifestent dans les lignes biseautées et les parois en pierre qui développe la façade, Le traitement vertical contribuera à atténuer l'horizontalité.



Espace semi privé



Espace privé

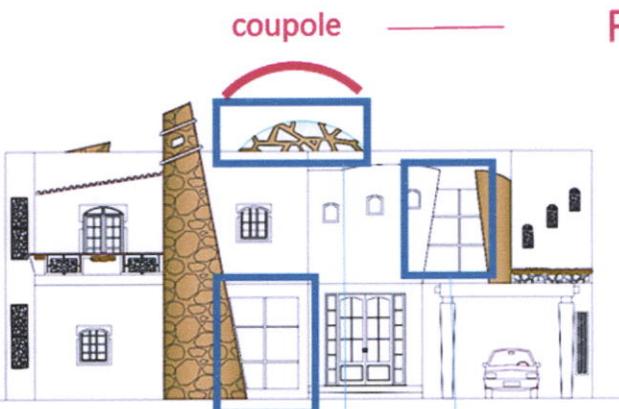


Espace voiture

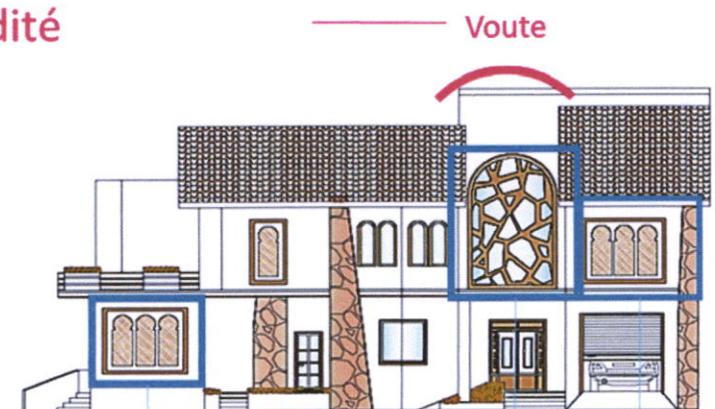
2-Modularité et fragmentation:

Dans ce principe les façades de chaque module feront l'objet d'une conception à part entière mais qui s'inscrit dans un ensemble cohérent.

3-fluidité et transparence:



Fluidité



Voute

Transparence

D. Espaces extérieures :

La logique d'assemblage :

Pour respecter l'aspect calme et privatif de chaque villa nous assemblons les espaces extérieurs (jardin / piscine) pour faire éloigner les résidences, cette configuration permet d'avoir le maximum de confort acoustique en gardant les espaces bruyants loin des chambres .



Espace extérieur des villas :

Le jardin offre beaucoup d'intimité:

- Avec une piscine et jacuzzi qui peut être chauffé.
- Un coin de feu.
- un bar avec barbecue .
- Un séjour à l'extérieur .
- Une cascade artificielle avec des fontaines.
- une terrasse vaste aménagée par des chaises longues et des parasols.

Ce sont des synonymes d'exclusivités, qui garantissent des heures d'amusement pour les enfants et toute la famille.

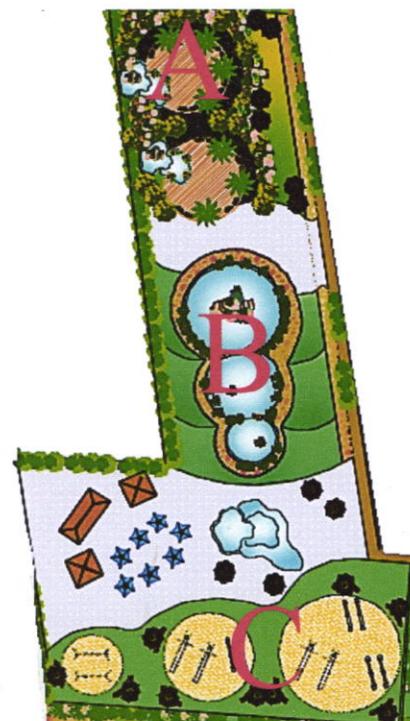


Zone de détente des résidences VIP :

Cet espaces est d'une superficie de 6000m².

La zone est divisée en 3 parties pour donner la variété et la richesse des activités aux usagers

- **Zone A (La partie adulte)** : est aménagée par des terrasses en parquet ,des bancs entourées par des palmiers et des espaces vert des fontaines pour rafraichir l'atmosphère .
- **Zone B (La partie mixte)** : constituer d'un grand bassin organique animé par des petites cascades et entourer par une rampe d'une pente légère qui mène directement ver une esplanade équipée par des crémeries
- **Zone C (La partie enfant)** : l'enfant a eu aussi sa part avec des aires de jeux bien aménagés .



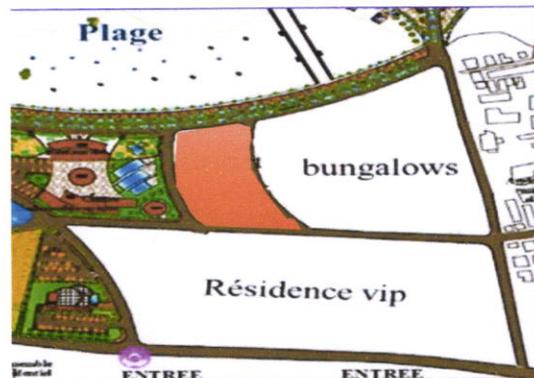
2- APPART-HOTEL

A. Les concepts liés au plan de masse :

nous voulons offrir un pôle résidentiel touristique en assurant ainsi la continuité physique avec son assiette , par:

1:Contextualité:

Exploiter et composer avec les potentialités du site: la mer , le port ,l'île artificielle,la présence des deux parois importantes l'axe maritime et l'axe multifonctionnel



■ L' assiette des appart hôtel

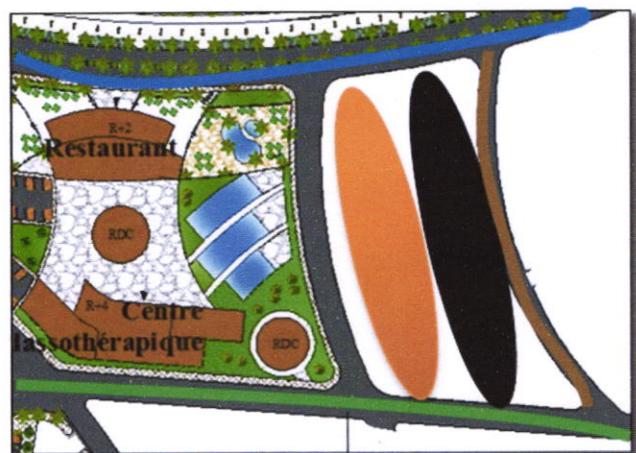
2/Alignement :

pour que nos appart hôtels gardent leur aspect calme qui dépend de leur fonction fondamentale « habiter » nous recommandons de les alignée à la voie secondaire ouest on retrait des nuisance qui peuvent survenir des équipements de voisinage de la parti ouest

Création d'un espace de transition entre nos appart hôtels et les Equipements annexes du pôle d'animation de la ZET

« C'est l'espace public qu'il conçoit d'abord, par l'enchaînement de séquences articulées autour desquelles il dispose ses volumes »

Fernand Pouillon



- Implantation des appart hôtels
- Espace de transition
- Voie secondaire ouest
- Axe maritime
- Axe multifonctionnelle

« Fig. 1 : alignement bâti est non bâti »

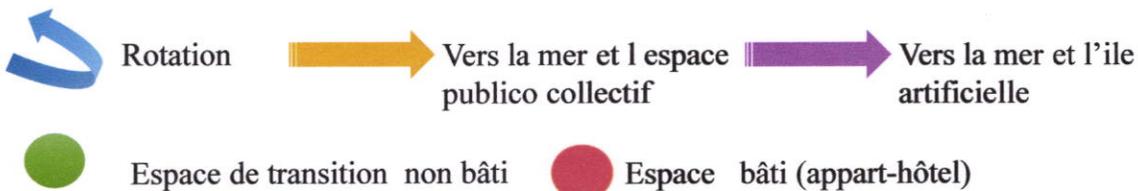
Réorientation en forme de S :

La structure de l'assiette des appart hôtels a une façade maritime limitée par rapport aux façades qui donnent sur les autre espace du projet ce qui a conditionné la réorientation de l'espace appart hôtel ayant une vue en plan en forme de S inversé a fin que chaque appartement bénéficie le maximum des vues préférentielles (mer , ile artificielle , espaces d'animation)

Ce qui Assur par ailleurs une parfaite intégration avec la ZET



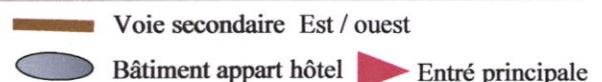
« Fig1. L'implantation des appart-hôtel »



3/Flux et accessibilité :

a / Nos appart hôtel son reparti on trois bloc dont les axes seront effectuer a partir des deux voies secondaire

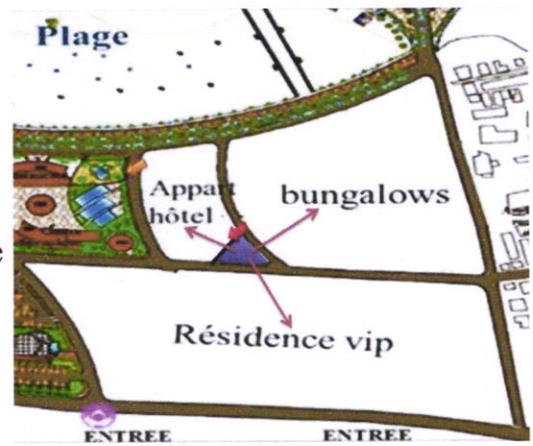
« Fig2. Les accès au appart hôtel »



b / fragmenter la partie basse de notre assiette par une voie mécanique Qui accède au parking sous sole en dégageant une surface délimitée par les voies sur laquelle nous irriguons un point de repère a fin de renforcer l'axe structurant et créer une séquence sur cette parois importante

La surface dégagée marque l'accueil a notre site et symbolise les 3 fonctions de notre pôle résidentiel .

Recul : nous affacturons un recule de 5m par rapport à l'axe maritime permettant de dégager le projet en offrant un grand espace piéton face à la mer .

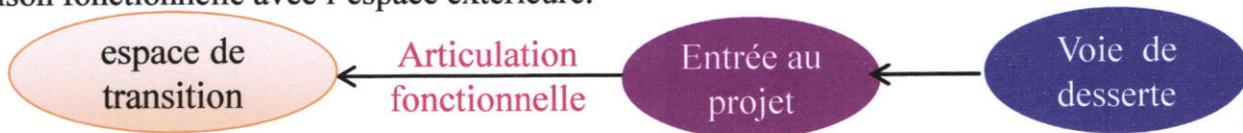


- ▲ L assiette de la stèle
- Voie mécanique
- ➔ Accès au parking sous sol
- ➔ sortie du parking sous sol

« Fig. 1 : La fragmentation . »

4/Hiérarchisation horizontale :

La hiérarchisation des espaces est dictée par le niveau de fréquentation et le type d'activités et vu que les apparts hôtels sont une activité publique a cet effet nous attribuons des fonctions publique visant tous les touristes de notre pôle résidentiel au RDC de nos trois bâtiments à fin d'assurer une liaison fonctionnelle avec l'espace extérieure.



5/Hiérarchisation verticale :(programme)

nos 3 bâtiments apparts hôtels vont être identiques sauf au RDC

RDC : est alimenté par des fonctions de diversement qui répandent aux besoins des touristes telle que (loisir/animation /sport /restauration) a fin de consolider et de renforcer les rencontres et les liens entre l'ensemble des locataires cela pour assurer une continuité avec l'extérieure d'une part et surélevé l'entité calme (appartements) d'une autre part



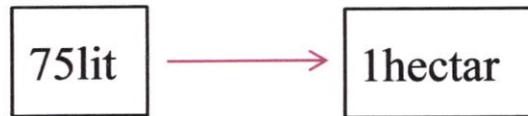
« Fig. 2 : Hiérarchisation verticale »

C'est fonction participeront à l'animation et permettent d'établir une relation entre le projet et la ZET.



B. Les concepts liés aux entités et le programme :

A/ selon l'étude programmatrice la densité attribuée aux apparts hôtels sera en fonction du nombre de lit
Selon les recommandation de l'ANDT.



Le programme:

_ Surface net destinée pour les apparts hôtels : 7049m².

_ Nombre de lits: 38lits par planché.

on recommande d'inscrire 4 typologies de logements à fin d'augmenter le taux de rentabilité des touristes aux apparts hôtels avec les pourcentages ci-dessous qui varient selon le nombre d'occupant

- F1 = 2 lits pour 25%
- F2 = 2lits pour 30%
- F3= 4lit pour30%
- F4=6lit pour15%

•A fin de respecter les réglementations de densité dans un site touristique on programme trois bâtiments R+5 avec La même disposition de logements selon la fourchette de 38lits par planché

F1		F1
F2		F2
F3		F2
F3		F3
F4		F4
RDC		RDC

- ❖1^{er} on a 2 logements F4 (6lits) → 3 bâtiments =**36 lits**
- ❖2^{EME} on a 2 logements F 3 (4lits) → 3 bâtiments =**24lits**
- ❖3^{EME} on a 2 logements F 2 / F3 (2lits/ 4lits) → 3 bâtiments =**18 lits**
- ❖4^{EME} on a 2logements F 2 (2lit s) → 3 bâtiments=**12lits**
- ❖5^{EME} 2 logements F 1 (2lits) → 3 bâtiments =**12 lits**

❖Distribution verticale



**Respecter la norme de 38 lits par planché
Avec un nombre de 30 logements**

B/ LES SURFACES :

ESPACE	F1 15%	F2 30%	F3 30%	F4 25%
CUISINE	15m ²	15.5m ²	15.5m ²	15.5m ²
SEJOURS		14.58m ²	21m ²	21m ²
CHAMBRE 01	17,5 m ²	15m ²	15m ²	15m ²
CHAMBRE 02			13.8m ²	13.8m ²
CHAMBRE 03				14.14m ²
SALLE DE BAIN	8m ²	8m ²	8m ²	8m ²
WC	1.8m ²	1.8m ²	1.8m ²	1.8m ²
Terrasse	10m ²	9m ²	18 m ²	18m ²
Circulation	16m ²	18m ²	18m ²	18m ²
Surface totale	58m ²	71m ²	92m ²	126m ²

Nos apparts hôtels vont être conçue en dégradé ce qui influence les surfaces des séjours pour cela on va prévoir des terrasses vers les vues préférentielles à fin de profiter le maximum de notre site exceptionnel et avoir une bonne intégration de notre projet

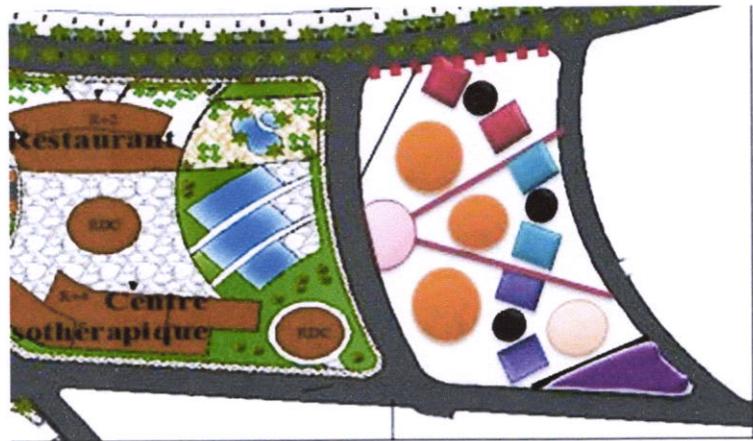
C. GENES DU PROJET

Les concepts:

1/ La fragmentation :

Proposer une architecture éclatée permettant d'avoir plusieurs volumes abritant différentes fonctions afin d'éviter l'effet de masse, pour que chaque bâtiment aura un volume conçu pour l'accueil et la distribution verticale

(Équilibre de masse nait de proportions harmonieuses).



« Fig. 1 : concept de fragmentation »

● Volume accueil est circulation verticale (ascenseur +escalier)

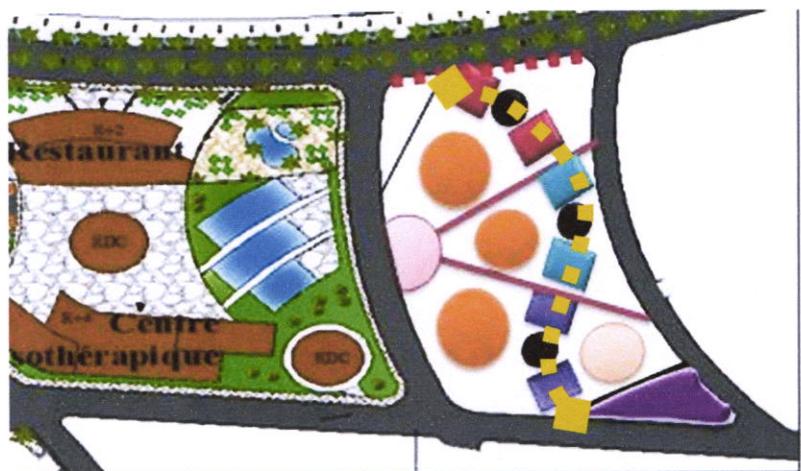
■ ■ ■ Volume des appartement

— Des passage piétonne qui fragmente l'assiette des appartements d'une part et l'espace de transirons d'une autre part on trois espace extérieure (un pour chaque bâtiment appart hôtel)

◐ Dégager un parvis sur la voie secondaire et affichant l'entrée principale aux espaces de transiront depuis le pole d'affaire

2/La fluidité :

Malgré que la combinaison de nos volumes des bâtiments soit régulière leurs implantation est faite d'une manière fluide sur l'assiette du projet à fin de dynamiser le projet suivant la direction de l'île artificielle d'une part la mer et l'espace public collectif d'une autre part chaque bâtiments aura une position stratégique Cette combinaison fluide met en scène nos appartements hôtels.



« Fig. 2: concept de fluidité »

La perméabilité visuelle :

La perméabilité dans son sens physique et visuel, offre à l'utilisateur des moments d'arrêt, et des choix directionnels, tout en mettant en valeur les qualités spatiales et fonctionnelles du projet. Chaque bâtiment a une perméabilité visuelle vers la ZET /la mer / l'île artificielle

Cette continuité visuelle assure:

- Une bon intégration du projet dans son site
- Elle granite la penetration de la lumier, de l air et des vues de l'intérieur vers l'extérieur, et vice versa



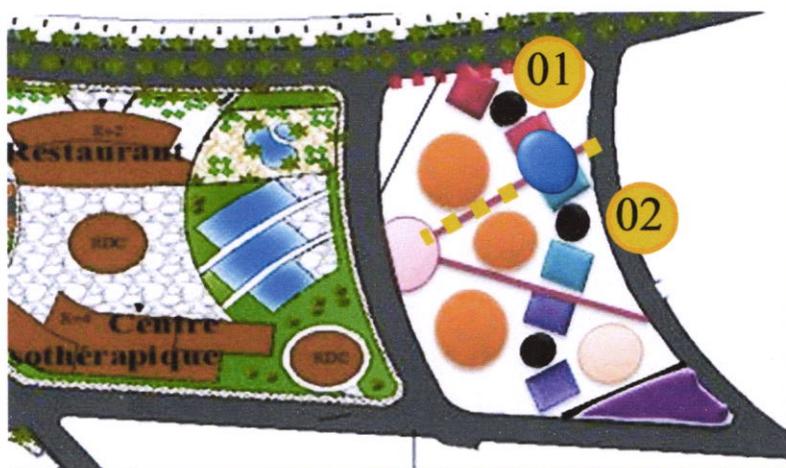
-  Les vue vers l'île artificielle et la mer
-  Les vue vers la mer et l'espace public collectif

« Fig. 1 :perméabilité visuelle des appart-hôtel»

L'articulation :

Bien que les bâtiments soient fragmentés, la relation entre le bâtiments 01 et 02 qui abritent les fonctions de divertissement au RDC est matérialisée par une terrasse commune au dernier niveaux (à fin de profiter des vues panoramiques de l'île artificielle, l'espace de transissions, et le pole d'affaire)

Cette articulation va créer une passerelle



-  Terrasse entre le bâtiment 1 et 2
-  Passerelle

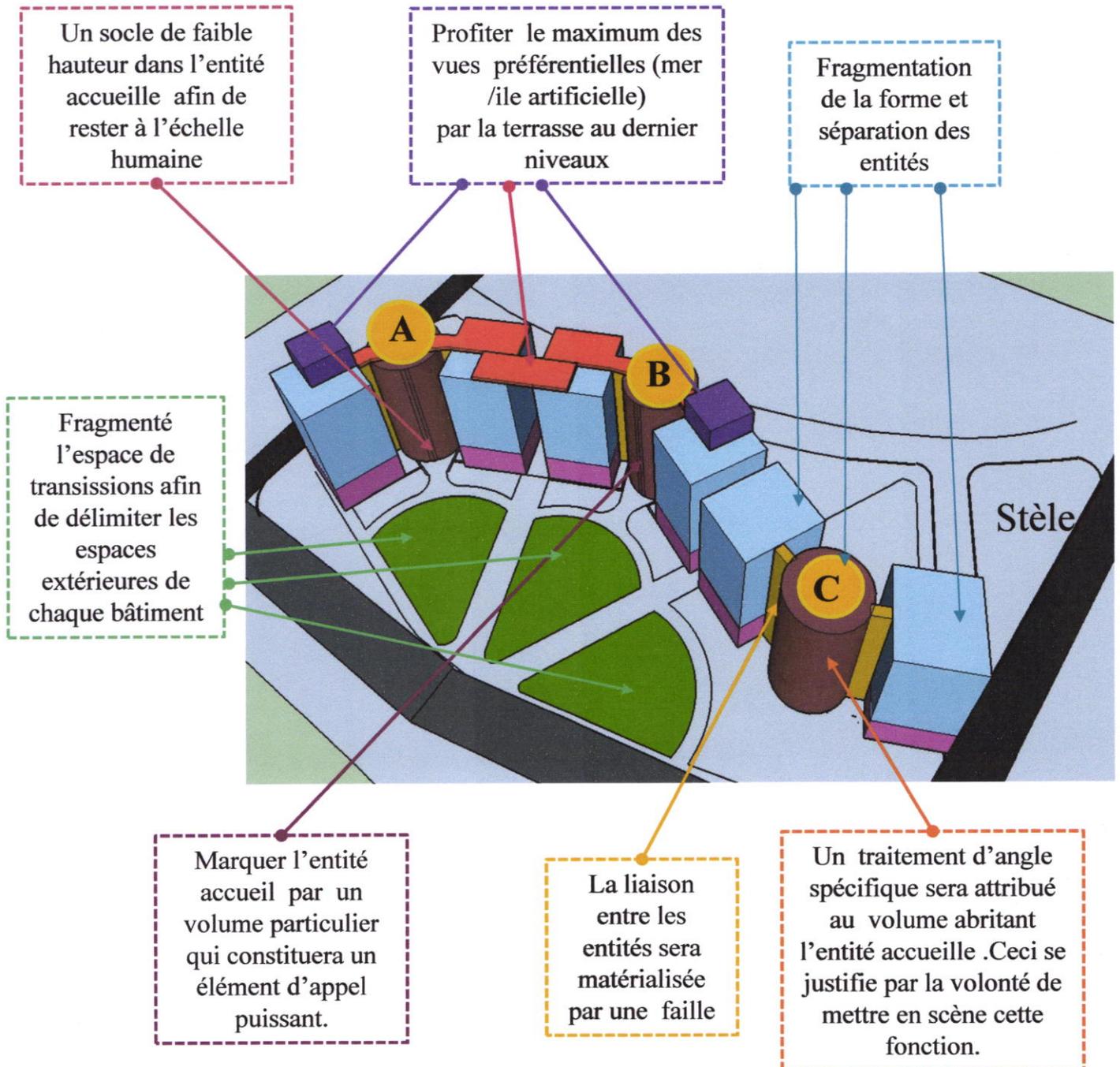
« Fig. 2 : articulation entre bâtiment 01 et 02 »

D. L'IMAGE MENTALE

L'image mentale est la première formalisation du projet pour aboutir à la forme finale (première silhouette du projet),

Elle est contrôlée sur la base des **entités fonctionnelles**, l'adéquation de ces entités sur le **site**, et la formalisation de l'enveloppe.

A partir de cette image mentale commence la perception volumétrique.



•Les apparts hôtels doit être reconnu de l'extérieur à la première vue par leurs gabarit qui doit être imposant par rapport à son environnement ,c'est le repère de notre pole résidentiel par rapport à la ZET

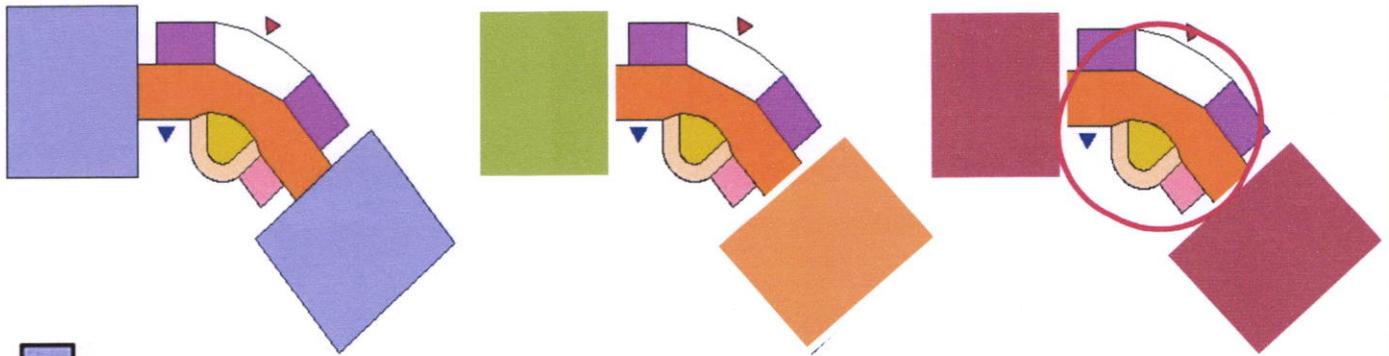
E. Agencements des espaces :

Niveaux RDC

Bâtiments A

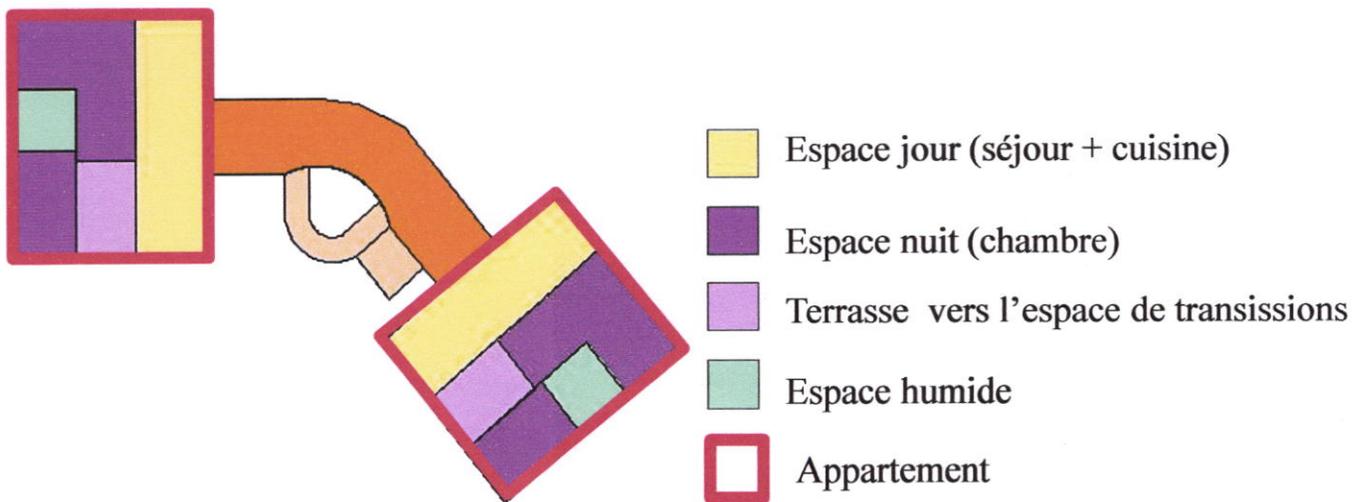
Bâtiments C

Bâtiments D



- Snack
- Espace de détente
- Réception
- Circulation verticale (ascenseur)
- Circulation verticale (escalier)
- Circulation horizontale
- Entrer principale
- Sortie secondaire
- Salle de musculation
- Salle de relaxation
- Administration du pole résidentielle
- Entité accueille

du 1^{er} au 5^{eme} (les appartements)



- Espace jour (séjour + cuisine)
- Espace nuit (chambre)
- Terrasse vers l'espace de transissions
- Espace humide
- Appartement

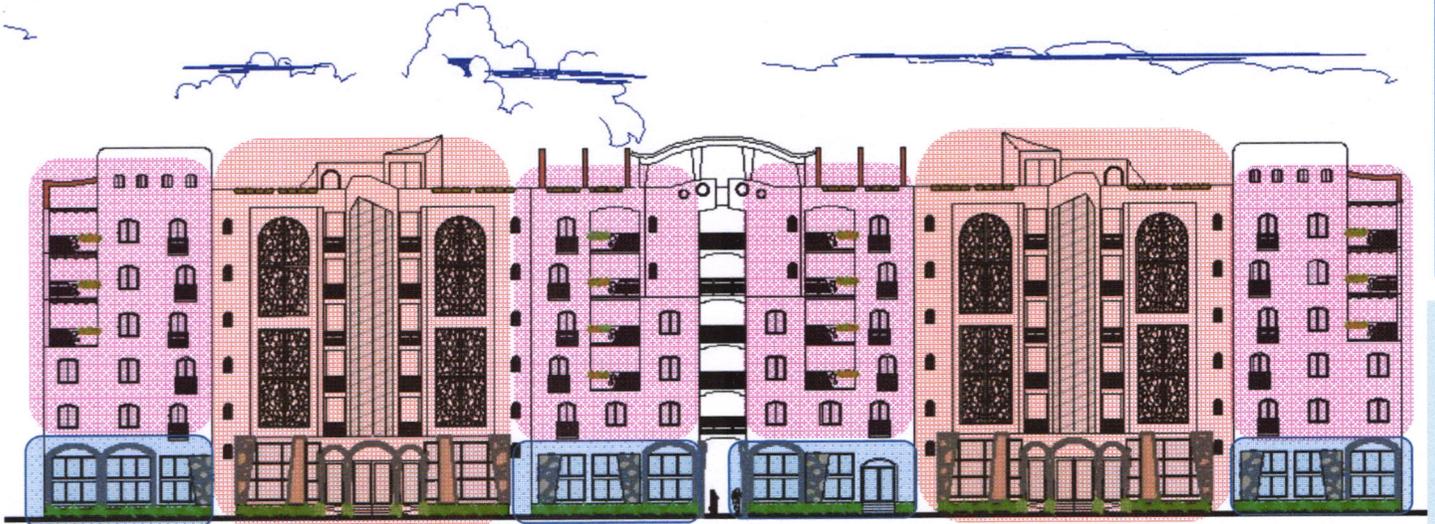
Cette orientation dépend de la fonction de chaque espace

E. Développement des façades :

a) Modularité et fragmentation:

Nos bâtiments sont fragmentés de manière formelle et fonctionnelle cette fragmentation va se refléter sur les façades .

Dans ce principe les façades de chaque entité feront l'objet d'une conception à part entière mais qui s'inscrit dans un ensemble cohérent.



BLOC B

BLOC A



Appartements



Accueil



Espace de divertissent

Façade principal



BLOC A

BLOC B



Circulation verticale



Séjour + terrasse



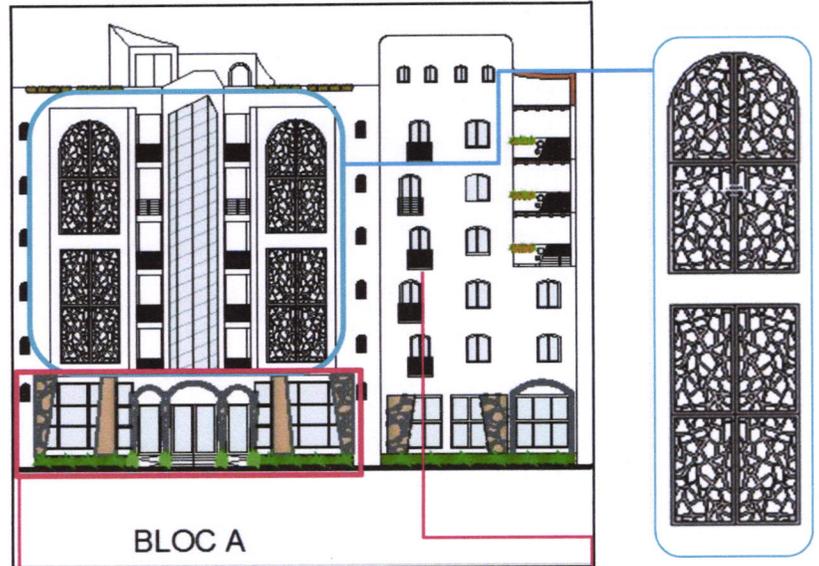
Terrasse aménagée

Façade postérieur

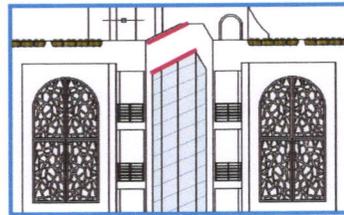
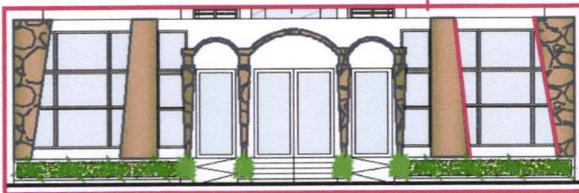
1-la rigidité:

1/ Elle se traduit dans les lignes biseautées qui marquent notre socle d'accueil - figure 01-

2/ aussi elle est marquée par un traitement traditionnel (la mo charabia) interprété d'une manière organique ce qui laisse une originalité sur ce volume qui a la fonction d'accueil -figure 02-



-figure 02-



-figure 01-



-figure 03-

2-Le dynamisme :

on prévoit pour chaque fonction des ouvertures particulières

○ sur la façade principale Les cuisines sont dotées par des balcon inscrit d'une manière dynamique pour éviter la monotonie et casse la verticalité des ouvertures des appartements -Figure03-

○ sur la façade postérieure l'ascenseur a des ouvertures inscrites d'une façon dynamique aussi - figure 04-



BLOC A -figure 04-

3- la fluidité

Elle se traduit dans les lignes fluides qui composent la façade
Ce mouvement reflète le mouvement naturel de la vague. -figure 01-

— Geste de la vague



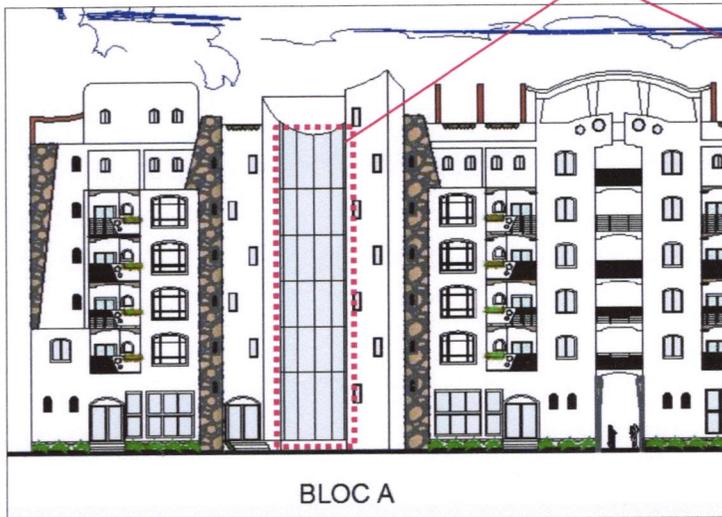
BLOC A -figure 01-

4- la transparence :

Dans le but d'avoir une continuité visuelle entre le projet et son environnement, et de faire profiter le client du maximum d'aménagement extérieur et du paysage qu'offre le site -figure 02-

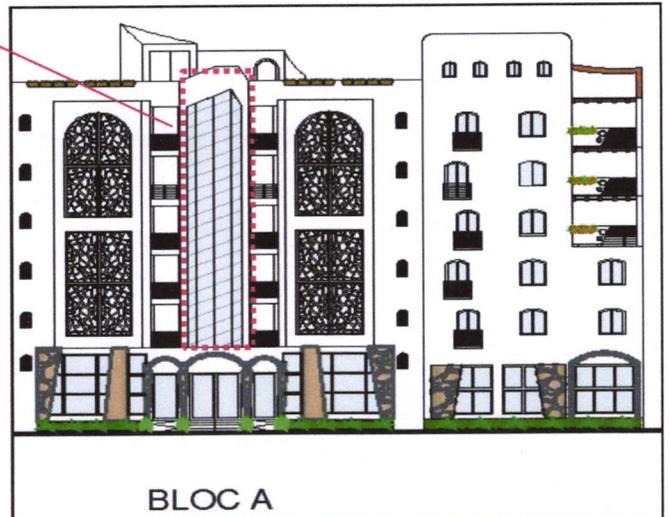
■ la transparence

Disposition face a face des murs rideaux



BLOC A

Façade arrière



BLOC A

Façade principale -figure 02-

Une percée visuelle est offerte par les deux façades des apparts hôtels

F. Espaces extérieures :

implanté sur une assiette de **7049m²** située à la partie latérale de notre pôle résidentiel et comme notre projet est un Equipement transitoire entre la ZET et le pole résidentielle

- Les espace extérieure des appart hôtel suit cette logique
- Cette espace de transition est devisé en trois parties comme suit :

ZONE 01:

- Deux parties sont depuis la sortie arrière des bâtiments A et B ou on trouve un espace aménagé par une piscine de loisir pour les adulte bordée d'espaces verts et de bassins aquatiques permettant aux usagers de se détendre et de se balader et de ce rencontré .
- Ainsi le bâtiments (C) aura aussi un espace aménagé par une piscine de loisir



ZONE 02:

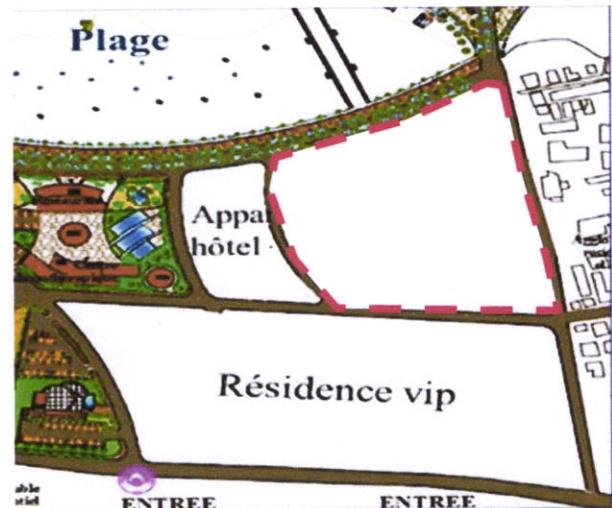
Aménagée par un aire de jeux réservé pour les enfants et un aire de d'entente (Pelouze)

Plan de masse appart hôtels

3- BUNGALOWS

A. Les concepts liés au plan de masse :

Notre pôle résidentiel projette un programme dont une parcelle est Réservé au bungalows qui vise la Tranche sociale moyenne des touriste pour Profité de la richesse du programme de notre ZET



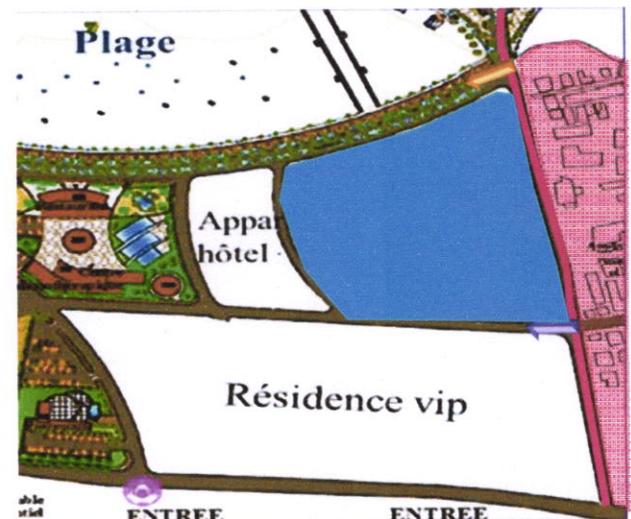
« Fig. 1 : assiette des bungalows »

1/contextualité:

Pour préserver l'activité touristique de notre pôle et les activités urbaines voisines tout en assurant les éléments d'intégration par :

□ Le traitement de la zone de contact entre le pôle résidentiel qui est dans la partie EST de la ZET avec l'unité de voisinage el (DJAMILA) par la création d'une voie en double sens avec une balade piétonne vers l'île artificielle pour marquer les deux accès principaux à notre pôle d'une part et gérer la perméabilité entre la ZET et les fonctions urbaines voisines d'autre part

Cette intervention assure une intégration de notre pôle avec la ZET d'une part et une jonction avec le voisinage urbain d'autre part



- ➔ Accès 01 au pôle depuis le parcours maritime
- ➔ Accès 02 au pôle depuis le parcours Multifonctionnelle
- Unité de voisinage EL DJAMILA
- Parcours latérale traité en voie mécanique en double sens + balade piétonne vers l'île artificielle

« Fig. 2 : intégration des bungalows »

2/concept d'implantation :



-  Groupement de bungalow
-  Espace commun
-  Accès mécanique
-  Alignement parcours maritime
-  Alignement parcours latérale
-  Alignement parcours multifonctionnelle
-  Espace de rencontre
-  Voie mécanique
-  Aire de stationnement
-  Allé piétonne
-  Poste de gardiennage
-  Marquer le recule

« Fig. 1 : logique d'implantation des bungalows »

 Unité de voisinage EL DJAMILA

1/ délimiter la parcelle des bungalows par des aires de stationnement .
Ce recule physique prévoit une intimité des groupements face à l'unité de voisinage
« EL DJAMILA »

3/ Ses groupements seront disposés suivant les alignements:
-parcours maritime
-parcours multifonctionnel
parcours latéral de la parcelle
•Ces alignements suivent la morphologie du site avec une vue préférentielle face a la mer

2/ Nous inscrivons notre catégorie de bungalow en groupements , à l'intérieur de chaque groupement on prévoit un espace commun pour favoriser le concept de cohabitation entre les locataires

4/ Les groupements retenus s'articulent autour d'un espace commun central de forme triangulaire
Cet espace dégagé joue le rôle d'une liaison entre le groupements des bungalows et celui des appart s-hôtels

➤ ces différents critères retenus assurent aux locataires un paisible séjour.

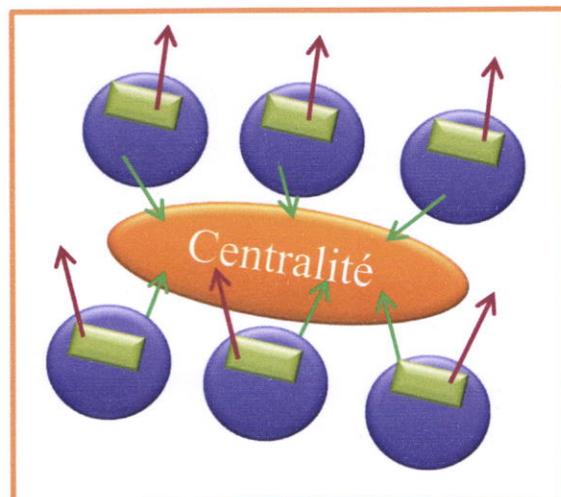
3/Intégration fonctionnelle et spatiale dans les entités bungalows :

Un bungalow correspond à un petit hébergement temporaire .

Nos bungalows sont des habitats touristiques utilisés habituellement pour les vacances

Donc l'assemblage des groupements est conçu d'une manière que le locataire profite des percés visuelle vers la mer et vers l'ambiance que donne l'espace central semi publique

Pour cela on a conçu des bungalows avec des terrasses au 1^{ER} étage face a la mer
Et leurs RDC Orienté vers les espaces de groupements semi publique (espace de rencontre)



« Fig. 1 : schéma des groupements bungalows »

-  RDC
-  Terrasse (1^{er} étage)
-  Espace inter groupement
-  Percé visuelle vers la mer
-  Percé visuelle vers l'espace centrale

4/ Organisation des espaces intérieure des bungalows :

ce petit hébergement temporaire auras des espaces intérieurs organiser comme suite :

Pour profité des atouts et des potentialités touristiques du site ,chaque bungalow est doté au niveau du 1^{ER} étage d'une terrasse avec vue sur la mer



B. Les concepts liés au programme (les entités)

Le programme:

• Surface net destiné pour la zone bungalow
2.5hectare

D' âpre les recommandations de L'ANDT :

Nombre de lits : $2.5 \times 75 = 200$ lits

a fin d'augmenter le taux de rentabilité on conçoit
trois typologies

•Trois typologies :

F3 = 6 lits pour 40%

F2 = 4 lits pour 35%

F1=2lits pour 25%

•Nombre de bungalows:

F3= $(40 \times 200 / 100) / 6$: ca donne 20 bungalow

F2= $(35 \times 200 / 100) / 4$: ca donne 16 bungalows

F1= $(25 \times 200 / 100) / 2$: ca donne 12 bungalow

➤ Surface net destinée pour la zone de détente:

3000m² 15% de la surface totale



« Fig. 1 : plan d' implantations des bungalows »

C. Développement des façades :

La rigidité : se transforme

Dans les parois en pierre
bisoutées,

Et les colonnes qui support
La porche d'entrée et les
Pergolas.

Dynamise : se traduit dans

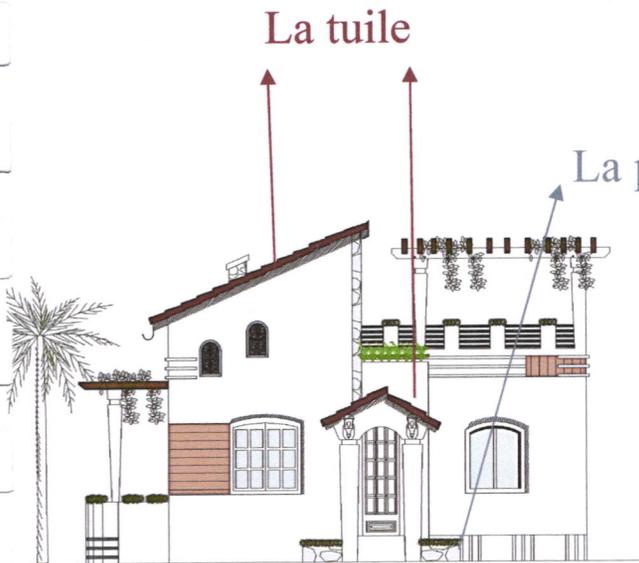
La superposition de la toiture
inclinée,

Et la dégradation de la
transparence .

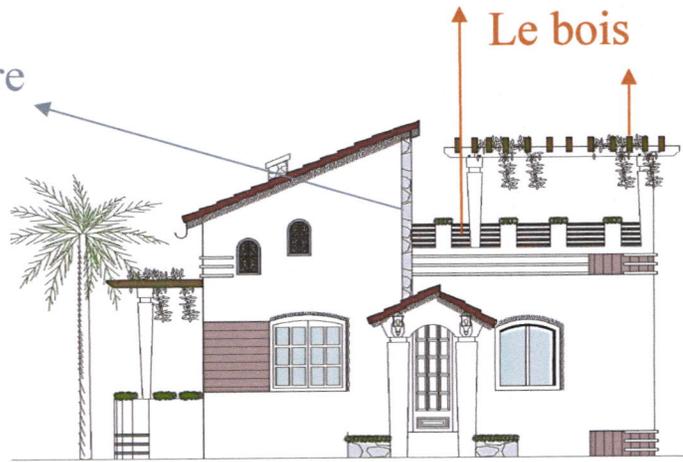


FACADE F3

Mixité de matériaux:



FACADE F1

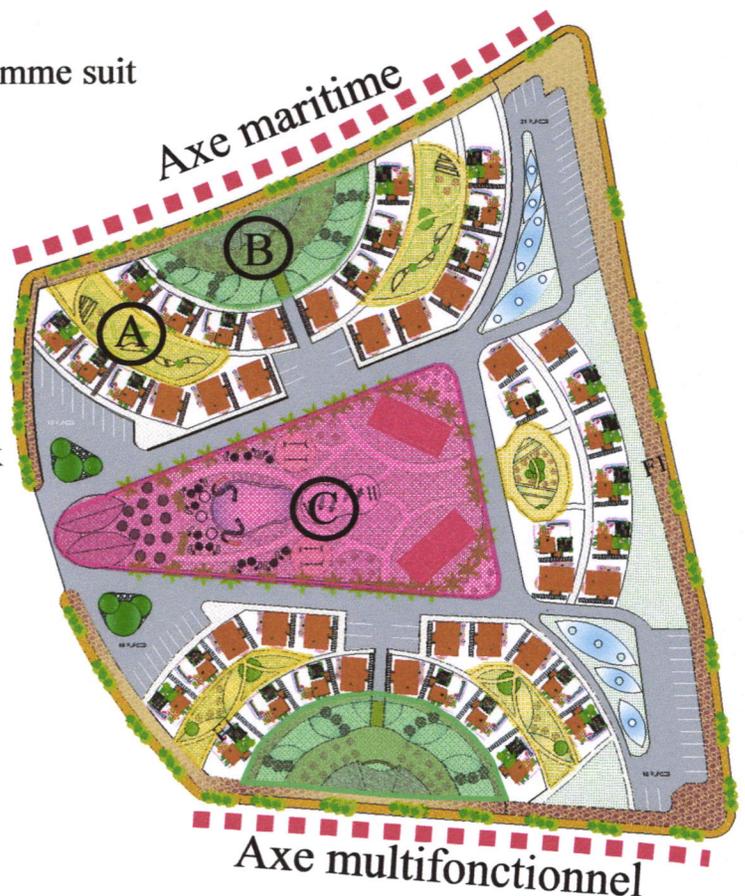


FACADE F2

E. Espaces extérieurs :

On a hiérarchisé les espaces extérieurs comme suit

- **ZONE A:** une zone semi publique entre les locataires du groupement aménagée par des bassins et espaces vert
- **ZONE B:** une zone publique marque le dégagement entre bungalow et les deux parois importantes (l'axe maritime et l'axe multifonctionnel) c'est un espace entre deux groupements
- **ZONE C:** 15% de la surface totale de la parcelle un grand espace centrale publique bien aménagé vise tous les locataires des bungalows et ceux des apparts hôtels .



« Fig. 1 : logique d'implantation des espaces extérieurs »

APPROCHE BIOCLIMATIQUE BIOCLIMATIQUE



Le développement durable est aujourd'hui devenu une pièce maîtresse de toute réflexion et de toute intervention sur le territoire. Il représente le cadre global dans lequel doivent davantage s'inscrire les décisions politiques, urbanistiques et économiques.

- 1- Introduction
- 2- éco-construction
- 3- éco- gestion
- 4- confort et santé



-1 Introduction :

«L'architecture bioclimatique est une discipline de l'architecture, l'art et le savoir-faire de tirer le meilleur parti des conditions d'un site et de son environnement, pour une architecture naturellement plus confortable pour ses utilisateurs.»



01/ Eco construction

Cible 1: relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat.

• Principe d'implantation:

Exploiter et composer avec les potentialités du site: la mer , le port ,l'île artificielle (vues préférentielles).

• Le végétal et L'eau:

•la présence du végétal et de l'eau dans le parcours avec un système de récupération des eaux pluviales au niveau de c'est parcours.

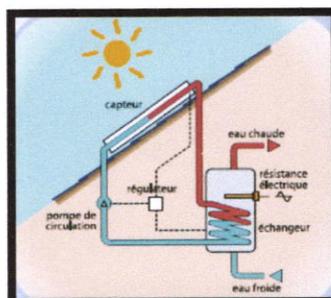
•L'utilisation des arbres existant qui fournissent de l'ombre et réduisent les apports solaires en été ou assurent une protection au vent en hiver .

02/ éco gestion :

Cible 4: Gestion de l'énergie

Des capteurs solaires sur les toit des bungalows pour:

- produire une partie de l'énergie qui pourrait servir l'éclairage extérieur et l'éclairage de sécurité.
- Le chauffe _ eau solaire



Le chauffe-eau solaire

Panneaux -solair



FACADE 2



Cible 5: Gestion de l'eau

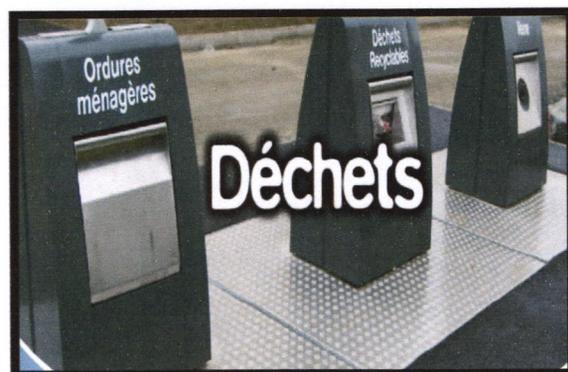
- Un système de récupération des eaux pluviales pour alimenter les sanitaires, le nettoyage et l'arrosage.
- Pour assurer une gestion efficace de l'eau potable, il faut réduire les fuites et faciliter le contrôle du réseau.



Coupe schématique

Cible 6 : Gestion des déchets

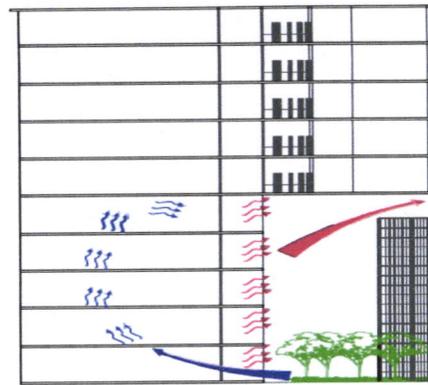
- Au niveau du RCD, un local de tri des déchets :
- bio-déchets: déchets des cuisines...
- Matériaux recyclables: les cartons et les plastiques.



Confort / santé :

Cible 8: confort hygrothermique

un bâtiment compact pour minimiser les déperditions thermiques (minimiser la surface d'échange avec l'extérieur).



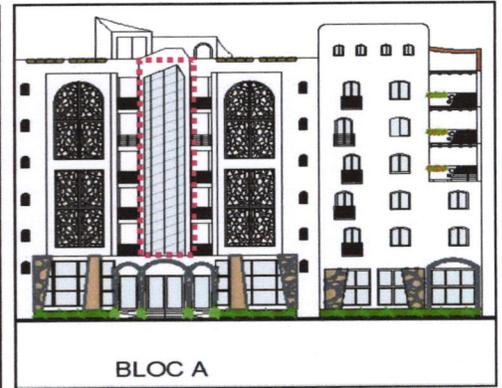
Coupe schématique

Cible 10: confort visuel

-Eclairage naturel et confort visuel: Le bâtiment appart-hôtel contient des murs rideaux vitrés permettra d'amener de la lumière naturelle plus profondément dans le bâtiment.



Façade arrière



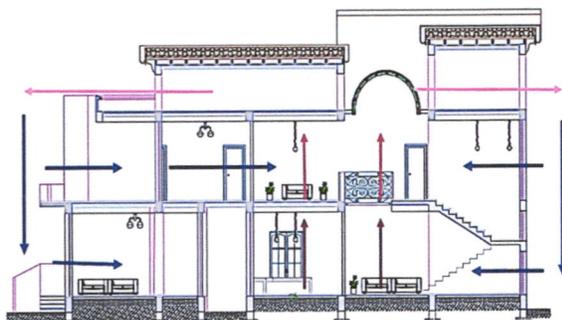
Façade principale

Cible 9: confort acoustique cible 13: qualité de l'air

Améliorer la qualité de l'enveloppe

1-**l'isolation des parois:** Un double vitrage pour avoir une bonne isolation

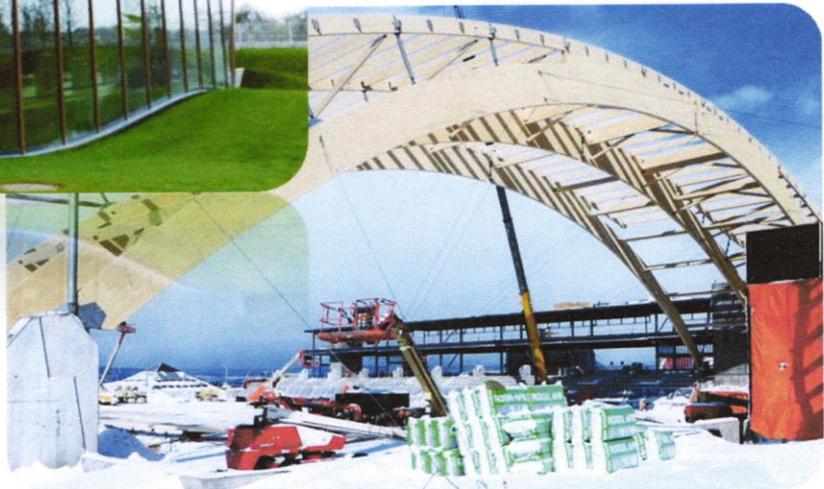
2-**Confort thermique:** Ventilation naturelle dans les résidences VIP .



→ Air chaud → Air doux → Air froid



PARTIE TECHNIQUE LECHNIONE



L'approche conceptuelle se base sur le choix de la forme et du volume, ainsi que sur les systèmes constructifs les plus adéquats.

Cette approche entame l'ensemble des techniques utilisées dans le projet. La structure est indissociable de l'architecture, en effet c'est l'espace architectural et sa forme qui engendrent le système structurel adéquat.

L'objectif de cette approche non seulement de faire tenir le projet structurellement parlant mais aussi le rendre fonctionnel, lui garantit longue vie.

- 1- Introduction
- 2- Les gros œuvres
- 3- Les seconds œuvres

L'introduction

L'approche conceptuelle se base sur le choix de la forme et du volume, ainsi que sur les systèmes constructifs les plus adéquats.

Cette approche entame l'ensemble des techniques utilisées dans le projet. La structure est indissociable de l'architecture, en effet c'est l'espace architectural et sa forme qui engendrent le système structurel adéquat.

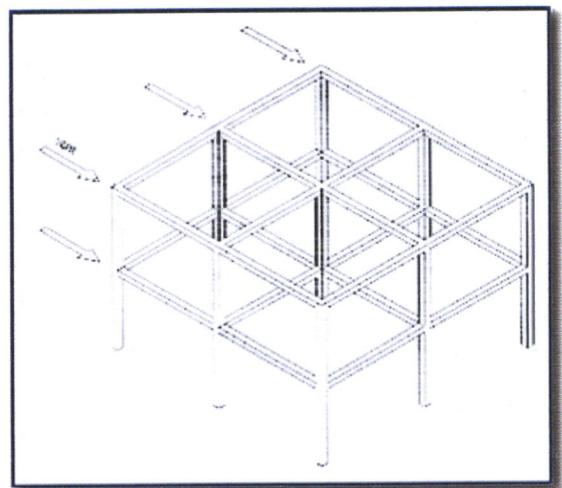
L'objectif de cette approche non seulement de faire tenir le projet structurellement parlant mais aussi le rendre fonctionnel, lui garantit longue vie.

• Les gros ouvrages :

1. Système structural poteaux poutres :

Choix du système structurel pour les résidences :
Compte tenu de la nature du projet, nous avons opté pour une structure simple et économique avec 4x3,5 m d'entre axes en tenant compte des matériaux qui existent sur le marché.

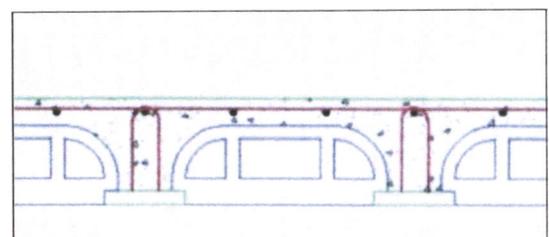
Donc nous avons opté une structure poteaux/poutres en béton armé, sur l'ensemble du projet, dont un pré dimensionnement a donné comme résultat des poteaux carrés de 50x45 cm de section pour le sous-sol 45x40cm pour le RDC et 1^{er} niveau 35x40cm les deux niveaux supérieurs , 30x35 pour les deux autres 30x30 pour les villas et les bungalows



2. Choix des planchers :

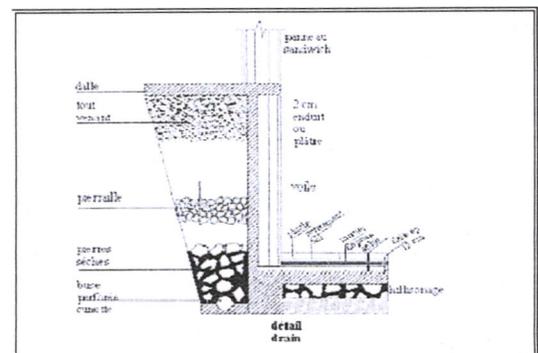
Notre choix s'est porté sur un plancher en béton armé à corps creux de 16+4, ce choix a été motivé par les faibles surcharges d'exploitation et climatiques.

Un plancher en dalle pleine est prévu pour les balcons qui sortent en port-à-faux.



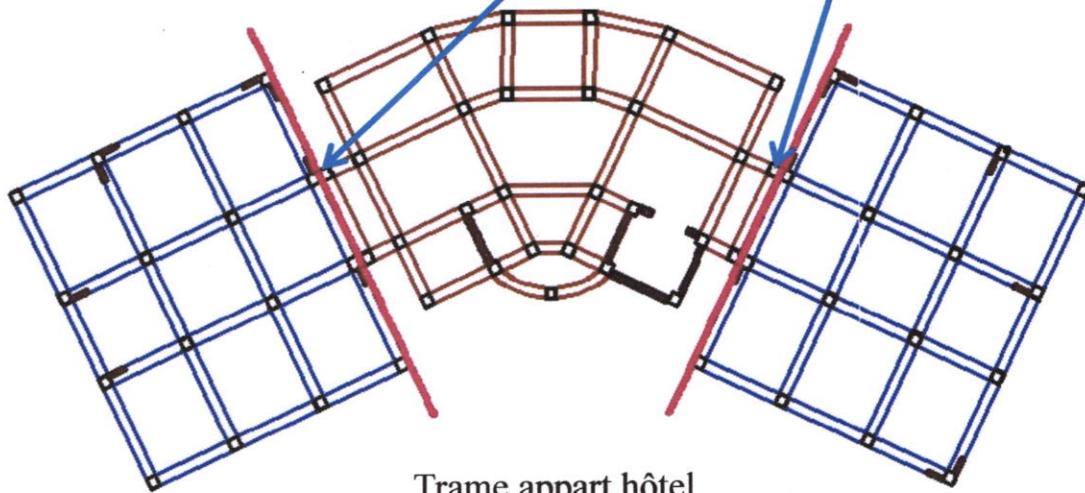
3. Les voiles :

Conformément aux recommandations du RPA 2003, on a prévu un contreventement réparti symétriquement sur tout l'ensemble des blocs et des voiles périphériques au niveau des escaliers un autre voile périphérique sera nécessaire pour reprendre les poussées des terres et des eaux, réalisées en béton armé et complètement désolidarisé d structure porteuse au niveau du sous-sol



4. Joint de dilatation :

permet d'atténuer le phénomène de changement de matériaux qui survient avec les écarts de température et les effets de temps . Une construction peut être endommagée si des joints de dilatation n'ont pas été prévus.

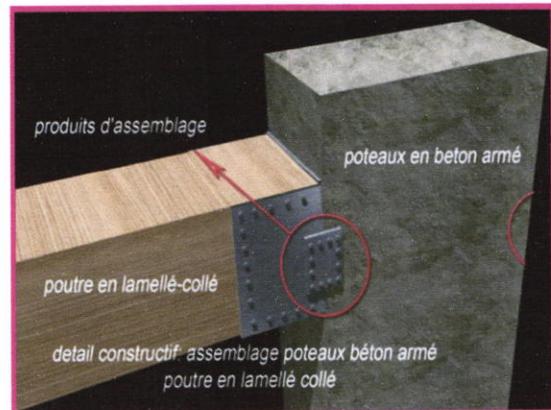


Trame appart hôtel

Structure mixte (lamellé coulé) :

-On appelle lamellé-collé, des pièces massives reconstituées à partir de lamelles de bois de dimensions relativement réduites par rapport à celles de la pièce. Assemblées par collage, les lamelles sont disposées de telle sorte que les fils soient parallèles.

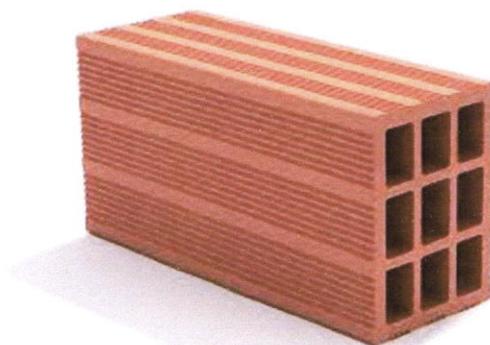
Elle Représente toutes les parties pour l'homogénéité des couvertures, en forme unique, et l'intégration au site naturel ainsi que la souplesse des volumes en mouvement ondulatoire.



•Les Seconds ouvres :

1. Cloisons en maçonneries :

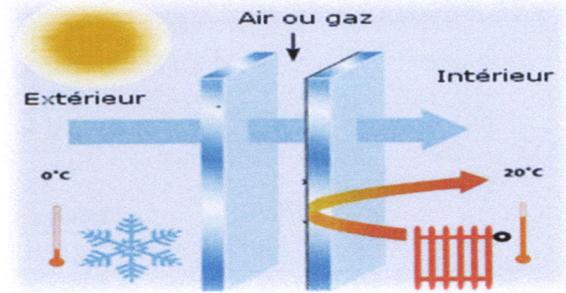
Aux niveau des locaux techniques qui constituent une source de bruit , on a prévue des cloisons en briques creuses pour leur capacité de résistance au feu .



2. Ouvertures et vitrage :

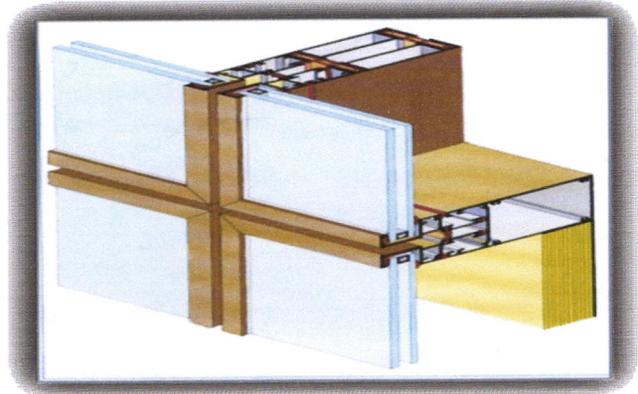
Les portes et les fenêtres utilisées seront fabriquées en aluminium pour éviter les gonflements du bois.

-Aussi on prévoit un double vitrage pour les fenêtres et les surfaces transparentes puisque ce type garantissant une meilleure protection contre les rayons solaires.



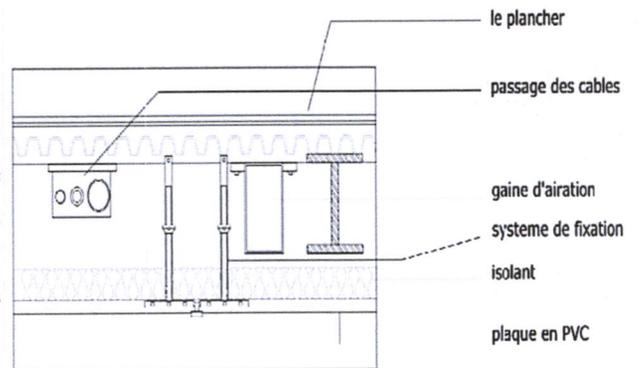
3. Mur rideau :

C'est un mur de façade léger qui contribue à la fermeture du bâtiment mais ne participe pas à sa stabilité dont l'armature est principalement constituée de cadre d'aluminium tout en assurant l'étanchéité à l'air et à l'eau de la façade.



4. Les faux plafonds:

Ce sont des parois horizontales de 1,5cm d'épaisseur, suspendues sous les planchers, en plus de leur rôle esthétique, ils contribuent au rendement acoustique des espaces, la protection contre le feu, comme ils permettent le passage des gaines (les câblages, l'éclairage, les gaines de climatisation, les système anti-incendie).



5. terrasse jardin :

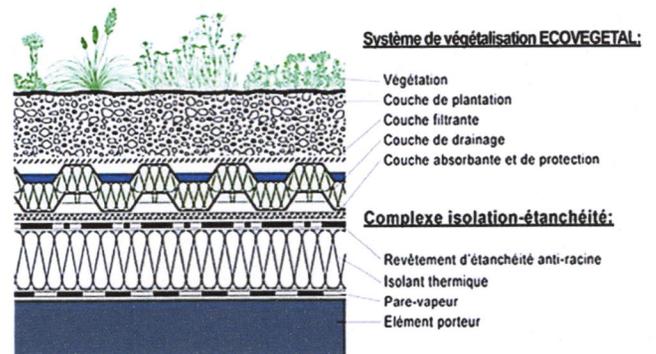
Les terrasses jardins sont destinées à recevoir des essences végétales à racines horizontales semées ou plantées.

Les revêtements d'étanchéité seront spécifiques. ils comportent:

-un élément anti-racines + couche drainante et filtre anti contaminant.

-Une couche de terre de 30 cm d'épaisseur est nécessaire.

-garantir un drainage permanent quelque soit la charge en particulier sur pente faible.



6. les piscines :

*Définition:

Bassin artificiel de forme et de dimension variable où l'eau est recueillie pour les baignades .

*L'armature de la piscine:

Piscine maçonnée dont la coque est constituée en treillis soudés et béton et d'autres couches afin d'assurer l'étanchéité du bassin



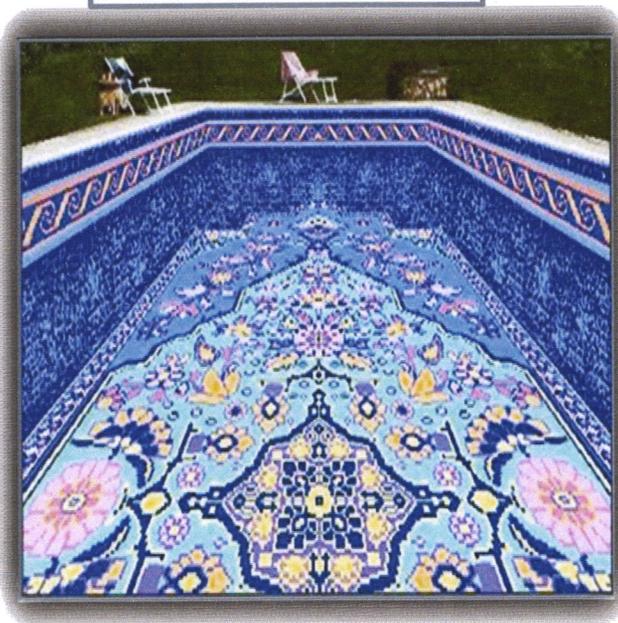
1. après avoir fait le traçage et l'emplacement de la piscine on pose le ferrailage et les canalisations.



2. projection du béton



3. application des couches d'enduit pour béton afin d'empêcher la migration des algues et assurer l'étanchéité .



4. le revêtement en carreau mosaïque de céramique posé par ciment colle spécial piscine . afin d'avoir une décoration et travailler les angles de bassin par un effet d'arrondi lors de la pose de la mosaïque .

La protection incendie:

Les détecteurs:

Ils réagissent à la fumée, à la chaleur et aux flammes déclenchant ainsi une alarme sonore et la mise en action d'autres dispositifs (déblocage des issues de secours, désenfumage, balisage de secours).

Les consignes de sécurité et le balisage: Favorisant l'évacuation des occupants et l'intervention des secours.



(figure01)

Extincteurs:

-Un robinet d'incendie armés, permettant l'attaque immédiate du feu.

Corps d'états secondaires:

L'alimentation en eau:

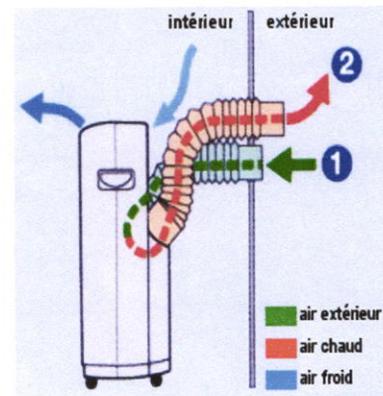
L'alimentation en eau se fera par un branchement sur le réseau communal, aussi les résidences sont dotées des baches à eau enterrées aménagées et équipées d'un suppresseur.

L'électricité:

Des postes de transformation extérieure alimenteront les résidences . Un groupe électrogène, situé dans des locaux techniques assurera l'autonomie de notre résidences en cas de panne du réseau public.

Climatisation :

1. Monobloc : cette climatisation appartement est préconisée pour les logements dont la surface est limitée, elle est dite monobloc, car dotée d'une seule unité de climatisation , sa puissance restreinte satisfait une utilisation ponctuelle .(figure02)



(figure02)

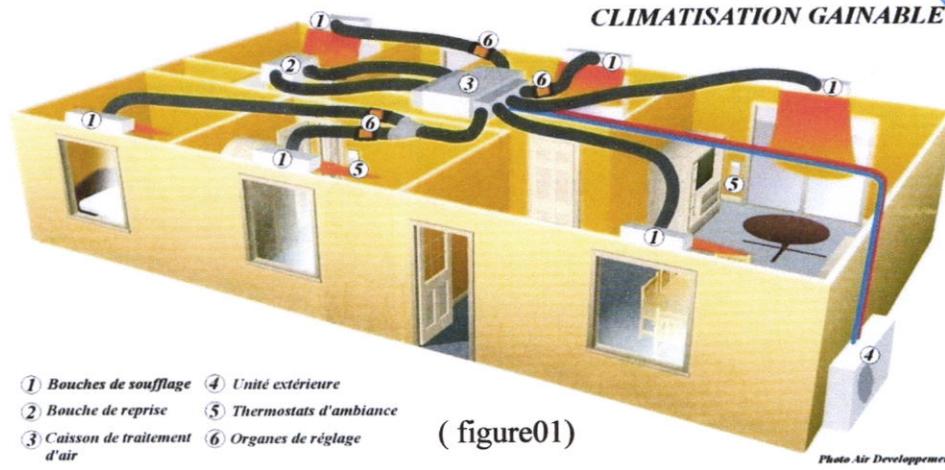


Les climatiseurs « monobloc » sont des produits qui ne possèdent pas d'unité extérieure. C'est par un tuyau d'évacuation à passer par la fenêtre que l'air chaud est évacué.



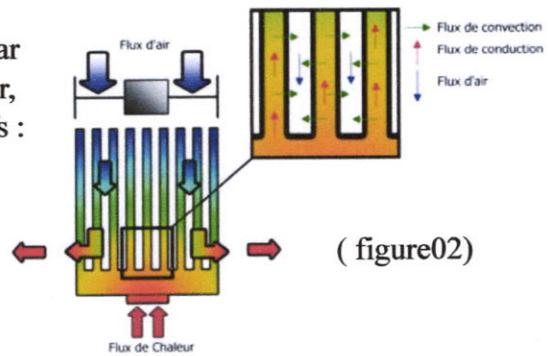
2. Gainable:

particulièrement indiqué pour garder l'esthétique de votre intérieur, ce modèle cache le réseau de gaines alimentant ses unités dans un faux plafond ou dans les combles.



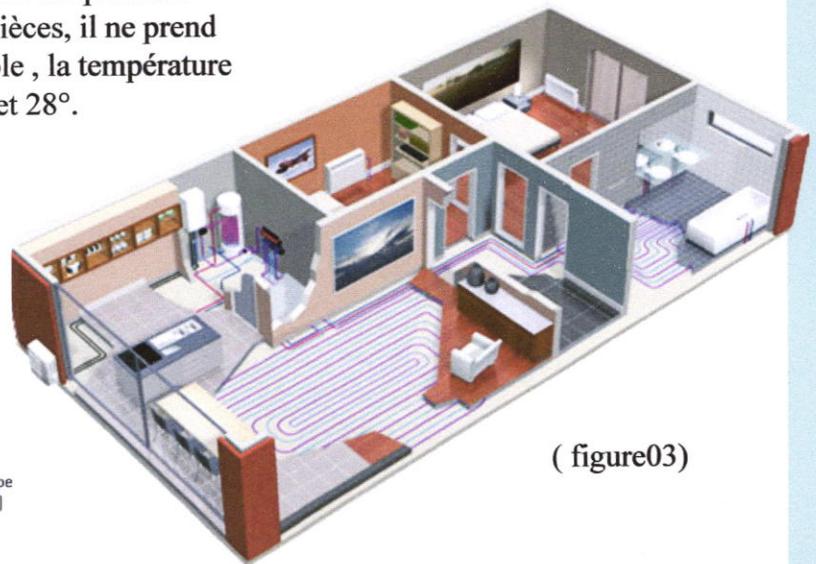
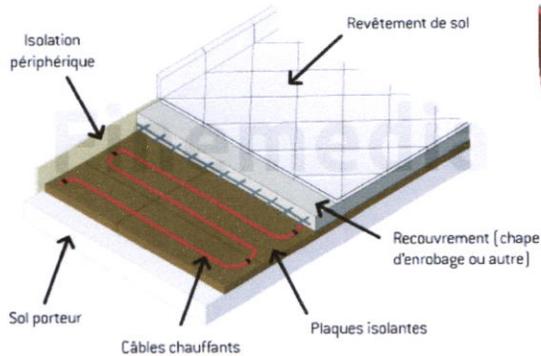
Chauffage:

1. **Les radiateurs:** ils chauffent par rayonnement et par l'eau chaude du réseau de chauffage, ils sont en acier, en aluminium ou en fonte, traditionnels ou décoratifs : panneaux tubulaires, sèche-serviette, etc.



2. **Les planchers chauffants:** ce système chauffe surtout par rayonnement, il assure une température uniforme de l'air et des parois des pièces, il ne prend pas de place dans le volume habitable, la température à la surface du sol se situe entre 21 et 28°.

Eléments plancher chauffant



FICHE TECHNIQUE DU POLE TOURISTIQUE RESIDENTIEL :

FICHE TECHNIQUE :

- **Nom:Résidences VIP**
- **Nombre des résidences :.....18 Résidences**
- **Surface bâti:0,5 hectares**
- **Surface Non Bâti (parking, espaces de groupements) :1.2 hectares**
- **Surface du terrain:.....2,3 hectares**
- **Gabarit :..... R+1**
- **Type De Structure :.....poteaux poutre, plancher à corps creux(16+4cm)**
- **Nombre De Places Du Parking :..... 18 places.**

FICHE TECHNIQUE :

- **Nom:APPART -HÔTEL**
- **Nombre de bâtiments :..... 3 bâtiments**
- **Surface bâti:0,13 hectares**
- **Surface non bâti (espace de transition):0,5729 hectares**
- **Surface du terrain:..... 0,7049 hectares**
- **Gabarit :..... R+6**
- **Type de structure :.....poteaux poutre, plancher à corps creux(16+4cm)**
- **Nombre de places du parking sous sol :41 places.**

FICHE TECHNIQUE :

- **Nom:BUNGALOWS**
- **Nombre de bungalows : 48 bungalows**
- **Surface bâti:.....0,288 hectares**
- **Surface non bâti (parking, espaces de groupements) : 1.7 hectares**
- **Surface du terrain: 2.5 hectares**
- **Gabarit :..... R+1**
- **Type de structure :.....poteaux poutre, plancher à corps creux(16+4m)**
- **Nombre de places du parking :..... 57 places.**

CONCLUSION GÉNÉRALE :

Le domaine touristique est l'objet d'une grande concurrence dans le monde

Notre pôle touristique résidentiel se démarque de l'option actuelle prédominante en Algérie qui consiste à loger uniquement, au contraire il est attractif par un programme rentable :

la diversité de ses typologie (apart-hôtel /bungalows /résidences VIP)

et aussi sa localisation sur un site qui nous a facilité l'exploitation de ses richesses

environnementales et géographiques afin

d'aboutir à un écosystème balnéaire équilibrer

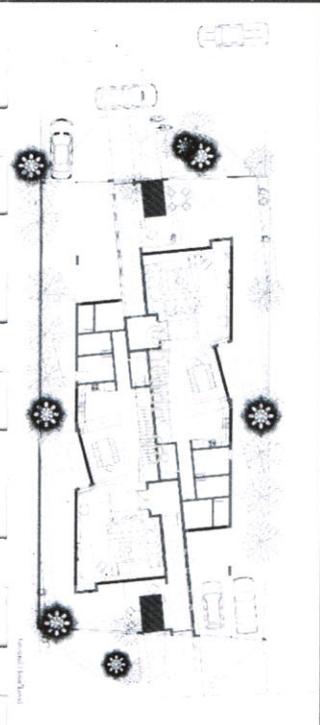
dans l'objectif d'avoir une meilleure intégration de produit architectural avec le contexte et favoriser

l'interaction entre concepteurs / usagers /

organisme dans un processus dynamique et bien

adapté .

DOSSIER GRAPHIQUE



PLAN DE MASSE

PLAN

PLAN DE MASSE

VUE 3D

PLAN

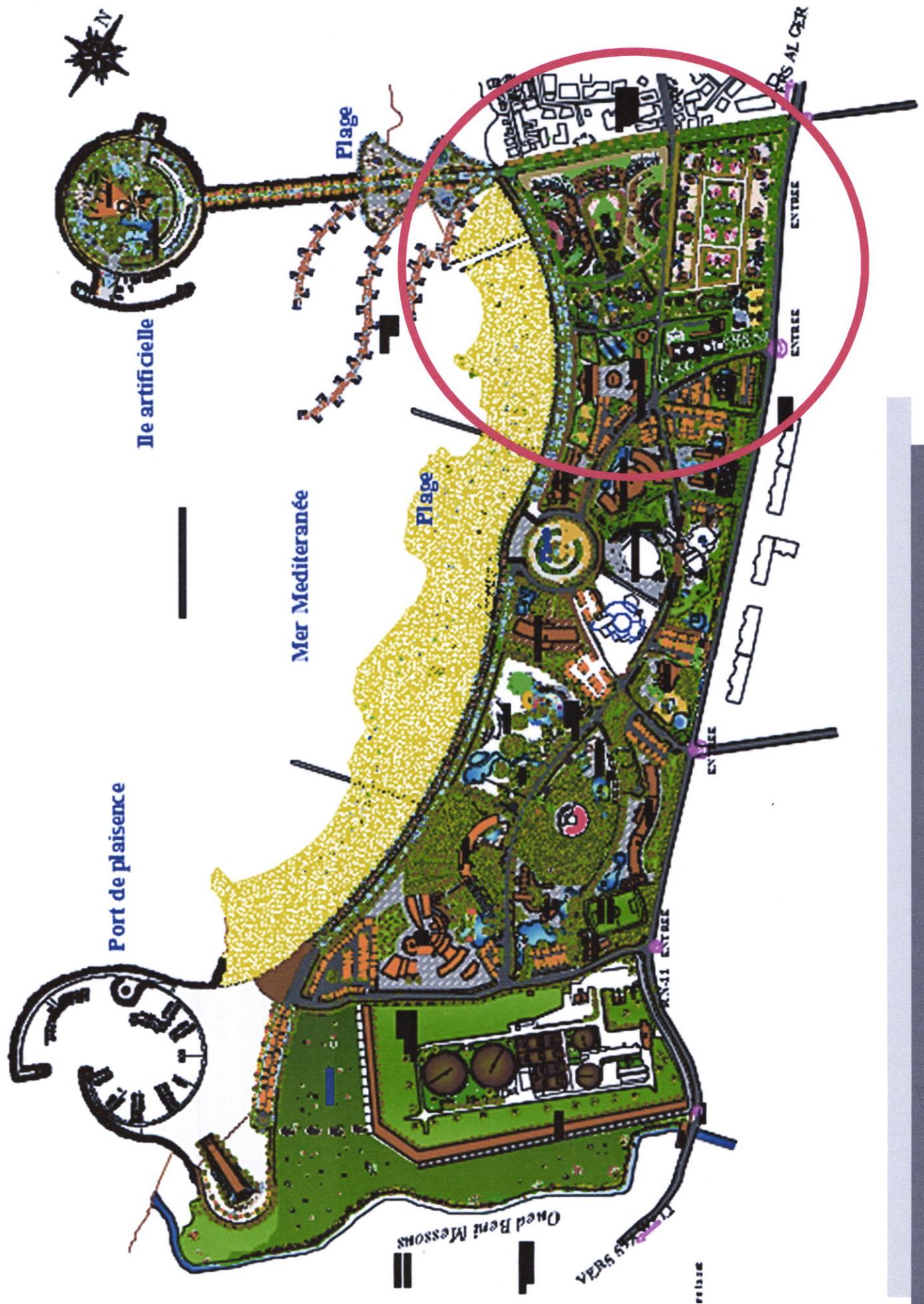
VUE 3D

VUE 3D

PLAN

PLAN DE MASSE

PLAN DE MASSE PROJÉTÉ DE LA ZET



PLAN DE MASSE DU POLE TOURISTIQUE RESIDENTIEL

La plage

N



nbles
ntiel

ENTREE

ENTREE

Vers l'iles artificiel

ENTREE

ENTREE

nbles
ntiel

PLAN DE MASSE RESIDENCES VIP

N

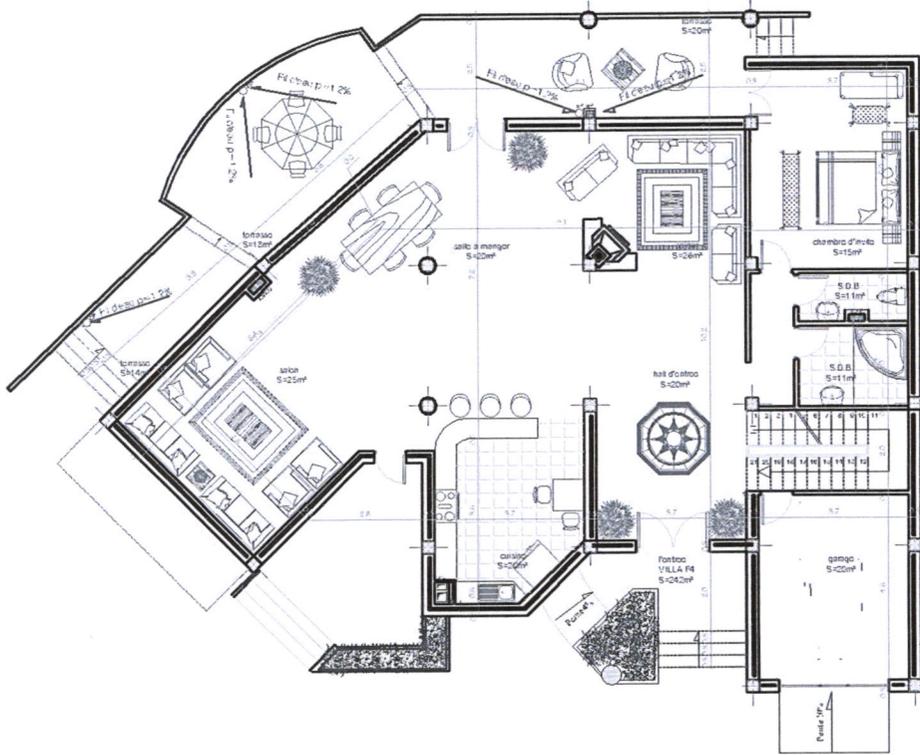
Vers l'îles
artificiel

L'entrée
Des
Résidences VIP

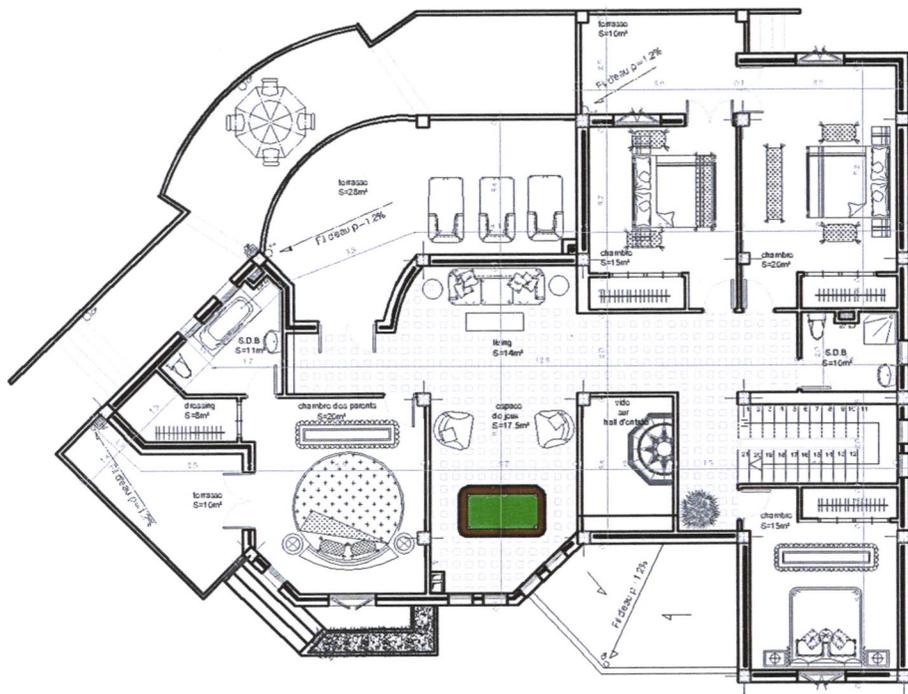


L'entrée principal de la ZET
Vers la placette publico-collectif

PLANS DE VILLA VIP F5

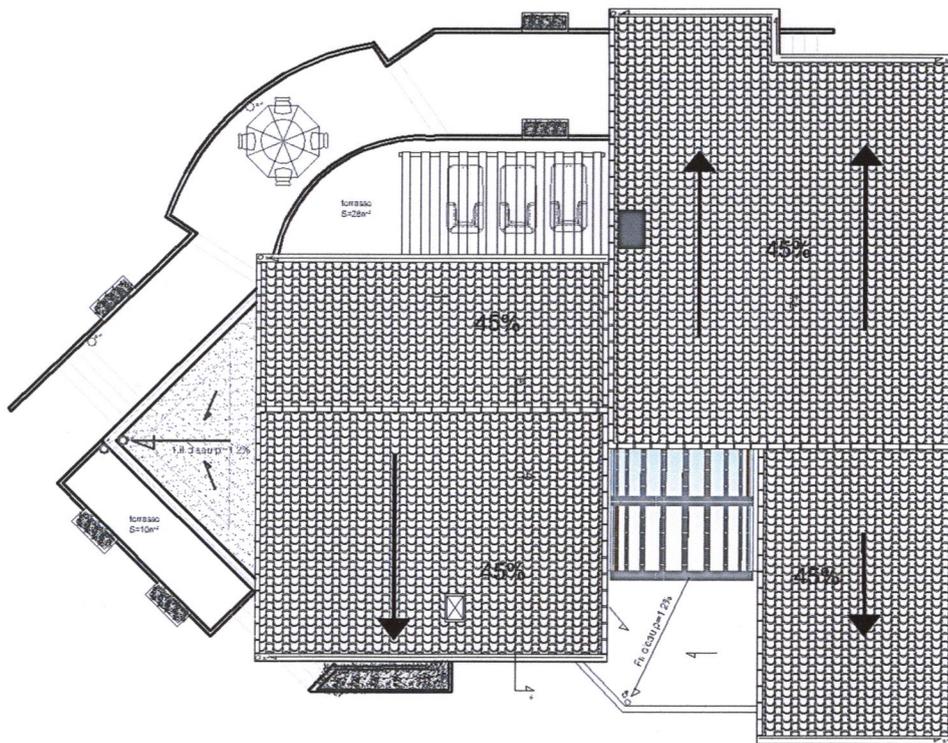


Plan R.D.C

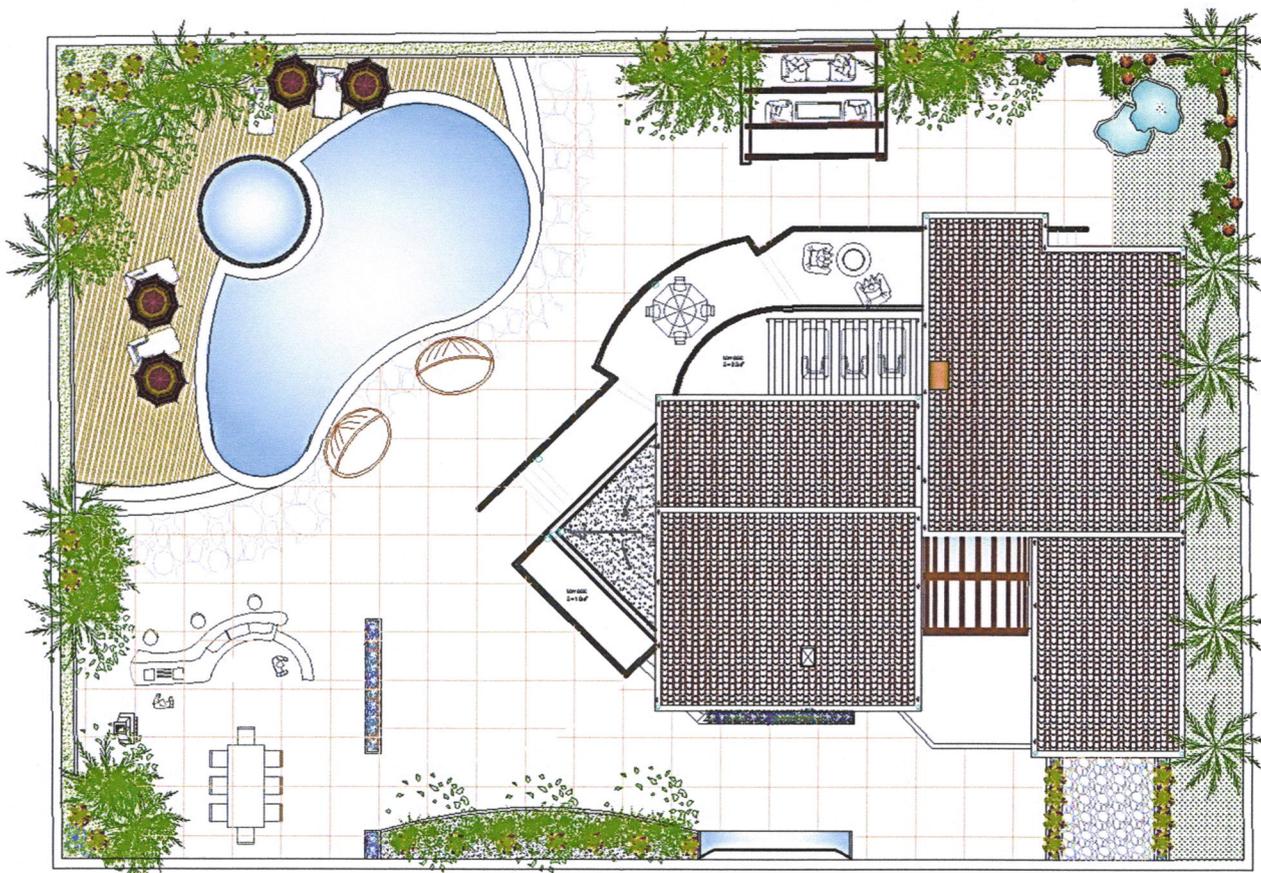


Plan premier étage

PLANS DE VILLA VIP F5



Plan terrasse

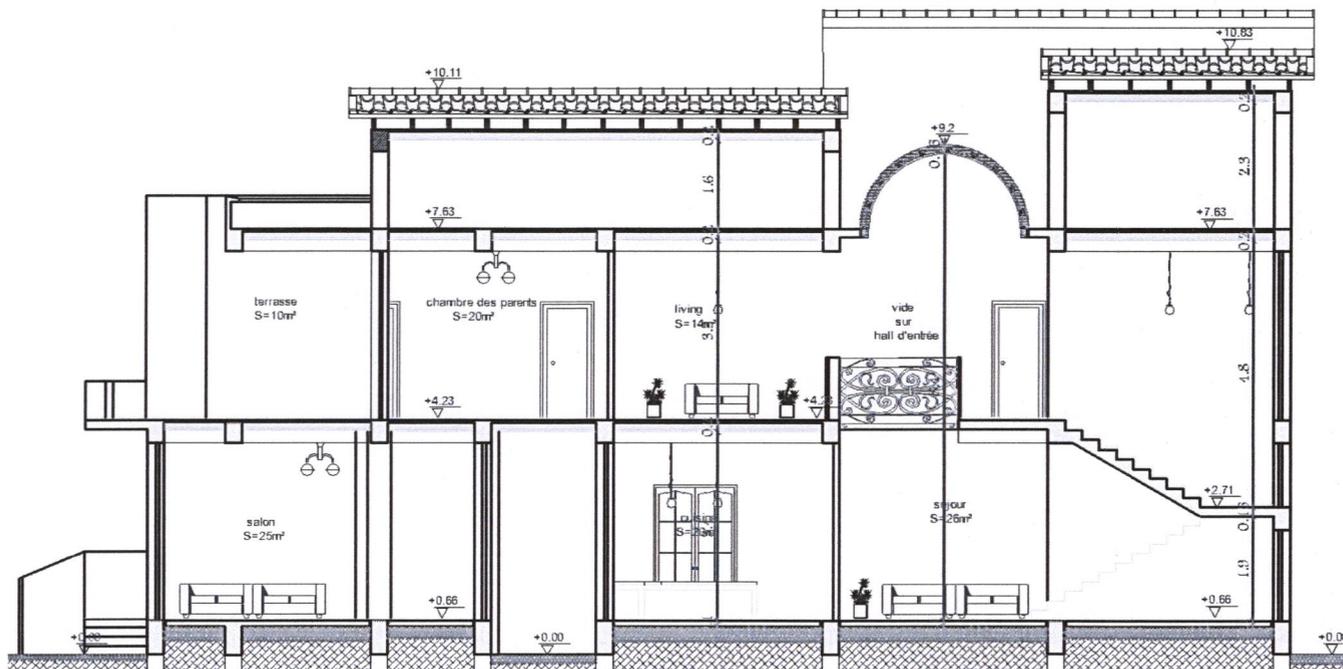


Parcelle villa F5 avec aménagement extérieur

FACADE ET COUPE DE VILLA VIP F5



La façade principal



La coupe

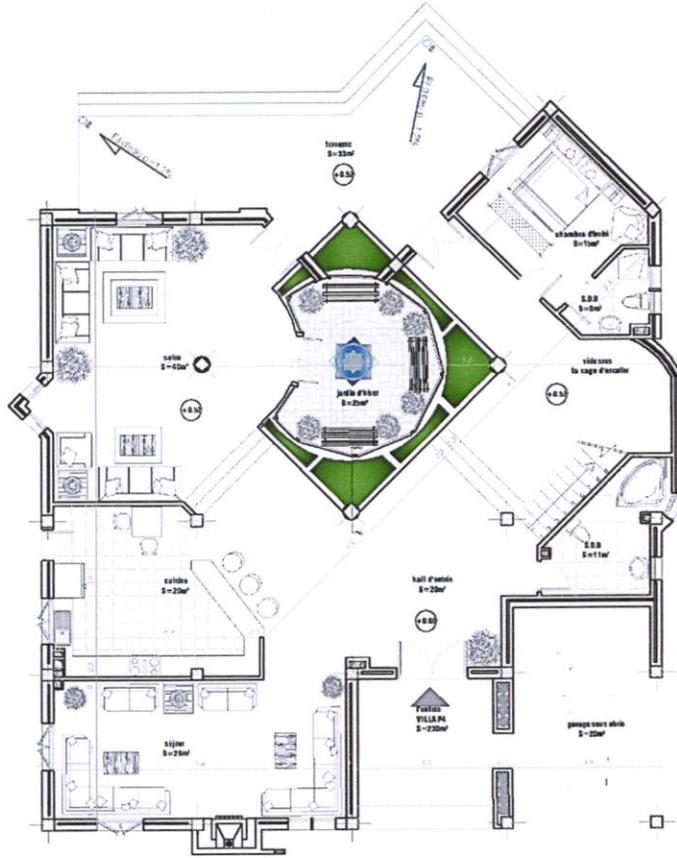
LES VUES 3D DE LA VILLA VIP F5



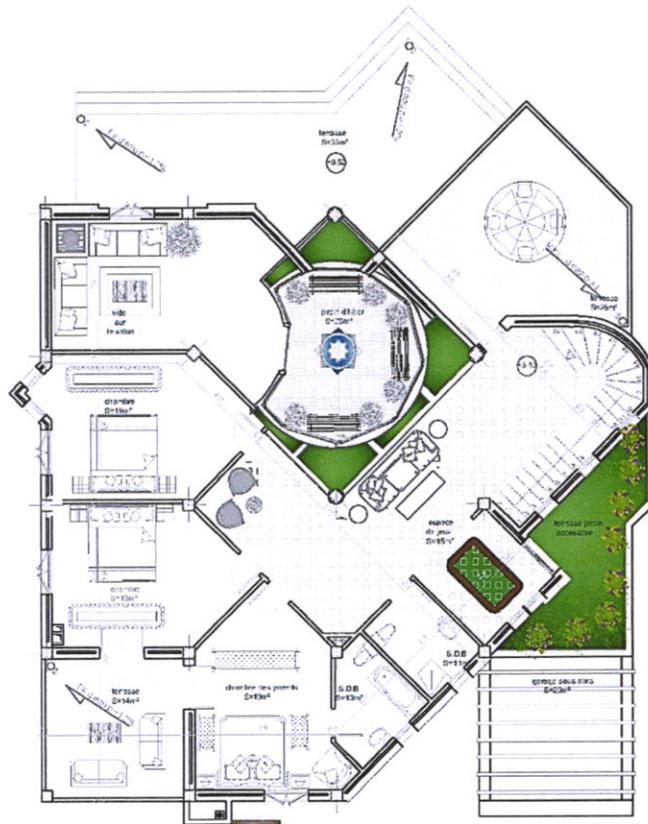
LES VUES 3D DE LA VILLA VIP F5



PLANS VILLA VIP F4

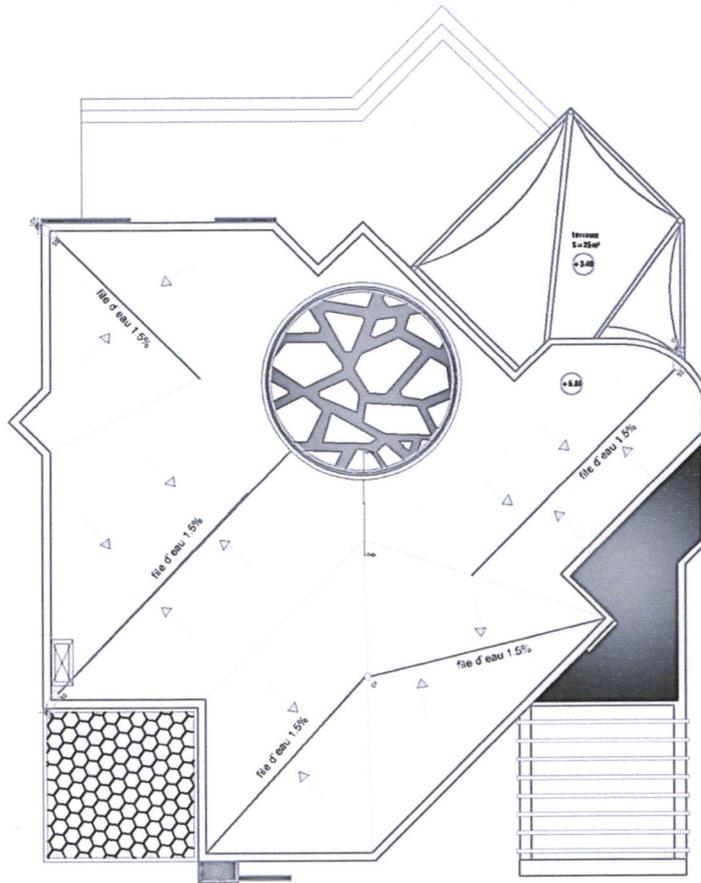


Plan R.D.C

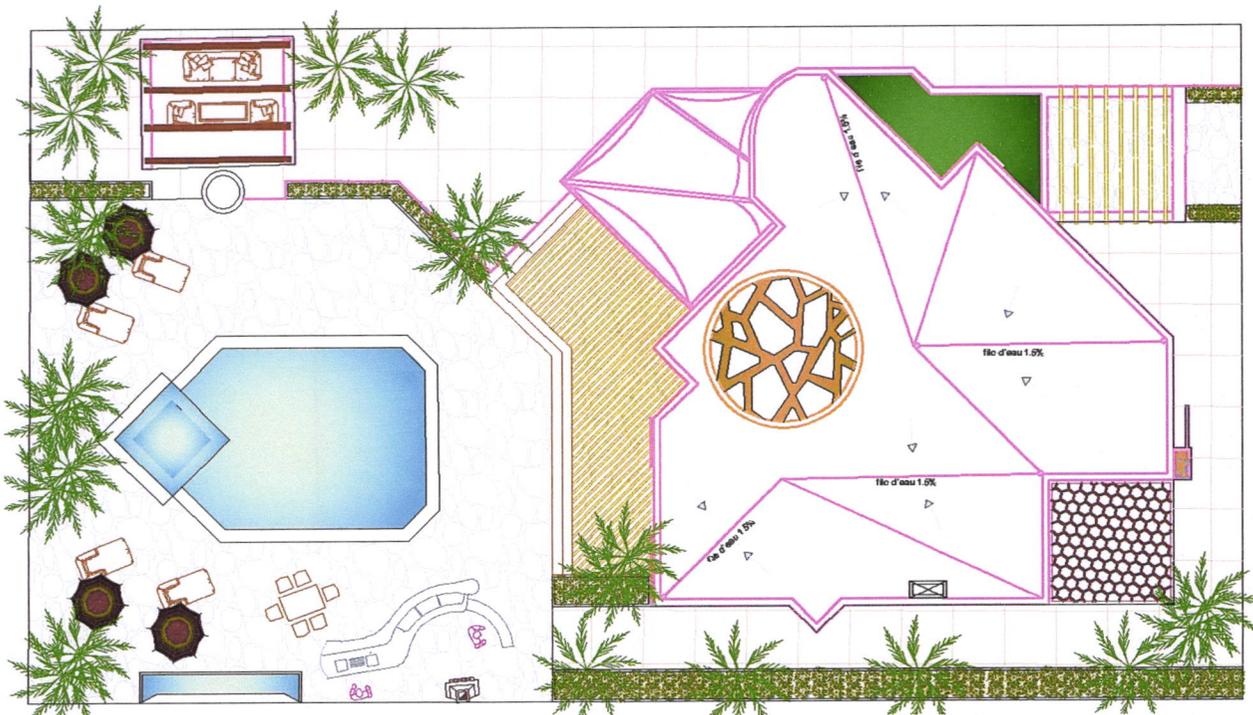


Plan premier étage

PLAN DE MASSE RESIDENCES VIP



Plan terrasse

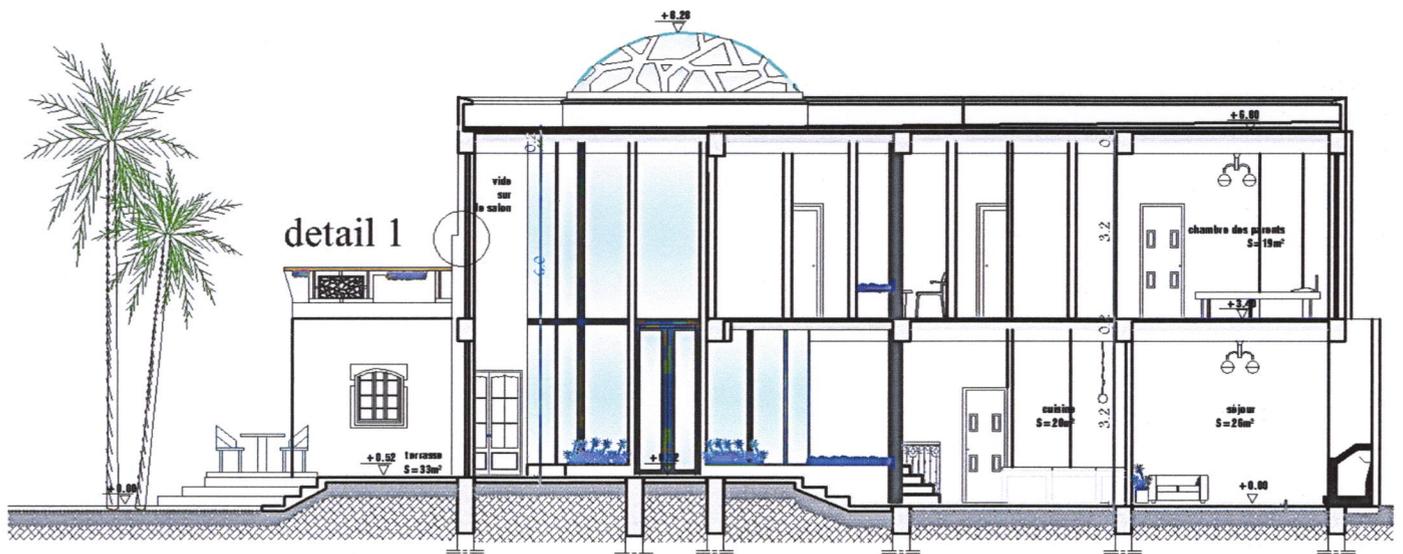


Parcelle villa F4 avec aménagement extérieur

FACADE ET COUPE VILLA VIP F4



La façade principal



La coupe

LES VUES 3D DE LA VILLA VIP F4



LES VUES 3D DE LA VILLA VIP F4



PLAN DE MASSE DES APPARTS HOTEL

N

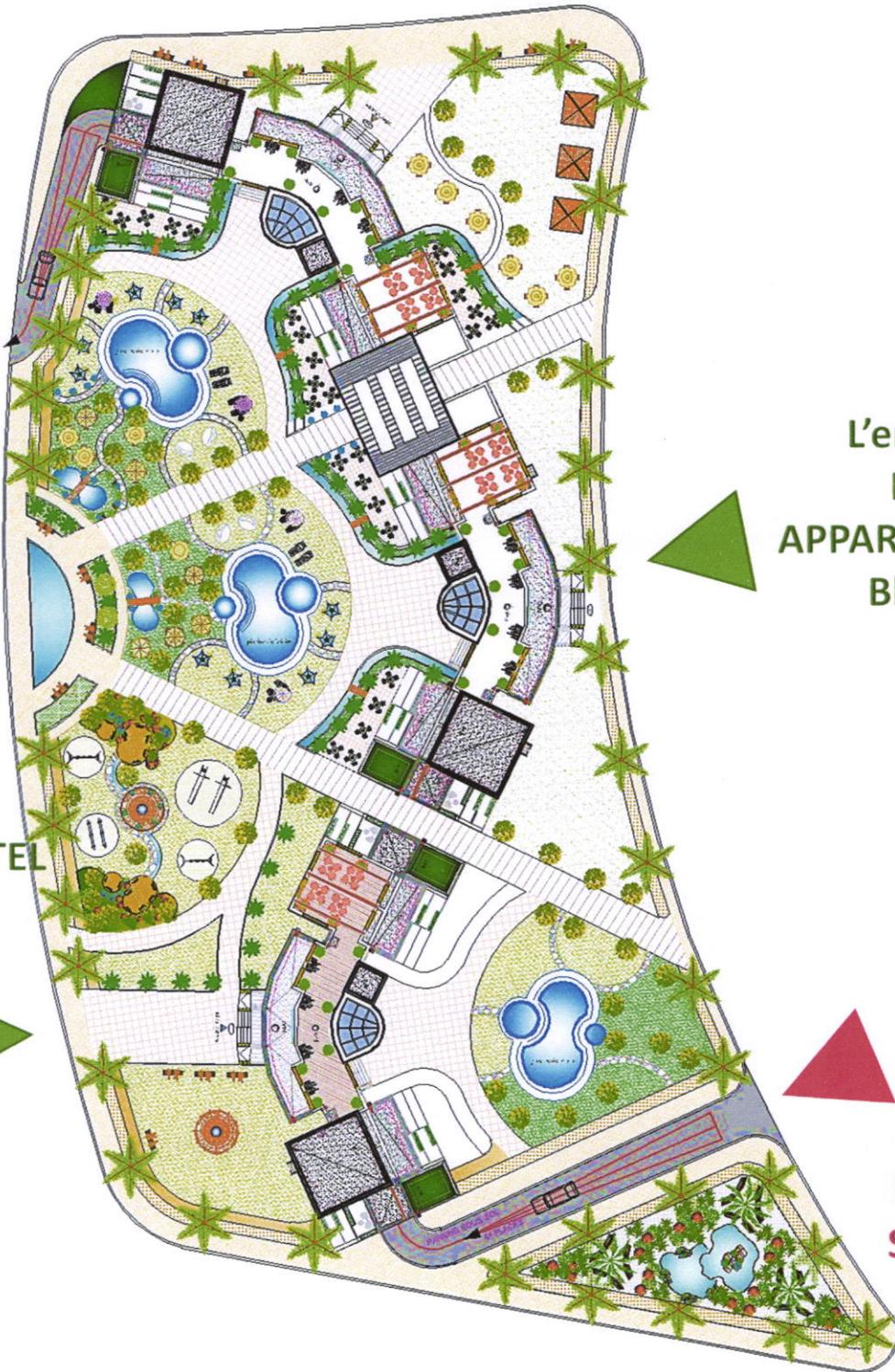
L'entrée
Des
APPARTS HOTEL Bloc A

Sortie
Parking
Sous sol

L'entrée
Des
APPARTS HOTEL
Bloc B

L'entrée
Des
APPARTS HOTEL
Bloc C

entrée
Parking
Sous sol



PLANS APPARTS-HOTEL

**BLOC A « SNACK »
RDC**



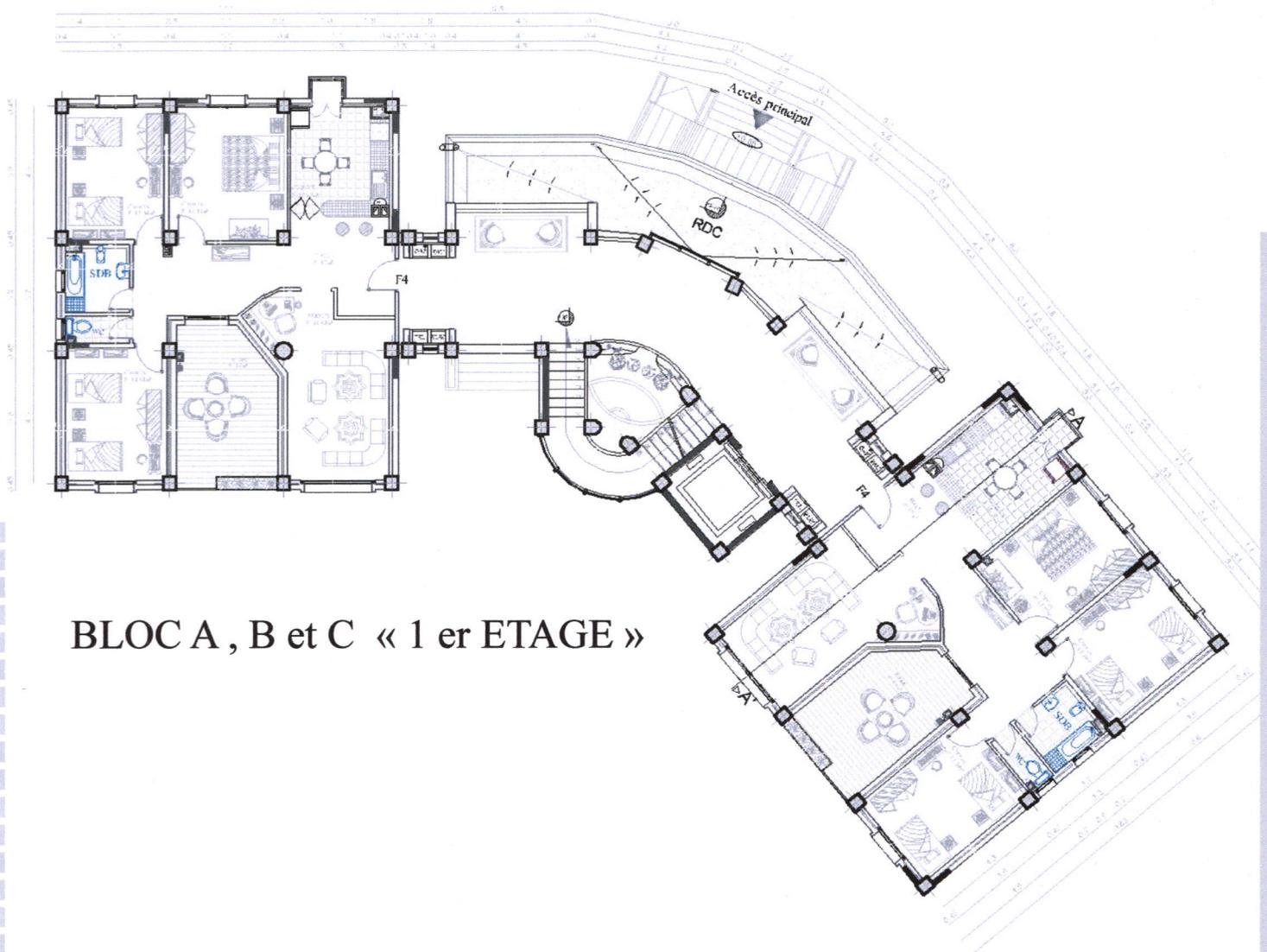
**BLOC B « salles de sport »
RDC**



**BLOC B « administration »
RDC**

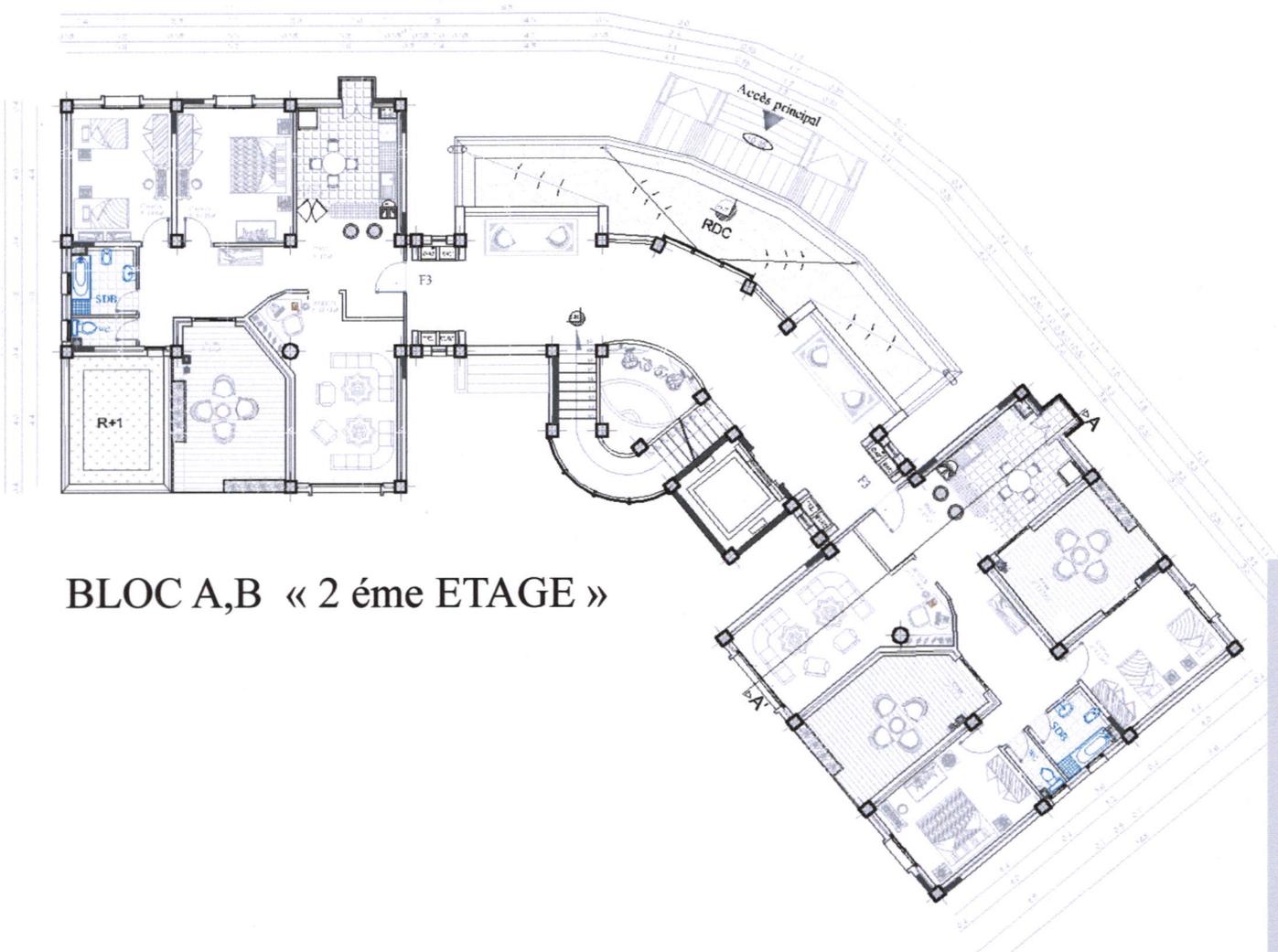


PLANS APPARTS-HOTEL

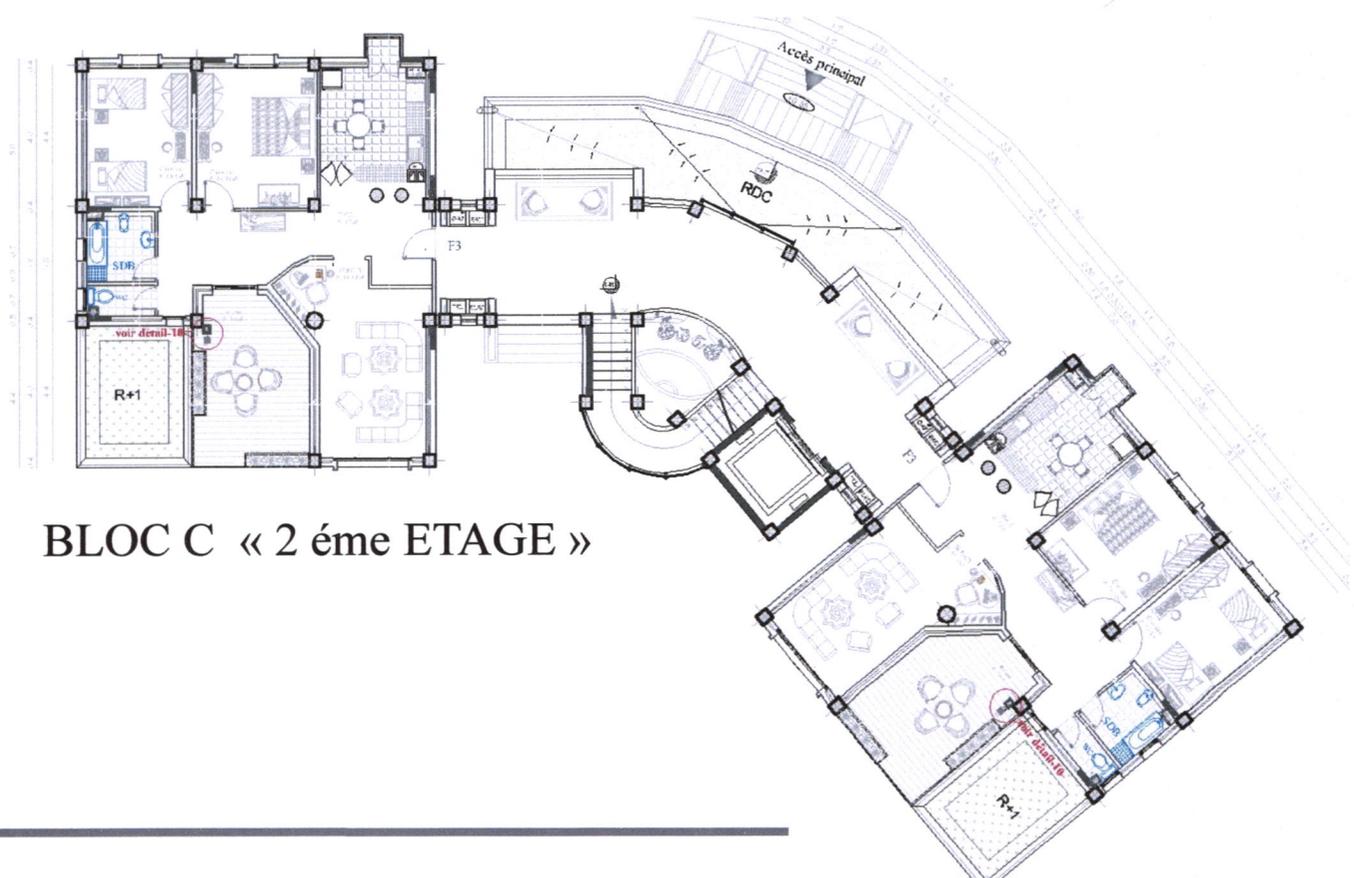


BLOC A, B et C « 1 er ETAGE »

PLANS APPARTS-HOTEL

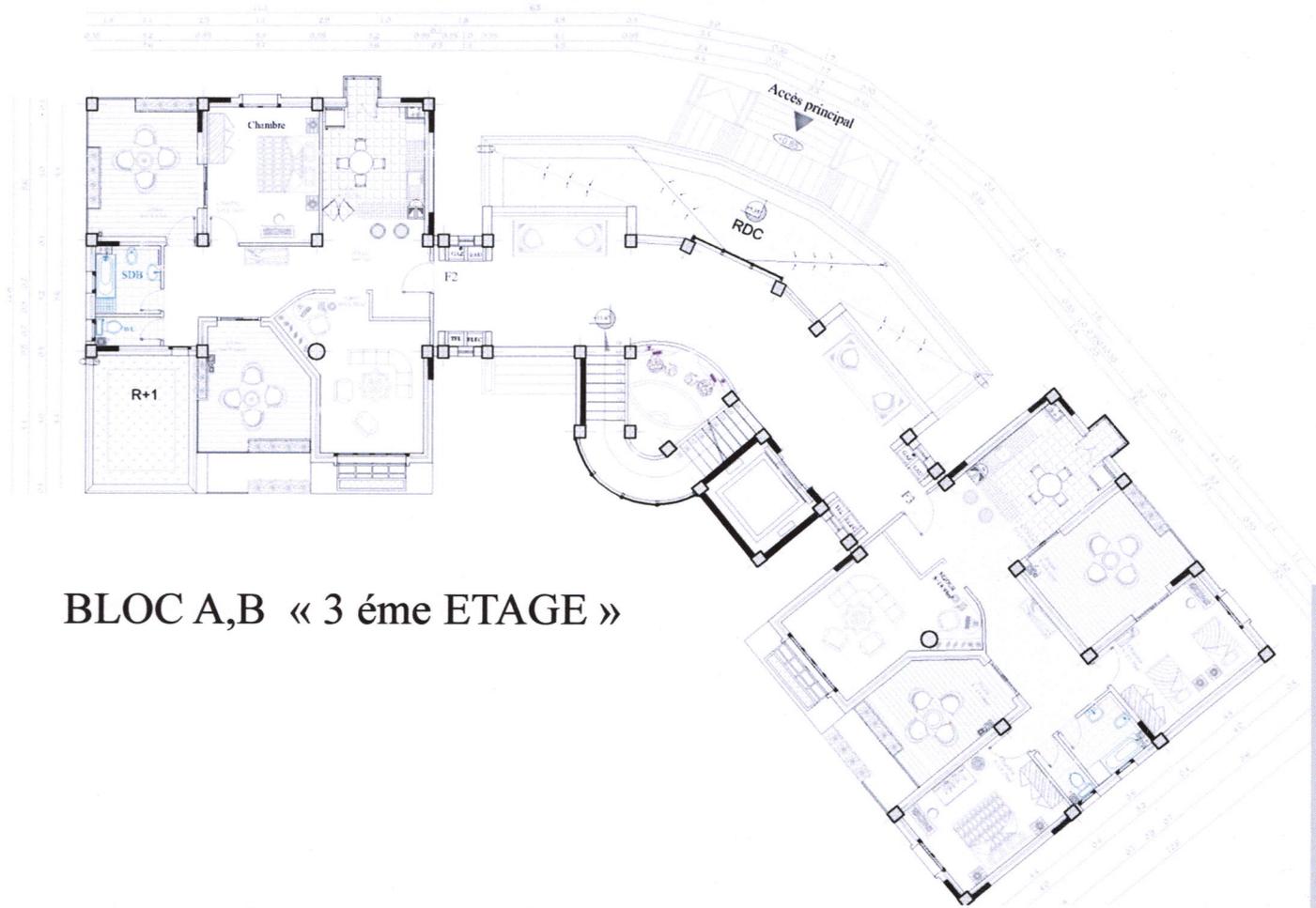


BLOC A,B « 2^{ème} ETAGE »

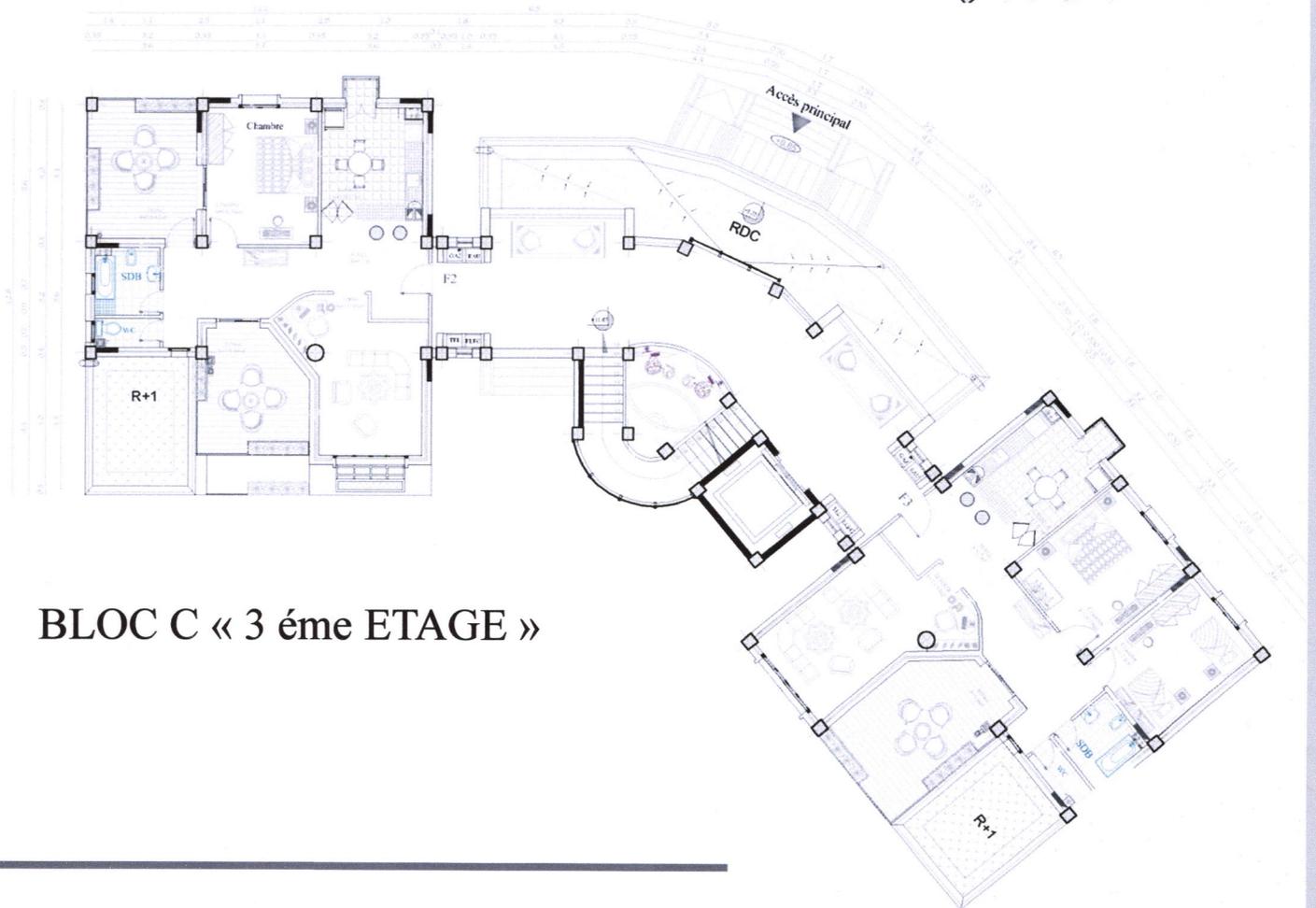


BLOC C « 2^{ème} ETAGE »

PLANS APPARTS-HOTEL

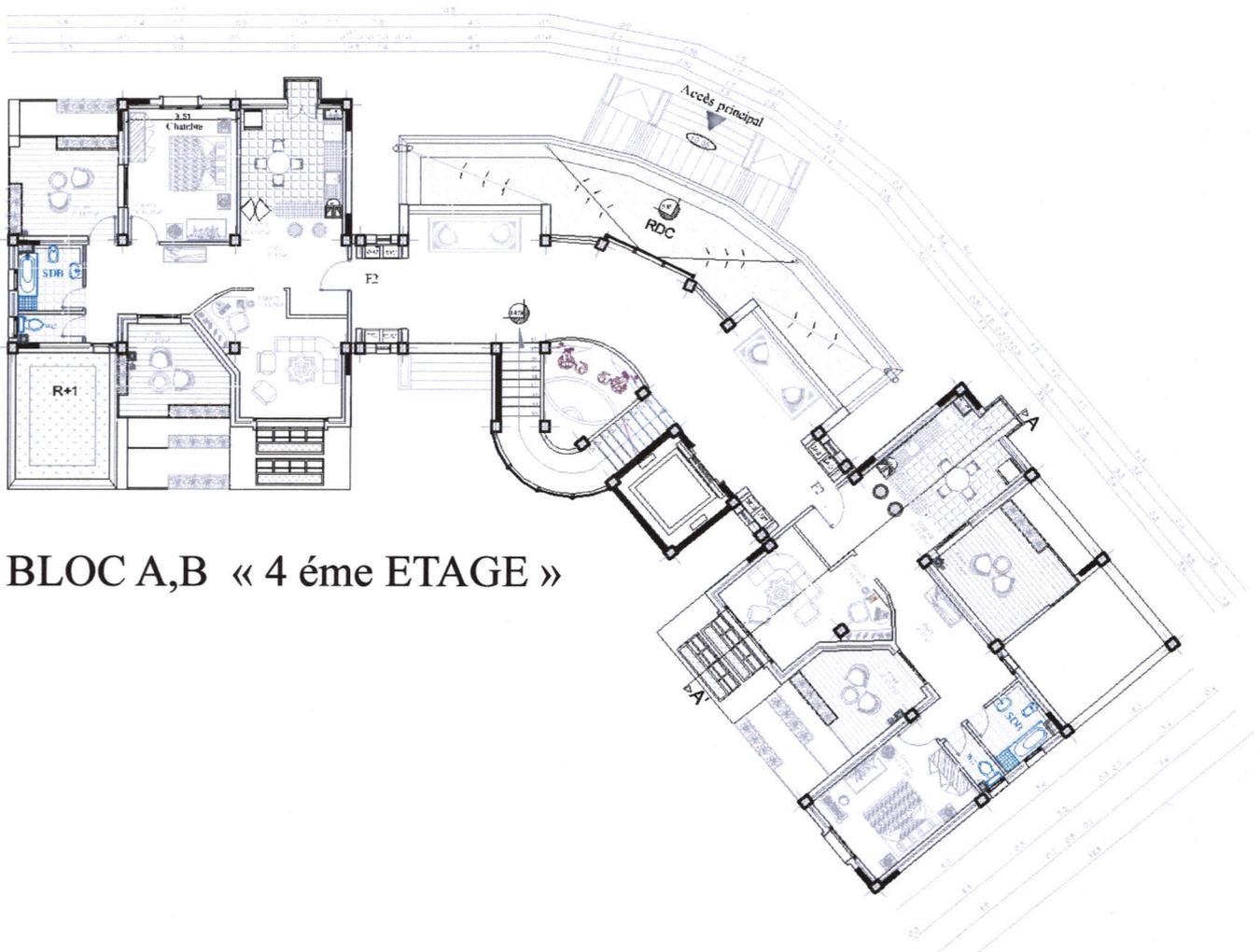


BLOC A,B « 3^{ème} ETAGE »

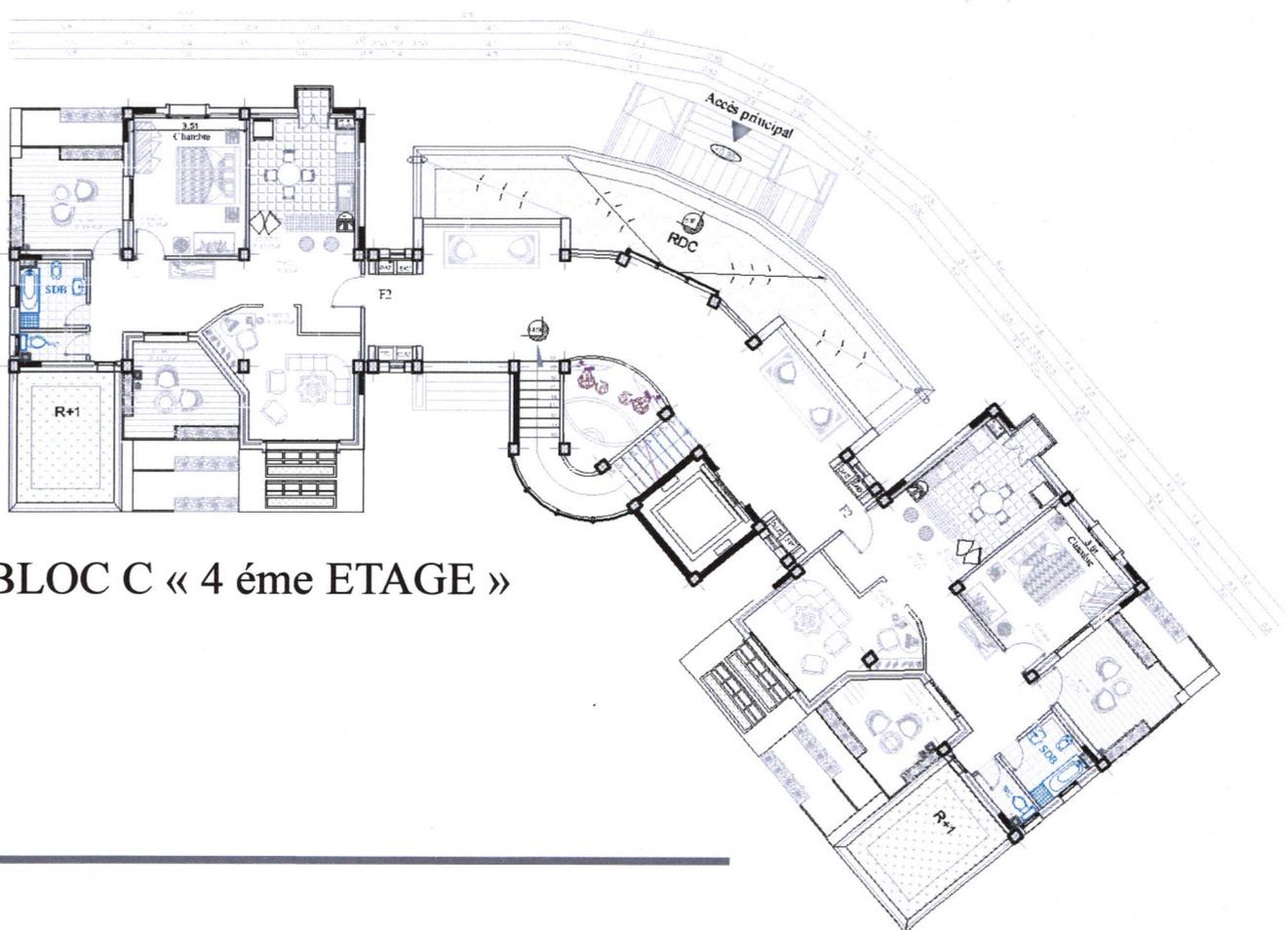


BLOC C « 3^{ème} ETAGE »

PLANS APPARTS-HOTEL

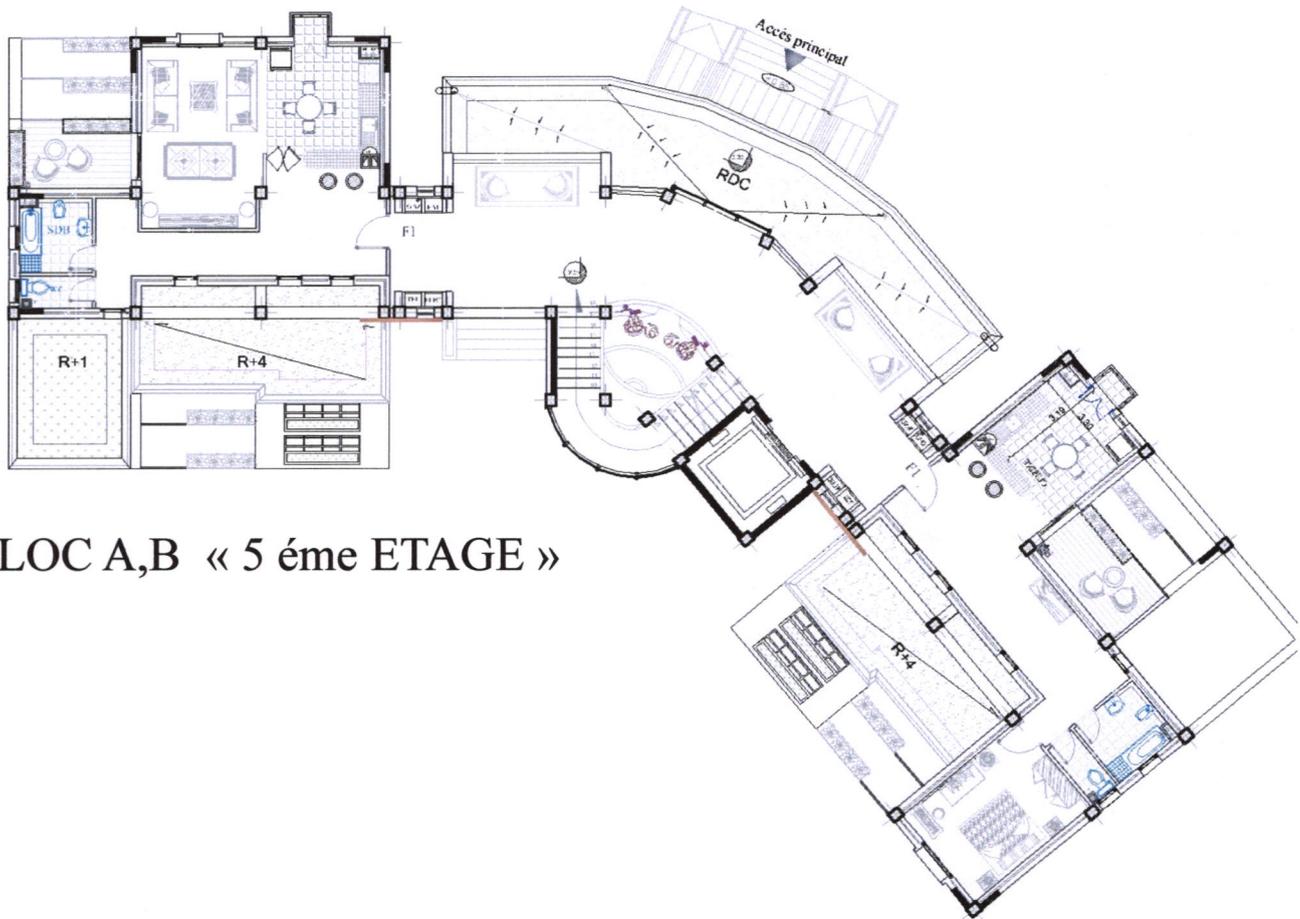


BLOC A,B « 4 ème ETAGE »

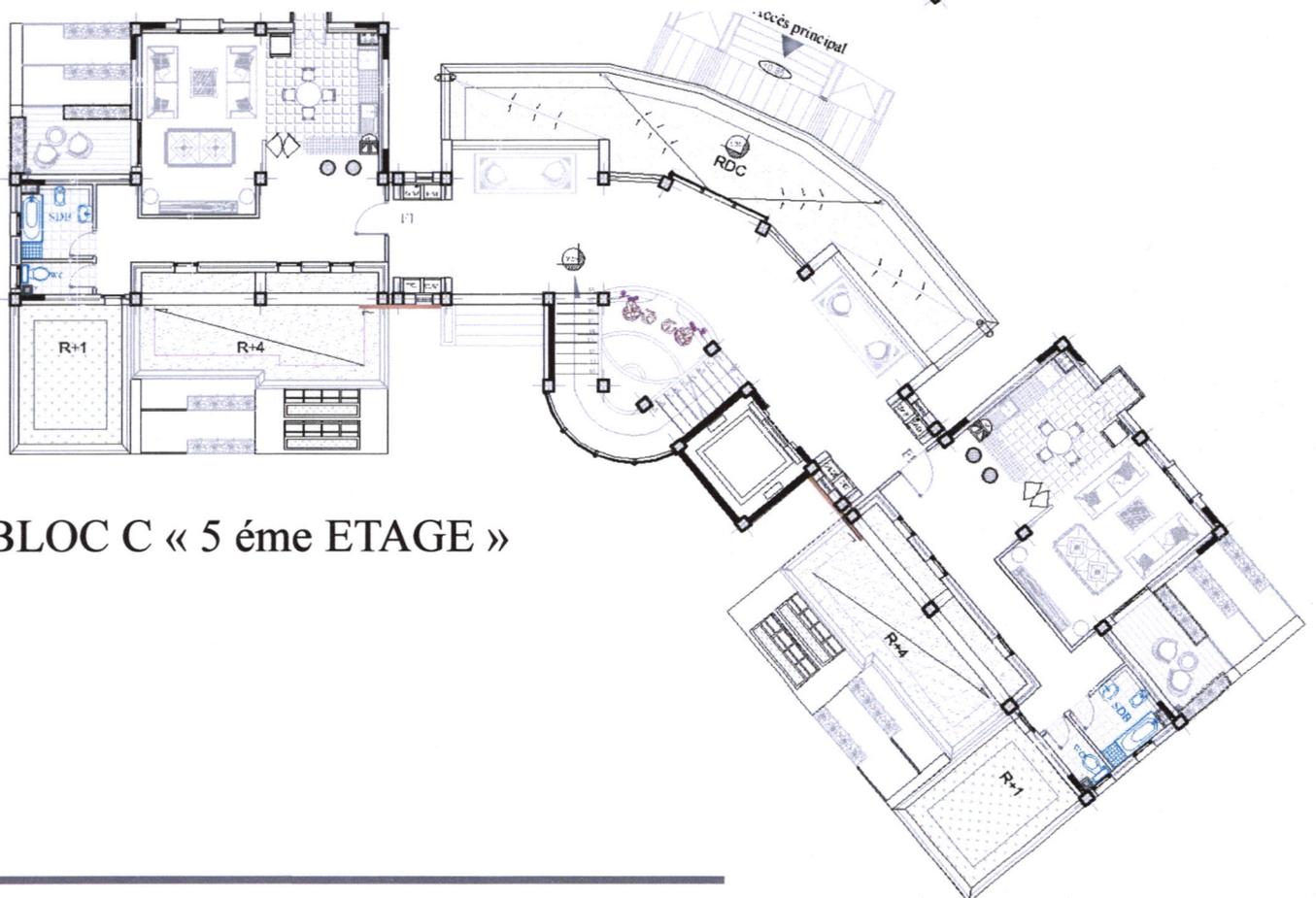


BLOC C « 4 ème ETAGE »

PLANS APPARTS-HOTEL

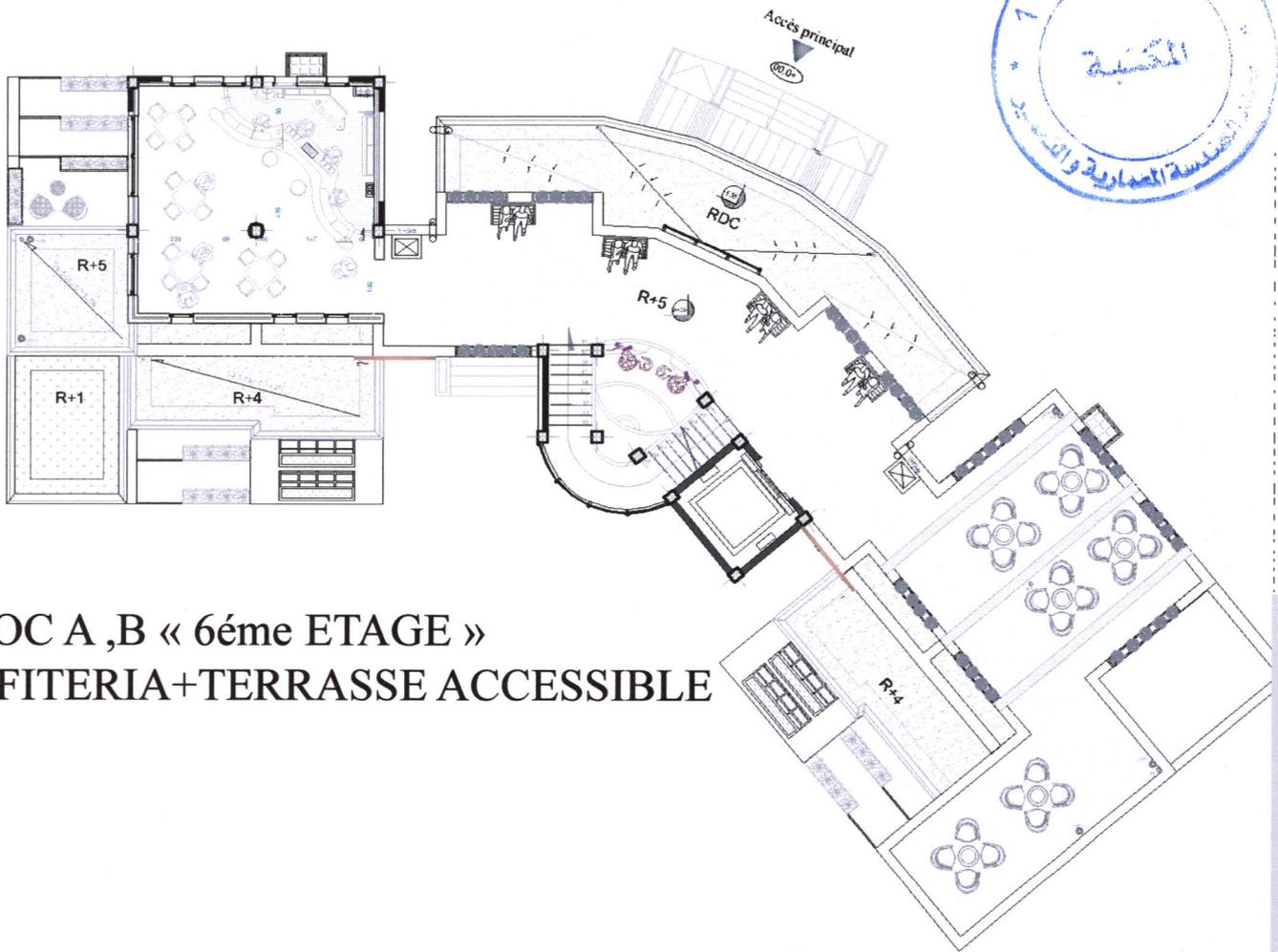


BLOC A,B « 5 ème ETAGE »

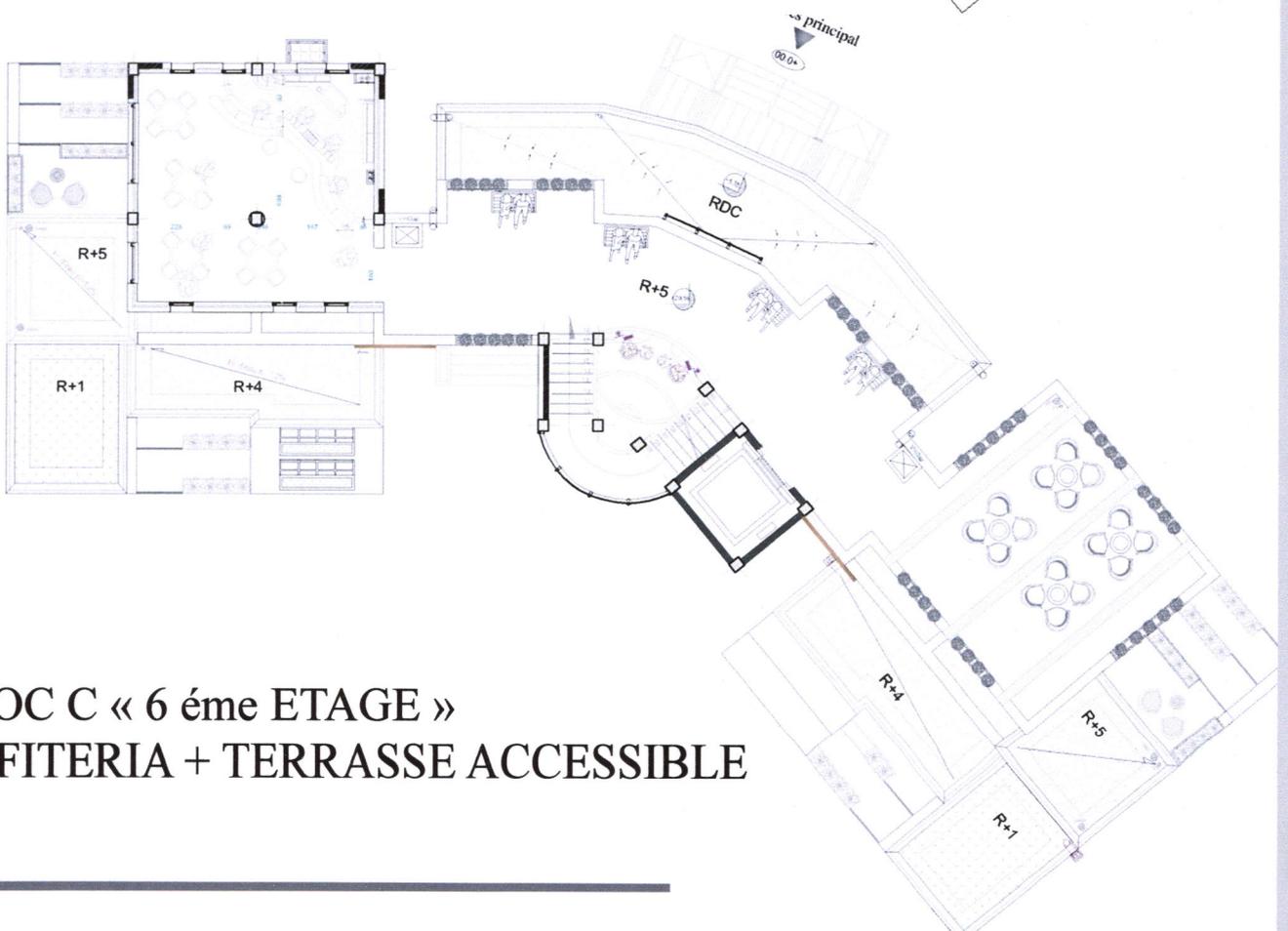


BLOC C « 5 ème ETAGE »

PLANS APPARTS-HOTEL

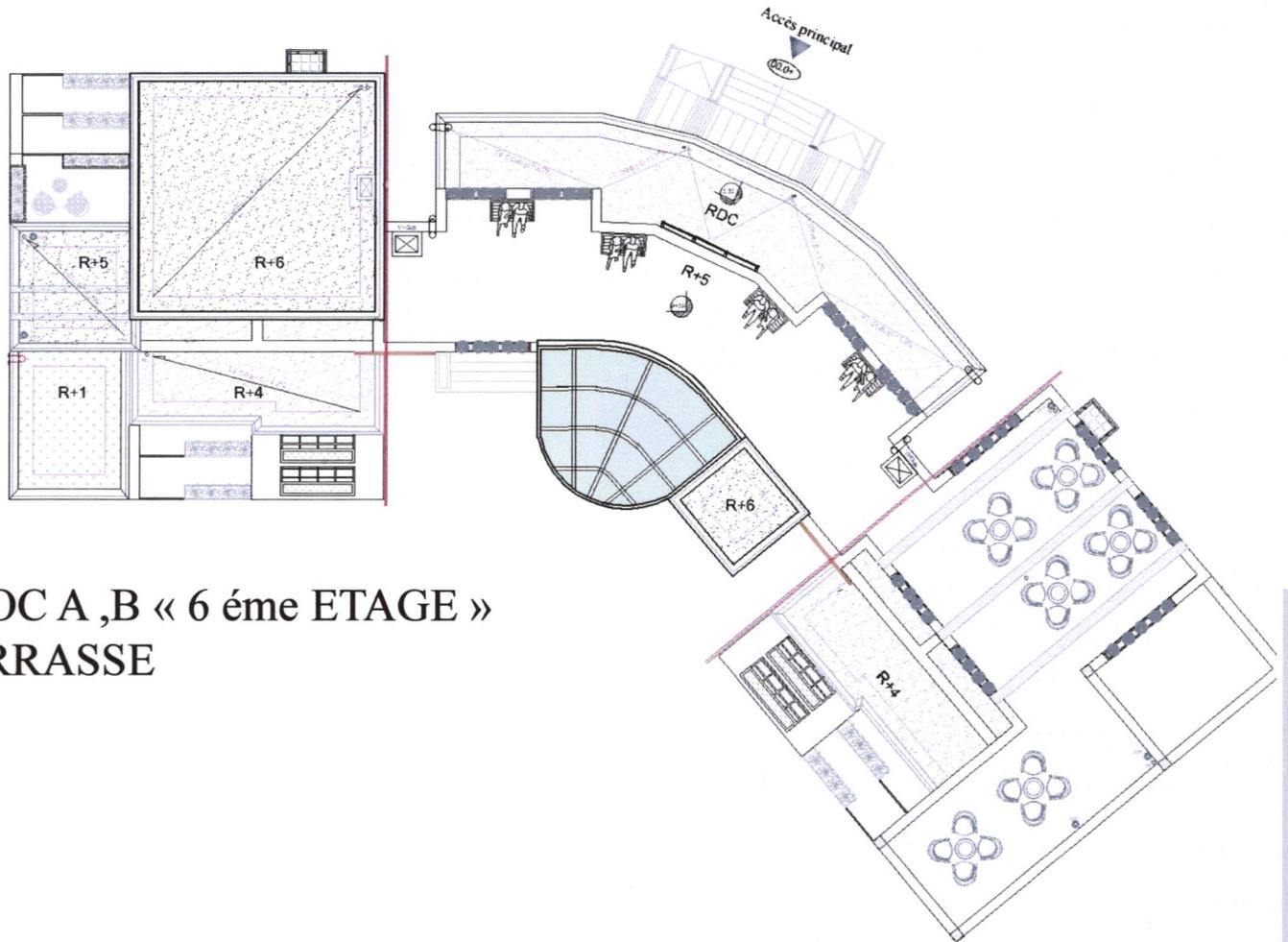


**BLOC A ,B « 6ème ETAGE »
CAFETERIA+TERRASSE ACCESSIBLE**

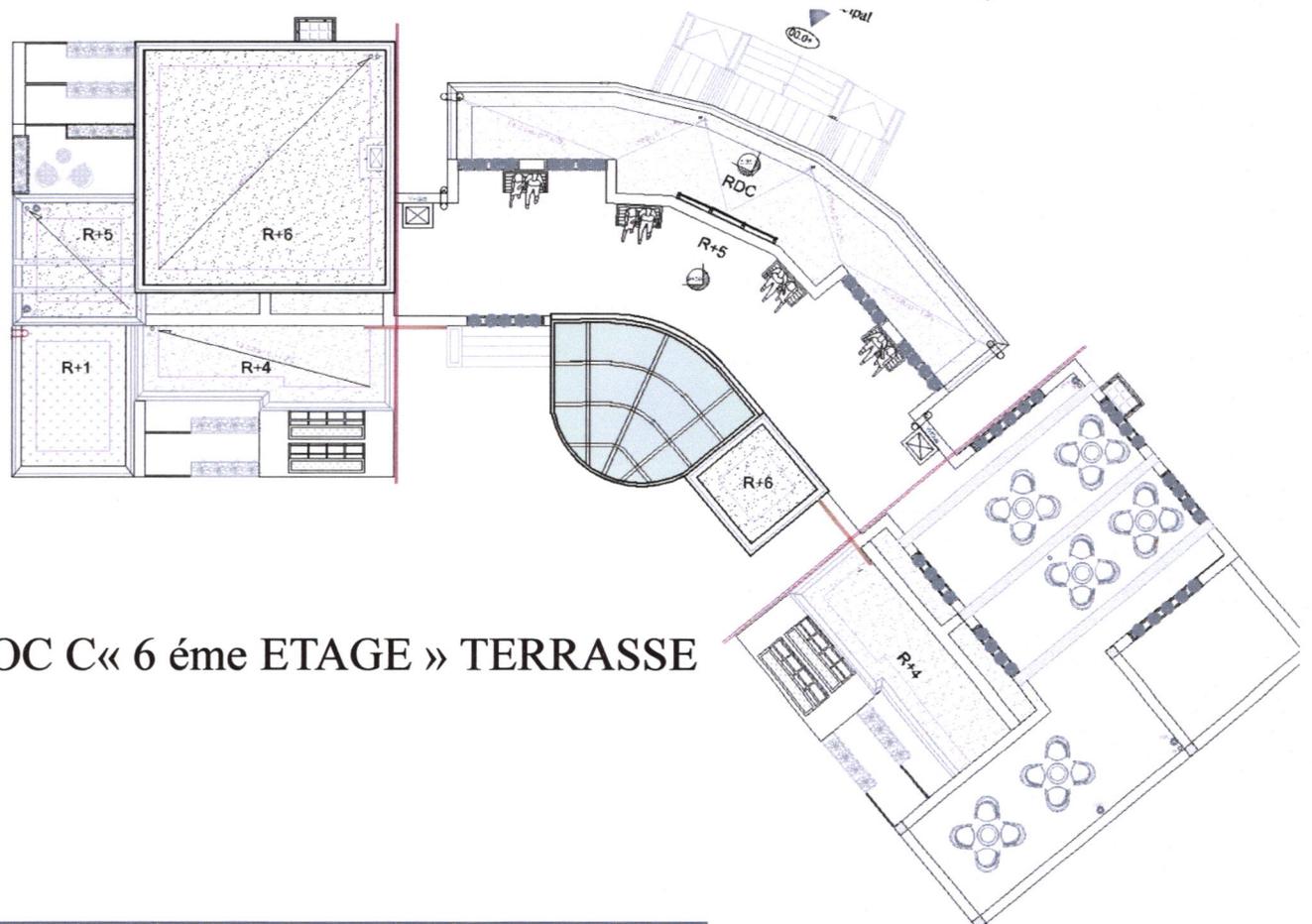


**BLOC C « 6 ème ETAGE »
CAFETERIA + TERRASSE ACCESSIBLE**

PLANS APPARTS-HOTEL

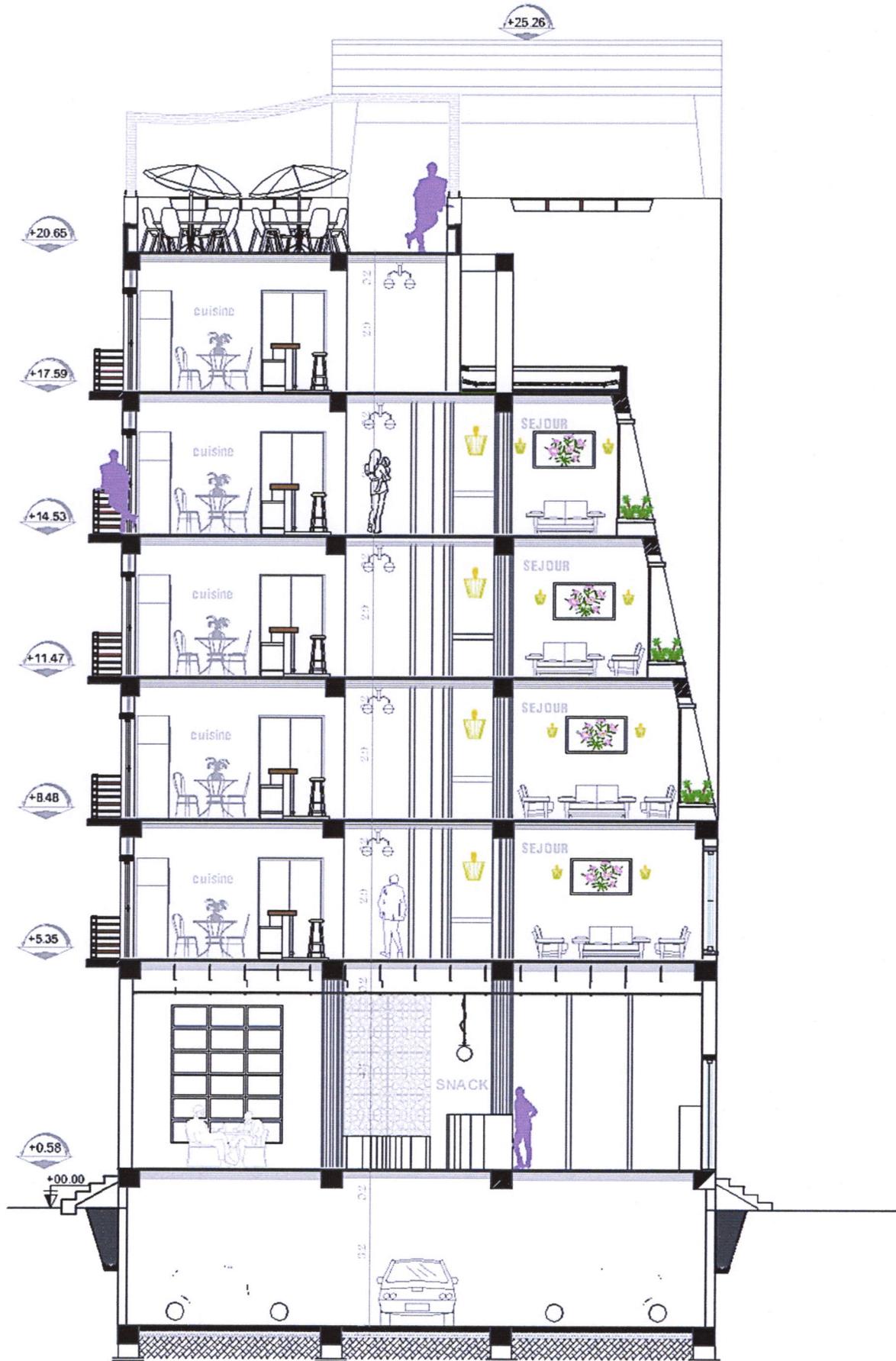


BLOC A ,B « 6 ème ETAGE »
TERRASSE



BLOC C « 6 ème ETAGE » TERRASSE

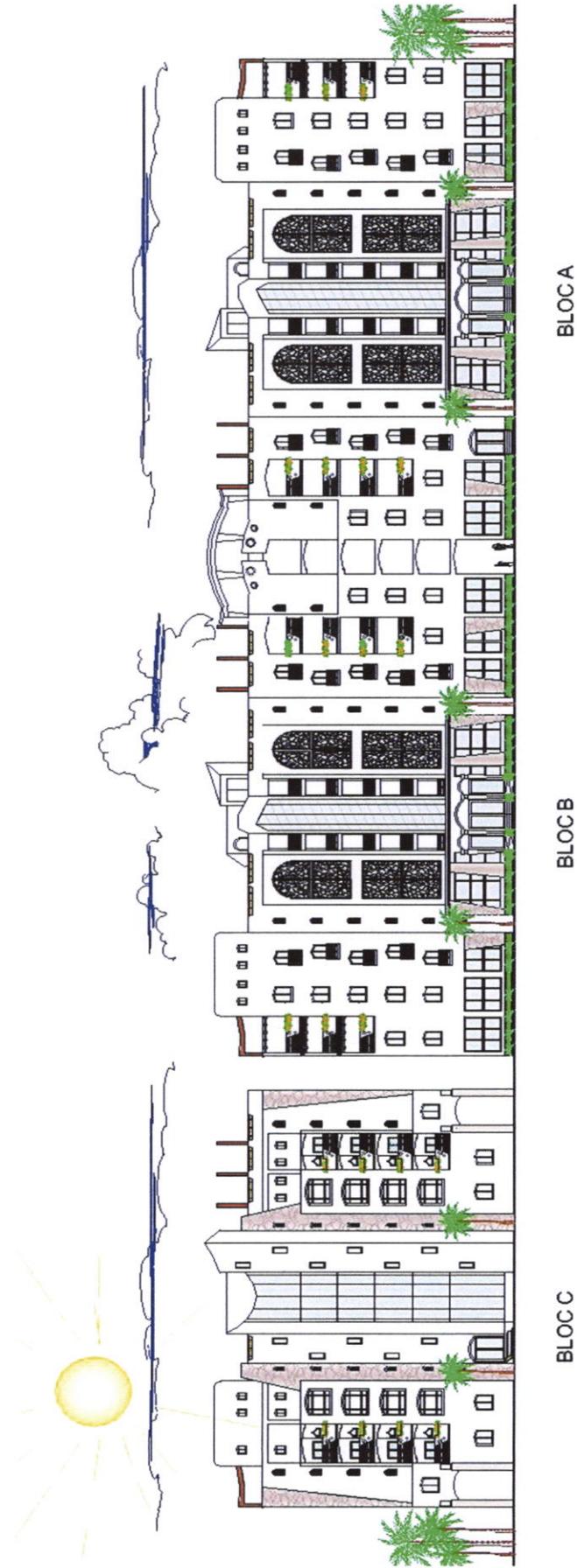
APPARTS-HOTEL COUPE AA



APPARTS-HOTEL COUPE BB



FACADES APPARTS-HOTEL



FACADES APPARTS-HOTEL



BLOCC C

BLOCC B

BLOCC A

VUE 3D APPARTS-HOTEL



VUE 3D APPARTS-HOTEL



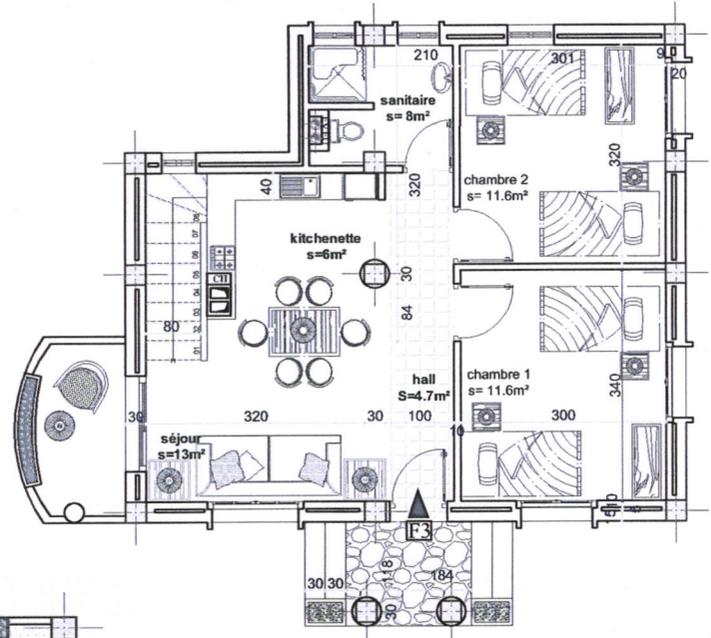
PLAN DE MASSE BUNGALOWS



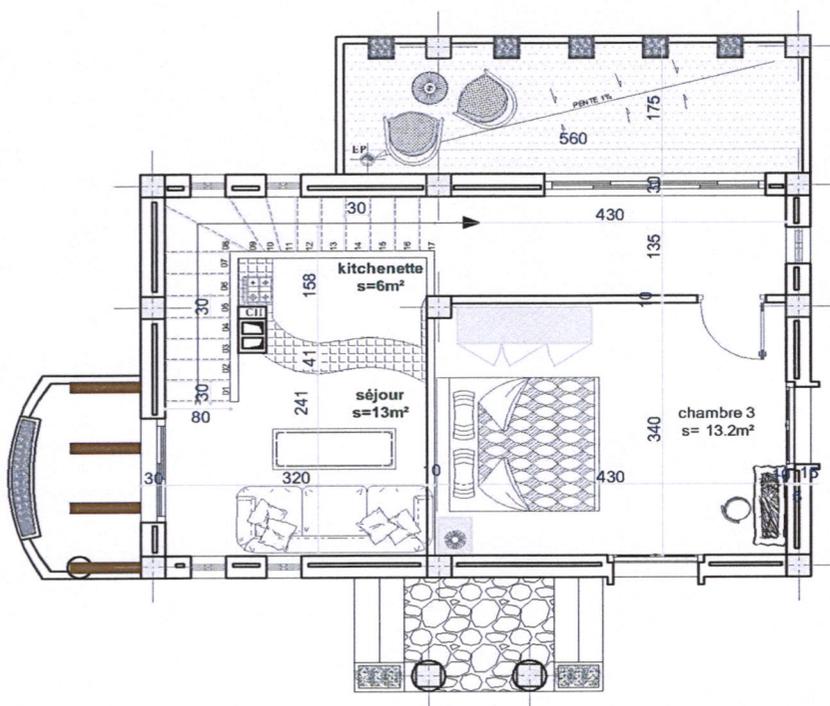
LES FACADES DES BUNGALOWS



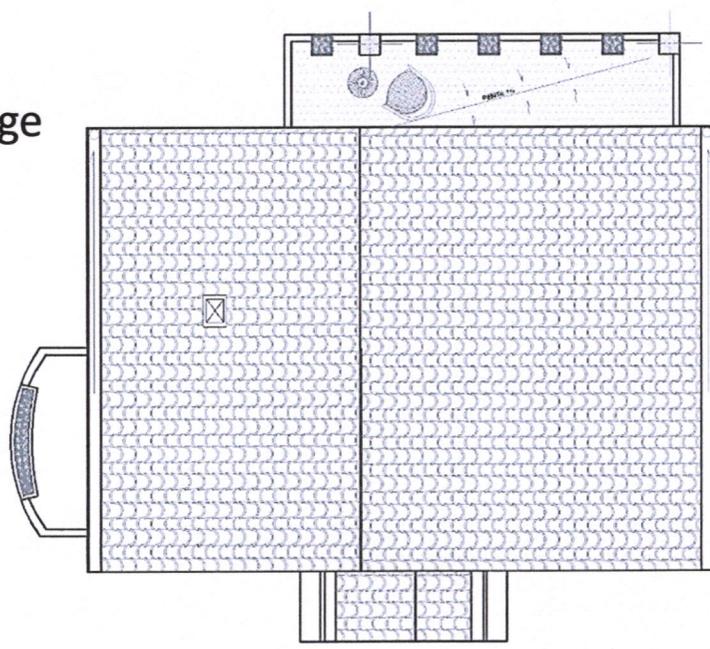
LES PLANS DE BUNGALOW F3



Plan R.D.C

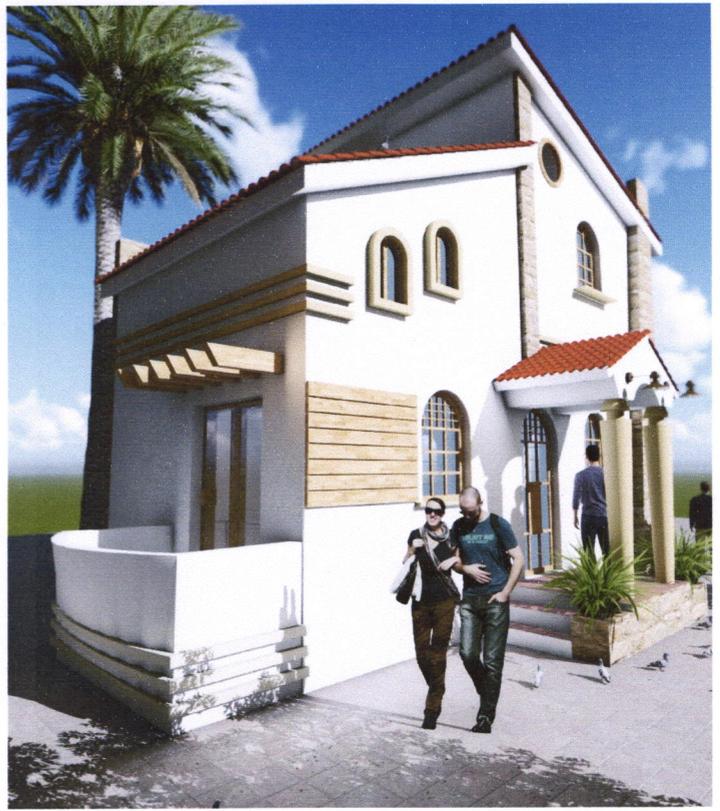


Plan premier étage

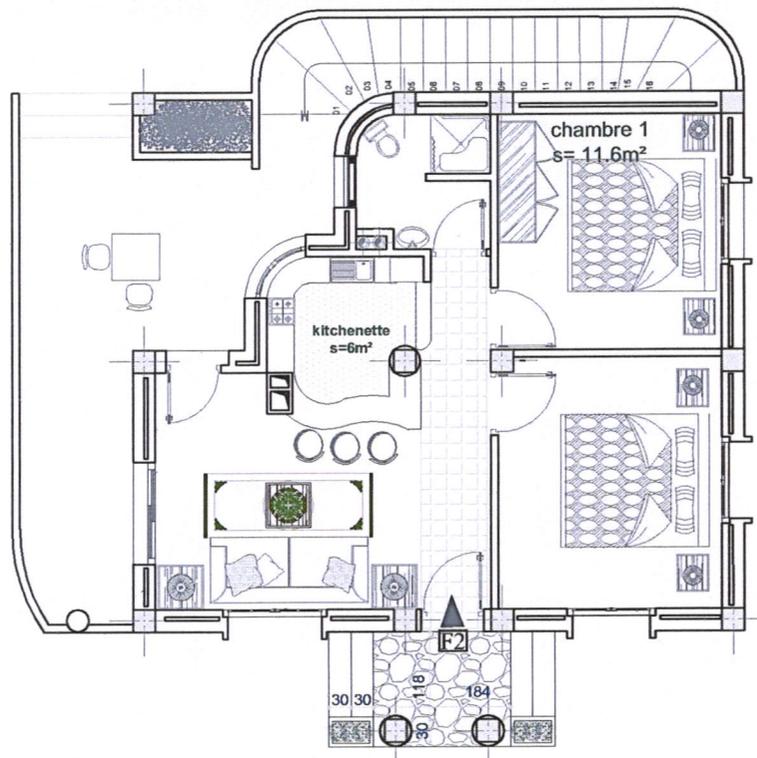


Plan terrasse

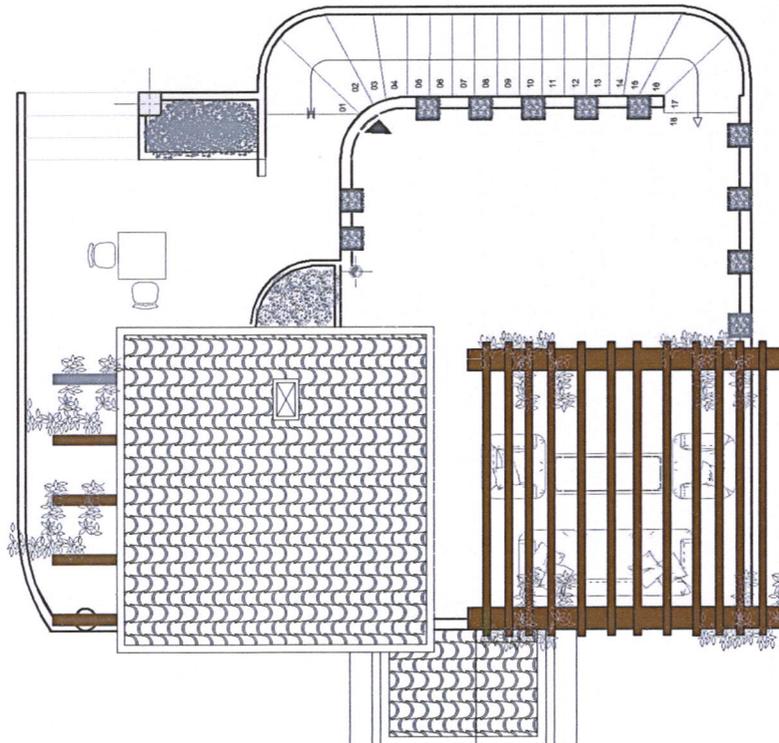
LES VUES 3D DE BUNGALOW F3



LES PLANS DE BUNGALOW F2



Plan R.D.C

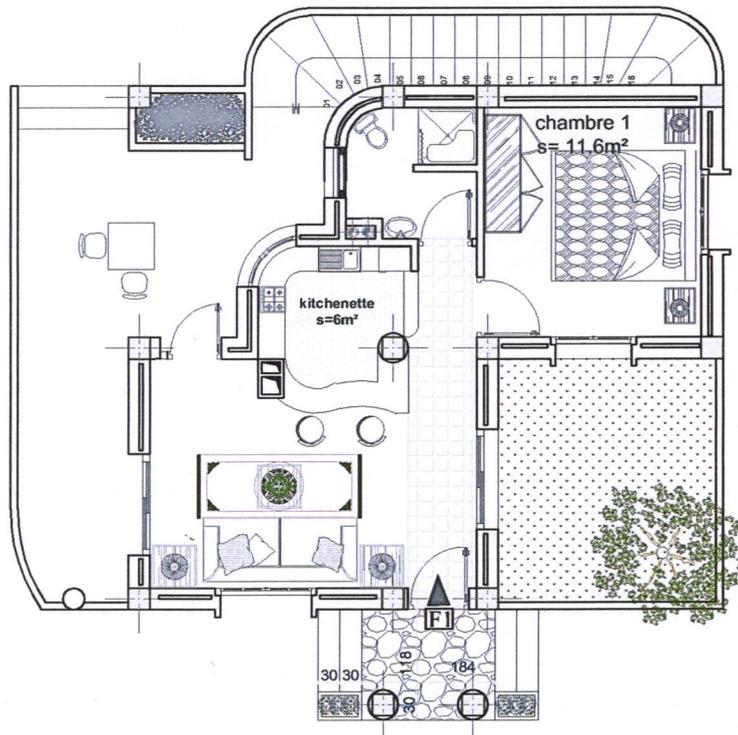


Plan terrasse

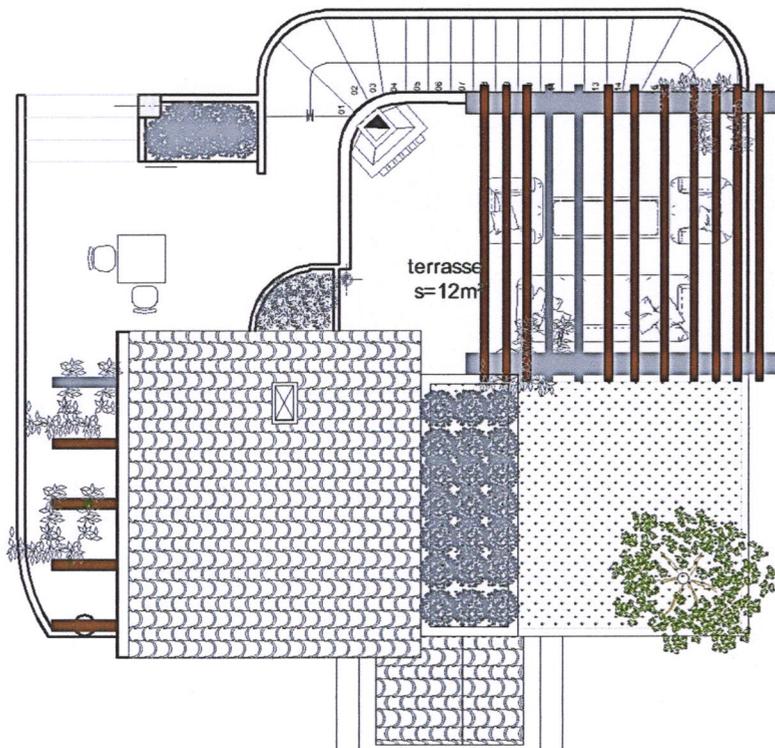
LES VUES 3D DE BUNGALOW F2



LES PLANS DE BUNGALOW F1



Plan R.D.C



Plan terrasse

LES VUES 3D DE BUNGALOW F1

