

15 2014.05.1

République Algérienne démocratique et populaire n.720.1.051.1

Université Saad Dahlab de Blida

Institut d'architecture et d'urbanisme



MÉMOIRE DE FIN D'ETUDE

Option : ARCHITECTURE VILLE ET TERRITOIRE.

Thème

EXPLOITATION D'UN SITE LITTORAL A POTENTIALITE
TOURISTIQUE POUR ASSURER L'ATTRACTIVITE
TERRITORIALE DE LA VILLE D'AIN BENIAN



Encadreur :

Dr. SAIDI. Mohamed.

➤ Co-Encadreur:

Mr. SAHLI.A

Mme. BOUALI.K

Mr. BENSALAM.A

Mme. BOUKROUH.D

Réalisé par :

MEKNACI ABDELLAH.

BOUDALI IMAD.

Devant le jury :

Mr. DERDER.M : **Président**

Mr. BOUKARTA.S : **examineur**

Mr. SAHLI.A : **promoteur**

Année Universitaire : 2014-2015

Dédicace

Je dédie ce travail à ma chère maman et mon chère père qui sont la flamme de ma vie, que Dieu les protège.

A mes chères sœurs.

A mes chères frères Abdelkader et Ibrahim El Khalil.

A mon proche ami Housseem qui m'a accompagné dans mon trajet de cinq ans, m'a tout fait et m'a bien soutenu.

A toute ma famille et chers amis.

Très sincère

ABDELLAH

REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier en premier le Dieu tout Puissant de nous avoir donné le courage pour achever ce travail.

Le grand merci s'adresse à monsieur SAIDI.M, docteur à l'université de Saad Dahleb ; Blida et monsieur SAHLI d'avoir accepté de diriger ce travail, avec patience, compétence et un grand sérieux, qu'ils trouvent ici l'expression de notre profonde gratitude.

Un grand merci est à madame HADJI.K, responsable d'option : ArViTer à l'université de Saad Dahleb ; Blida, département d'architecture.

Le grand merci est aussi adressé à monsieur DERDER.M qui nous fait l'honneur de présider ce travail et monsieur BOUKARTA.S pour avoir accepté d'examiner cette thèse.

Que nos vifs remerciements aillent à tous nos enseignants d'architecture d'université de Blida qui nous ont aidé pendant les cinq ans, particulièrement nos assistants Mme. BOUALI, Mr. BENSALEM, Mme. BOUKROUH.

Le grand et énorme merci aille à nos parents qui ont tout fait pour nous encourager à achever ce travail avec succès, leur patience et support ont facilité notre trajet.

Nos remerciements sont exprimés pour toute personne ayant aidé dans ce travail, merci énormément.

TABLE DE MATIERES

TABLE DE MATIERES

DEDICACE	III
REMERCIEMENTS	II
TABLE DE MATIERES	III
LISTE DES FIGURES ET ILLUSTRATIONS	VII
RESUME	IX
INTRODUCTION GENERALE	X
CHAPITRE I " CHAPITRE INTRODUCTIF "	
INTRODUCTION	1
I. PROBLEMATIQUE GENERALE DU MASTER ARVITER	1
II. PRESENTATION DE CAS DE L'ETUDE	4
II.1. Présentation de thème	4
II.2. Présentation de la ville	4
III. PROBLEMATIQUE	5
III.1. Objectif	6
IV. LA DEMARCHE METHODOLOGIQUE	6
IV.1. Présentation de l'approche typo-morphologique	6
IV.2. L'approche Typo-Morphologique	6
V. STRUCTURE DE MEMOIRE	7
CHAPITRE II "L'ETAT DE L'ART".....	
INTRODUCTION	8
I. L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE	8
I.1. Attractivité	8
I.2. Territoire	8
I.3. Définitions de l'attractivité territoriale	8
II. LES ENJEUX DE L'ATTRACTIVITE	10
III. LES FACTEURS D'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE	11
III.1. Les facteurs d'attractivité selon Benoit Meyron	11
III.1.1. La composante géographique du territoire	11

TABLE DE MATIERES

III.1.2. La composante organique	11
III.1.3. La composante économique et infrastructurelle	12
III.2. Synthèse des facteurs de l'attractivité	13
IV. LES POLES D'ATTRACTIVITES SELON MORVAN	14
V. ATTRACTIVITE TOURISTIQUE	14
VI. LE MARKETING TERRITORIAL : UN OUTIL D'ATTRACTIVITE TERRITORIALE	15
VI.1. La démarche de marketing territorial	15
VII. UNE VILLE ATTRACTIVE : L'EXEMPLE SHANGHAI	16
CONCLUSION	19

CHAPITRE III " ANALYSE DE LA VILLE DE AIN BENIAN "

INTRODUCTION	20
Analyse Typo-Morphologique De La Ville	20
I. ANALYSE DE TERRITOIRE	20
I.1. Définition de territoire	20
I.2. Présentation de la ville	20
1.2.1. Situation géographique	20
I.3. Données Climatologiques	21
I.3.1. Climat	21
I.3.2. Les vents	21
I.3.3 Le pluviomètre	22
I.3.4. Sismicité	22
I.3.5 Géomorphologique	22
I.4.le processus d'humanisation du territoire algéroise	23
I.4.1 Les limites du territoire étude	23
I.4.2. Première phase	23
I.4.3. Deuxième phase	24
I.4.4. La troisième phase	25
I.4.5. La quatrième phase	25
I.4.6. La synthèse	26

TABLE DE MATIERES

II. ANALYSE URBAINE DE LA VILLE	27
II.1. Présentation de la ville	27
II.1.1. Situation	27
II.1.2. Situation Régionale	28
II.1.3. Climatologie	28
II.1.4. Sismicité	28
II.2. LA CROISSANCE DE LA VILLE	29
II.2.1. Période précoloniale	29
II.2.2. Période coloniale	30
a- Pendant 1830-1853	30
b- Pendant 1853-1910	31
c- Pendant 1910-1962	32
II.2.3. Période postcoloniale:1962-1990	33
II.2.4. Période actuelle :	34
II.2.4. Synthèse de croissance	35
II.3. STRUCTURE DES VOIRIES	37
II.4. LES EQUIPEMENTS	39
II.4.1. Période 1830-1853	39
II.4.2. Période 1853-1910	39
II.4.3. Période 1910-1962	40
II.4.4. Période 1962-1990	40
II.4.5. Période actuelle	41
II.5. ANALYSE DES ILOTS ET DU BATI	41
II.5.1. Ilot 1	42
a) relevé de maison 1	43
II.5.2. Ilot 2	44
II.5.3. Ilot 3	45
b) relevé de maison 2	46
II.5.4. Ilot 4	47
c) relève de maison 3	48
II.5.5. synthèse d'analyse des ilots	49

TABLE DE MATIERES

II.5.6. synthèse d'analyse de bâtis	50
II.6. SYNTHESE DE L'ANALYSE DE LA VILLE	50
III. INTERVENTION URBAINE	52
III.1. Choix De Site d'intervention	52
III.2 Présentation De L'aire D'étude.	53
III.2.1-situation	53
III.2.2-délimitation	53
III.2.3-LES CRITERES DE DELIMITATION	53
III.2.4-l'accessibilité	54
III.2.5-données climatiques	54
III.3 - état de lieu du site d'intervention	55
III.4. Schéma De Principe	56
III.5. Plan D'aménagement Proposé	58
III.6. CONCLUSION	59
CONCLUSION GENERALE	
BIBLIOGRAPHIE	

LISTE DES FIGURES ET ILLUSTRATIONS

1. Liste des figures :

Fig. I.1. Localisation de la commune dans la wilaya d'Alger.	4
Fig. II.1. Schéma de synthèse des facteurs	13
Fig. II.2. situation de la ville	17
Fig. II.3. la colonisation européenne	17
Fig. II.4. Shanghai, moteur de la croissance chinoise	18
Fig. III.1. Situation géographique de la ville	20
Fig. III.2. Carte données climatiques	21
Fig. III.3. Coupe topographique	22
Fig. III.4. les limites naturelles du territoire	23
Fig. III.5. Processus de l'humanisation du territoire : la 1ère phase	24
Fig. III.6. Processus de l'humanisation du territoire : la 2ème phase	24
Fig. III.7. Processus de l'humanisation du territoire : la 3ème phase	25
Fig. III.8. Processus de l'humanisation du territoire : la 4ème phase	26
Fig. III.9. Processus de l'humanisation du territoire : la synthèse	26
Fig. III.10 : vue de la ville	27
Fig. III.11. carte de situation	27
Fig. III.12. Le Contexte Régional	28
Fig. III.13. carte de la ville période précoloniale	30
Fig. III.14. carte de la ville période coloniale 1830/1853	31
Fig. III.15. carte de la ville période coloniale 1853/1910	32
Fig. III.16. carte de la ville période coloniale 1910/1962	33
Fig. III.17. carte de la ville période post-coloniale 1962/1990	34
Fig. III.18. carte de la ville période actuelle	35
Fig. III.19. SYNTHÈSE DE CROISSANCE	36
Fig. III.20. Structure des voiries	37
Fig. III.21. coupe sur BD SI M'Hamed.	38
Fig. III.22. coupe sur la Route Nationale 11	38
Fig. III.23. Carte les équipements de la ville période 1830-1853	39
Fig. III.24. Carte les équipements de la ville période 1853-1910	39

Fig. III.25. Carte les équipements de la ville période 1910-1962	40
Fig. III.26. Carte les équipements de la ville période 1962-1990	40
Fig. III.27. Carte les équipements de la ville période actuelle	41
Fig. III.28. Situation des ilots	41
Fig. III.29. situation de l'îlot 1	42
Fig. III.30. Façade de l'îlot 1	42
Fig. III.31. Situation de la maison	43
Fig. III.32. Relevé de la maison 1	43
Fig. III.33. situation de l'îlot 2	44
Fig. III.34. Jardin Ain Benian	45
Fig. III.35. Bibliothèque Ain Benian	45
Fig. III.36. Coupe schématisant les rues qui desservent l'îlot.	45
Fig. III.37. situation de l'îlot 3	45
Fig. III.38. Façade de l'îlot 3	46
Fig. III.39. Situation de la maison	46
Fig. III.40. Relevé de la maison dans l'îlot 3	47
Fig. III.41. situation de l'îlot 4	47
Fig. III.42. Situation de la maison	48
Fig. III.43. Relevé de la maison dans l'îlot 4	49
Fig. III.44. Etat des lieux du Patrimoine 19ème 20ème siècles	50
Fig. III.45. Situation de site d'intervention	53
Fig. III.46. Données Climatiques de site d'intervention	54
Fig. III.47. Etat de lieu du site d'intervention	55
Fig. III.48. Schéma de principe	56
Fig. III.49. Schéma de principe	56
Fig. III.50. Schéma de principe	57
Fig. III.51. Plan D'aménagement Proposé	58

2. Liste des tableaux

Tableau.III.1. l'évolution de l'îlot 1	43
Tableau.III.2. l'évolution de l'îlot 2	45
Tableau.III.3. l'évolution de l'îlot 3	47
Tableau.III.4. l'évolution de l'îlot 4	49

RESUME :

Le littoral et grâce à ses richesses naturelles : climat, la mer...qui lui donnent une attractivité, peut être exploité pour le développement du territoire. La ville étudiée : Ain Benian, présentant une belle façade maritime et une richesse historique et naturelle possède des potentialités pour être « ville attractive ».

L'approche utilisée dans cette étude est « l'approche typomorphologique » qui nous a permis de réaliser notre objectif : de donner à Ain Benian une attractivité touristique selon ses potentialités naturelles et historiques.

Mots Clés : Littoral - Attractivité - Territoire - Ain Benian

ملخص

نظرا لما يزر به الساحل من إمكانات طبيعية هائلة (المناخ و البحر) و التي تكسبه جاذبية يمكن لهذا الأخير أن يستغل لتطوير الاقليم. المدينة التي ندرسها- عين البنيان- مع واجهتها البحرية الجميلة و الغنى التاريخي و الطبيعي تمتلك الإمكانيات لتصبح مدينة جذابة. النهج المتبع في هذه الدراسة هو " نوع التشكل المورفولوجي" و الذي يمكننا من تحقيق هدفنا: إعطاء عين البنيان جذبا سياحيا بإمكانياتها الطبيعية والتاريخية.

الكلمات المفتاحية: الساحل - الجاذبية - الاقليم - عين البنيان

INTRODUCTION GENERALE :

Depuis quelques années, les villes littorales ont pris un grand intérêt à la fois chez les urbanistes, les géographes, les économistes et les historiens, intérêt dû à l'attractivité du littoral pour les besoins sociaux.

L'attractivité d'un territoire dépend de son développement touristique ou économique, qui permet d'attirer et de maintenir la population sur place.

La recherche sur l'attractivité territoriale se base sur deux conations : attirer les touristes, et offrir un cadre de vie agréable pour les habitants.

Dans notre mémoire, on va parler de la ville d'Ain Benian qui est une ville littorale disposant d'une capacité paysagiste, ainsi que la richesse de son histoire, malheureusement ses capacités ne sont pas entièrement exploitées.

Pour cela on a essayé de rendre notre ville attractive du côté touristique en exploitant ses richesses naturelles et cela à partir d'une intervention urbaine qui propose la résolution des problèmes de cette ville et de ses habitants.

CHAPITRE I

CHAPITRE INTRODUCTIF

INTRODUCTION :

Dans ce chapitre introductif on va parler du choix du thème et de la ville, ensuite on a présenté les raisons de ces choix, en plus de la problématique et les objectifs, puis la démarche méthodologique qu'on va appliquer.

I. PROBLEMATIQUE GENERALE DU MASTER ARVITER

La production de l'environnement bâti connaît depuis les années 50 un boom sans précédent dans l'histoire de l'humanité.

Dans le courant du 20^{ème} siècle, les typologies architecturales sont passées du stade évolutif dynamique « naturel » à une expression définitivement figée qui ne permet plus des mutations typologiques profondes mais seulement des variations stylistiques sur un même thème.

Quant aux typologies urbaines, elles découlent en partie des nouvelles typologies architecturales, mais aussi d'un certain nombre de facteurs tels que les communications et la technologie.

L'architecture se trouve ainsi confrontée à une situation où la prise de décision en matière de typologie est souvent aléatoire, relevant de choix esthétiques souvent éclectiques, et procédant d'une subjectivité individualiste qui développe des opinions personnelles rattachées à des sentiments et émotions propres à la personne plutôt qu'à des observations de faits réels possédant une dynamique qui leur est propre, indépendamment de l'observateur.

Pour Muratori la production de la ville c'est la production d'une œuvre d'art collective par toute la société.

Pour Bill Hillier c'est l'espace configurationnel rattaché à une dynamique sociale.

La production typologique se base ainsi sur une réalité culturelle, donc d'un produit de société, au niveau d'une aire géographique donnée.

L'architecture et l'urbanisme sont donc des faits culturels à base constante et à diversités multiples dues aux spécificités territoriales et urbaines.

Le territoire dans lequel se produit l'environnement bâti possède une réalité culturelle en plus de sa réalité naturelle ; c'est de là que va naître la tendance typologique.

La ville dans laquelle se produit le projet architectural possède des constantes structurelles en termes de hiérarchies du viaire, de modularité, de nodalités et de pertinences ; le projet architectural sera confronté à la gestion de ces constantes urbaines qui vont à leur tour orienter le développement et la création d'une typologie architecturale adéquate dans une localisation urbaine donnée.

C'est seulement en respectant ces constantes structurelles et ces spécificités territoriales qu'un habitat durable peut être envisagé, à travers la reconnaissance de l'apprentissage ancestral des sociétés qui nous ont précédé, de leurs productions spontanées qui ont répondu à des besoins précis sans causer de dommages aux ressources naturelles et sans mettre en danger l'évolution des générations futures.

Ces enseignements sont contenus dans le patrimoine qui devient une source de connaissance et d'inspiration pour les créations architecturales futures.

Le corollaire direct du concept de patrimoine est évidemment celui d'histoire.

L'histoire devient ainsi la source des références indispensables à une production durable de l'environnement anthropique.

La reconnaissance de la valeur existentielle de l'homme au sein de la nature et la connaissance profonde de cette dernière afin de ne pas l'exploiter au delà de ses limites, est la condition qui permet à l'« habiter » de se réaliser, par opposition au « loger » d'aujourd'hui.

Retrouver la codification de la production du bâti à travers sa réalité territoriale, comme base structurelle, est un préalable à la reconnaissance des lois de la production de l'espace anthropique.

Les différents moments de l'anthropisation de l'espace : le territoire, l'agglomération et l'édifice, sont les trois niveaux d'échelle à travers lesquelles va s'exprimer toute l'action humaine sur son environnement.

La connaissance – reconnaissance de ces échelles et de leurs articulations permettra éventuellement de faire ressortir les modèles structurels pour la conception et le contrôle des extensions urbaines et des projections architecturales.

La spécialité proposée permet aux étudiants d'obtenir une compétence double ; d'une part, d'appréhender le phénomène urbain complexe dans un système de structures permettant une conception cohérente d'actions à projeter sur l'espace urbain, d'autre part de respecter l'environnement territorial à la ville en insérant de projets architecturaux dans la logique structurelle et culturelle du territoire, comme projets intégrés dans leur contexte et comme solutions aux problématiques locales rencontrées et identifiées.

Dans le cadre de notre master, la re – connaissance de la structure territoriale génératrice d'habitat comme première matrice des implantations anthropiques, et de la structure urbaine comme naturellement issue de cette structure territoriale et elle-même matrice du tissu urbain, est une condition sine qua none d'une production durable de l'habitat humain.

Au sein du master ARVITER nous proposons d'effectuer une reconnaissance de ces relations entre territoires culturels, structures urbaines et production de typologies architecturales.

Nous proposons cet approfondissement des connaissances en typologie à partir d'une stance actuelle. Nous nous insérons ainsi dans une problématique contemporaine de la production de l'environnement bâti.

L'enseignement des typologies et la pratique de relevés et d'analyse constitue l'aspect cumulatif des connaissances du réel, qui est finalisé par un projet architectural dont les références typologiques sont définies et rattachées à l'aire culturelle, au territoire et à l'époque, dans un esprit de durabilité, associant continuité et innovation.

La recherche cumulative in situ permet de produire des registres de répertoires typologiques.

Ainsi, et grâce à une accumulation de connaissances typologiques et stylistiques relatives à des aires culturelles données, et à une réalité territoriale et urbaine donnée, le projet final concrétisera une attitude créatrice de formes architecturales en relation avec la réalité culturelle du territoire.

II. PRESENTATION DE CAS D'ETUDE

II.1. Présentation De Thème :

Notre thème c'est l'attractivité territoriale, car depuis une quinzaine d'années ce terme a un usage croissant dans plusieurs domaines et a un lien très rapproché avec notre option qui est «ville et territoire» la ville prend son importance selon l'attractivité qu'elle présente, soit religieuse ou touristique ou économique ainsi « La notion d'attractivité est généralement considérée comme un caractère positif, facteur de vitalité pour un territoire, tant que les seuils d'engorgement ne sont pas atteints »¹

II.2. Présentation de la ville :

Notre ville qu'on est entrain d'étudier est Ain Benian et on l'a choisit à cause de ses potentialités : comme sa valeur historique, car elle est parmi les villes



Fig. I.1. Localisation de la commune dans la wilaya d'Alger. Source : Google image

¹ Poirot Jacques, Gérardin Hubert, « L'attractivité des territoires : un concept multidimensionnel », *Mondes en développement* 1/2010 (n° 149), p. 27-41

les plus anciennes de la zone côtière de la région d'Alger et sa richesse naturelle, ainsi c'est un bon cas d'étude pour notre thème

Ain Benian (anciennement Guyotville) est une commune de la wilaya d'Alger en Algérie, située dans la banlieue Ouest d'Alger, à **15 km** environ à l'ouest d'Alger.

III. PROBLEMATIQUE

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

Actuellement l'Algérie a encore du mal à se faire une place parmi les pays du bassin méditerranéen de grande attraction touristique.

Parmi les villes littorales algériennes, Alger est une ville qui a plusieurs sites balnéaires avec des paysages harmonieux, la diversité de sa nature et son climat doux lui permettent d'être exploitable touristiquement mais hélas il ya un manque en infrastructures d'accueil mettant en valeur ses potentialités.

La ville d'Ain Benian est une commune de la wilaya d'Alger qui dispose d'un potentiel naturel remarquable, qui peut faire de ce lieu un des plus grands pôles touristiques capables d'accueillir les vacanciers locaux et étrangers qui se dirigent vers les pays voisins à la recherche d'une meilleure qualité touristique

De la on peut poser la question suivante :

- Comment rendre la ville d'Ain Benian attractive en exploitant ses potentialités ?

Les questions secondaires peuvent être posées comme suite :

1- Est ce que la ville d'Ain Benian est attractive actuellement ?

2- Quel sont les potentialités de la ville d'Ain Benian ?

3- Est ce que les potentialités sont exploitées ?

4- Quelle potentialité de la vile d'Ain Benian peut être mise en valeur afin de la rendre attractive ?

III.1. Objectif

Analyser la ville d'Ain Benian afin d'étudier ses problèmes et ses potentialités pour exploiter les facteurs positifs naturels et touristiques qui peuvent rendre la ville d'Ain Benian attractive touristiquement et économiquement.

IV. LA DEMARCHE METHODOLOGIQUE

IV.1. Présentation de l'approche typo-morphologique : est une méthode d'analyse apparue dans l'école d'architecture italienne des années 60 (S. Muratori, A. Rossi, C. Aymonino, G. Caniggia).

IV.2. L'approche Typo-Morphologique : « Il s'agit d'une combinaison entre l'étude de la morphologie urbaine et celle de la typologie architecturale, à la jonction des deux disciplines que sont l'architecture et l'urbanisme. La typo-morphologie aborde la forme urbaine par les types d'édifices qui la composent et leur distribution dans la trame viaire. »²

- « **La morphologie** : étude de la forme urbaine dans son développement historique, à partir des éléments la constituant (le site d'implantation, le plan de la ville, le tracé des voies...).
- **La typologie** : analyse des caractères spécifiques des composants d'un ensemble ou d'un phénomène, afin de les décrire et d'établir une classification

² Pinon P., « Lire et comprendre l'espace public », Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports, Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme, Service Technique de l'Urbanisme, Paris, 1991, 80 p.

- **Le type** : Catégorie qui possède les mêmes caractéristiques urbanistiques et architecturales. »³

Dans notre atelier on a suivi des étapes dans l'analyse de la ville on a commence par l'analyse du territoire, puis la problématique par la suite on choisit le site d'intervention et on propose un projet pour résoudre la problématique de la ville

La typo-morphologique est une combinaison entre l'étude de la morphologie urbaine et la typologie architecturale. Cette étude met l'accent sur la revalorisation des tissus urbains anciens.

V. STRUCTURE DE MEMOIRE:

Notre mémoire se divise en trois chapitres, Le premier c'est un introductif dans lequel on a abordé la thématique du master, puis la présentation de cas d'étude, ainsi que notre problématique générale et la démarche méthodologique (typo morphologique), Le deuxième chapitre est l'état de l'art ou de la connaissance. On a rassemblé le maximum d'informations sur notre thème de recherche 'l'attractivité'. Selon ces informations on a établi une conclusion pour traiter la problématique. Dans le troisième chapitre on va analyser le cas d'étude (Ain Benian). On commence par une grande échelle avec l'analyse territoriale et après on présente une analyse urbaine de la ville, d'où on conclue des problématiques spécifiques de la ville, après on choisit un site d'intervention dans lequel on suggère un projet pour résoudre la problématique. L'intervention urbaine apparait dans le plan d'aménagement dans lequel on a l'emplacement de projet et ce qu'on a développé dans la ville.

³ <http://www.espaces-publics-places.fr/approfondissement-th%C3%A9orique-l%E2%80%99analyse-typo-morphologique>

CHAPITRE II

L'ETAT DE L'ART

L'ATTRACTIVITE

TERRITORIALE

INTRODUCTION:

On va parler de l'attractivité territoriale et on va chercher sa définition selon les théoriciens, les enjeux et les facteurs qui donnent de l'importance à l'attractivité ensuite on va analyser des exemples de villes qui ont développé leur attractivité, pour connaître les principes de développement de l'attractivité.

I. L'ATTRACTIVITE TERRITORIALE :

I.1. Attractivité : « qualité de ce qui est attractif, de ce qui exerce une attraction, pouvoir d'attraction »¹

I.2. Territoire : « Espace relativement bien délimité que quelqu'un s'attribue et sur lequel il veut garder toute son autorité : Sa chambre, c'est son territoire. »²

Les définitions relatives à l'attractivité du territoire sont multiples vu ses divers enjeux.

I.3. Définitions de l'attractivité territoriale :

Elle peut être définie en termes simples comme « *une capacité multiple pour un espace ou site économique, engagé (à un stade plus ou moins avancé) dans un processus coordonné de construction territoriale à susciter l'envie de s'y implanter (impulsion première), créer un environnement relationnel de confiance, en activant la mise en réseau et pérenniser les activités, sédentariser la population et les entreprises (maintien dans le temps, impulsion seconde) et établir un équilibre entre solidarité interne et ouverture vers l'extérieur* »³

¹ Dictionnaire Reverso 2014

² Dictionnaire Larousse

³ DUQUNNE M. N (2013) .L'attractivité territoriale, une autre lecture du développement local (2012-2013). Université de Thessalie, Ecole polytechnique. Département d'aménagement, d'urbanisme et de développement régional, séance de travail.

Nous remarquons à travers cette définition que l'attractivité a pour but de faire en sorte que dans un environnement de confiance une population et des entreprises s'y implantent voire même qu'elles y restent à long terme, cela en gardant un équilibre entre l'intérêt porté à l'intérieur de l'espace ou du site qu'à l'extérieur de ces derniers.

Quant à Poirot Jacque et Gérardin Hubert, ils définissent l'attractivité d'un territoire comme : « La capacité d'un territoire à être choisi un acteur comme zone de localisation (temporaire ou durable) pour tout ou partie de ses activités ; cette attractivité est une attractivité perçue qui n'implique que des personnes physiques, des individus, des ménages ou des équipes ; par exemple des équipes dirigeantes d'une entreprise ou d'une administration publique. »⁴

Elle est également définie comme la « capacité d'un territoire à attirer une quantité importante d'activité productives. »⁵

Cette définition évoque plus des entreprises et des personnes voulant exercer leurs activités sur un territoire donné.

« L'attractivité territoriale peut être entendue comme une propriété particulière du territoire qui lui confère une plus ou moins grande capacité « à attirer et/ou à retenir les activités, les entreprises et les populations ». Stéphane Villepontoux considère ici que les deux aspects sont importants. L'attractivité d'un lieu étant différente de celui d'à coté, l'attractivité apparait à la fois comme le produit d'une connaissance différentielle des potentialités et des ressources

⁴ Poirot Jacque, GERARDIN Hubert, (2010) « L'attractivité : quel levier pour le développement ? », *Mondes en Développement*

⁵ Tabet Aoul M K (2009) Le marketing territorial un outil da développement local. Cas des communes du grand Tlemcen. Mémoire de magister université ABOU BEKR B -T

spécialisées et aussi comme le résultat d'une vision globale et intégrée.»⁶

L'attractivité culturelle quant à elle peut être définie comme «la capacité des ressources et activités culturelles à améliorer le cadre de vie et sa qualité, et attirer alors des entreprises et des hommes.»⁷

II. LES ENJEUX DE L'ATTRACTIVITE :

« Les enjeux de l'attractivité sont multiples. Il s'agit certes d'attirer du capital humain, mais aussi des contribuables, des consommateurs, des électeurs, des résidents « secondaires », des touristes. Bref, tous ceux qui sont susceptibles de stimuler le développement économique local et de participer positivement à l'image de la ville. L'enjeu est également démographique. »⁸

Ces enjeux se résument dans les points présentés ci-dessous :

- Retombées économiques et financières directes et indirectes (dépenses, des touristes, des étudiants, des investisseurs/entrepreneurs, des populations résidentes.etc.).

- retombées sociales (création d'emplois, limitation du départ des jeunes, maintien et développement des services publics, ...)

- Amélioration de la qualité de vie et création de services à la population (ex. adaptation et aménagement des sites, entretien du patrimoine, création d'offres de loisirs, animation culturelle, etc.)

-Retombées culturelles (partage de cultures/ouverture sur le monde, acquisition de connaissance et de savoir-faire...etc.)

⁶ VILLEPONTOUX S. Prospective de territoires en Languedoc- Roussillon : maintenir l'attractivité des grands territoires urbains. Cahier 1 La démarche prospective : Objectifs et méthode. Université Montpellier Direction Régionale de l'Équipement – Languedoc – Roussillon.

⁷ GREFFE X. la mobilisation des actifs culturels de la France : de l'attractivité culturelle du territoire à la notion culturellement créative, rapport de synthèse sur l'attractivité culturelle, document de travail du DEPS.

⁸ Jérôme Fabre, Nicolas Hosdez, Insee Service Études et Diffusion n°104 – février 2012

- Création d'une dynamique vertueuse (une image valorisante est source de fierté d'appartenance, d'initiatives et de dynamiques internes...etc.)

Nous remarquons que ces objectifs sont les mêmes que les externalités de la culture, c'est-à-dire il y aura un épanouissement individuel et collectif vu la création d'emplois, la disponibilité d'infrastructures et de services publics, la création de loisirs et d'espaces culturels, l'amélioration des savoirs et des savoirs faire. Tout cela enfin induira un effet multiplicateur du fait des dépenses de tous les acteurs du territoire qui pour une raison ou pour une autre y résident.

III. Les facteurs d'attractivité du territoire

« L'attractivité d'un lieu se construit à la fois sur des facteurs économiques, géographiques, humains et historiques. Tous les Facteurs et les services d'une collectivité participent directement ou indirectement à l'attractivité d'un territoire et à la protection que l'on en a. »⁹

III.1. Les facteurs d'attractivité selon Benoit Meyron¹⁰

III.1.1. La composante géographique du territoire :

Ce facteur est le plus évident, le plus ancien et le plus fréquemment évoqué. Cela grâce à la proximité des ressources naturelles et de matières premières, mais aussi à la « morphologie » du territoire, son climat, ses voies de communication, sa localisation et sa démographie.

III.1.2. La composante organique :

Cela concerne la présence des services publics qu'ils soient assurés par le secteur public ou le secteur privé, et qu'ils s'adressent à toutes

⁹ FREDERIC MARIN. mai 2010 Blog d'Alfeo

¹⁰ Benoit Meyronin, Le marketing Territorial : enjeux et pratiques, Paris, Vuibert, 2009,

les tranches d'âge : retraités et personnes âgées, jeunes couples et leurs enfants et les adolescents. ces services incluent la santé ; la culture, les loisirs et les sports, mais aussi les commerces et finances publiques (ressources).

III.1.3. La composante économique et infrastructurelle :

Elle concerne la répartition sectorielle, typologie des activités, enseignement supérieur et de recherche, communication (aéroports, transport en commun), degré de structuration des filières : présence de clusters, performances, emploi, TIC, infrastructures tertiaires, équipement sportifs et culturels, équipement scolaire et crèches, traitement des espaces publics qui vont tous créer une dynamique économique locale.

L'équipement en infrastructures de transport et de communication est abordé dans ce cas, car l'existence de zones d'enclavement est non seulement un obstacle à l'attractivité, mais conduit aussi à des disparités à l'intérieur même du territoire.

Dans ce cadre, il ne suffit pas que le territoire soit seulement accessible ; mais il faut que cette accessibilité soit de qualité. Ainsi, de nombreuses collectivités visent à améliorer le réseau routier, à développer l'offre de transport en commun, à solutionner les problèmes de circulation, etc.

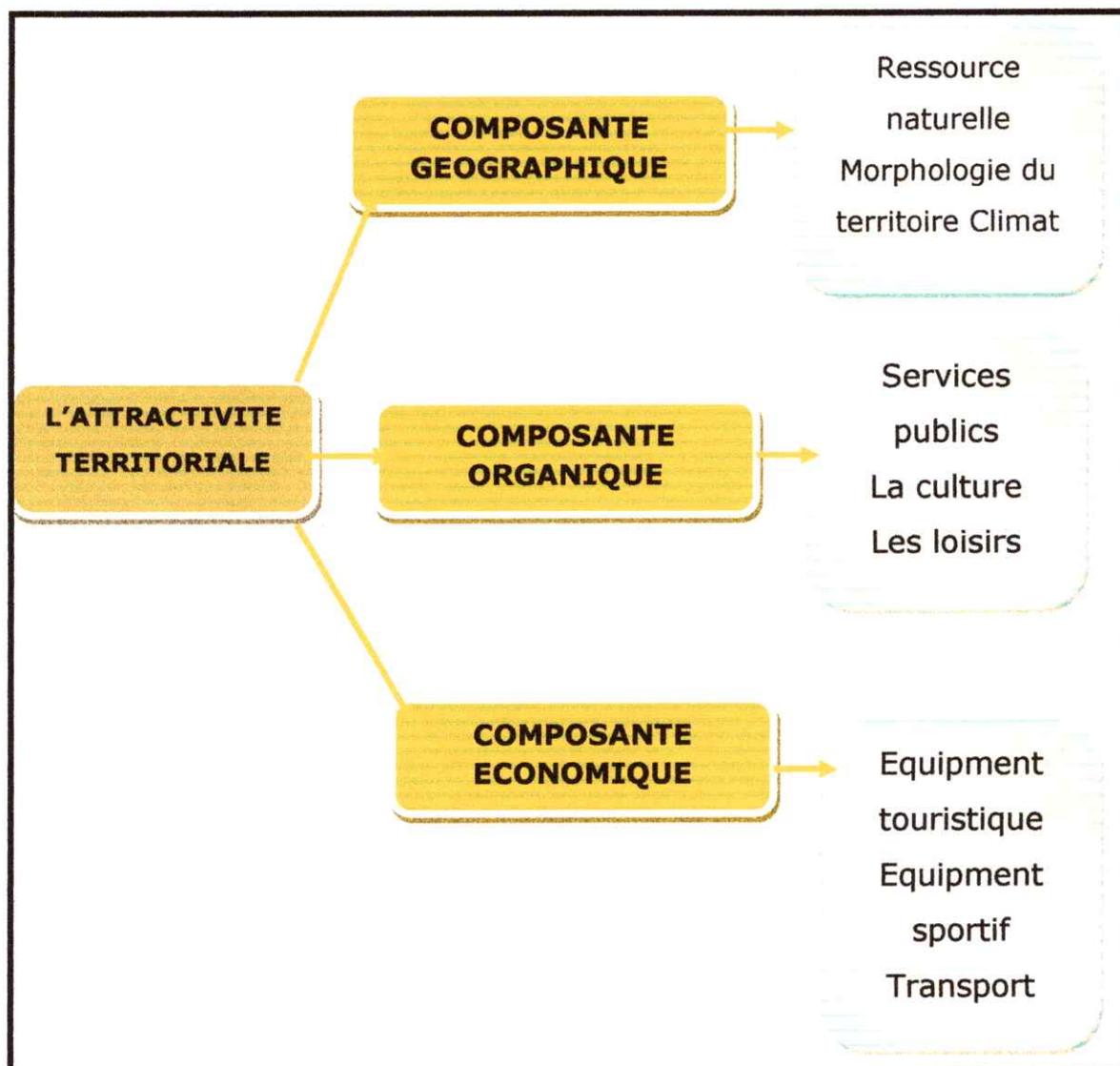
III.2. Synthèse des facteurs de l'attractivité :

Fig. II.1. Schéma de synthèse des facteurs de l'attractivité.
Source : auteur

IV. Les pôles d'attractivités selon Morvan ¹¹

Ils englobent :

- Les services et infrastructures : services publics, privés, commerce, transports etc.
- Le patrimoine culturel et activités culturelles (capital social)
- Le paysage et cadre de vie, ils doivent être beaux ;
- Les activités économiques et dynamiques territoriales (dynamique des acteurs professionnels), ils doivent être riches :
- La dynamique et lisibilité de l'accueil et de l'intégration des nouveaux venus permanents ou temporaires

Nous remarquons que parmi les points essentiels qui font qu'un territoire est attractif, le tourisme et la culture dans toutes ses formes représentent un point essentiel. Par les animations, par la musique et tout ce qui représente les industries culturelles.

V. Attractivité touristique :

« C'est l'ensemble de biens et services touristiques pouvant-être présentés sur le marché à un prix donné et pouvant satisfaire la demande potentielle des consommateurs. » ¹²

L'offre touristique peut être classée en ressources touristiques de base comme suit :

- Les ressources naturelles : elles constituent les données de la nature à la société : climat, soleil ; la mer, la neige.
- Ressources créées par l'homme : c'est l'ensemble des monuments les arts la danse la cité les musées les espaces de détente les festivals et les spectacles.
- Transport : Sans voyage le tourisme n'aura pas de sens. Les moyens de transport rendent les zones enclavées accessibles.

¹¹ DUQUENNE M N op cit p 5

¹² Jost krippendorf . Marketing et tourisme. berne herbert lang

-Hébergement : Il existe plusieurs types d'hébergement ; à savoir l'hôtellerie de gastronomie, les résidences secondaires, les locations meublées, les gites ruraux, les villages de vacances, les camps de colonies de vacances, les campings et les auberges de jeunes.

-Equipements distractifs : en parallèle à l'hébergement et à la nourriture, le touriste demande l'animation et l'ambiance des lieux de ses résidences, cette activité est assurée par deux groupes d'équipements :

Les équipements sportifs : Stades, sport nautiques jeux terrestres et sport divers.

Les équipements culturels : comme le théâtre le cinéma et le musée

VI. Le marketing territorial : un outil d'attractivité territoriale :

« C'est dans le contexte d'attractivité territoriale qu'une nouvelle discipline a vu le jour, c'est le marketing territorial qui est un domaine intéressant de plus en plus au monde et qui peut grâce à des stratégies construire et développer l'attractivité d'un territoire. »¹³

VI 1. La démarche de marketing territorial :

« Les démarches de marketing territorial s'efforcent d'associer les acteurs qui comptent en matière d'attractivité territoriale dans des dynamiques neutres permettant de faciliter l'action collective. Ces démarches peuvent s'inscrire dans le cadre d'un projet collectif d'alliances de gouvernances formalisées ou sous des marques territoriales »¹⁴

Dans ce contexte le marketing territorial apporte un ensemble de repères : méthodes techniques, outils, bonnes pratiques qui mis

¹³ Benoit Meyronin, Le marketing Territorial : enjeux et pratiques, Paris, Vuibert,2009

¹⁴ Corinne Berneman et Benoît Meyronin Culture et attractivité des territoires : Nouveaux enjeux, nouvelles perspectives

ensemble permettent de faciliter l'élaboration d'une stratégie collective en faveur de l'attractivité territoriale

De ce fait la figure en dessous montre les grands marchés permettant de mettre en place un marketing territorial efficace en vue d'une attractivité territoriale cela se résume en quelques points essentiels à appréhender :

- L'accueil d'activités de tourisme et de loisirs
- L'accueil de grands événements culturels et touristiques
- L'accueil de grands équipements (infrastructures spécifiques équipements de recherche antennes universitaires plate-forme technologique)
- L'accueil de populations spécifiques comme les étudiants les retraités ou des marchés très spécifiques comme les touristes religieux
- L'accueil de consommateurs pour des activités de shopping
- L'accueil d'investissements financiers activités boursières capital investissement et investisseurs immobiliers

Nous remarquons que parmi ces points la culture et le tourisme ont une place importante dans le sens ou lorsque nous parlons de culture nous parlons aussi d'établissements publics de touristes d'entrepreneurs d'artisans de consommateurs de visiteurs d'événements festifs .Ce qui nous montre encore une fois l'importance et le rôle attribués à la culture dans le développement et l'attractivité du territoire

VII. Une ville attractive : l'exemple Shanghai

Problématique: Shanghai remplit-elle les critères pour être considérée comme une ville attractive ?

Démarche : observer et analyser les mutations de l'espace urbain sous les effets de l'ouverture internationale de Shanghai.

Voici Shanghai. C'est la première ville chinoise par le nombre d'habitants, suivie par Pékin qui est la capitale

A cette position côtière stratégique s'ajoute l'atout de la position fluviale. Parce que Shanghai se situe à l'embouchure du Yangzi, donc en aval d'un long axe qui traverse le pays d'est en ouest, sur 6 300 km.



Fig. II.2. situation de la ville
Source : Google image

À partir de 1846, les européens s'installent à l'extérieur de la ville

chinoise fortifiée, dans des quartiers appelés Concessions, qui s'étendent progressivement. Cette présence étrangère permet à Shanghai de devenir un pôle économique et industriel majeur.

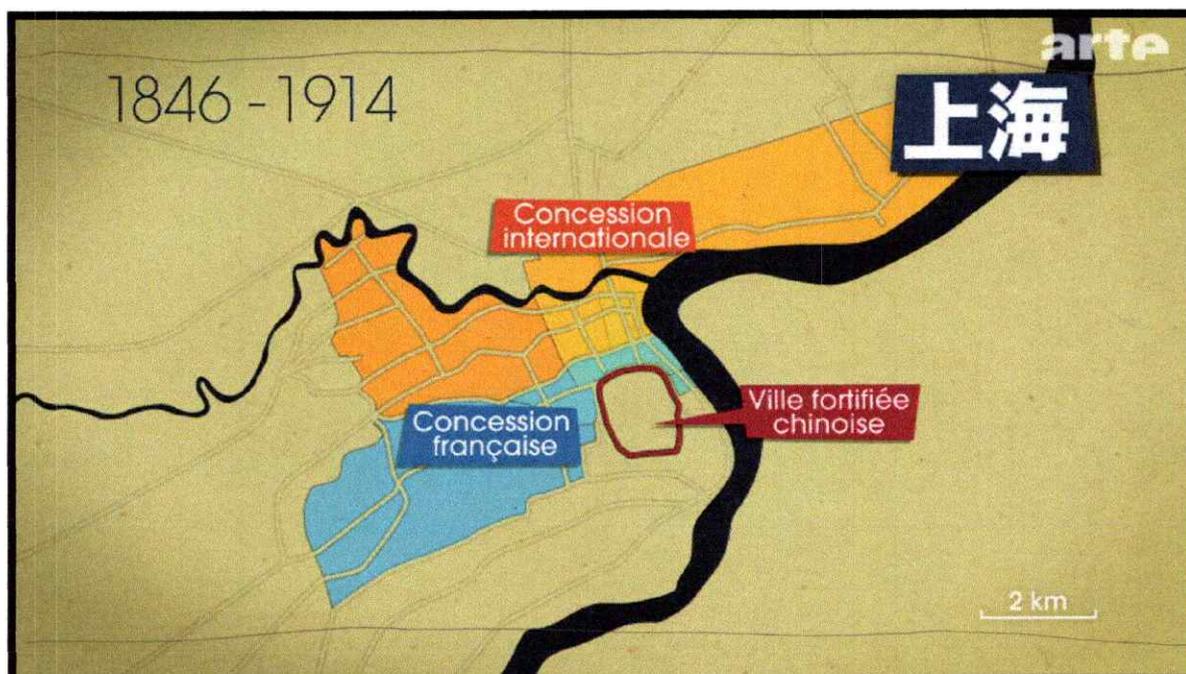


Fig. II.3. la colonisation européenne. Source : Shanghai-capitale-du-XXIe-siècle

Après 1949, Shanghai est transformée en pôle d'industrie lourde, délaissant les services et les infrastructures.

En 1992, Shanghai est choisie comme ville pionnière, elle va donc devenir le symbole du développement économique maîtrisé par le pouvoir central.

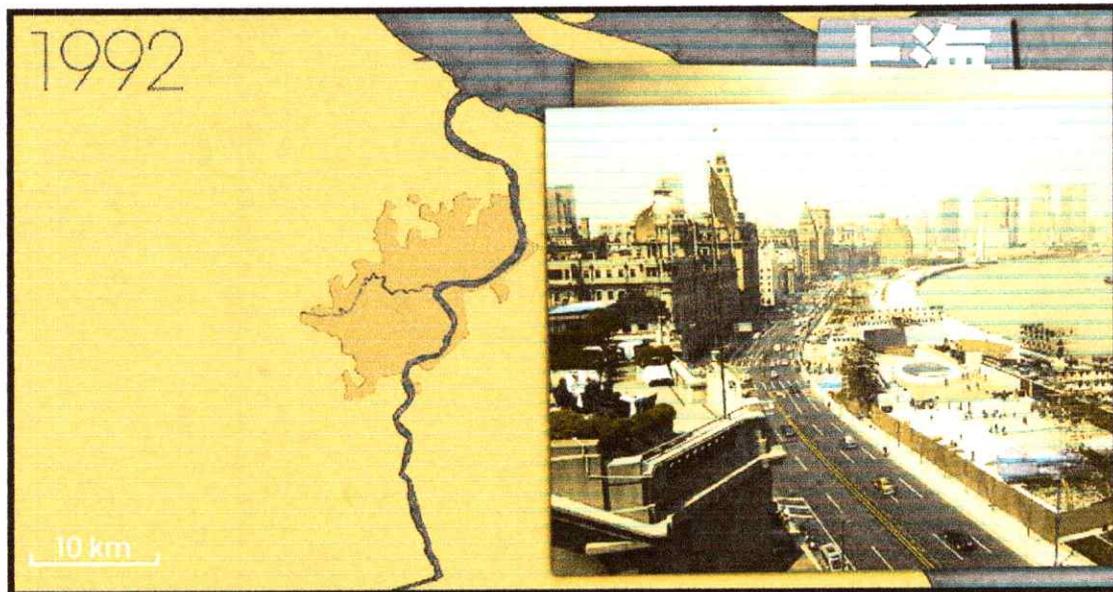


Fig. II.4. Shanghai, moteur de la croissance chinoise
Source : Shanghai-capitale-du-XXIe-siècle

Ce développement des services s'est accompagné de l'accroissement de ses capacités portuaires, le port de Yangshan, est maintenant le 1er au monde pour le commerce du vrac

En trente ans, la ville s'est considérablement étendue, la situation économique de Shanghai s'est transformée grâce aux efforts suivants :

- La reexploitation touristique du patrimoine hérité de la période coloniale : le quartier des concessions étrangères
- L'aménagement des nouveaux espaces commerciaux : la nouvelle zone de Pudong.

Aménagement récent des quartiers situés à l'est du Hangpu : aéroport international, extension du port en eaux profondes vers Dayangshan au sud, politique d'aménagement en couronne de villes nouvelles pour redéployer les activités.

- Shanghai, vitrine de la réussite chinoise : le quartier de l'exposition universelle.

L'espace urbain d'une ville attractive : les quartiers traditionnels (lilong) face à la modernité "Unité autant spatiale que sociale, le lilong regroupe au sein d'un large bloc ceint de quatre rues principales et bordé de boutiques, habitations, commerces et activités diverses. On y accède par des passages (lilong) qui irriguent l'ensemble en fonction d'une subtile gradation de l'espace public et de l'espace privé."

Conclusion

Après l'étude de l'état de l'art, on a trié des éléments qui aident à résoudre la problématique. Les enjeux de l'attractivité sont multiples comme : retombées économiques, amélioration de la qualité de vie. Le choix du site se base sur la composante géographique qui est l'essentielle, et la composante organique (service public etc.), et la composante économique.

Et pour rendre le site plus attractif, il faut améliorer les infrastructures tels que les transports, le paysage et cadre de vie doivent être beaux les activités économiques doivent être riches

CHAPITRE III

ANALYSE URBAINE DE LA
VILLE D'AIN BENIAN

Introduction :

Dans le chapitre suivant on a analysé notre ville Ain Benian à partir de l'analyse territoriale jusqu'à la naissance urbaine et son évolution historique pour mettre en valeur notre problématique et donner une proposition

Analyse Typo-Morphologique De La Ville

I. ANALYSE DE TERRITOIRE

I.1. Définition de territoire :

Le territoire est la notion la plus englobante de la réalité représentée par ses aspects naturels, sociaux, physiques, économiques et historiques.

I.2. Présentation de la ville

I.2.1. Situation géographique:

La wilaya d'Alger est située dans l'Algérois au nord de l'Algérie, elle est délimitée :

- _ Au nord par la mer Méditerranée.
- _ à l'est par la wilaya de Boumerdes.
- _ à l'ouest par la wilaya de Tipaza.

Au sud par la wilaya de Blida



Fig.III.1. Situation géographique de la ville.

Source : Map info

- La wilaya d'Alger est découpée administrativement en 13 circonscriptions administratives (dirigées par des walis délégués) et un total de 57 communes.

- Le territoire de la Wilaya d'Alger s'étend sur une superficie de 1190 km² et compte 2 882 897 habitants (Estimation 2007).

I.3. Données Climatologiques

I.3.1. Climat :

Alger bénéficie d'un climat méditerranéen typique, elle est connue par ses longs étés chauds et secs. Les hivers sont doux et humides, , printemps et automne orageux, la neige est rare

I.3.2. Les vents :

Les vents dominants viennent de l'ouest en hiver et de l'est et nord-est en été. Quelques orages ont lieu au début de l'été et vers la fin du mois d'août provoquant des crues subites.

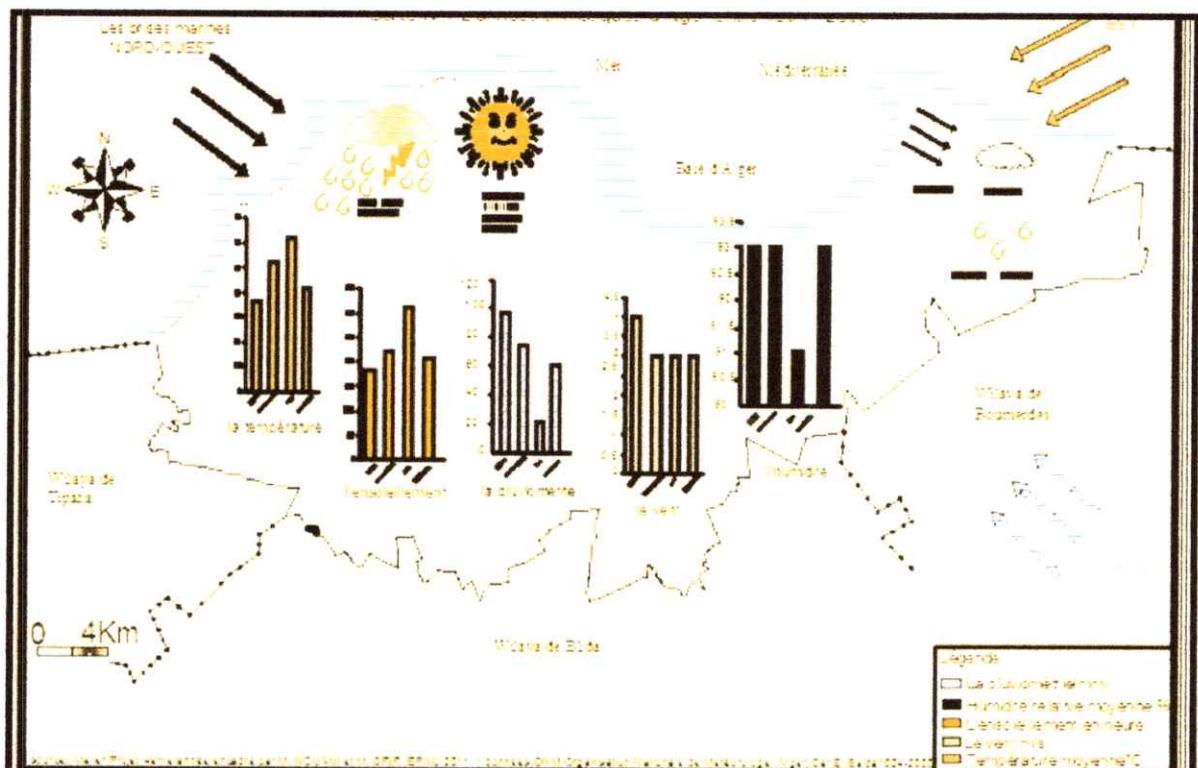


Fig.III.2. Carte données climatiques.

Source : <http://fr.scribd.com/doc/48480380/Donnees->

I.3.3 Le pluviomètre :

Les pluies sont abondantes et peuvent être diluviennes.
Tombent durant la saison froide de novembre à mars.
La moyenne annuelle se situe entre 700 et 737 mm d'eau.

I.3.4. Sismicité :

Alger se situe dans Le bassin Méditerranée qui est le lieu de rencontre de deux grandes plaques continentales:

- la plaque Afrique et la plaque Eurasien.
- C'est une zone à une haute sismicité.

I.3.5 Géomorphologique :

Le relief se caractérise par trois zones longitudinales : Le Sahel, le littoral et la Mitidja.

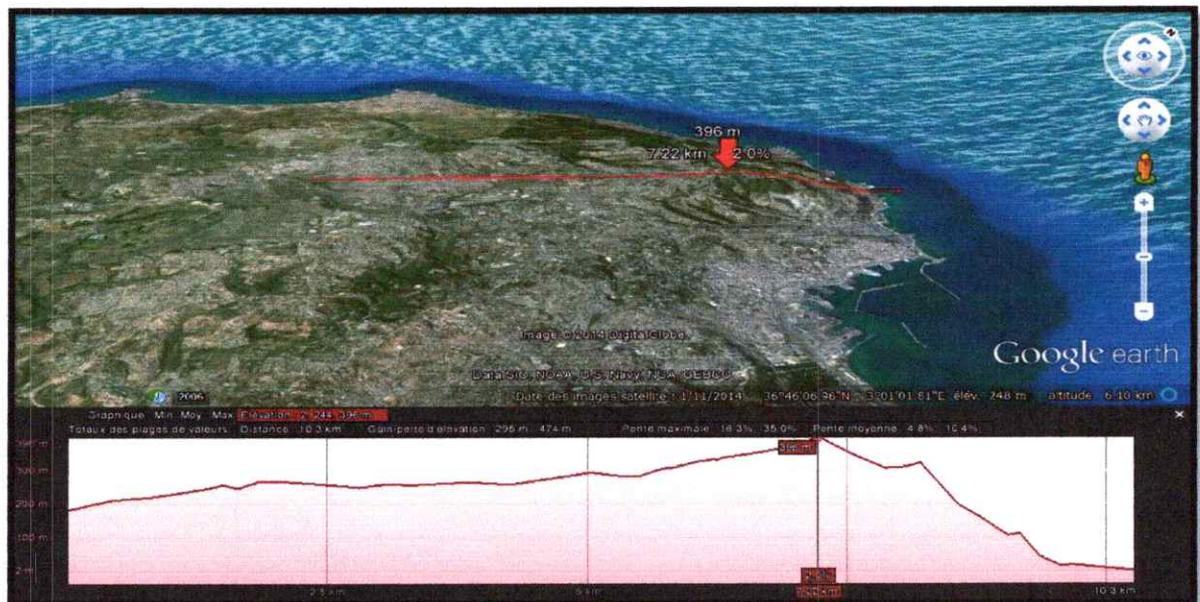


Fig.III.3. Coupe topographique. Source : Google Earth

I.4. Le processus d'humanisation du territoire algéroise

I.4.1 Les limites du territoire étude :

Les limites naturelles du territoire (massif du sahel):

- la mer méditerranée oued el Harrach et oued mazafran, plaine de Mitidja



Fig.III.4. les limites naturelles du territoire. Source : Google Maps

I.4.2. Première phase :

Cette phase coïncide avec l'apparition des parcours de crête principaux provenant des amonts de Bouzaréah, il est parallèle au littoral au début, puis rejoint Maktaa kheira à l'ouest et le gué de Constantine à l'est. Le parcours de crête principal lie le massif aux territoires environnants peut se faire du passage entre oued El Harrach et oued Mazafran; Stéphane Lozel (dans l'Atlas archéologique de l'Algérie) témoigne de l'existence de grottes et de traces préhistoriques principalement dans la sous entité de oued Koriche et oued Béni Messous.

I.4.4. La troisième phase :

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

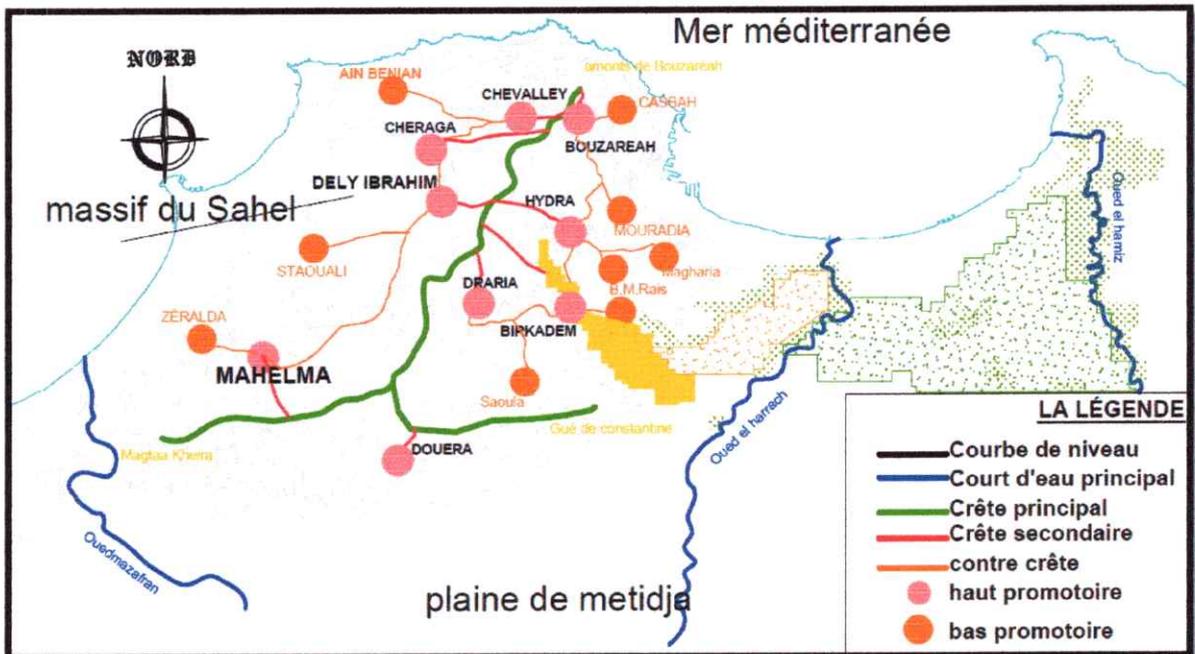


Fig.III.7.Processus de l'humanisation du territoire : la 3ème phase. Source : auteur

I.4.5. La quatrième phase :

Cette phase est caractérisée par l'apparition des parcours de contre crête continus , et dans le cas d'Alger par les deux parcours de contre crête continus formant une couronne délimitant tout le massif du Sahel, allant de dans la partie sud qui est à la rencontre du massif du Sahel avec la plaine de la Mitidja, aux noyaux proto-urbains dans sa partie nord et allant de la Casbah qui correspond à l'ancien centre de la ville vers Koléa jusqu'aux noyaux urbains sur son tronçon formant l'axe porteur de la croissance de toute la ville d'Alger.

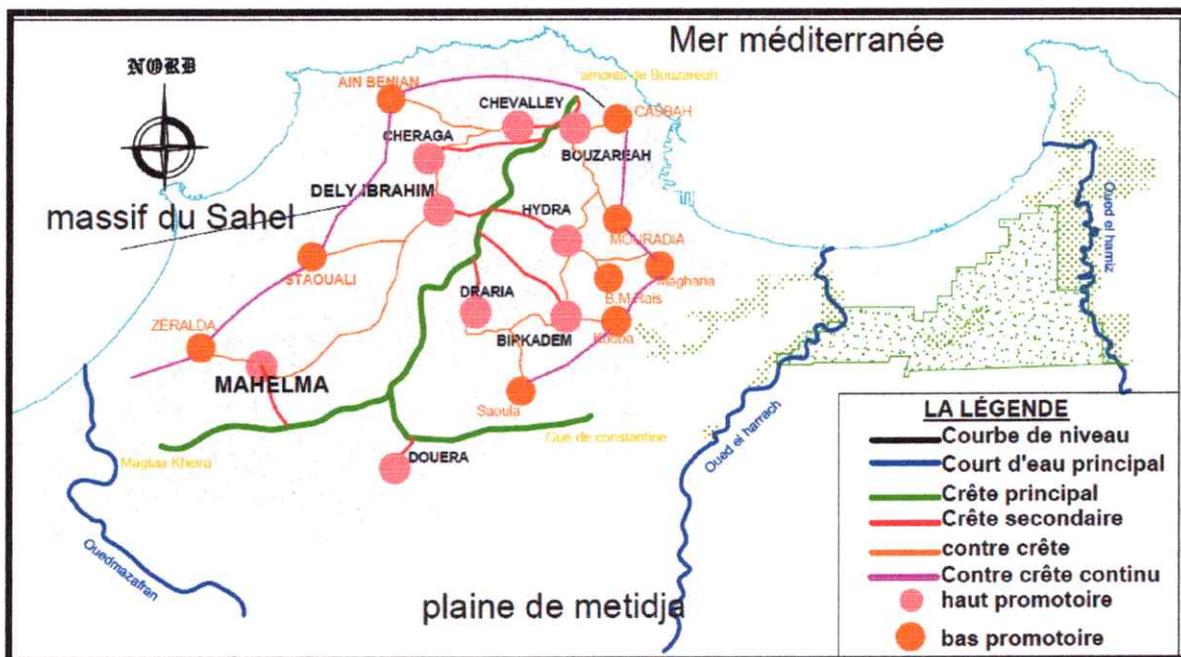


Fig.III.8.Processus de l'humanisation du territoire : la 4ème phase. Source :auteur

I.4.6. La synthèse:

L'extension selon les deux axes; l'un vers l'est et l'autre vers l'ouest.

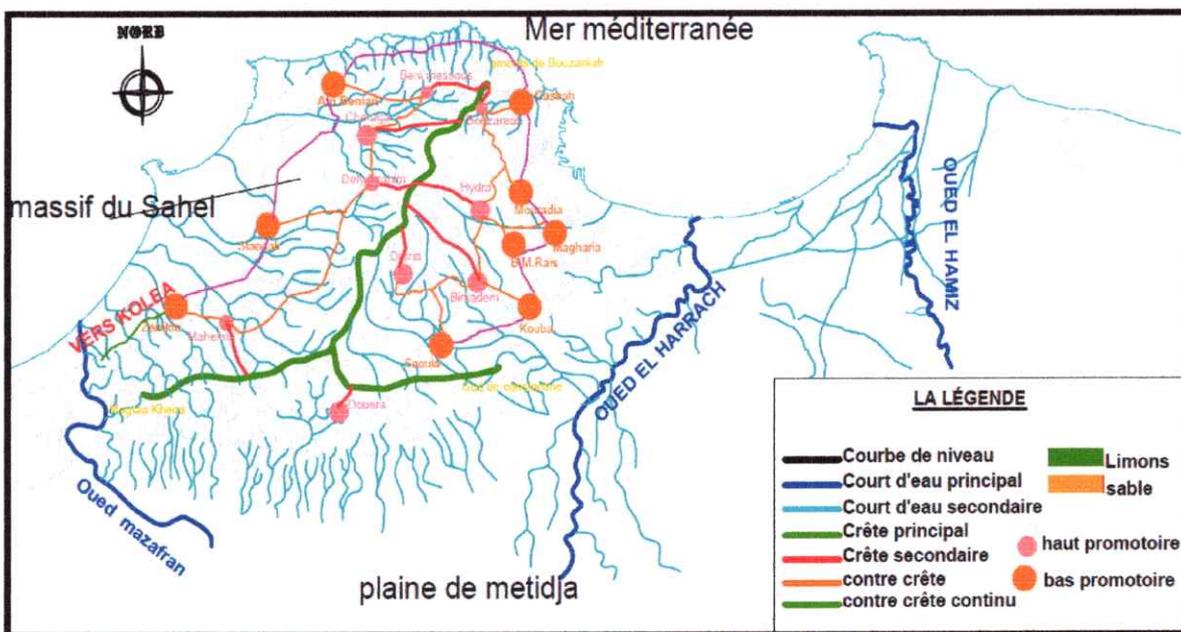


Fig.III.9.Processus de l'humanisation du territoire : la synthèse.source :auteur

II. ANALYSE URBAINE DE LA VILLE

II.1. Présentation de la ville :

Ain Benian est située sur la bande côtière algérienne, dans la banlieue Ouest d'Alger. A travers la route nationale N°11, elle constitue un point de relais entre la zone Ouest et la zone Est de la côte Algéroise.

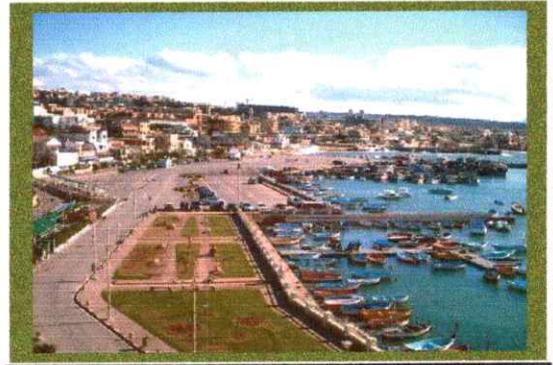


Fig. III.10 : vue de la ville. Source : Google image. Internet

La commune d'Ain Benian est un plateau qui s'étend vers la mer en escalier, sa bande côtière s'étale sur une distance de 10km, faisant face au Nord et à l'ouest et fermée morphologiquement par une alternance de criques et de falaises, ainsi qu'un ensemble de plages.

II.1.1. Situation :

La ville d'Ain-Bénian est située sur la bande côtière algérienne, à 15 Km à l'Ouest de la capitale Alger. Elle est délimitée au Nord par la mer Méditerranée, à l'Est par les hauteurs de Bouzéréah et au Sud par oued Beni Messous.



Fig.III.11. carte de situation. Source : Google Maps 2015

II.2. CROISSANCE DE LA VILLE D'AIN BENIAN

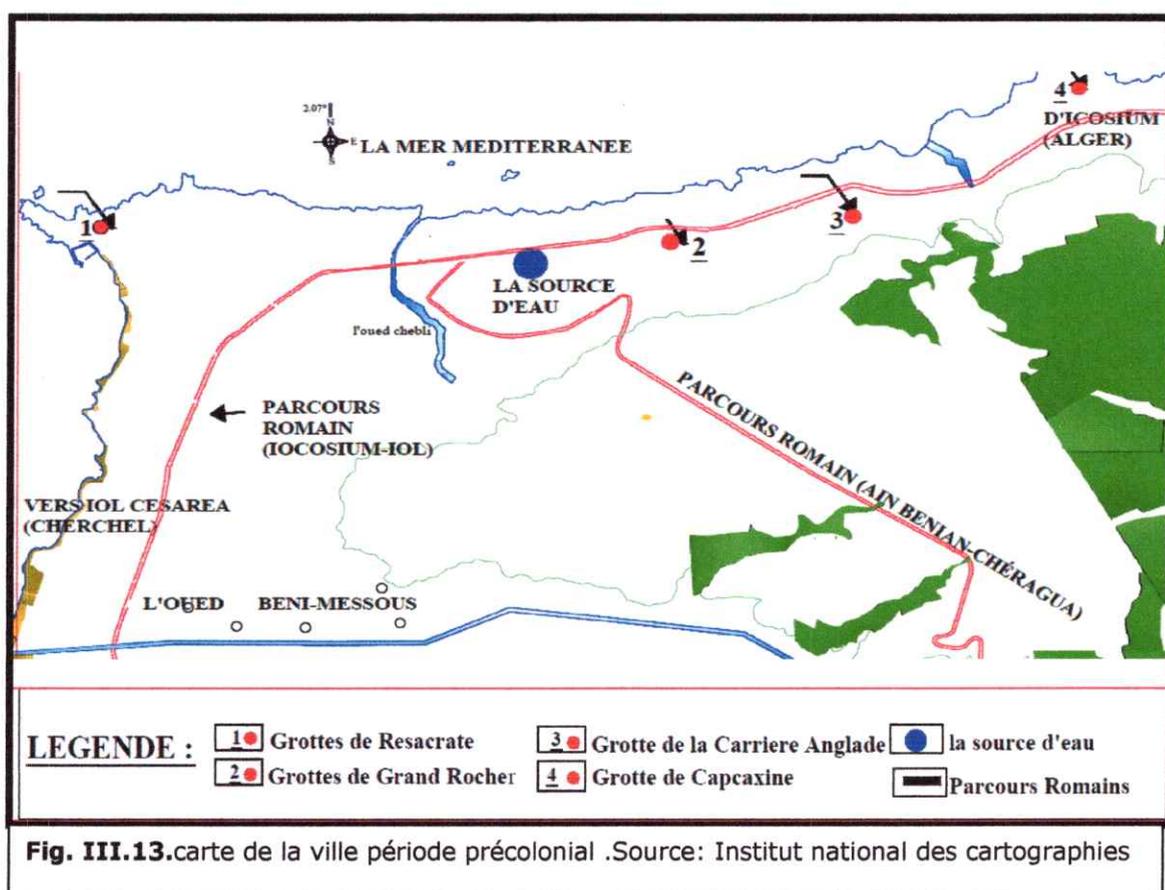
II.2.1. PERIODE PRECOLONIALE :

La ville d'Ain Benian a connu le passage de plusieurs civilisations à travers le temps mais l'absence de documents graphiques et littéraires fait que l'histoire s'est tournée vers des données archéologiques qui ont été faites pendant la période coloniale.

Période troglodyte : Toute une série de grottes témoigne de l'établissement d'une population troglodyte «anciennes Grottes du grand rocher, grotte des carrières, grotte de cap Caxine. »

Période antique : Les recherches archéologiques ont prouvé l'existence des dolmens sur la rive droite de l'oued de Beni messous et qui se trouvent actuellement au musée du Bardo.

Période romaine : Des vestiges de la civilisation romaine ont été implantés, autour d'une source d'eau indiquent les premiers faits urbains qui ont donné la naissance à la ville, ainsi que deux parcours : le parcours reliant Alger - Cherchell et le parcours reliant Aïn-Bénian - Chéraga.



II.2.2. PERIODE COLONIALE :

a). Pendant 1830-1853 :

Dès leur arrivée, les colons voulaient exploiter le Sahel d'Alger jusqu'à Sidi Ferruch et ouvrir une route qui s'étend tout le long du littoral, et la découverte d'une source d'eau dans une région nommée Ain Benian les a encouragés a créer un village de pêcheurs le 08 Août 1845. Mais cette tentative fut un échec et le 10 Avril 1847 le maréchal Bugeaud décide de modifier les conditions d'existence des colons en implantant à Ain Benian des familles d'agriculteurs en leur offrant plusieurs facilités et avantages tels que la distribution des terres agricoles (12 Ha chacun), le développement du parcours qui mène vers Cheraga ainsi que la construction d'une première chapelle.

La création de cette ville était à l'origine de l'apparition de nouveaux faits urbains qui sont :

- Le parcours de desserte à l'échelle urbaine.
- La construction du village de Mr TARDIS.

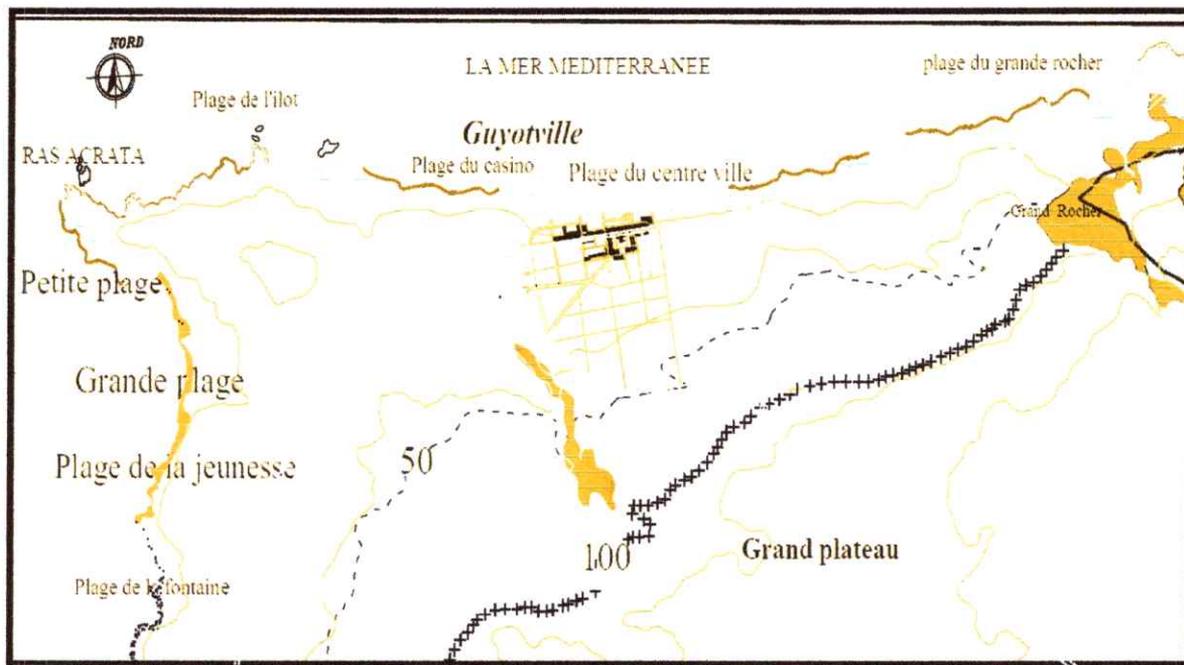


Fig. III.14.carte de la ville période colonial1830/1853.

Source: Institut national des cartographies

b). Pendant 1853-1910

Cette période a été marquée par le changement de vocation de la ville d'Ain Benian d'une ville de pêche à une ville agricole. Elle a été marquée aussi par des faits urbains:

Une évolution démographique pour répondre au besoin du développement économique.

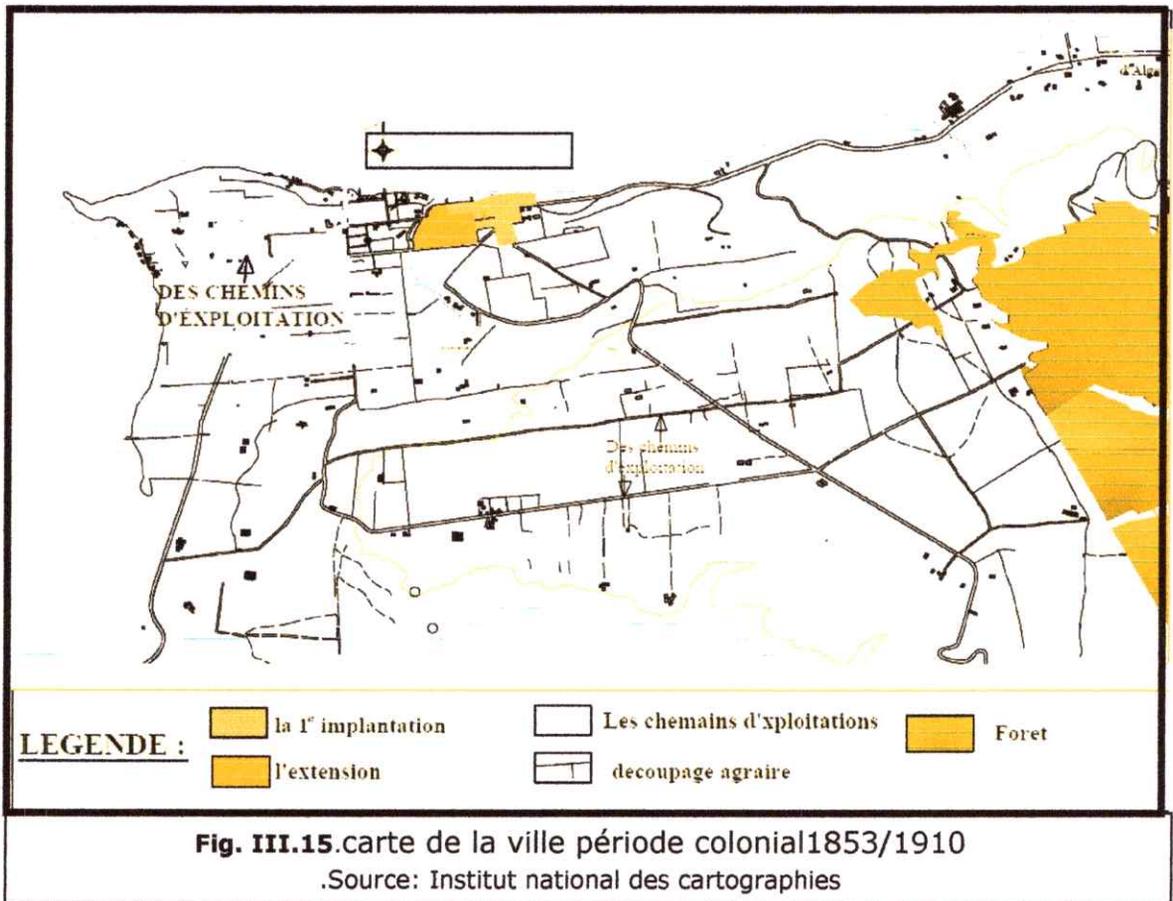
La construction des nouveaux édifices :

L'école saint joseph, la petite chapelle autour de la place de la république, la gare et la poste, le marché quotidien en bas de la place.

Le développement économique de l'exportation des marchandises agricoles a entraîné la création d'une ligne de tramway entre Alger et koléa, Ce parcours a ordonné la formation de plusieurs quartiers

européens, et est considéré comme un parcours matrice ordonnateur de la croissance.

Cette période a connu aussi le franchissement de l'Oued Chabel (barrière naturelle de croissance) à l'Ouest.



c). Pendant 1910-1962 :

La distribution de nouveaux terrains agricoles sur le plateau du côté Sud de la ville aux nouveaux colons installés dans la région.

Densification du noyau urbain existant L'apparition de nouveaux quartiers et de nouveaux faits urbains le long du Parcours romain

La création d'une jetée dans l'actuel port, ce qui a donné une nouvelle vocation à la ville: "le tourisme".

Le mode de croissance est linéaire en forme de L

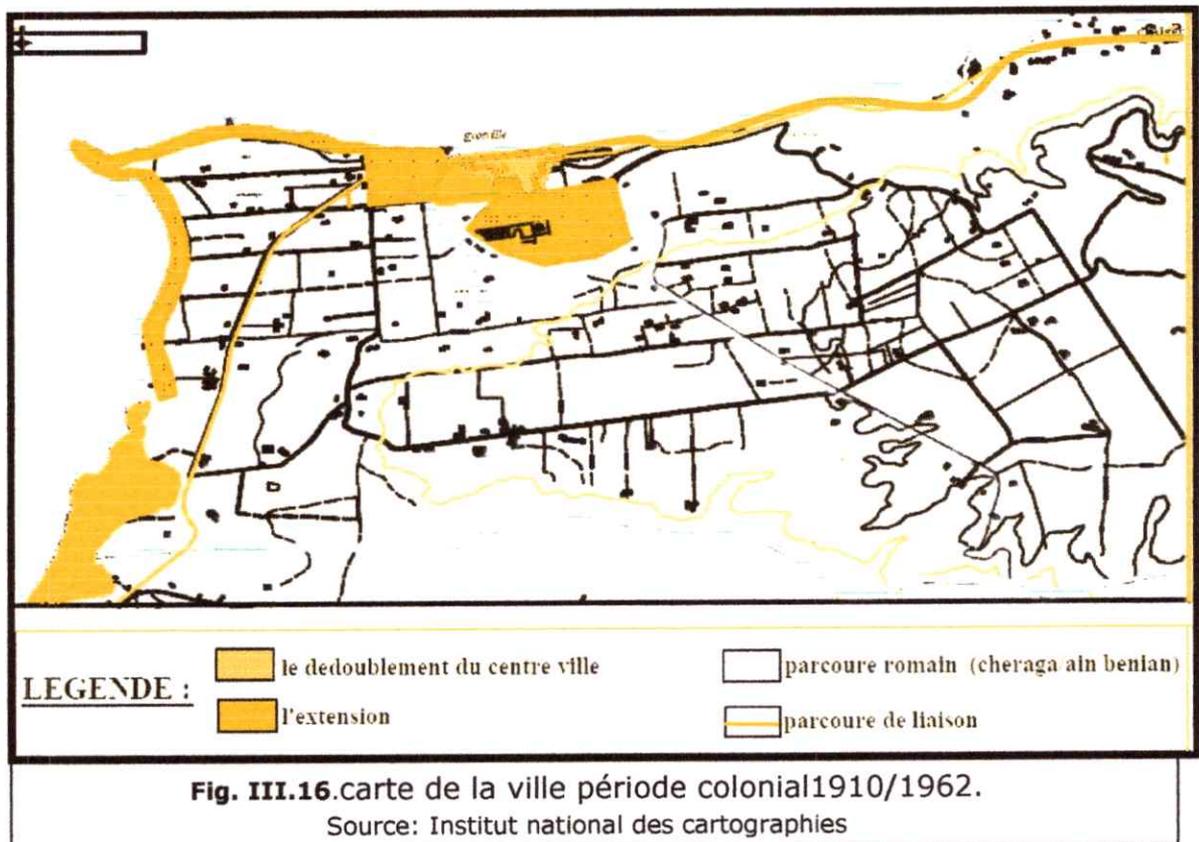
Ces éléments imposent l'extension vers l'ouest puis suivant la forme L de la zone balnéaire :

L'oued Chébli Du Coté Sud, le Grand Rocher à l'est, la Forêt, les Dunes, les Falaises

L'abondant du tramway qui est devenu après l'élargissement de la ligne, un parcours de liaisons territorial Alger -kolea .

L'ouverture d'une voie d'évitement parallèle au boulevard Parmentier, pour Désengorger la ville.

La cité belle vue et 1958 la cité évolutive. Ces deux projets ont renforcé la présence des algériens



II.2.3. PERIODE POST-COLONIALE:1962-1990

Lors du découpage de 1984, AIN-BENIAN est devenue l'une des communes du village de TIPAZA.

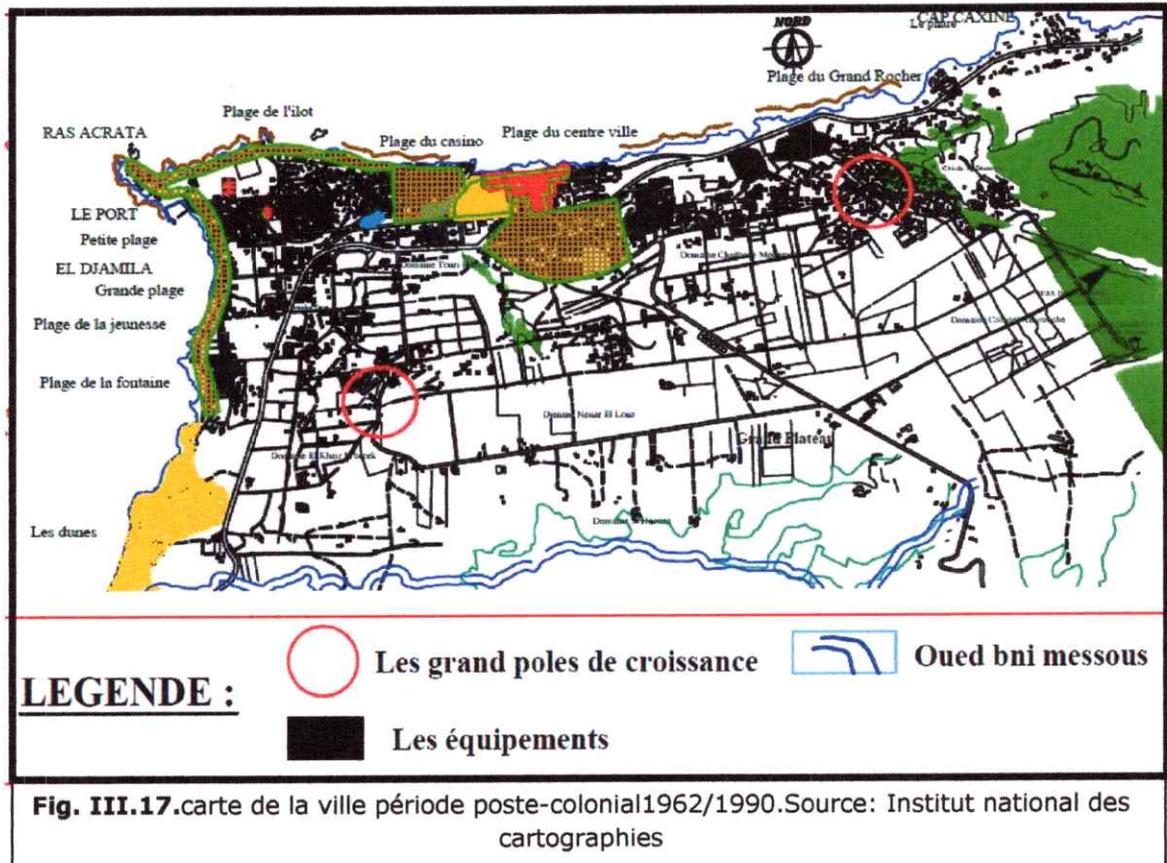
Cette période a été marquée par une croissance démographique très élevée et par conséquent un accroissement de constructions:

- Création de la cité des 42 logements (03)
- Création de la cité 500 logements (01)

- la cité du 20 / 08/1956 (04)
- la cite de 138 logements et coopémad (02)

Le mode de croissance est polaire avec l'apparition des pôles urbains comme : cité Bellevue, cité 11décembre, cité évolutive

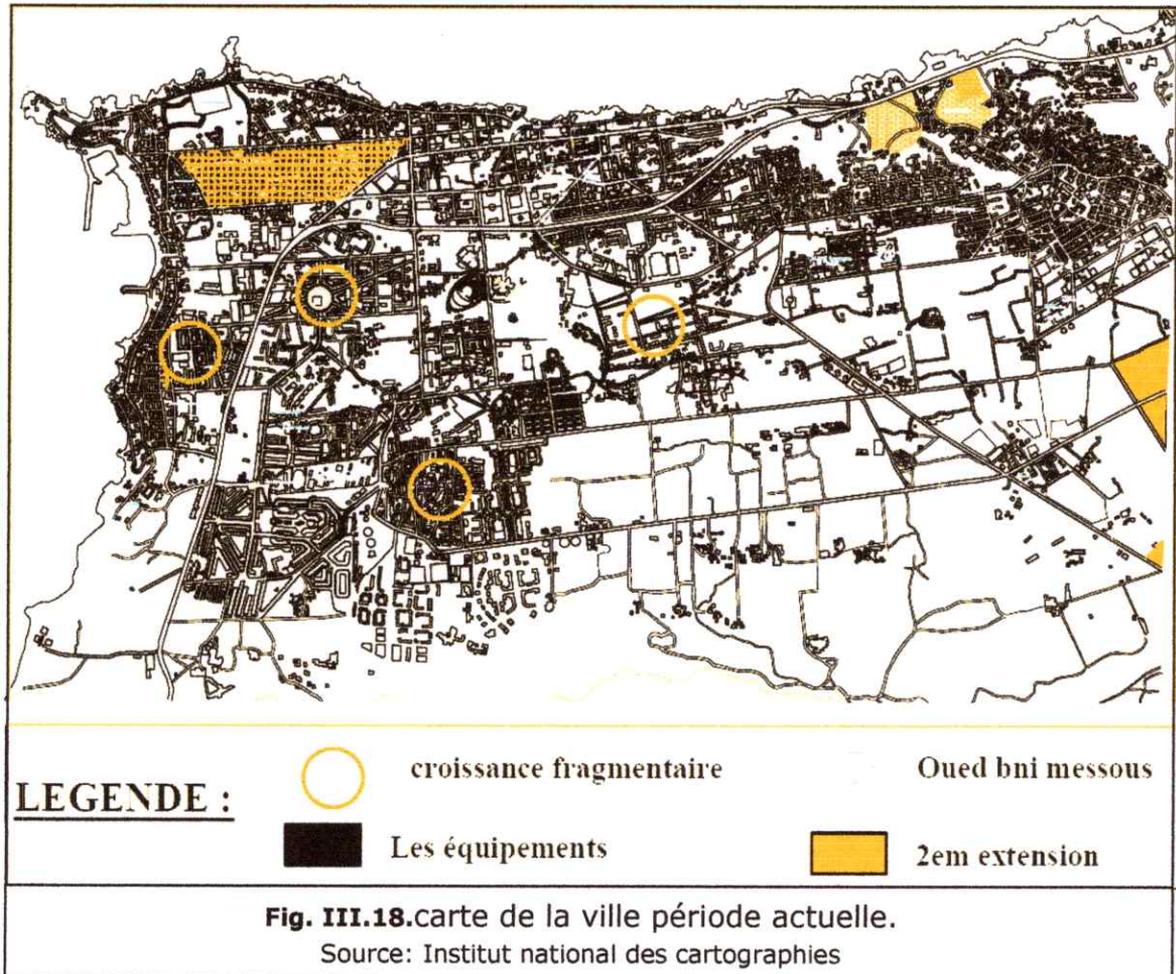
Ces éléments imposent l'extension vers l'est et vers le sud
L'oued Chébéli, du coté sud le grand rocher, à l'est la foret, les dunes les falaises.



II.2.4. PERIODE ACTUELLE :

Durant les deux dernières décennies, l'urbanisme vit une période d'inactivité et de dégradation de la structure à l'intérieur du périmètre urbain, soit autour de Ain Benian, il y eu quelques modifications impératives, transformation ou conversion d'utilité publique comme la conversion de l'église Saint Roch en mosquée El Bachir El Ibrahimy et la transformation de la place marguerite en stade de hand-ball. Il est à noter également l'ouverture d'une voie d'évitement RN 11 ainsi que

l'apparition de nouveaux parcs de logement selon la logique du zoning la ville fut fragmentée en secteurs mono fonctionnels.



II.2.4. SYNTHÈSE DE CROISSANCE :

L'analyse du processus de formation et de transformation de la ville nous a permis de dégager un ensemble d'éléments significatifs de permanence avec les degrés transformationnels et de trouver les éléments inducteurs et ordonnateurs de la croissance de la ville. On distingue quatre modes de croissance urbaine :

- 1)- Croissance urbaine homogène et unitaire : elle était générée par le fait urbain (place de la république), avec une trame régulière (centre ville coloniale). Ordonné par :
 - parcours de développement urbain.
 - Parcours de formation romaine (vers cheraga).

-Élément de conformation naturelle (la mer méditerranée, oued Chbat, ligne de redressement.

-Parcours historique déformation territoriale (parcours antique (Alger-Cherchell), Boulevard du Colonel Si M'hamed, Boulevard Si Lounes et la rue Ain benian

- Fait urbain majeur (la mosquée Bachir Ibrahimi, la gare, la poste)

2)- Une croissance urbaine linéaire: c'est une croissance périphérique en forme L, ordonnée par : parcours antique Alger -Cherchell, la mer méditerranée, villa maritime, ZET, habitat informel.

3)- Croissance polaire : tel que « la cité Belle vue, la cité 11Decembre et la cité évolutive », générée par les parcours de développements récents et de consolidation de la trame agraire.

4)- Croissance fragmentaire: située sur les plateaux agraire Djan Ellouz sous forme de lotissement non structurée, de formes et des tissus hétérogènes incohérents

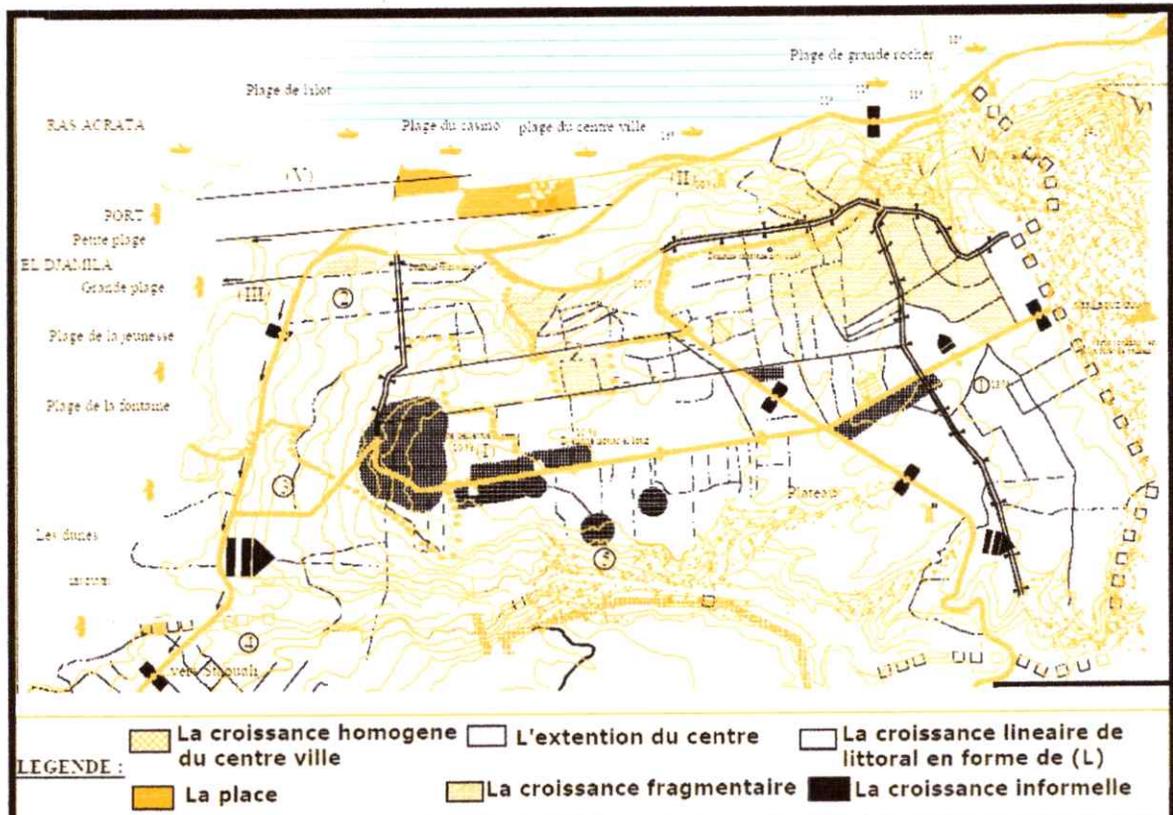


Fig. III.19.Synthèse De Croissance.

Source: Institut national des cartographies. Modifiée par l'auteur.

II.3. Structure des voiries

La ville d'Ain Benian est desservie par un réseau routier important. On trouve :

Le tracé d'un parcours antique romain reliant Alger à Cherchel

Le tracé d'un parcours régional de conformation de la ville (BD SI M'hamed).

Les tracés de récente formation, BD SI M' hamed, RN 11 de relation territoriale.

Les parcours de consolidation à l'échelle de la ville, et les parcours de desserte agricole.

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

Des nœuds d'accès : Il se trouve le long de la RN 11 ou du CW111, dont le rôle est de permettre l'accès facile au centre-ville.

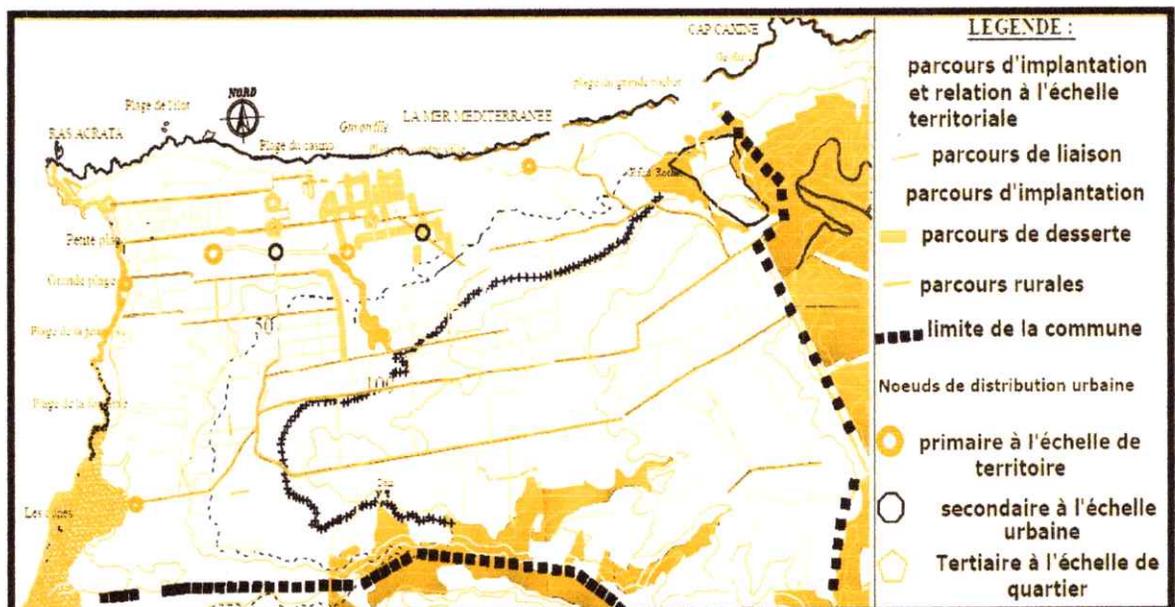


Fig. III.20. Structure des voiries.

Source: Institut national des cartographies. Modifiée par l'auteur.

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

Des nœuds mineurs : permettent la distribution du flux mécanique et piéton dans les quartiers et les îlots.

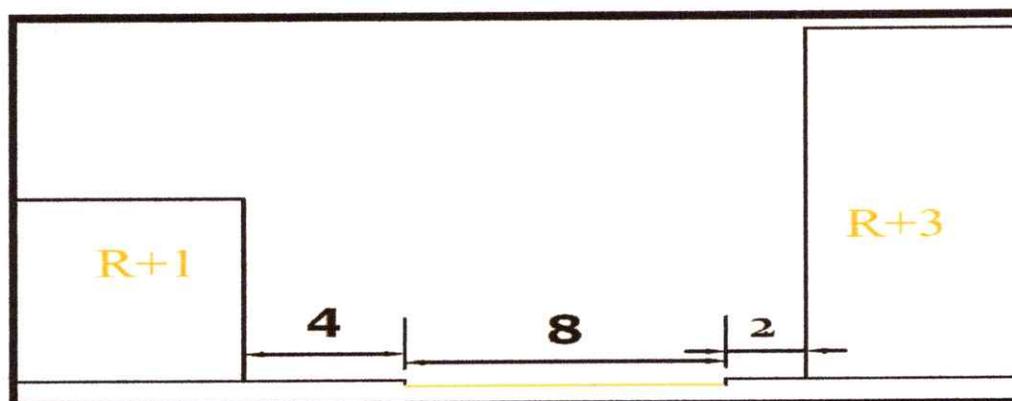


Fig. III.21. coupe sur la Route BD SI M'Hamed.
Source: auteur

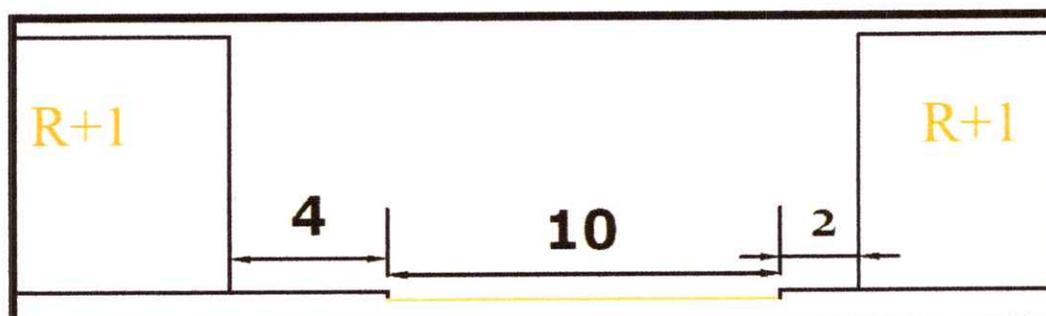


Fig. III.22. coupe sur la Route Nationale 11.
Source: auteur

II.4. LES EQUIPEMENTS

II.4.1. Période 1830-1853 :

Dans cette période apparaît la création de la ville maritime appelée guyot-ville qui a été basée sur les équipements suivants :

La mairie, la place de la république, la chapelle

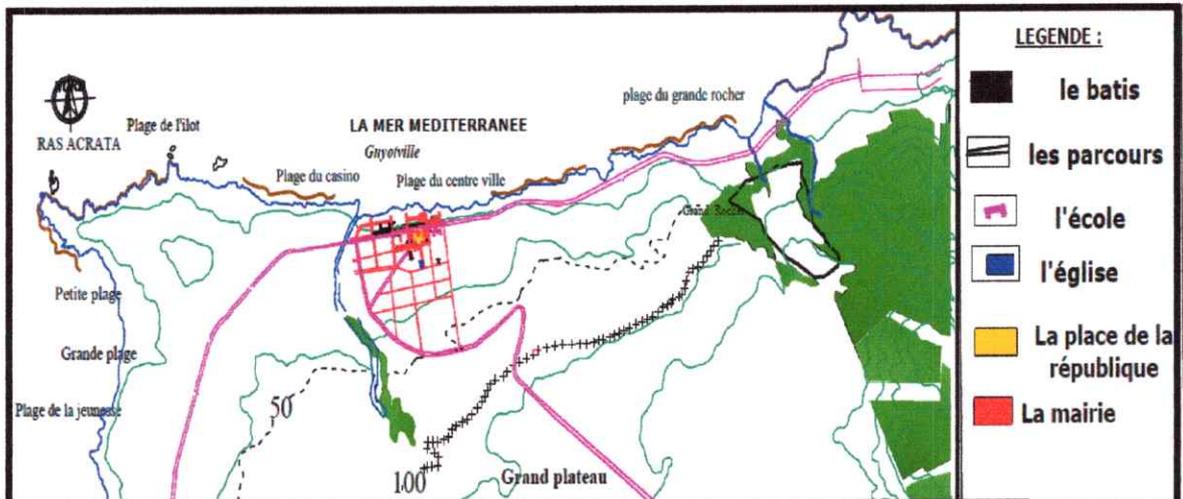


Fig. III.23. Carte les équipements de la ville période 1830-1853 Source: Institut national des cartographies

II.4.2. Période 1853-1910 :

Le changement apparu dans cette période est : l'école saint joseph, marché quotidien en bas de la place, et de nouvelles infrastructures de communication tel que le tramway relie Alger-koleà.

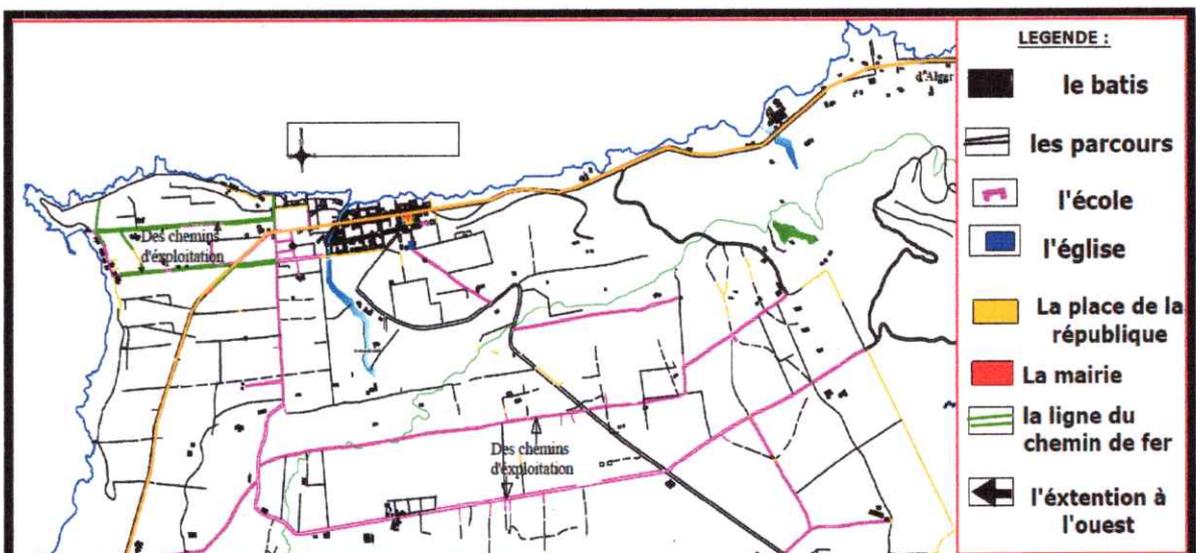


Fig. III.24. Carte les équipements de la ville période 1853-1910 Source: Institut national des cartographies

II.4.3. Période 1910-1962

Durant cette période la commune de Ain Benian a connu plusieurs transformations au niveau des équipements, tels que ; la construction d'une école à la place de la gare ainsi que la cité belle vue et la cité française, et la création d'une jetée de l'actuel port qui a donné une vocation touristique à la ville.

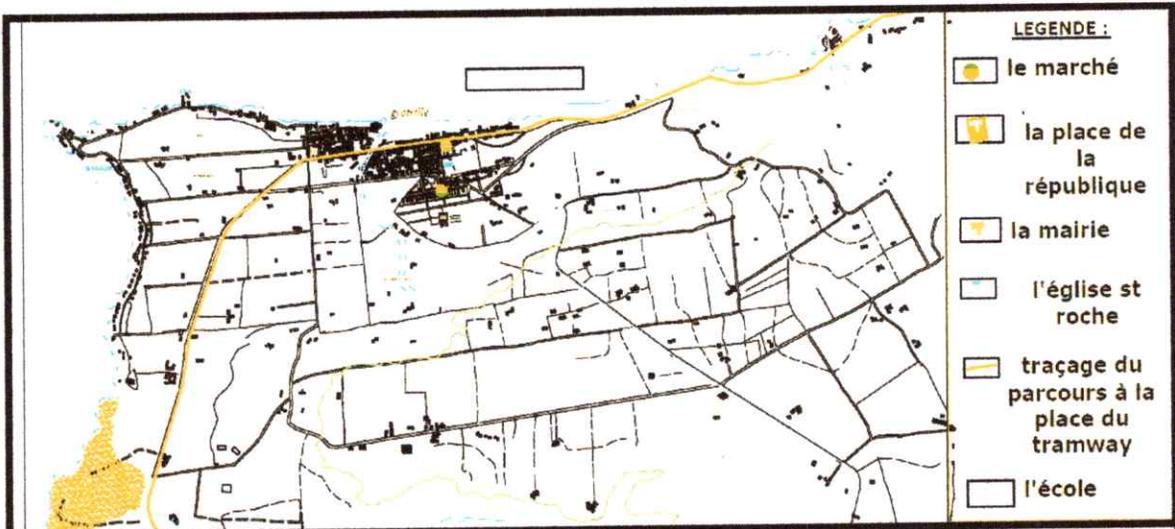


Fig. III.25. Carte les équipements de la ville période 1910-1962
Source: Institut national des cartographies

II.4.4. Période 1962-1990 :

La période a connu un développement démographique qui a nécessité l'accroissement en équipements.

Création de : la cité des 42 logements, la cite des 500 logements, la cite du 20/08/1956

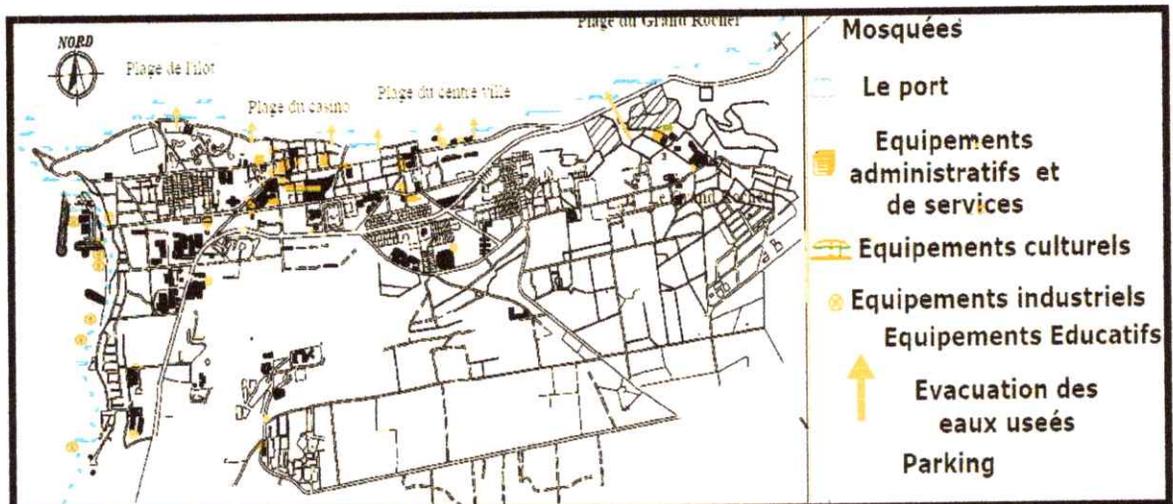


Fig. III.26. Carte les équipements de la ville période 1962-1990
Source: Institut national des cartographies

II.4.5. Période actuelle :

Dans la période actuelle la ville n'a pas connu grand progrès en équipements sauf les habitats à cause du développement démographique.

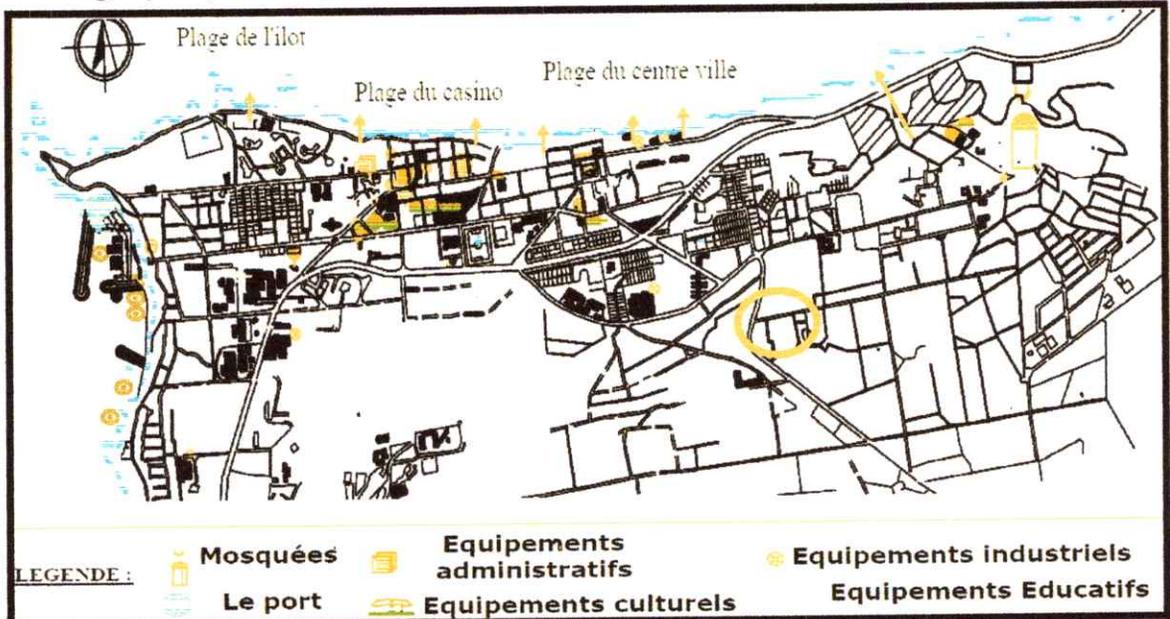


Fig. III.27. Carte les équipements de la ville période actuelle
Source: Institut national des cartographies

II.5. ANALYSE DES ILOTS ET DU BATI

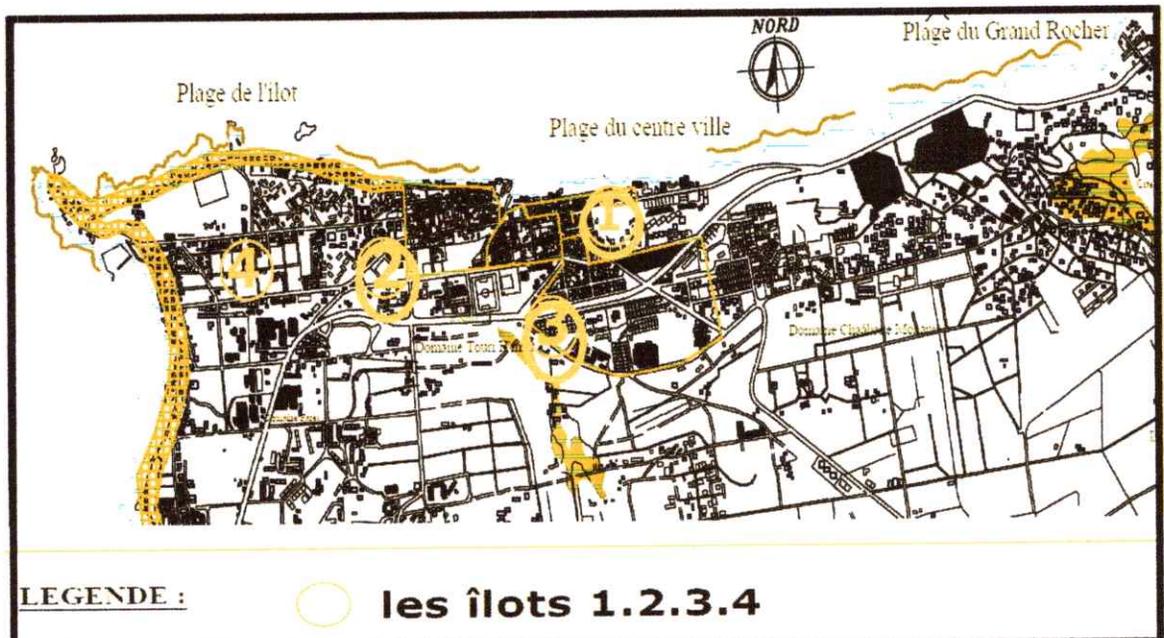


Fig. III.28. Situation des îlots étudiés
Source: Institut national des cartographies

II.5.1. Ilot 1 :

L'ilot 1 situé dans le noyau historique de la ville (Fig.III.29.), à cote de la mairie, on a vu que cet ilot a gardé les mêmes dimensions (tableau.III.1.), et a changé la division de ses parcelles. on remarque aussi que la parcelle était plus vide que construite, puis le bâti a pris la plus grande place dans la parcelle.

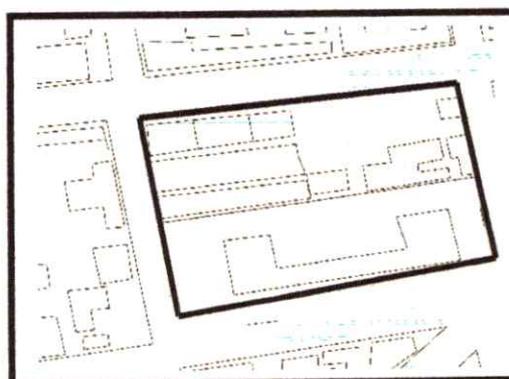


Fig. III.29. situation de l'ilot 1
source : auteur

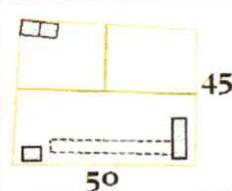
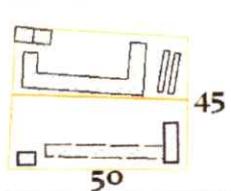
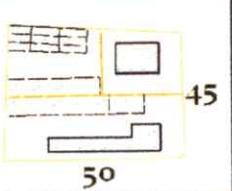
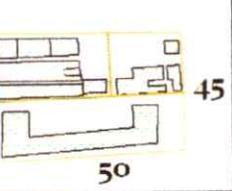
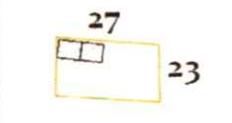
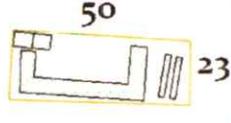
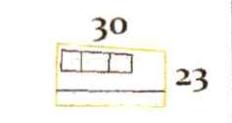
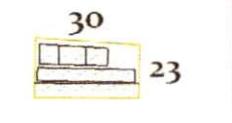
	1853	1910	1962	ACTUEL
Forme et dimension des îlots	 45 50	 45 50	 45 50	 45 50
Forme et dimension des parcelles	 27 23	 50 23	 30 23	 30 23

Tableau.III.1. l'évolution de l'ilot 1.
Source : D'auteur

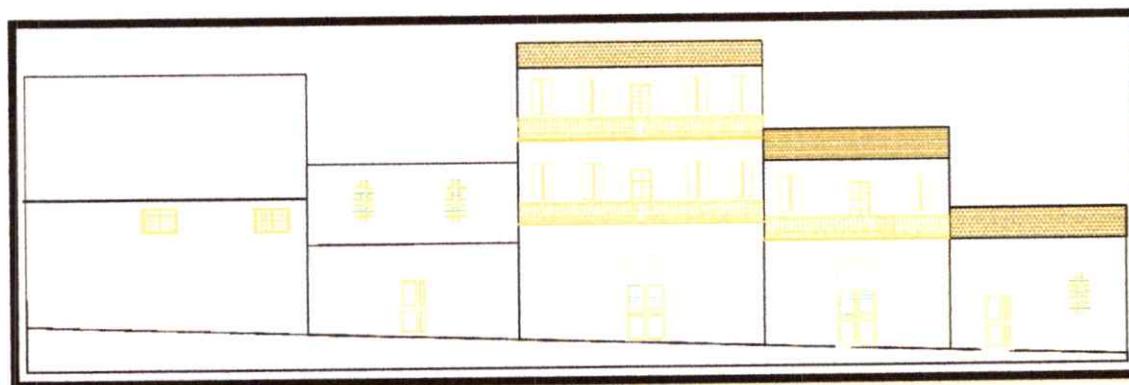


Fig. III.30. Façade de l'ilot 1.
Source : D'auteur

a). Relevé De Maison 1

Nom de l'édifice: maison coloniale, implantée dans la première extension de Guyot ville (Fig. III.31)

La Description de la maison:

La maison est en forme carrée presque 11*11m, composée de R+1, Le rez de chaussée se compose d'un hall, des chambres, et la salle de bain, l'étage se compose d'une salle de séjour et d'une cuisine.

Système constructif : poteau en brique pleine, plancher à poutrelle en acier (Fig. III.32)

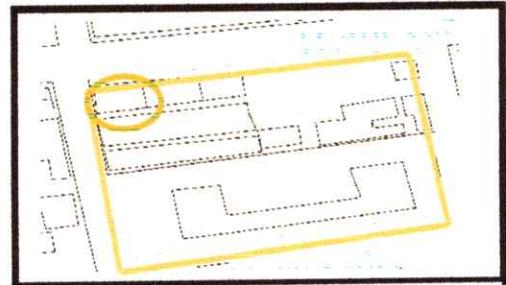


Fig. III.31. Situation de la maison source : auteur

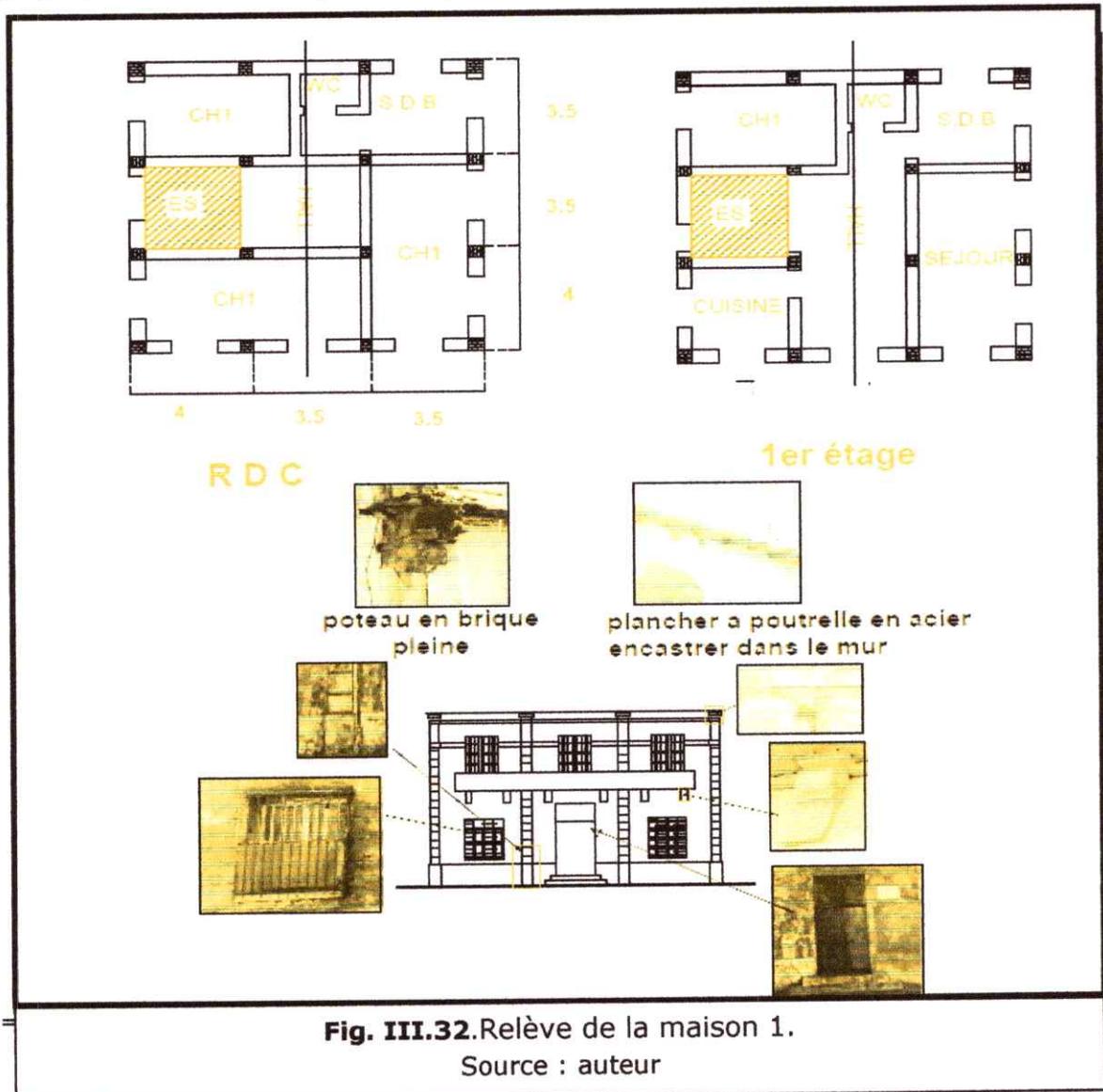
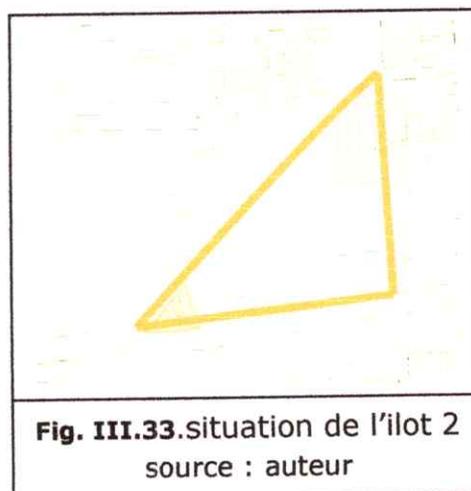


Fig. III.32. Relevé de la maison 1. Source : auteur

II.5.2. Ilot 2 :

L'ilot se trouve au centre ville d'Ain Benian (Fig. III.33) sur une friche urbaine qui articule deux pôles (noyau historique et le port) et qui est la résultante d'une extension incontrôlée et une conurbation de bâti.



Notre ilot se trouve à l'intersection de deux axes importants qui sont :

L'axe historique Boulevard Colonial Si Mhamed au Nord et l'axe en voie de développement Boulevard Bourouba Si Lounis au Sud.

L'ilot a été divisé en deux parcelles et après en trois parcelles (Tableau.III.2).

Le terrain d'intervention englobe 4 structures :

Gare routière, espace vert, bibliothèque, hangar. (Fig.III.34), (Fig.III.35)

	1910	1962	1990	actuel
Forme et dimension des ilots				
Forme et dimension des parcelles				

Tableau.III.2. l'évolution de l'ilot 2.
Source : D'auteur



Fig. III.34.Jardin Ain Benian
Source : D'auteur



Fig. III.35.Bibliothèque Ain Benian
Source : D'auteur

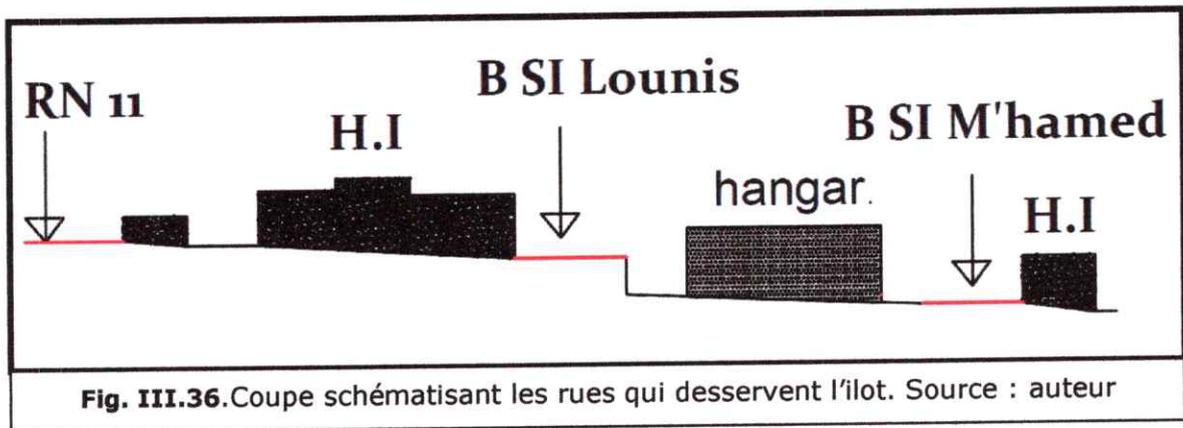


Fig. III.36.Coupe schématisant les rues qui desservent l'îlot. Source : auteur

II.5.3. Ilot 3

Il se situe dans la partie sud de la ville à cote de la route nationale N°11 (Fig. III.37), l'îlot a gardé les mêmes dimensions ainsi que la division de ses parcelles, avec l'augmentation du bâti (Tableau.III.3).



Fig. III.37.situation de l'îlot 3
source : auteur

	1910	1962	ACTUEL
Forme et dimension des ilots			
Forme et dimension des parcelles			

Tableau.III.3. l'évolution de l'ilot 3.

Source : D'auteur

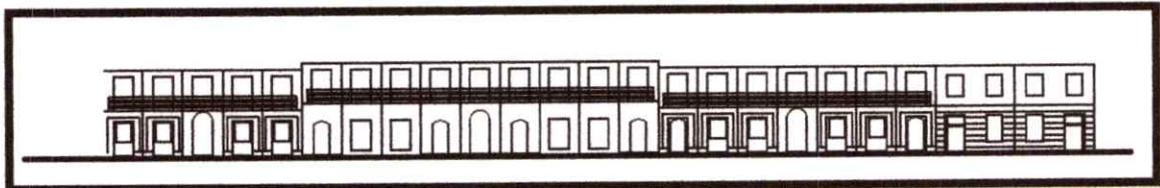


Fig. III.38. Façade de l'ilot 3 .

Source : D'auteur

b) Relevé De Maison 2

Nom de l'édifice: maison coloniale, implantée dans la 2eme extension de Guyot ville (Fig. III.39)

La Description de la maison:

La maison présente sous une configuration simple et claire

Elle compte généralement le RDC et elle comporte six pièces différentes chacune sa fonction, sa position et sa dimension (Fig. III.40)



Fig. III.39. Situation de la maison source : auteur

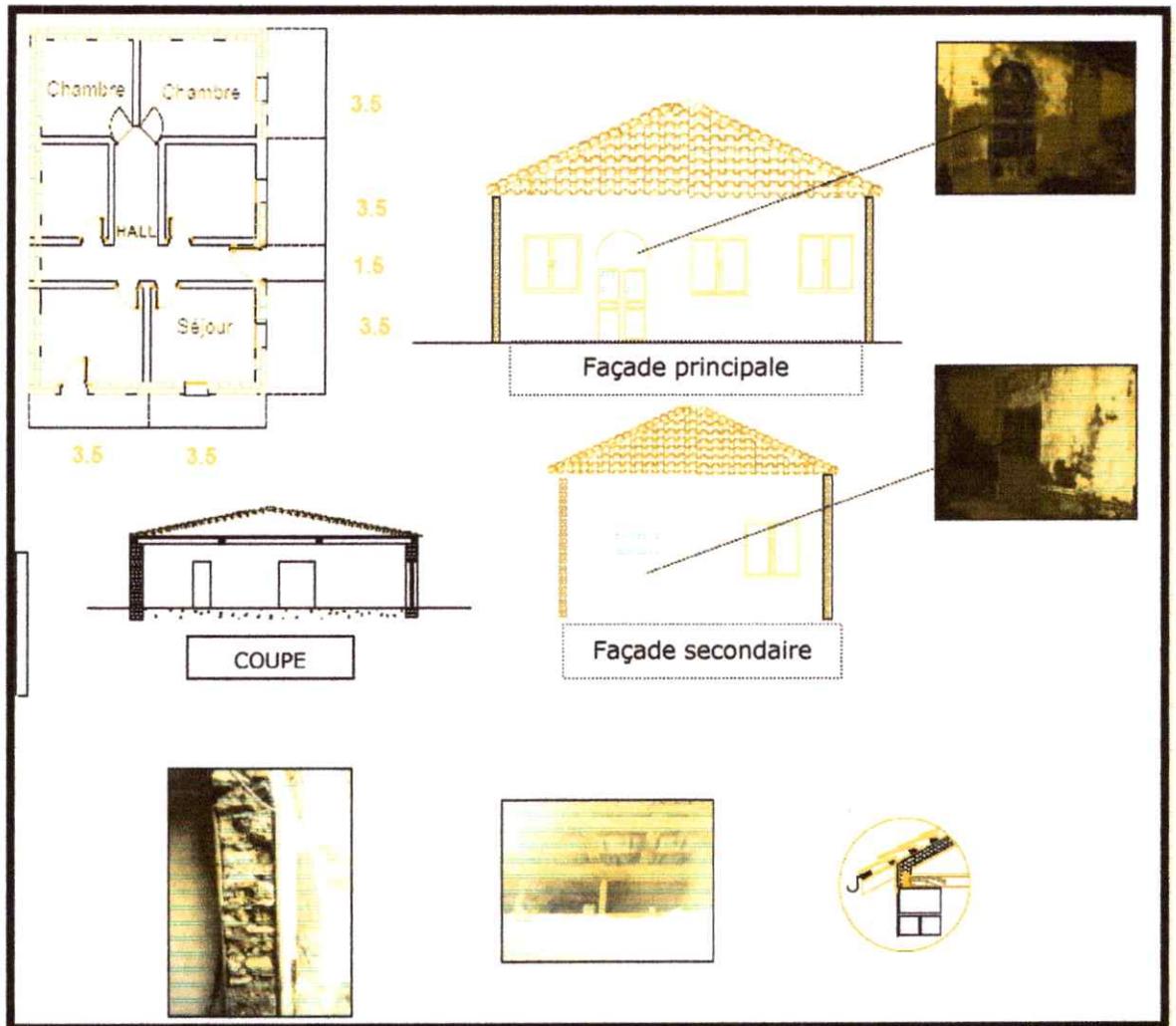


Fig. III.40. Relevé de la maison dans l'ilot 3
.source : auteur

II.5.4. Ilot 4

l'ilot situé à l'ouest du noyau urbain (Fig. III.41) , on remarque que ses dimensions sont petites par rapport à celles du noyau historique, et la parcelle est presque entièrement batie vue sa petite superficie (Tableau.III.4)

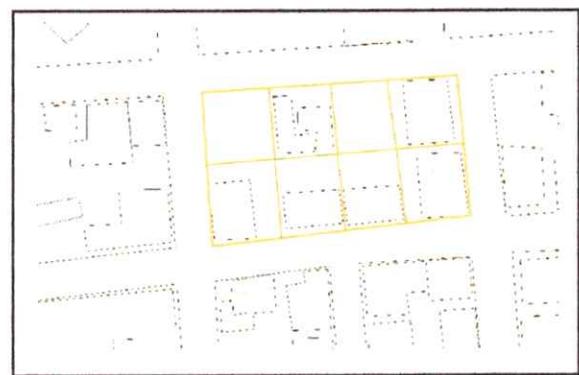


Fig. III.41.situation de l'ilot 4
source : auteur

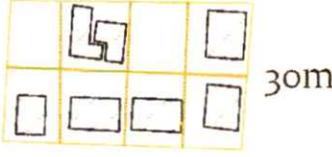
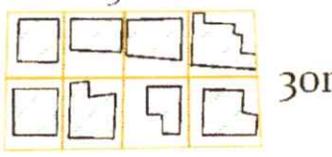
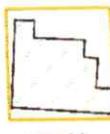
	1990	ACTUEL
Forme et dimension des ilots	<p>50m</p>  <p>30m</p>	<p>50m</p>  <p>30m</p>
Forme et dimension des parcelles	<p>15m</p>  <p>10m</p>	<p>15m</p>  <p>10m</p>

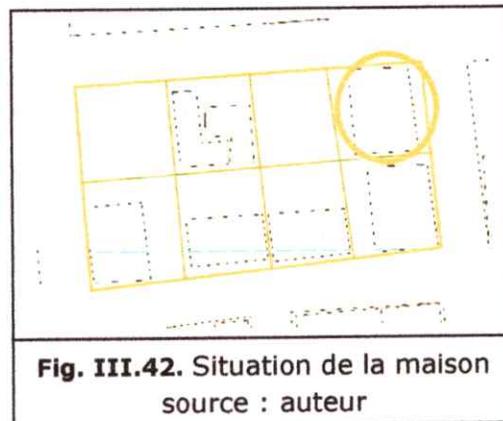
Tableau.III.4. l'évolution de l'ilot 4.
Source : D'auteur

c) RELEVÉ De Maison 3

Cette maison située dans l'ilot 4 (Fig.III.42), est moderne construite dans la période postcoloniale.

La maison est en forme rectangle composée de R+1.

Le rez de chaussée se compose d'un hall, des chambres, et la salle de bain, séjour, cuisine, l'étage se compose de chambres (Fig. III.42)



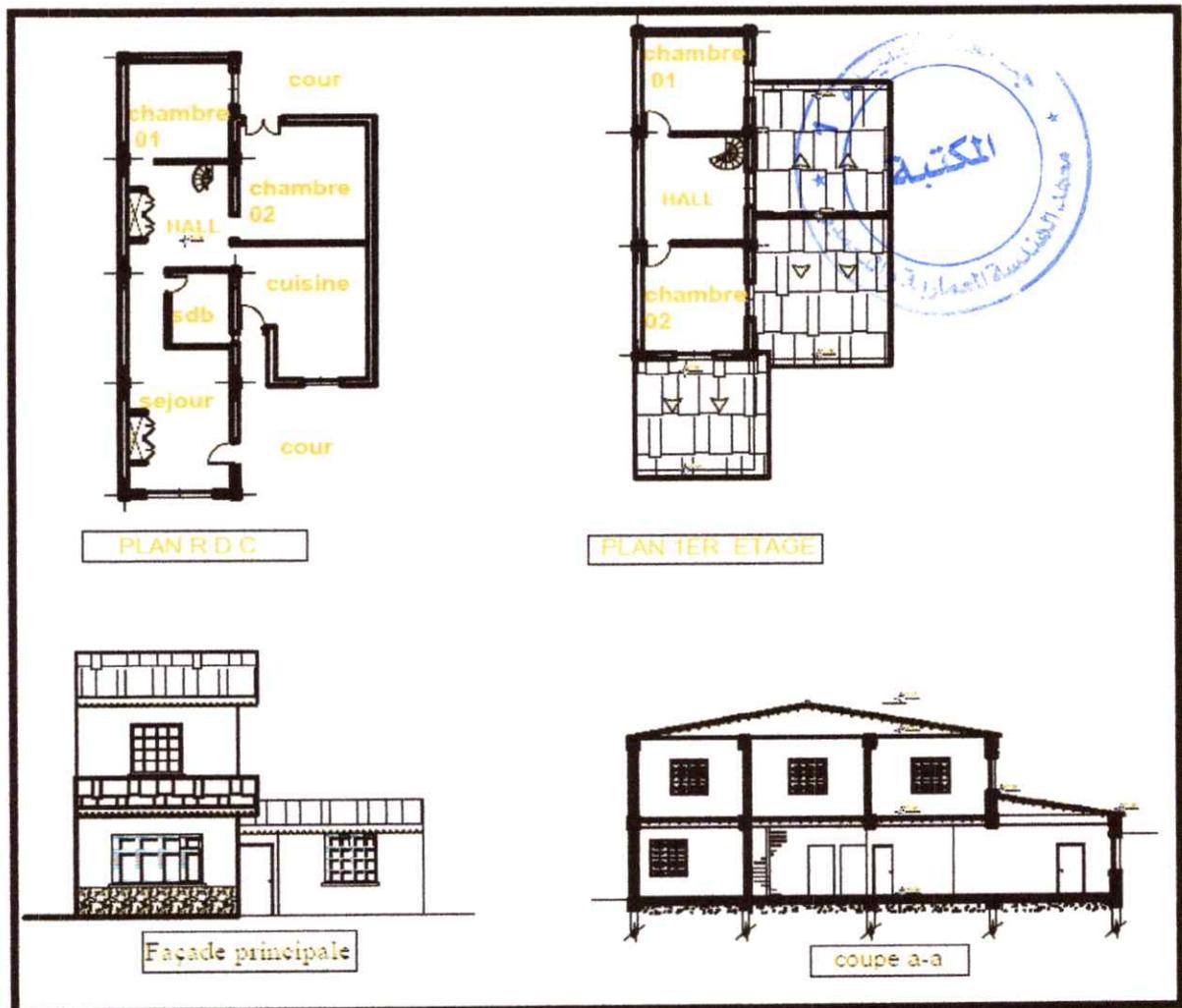


Fig. III.43. Relève de la maison dans l'ilot 4.
Source : auteur

II.5.5. SYNTHÈSE D'ANALYSE DES ILOS

L'étude de la ville d'Ain Benian nous a permis d'identifier 4 tracés régulateurs de la forme urbaine:

- 1- Tracé en damier modulaire (le centre historique).
- 2- Tracé composé (les lotissements de la madrague).
- 3- Tracé oblique et parallèle (système de triangulation).
- 4- Absence de tracés.

Trois typologies d'îlots existent:

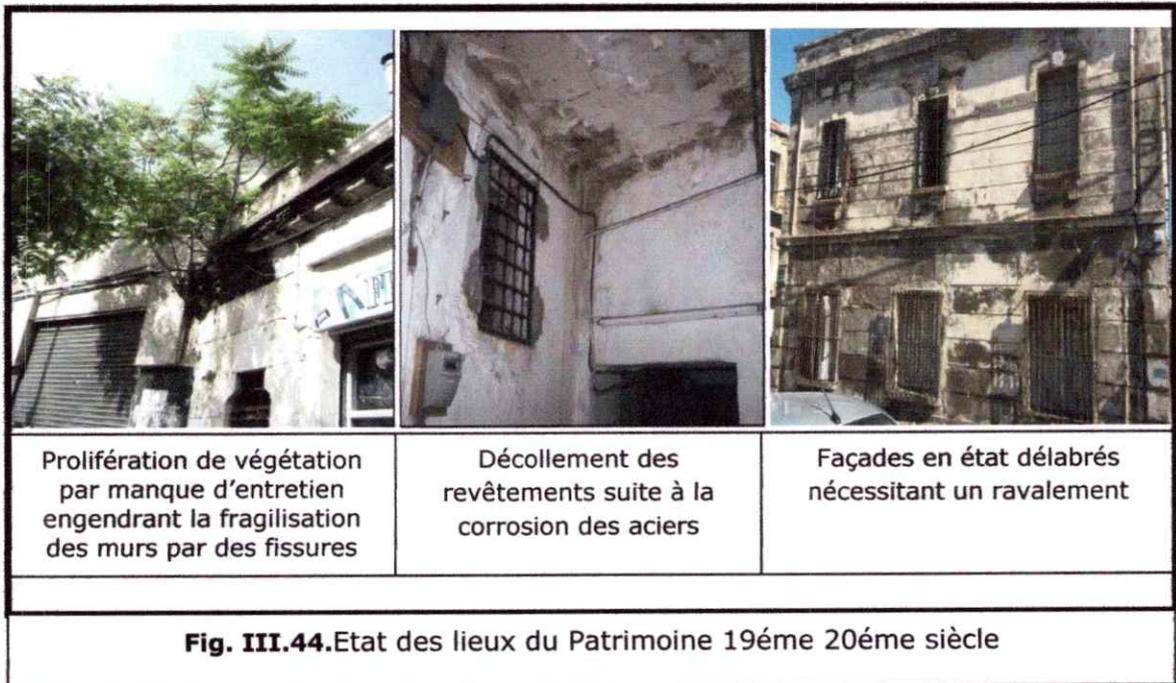
120m x 60 m 30m x 90m 50m x 20m

Les parcelles : 25*25m, 25*10m, 15*10m, 12*10m

Module de base 15*10m

II.5.6. Synthèse d'analyse de bâti :

Le patrimoine de la période coloniale présente des signes inquiétants de vieillissement qui nécessitent une intervention urgente. L'ensemble des immeubles de cette période se trouve dans un état alarmant de dégradation tel que le montrent les différentes photos



II.6. Synthés de l'analyse de la ville

Après l'analyse urbaine de la ville on remarque des potentialités telles que :

- Ain benian (ex Guyot ville), par sa proximité de la capitale constitue au préalable des potentialités touristiques qu'on pourrait exploiter
- A une valeur historique, car ex guyot ville, Ain Benian de fondation coloniale est une des plus anciennes zones côtières de la région d'Alger.
- Site paradisiaque, avec ses plages, ses jolies criques et son petit port de plaisance et de pêche

- Sa situation stratégique en périphérie de la madrague qui articule la baie d'Alger et le littoral Ouest.

- L'accessibilité aisée depuis le centre d'Alger et les wilayas limitrophes

Mais on remarque des inconvénients tels que :

- La madrague a subi une transformation, un mauvais aménagement qui a transformé le port en un parking au lieu d'un espace de détente bien aménagé

- La dégradation et la non valorisation des capacités touristiques que présente le cap par sa configuration particulière et par ses potentialités paysagères.

- l'absence d'une relation ville mer: on constate sur le plan fonctionnel une inexistence de lien physique ou socio-économique entre les deux entités. Une insuffisance d'ouvertures vers la mer sauf quelques percées étroites qui n'offre pas de réelles perspectives ni de la liberté d'accès à la mer.

- L'occupation anarchique du littoral par des constructions illicites et anarchiques

- La dominance du caractère résidentiel privé qui limite le caractère public du littoral.

- Le manque d'aire de stationnement au niveau du port de pêche et de plaisance, ainsi que dans les lieux publico-collectifs.

- Le foncier agricole se mute en foncier urbain

- L'apparition de grandes ruptures morphologiques du au fait de l'inexistence d'instruments d'urbanisme.

- En ce qui concerne le tissu urbain; il se compose de deux types de tissu:

- 1-Le tissu colonial il est dominant au niveau du noyau initial, fait avec une étude urbanistique.

- 2-Le tissu postcolonial spécifique à la nouvelle entité, il n'a aucun cachet spécial sauf la partie nord ouest qui a fait l'exception.

Ain Benian a connu une urbanisation anarchique cette dernière décennie, l'état des constructions est en très mauvais état, les constructions illicites occupent une grande partie du terrain, les équipements restent insuffisants de là une programmation s'y impose afin d'avoir un schéma d'aménagement cohérent.

- la discontinuité des voies qui rompe les vues panoramiques.
- l'absence des carrefours à l'échelle du quartier.
- l'absence des voies de dessertes au niveau de certaines entités (500 logts).

D'après l'étude des différentes composantes de la commune d'Ain Benian on a constaté le mauvais état du noyau initial qui nécessite une intervention au niveau des infrastructures, et au niveau des constructions plus la zone portuaire qui est faible en matière d'équipements touristiques. Donc notre intervention va se porter sur l'amélioration de l'aspect touristique de la commune de AIN EL BENIAN.

III. INTERVENTION URBAINE

III.1. Choix De Site D'intervention

On a choisi la partie qui porte sur la zone ouest de la ville d'AIN BENIAN pour les raisons suivantes :

La valeur historique marquée par le tissu colonial qui se trouve le long de l'axe structurant (BD SI M'HAMED), (SI LOUNAS) qui joue un rôle dans la conformation urbaine.

- La valeur économique et touristique et commerciale
- la valeur fonctionnelle : l'existence d'un ensemble des équipements et des activités.

III.2. Présentation de l'aire d'étude :

III.2.1-SITUATION :

Notre aire d'étude est située au NORD-OUEST de la ville d'Ain Benian dans le POS N° 13 à la deuxième zone de la ville avec une surface de 2,18ha présentant un terrain en faible pente estimée à 5%.

III.2.2-DELIMITATION :

Le site est délimité par des éléments générateurs naturels et artificiels :

- AU NORD : La mer méditerranée, qui est une barrière de croissance et un élément naturel générateur de la forme urbaine
- AU SUD : Boulevard du milieu, Boulevard Si Lounès.
- AU NORD-OUEST : cite 109 Logements,
- AU NORD-EST : L'habitat collectif (cité 500 logements)

III.2.3-LES CRITERES DE DELIMITATION :

La délimitation se fait à partir d'un système historique qui est basé sur les données suivantes :

Les valeurs paysagères et naturelles.

Etat du cadre bâti.

Les activités dominantes.



Fig. III.45. Situation de site d'intervention.

Source : Google Earth

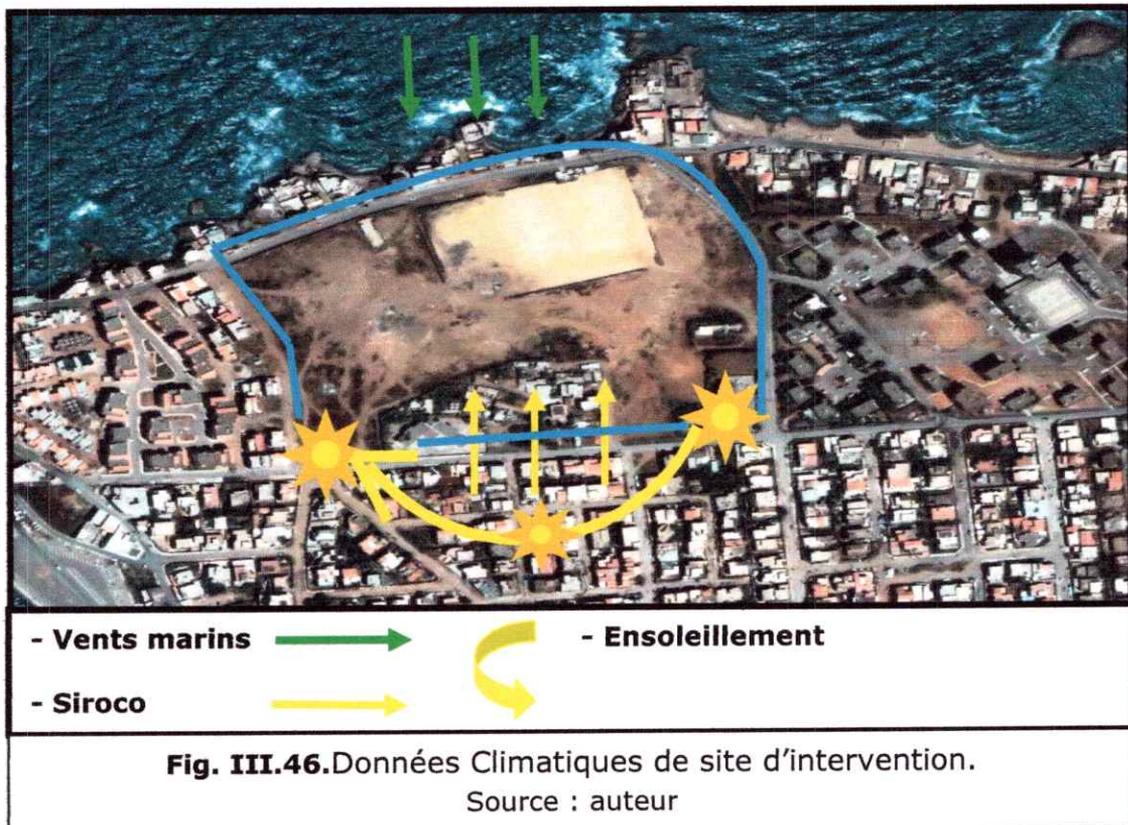
III.2.4-L'ACCESSIBILITE :

L'accès de notre aire d'étude se fait à partir du :

- 1).Le boulevard de front de mer, le long de la frange du littoral.
- 2).Le boulevard du milieu, à partir du centre ville et qui annonce l'accès de la zone portuaire.
- 3).Le boulevard Si Lounès : Les accès piétons et mécaniques de la porte d'AIN BENIAN Sur EL DJAMILA.

III.2.5-DONNEES CLIMATIQUES:

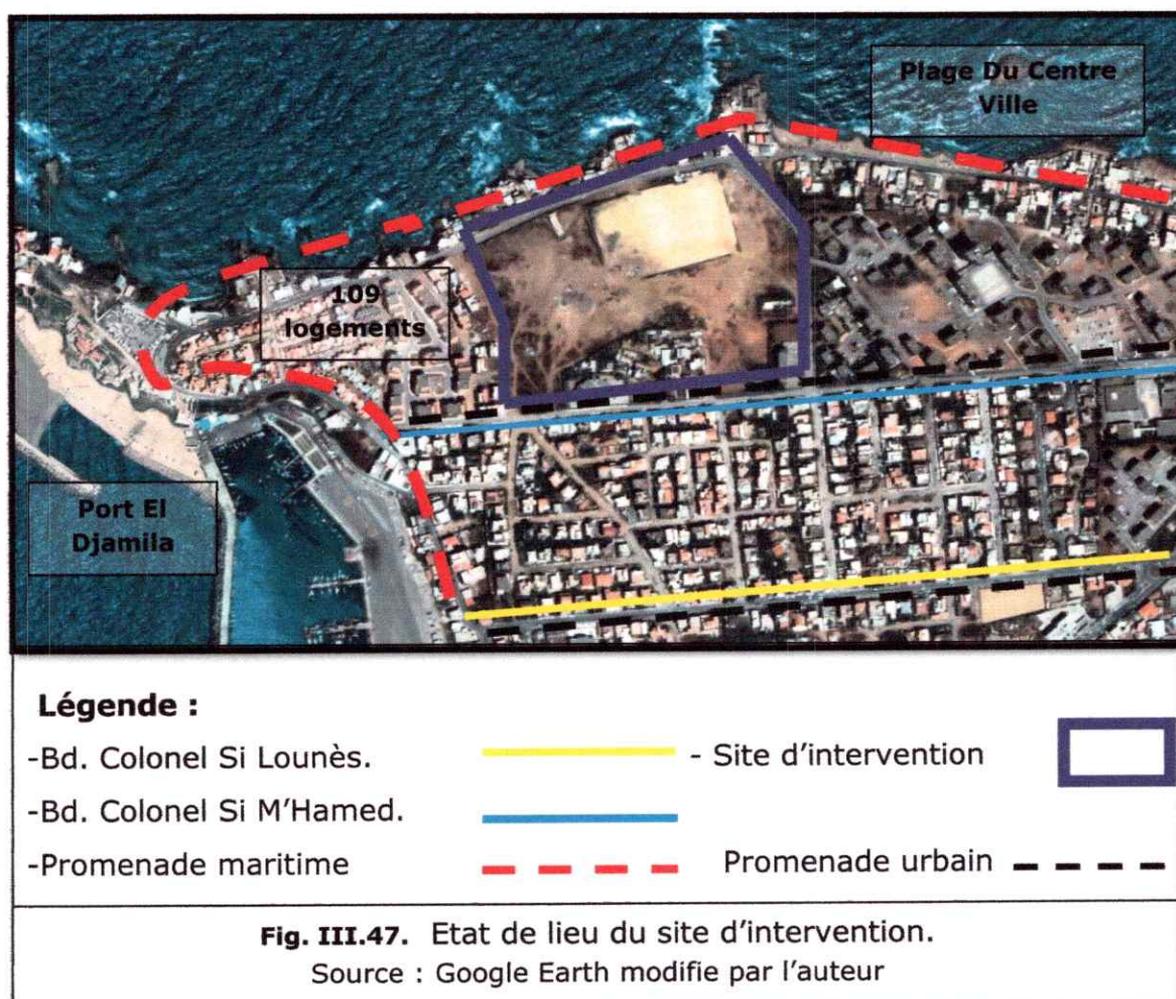
La région est sous climat méditerranéen, elle est située dans un seul étage bioclimatique, le subhumide caractérisé par un hiver doux.



III.3 - état de lieu du site d'intervention :

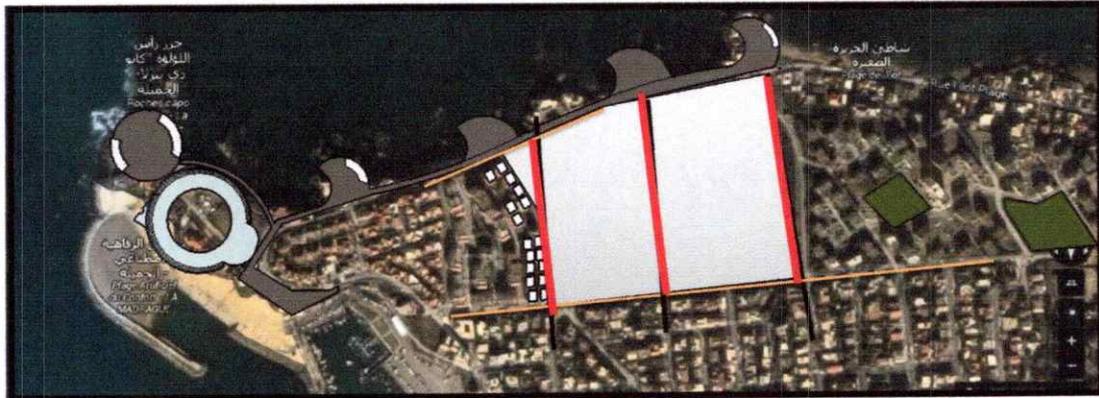
L'aménagement devrait être conçu comme un tout, il se basera sur une prise en charge visuelle, qui a pour but d'identifier les potentialités

Ce schéma d'aménagement entendu comme un plan de composition urbaine détermine la structure d'implantation unitaire, de connexion du projet avec l'existant, il assure le maintien et la valorisation des éléments du lieu, ainsi que la création et l'achèvement du système de la conformation urbaine existante.



III.4.SCHEMA DE PRINCIPE

En premier lieu on a prolongé les routes en traversant notre site d'intervention pour créer des percées vers la mer et mettre en valeur l'esplanade



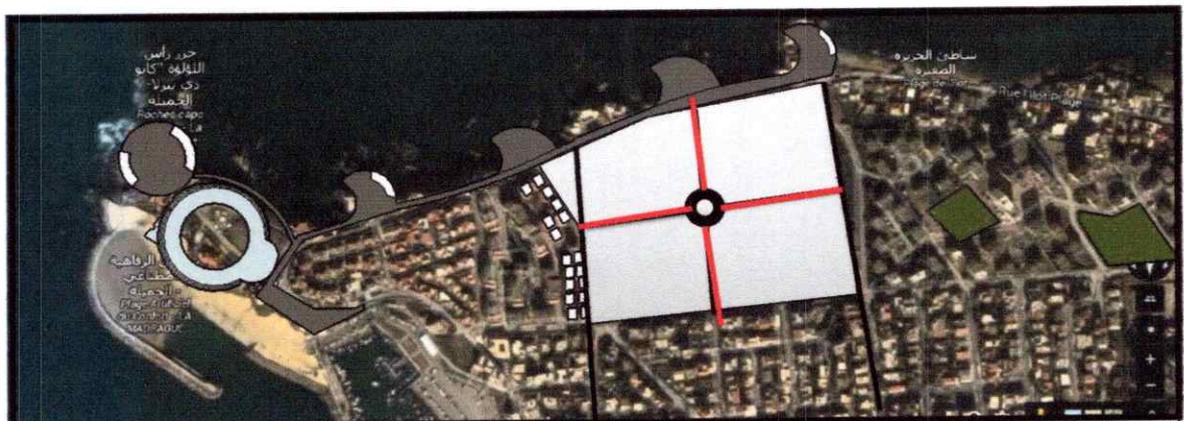
Légende : Axe projeté traduit en route ———

Fig. III.48. Schéma de principe.

Source : auteur

Après on coupe le terrain en 2 avec un axe parallèle à la rue Mohammed chouli qui sera traduit en route principale

La création d'un grand rond point sur le point d'intersection des deux axes principaux projetés qui sera un point principal



Légende : Rond point ○ Axes principaux ———

Fig. III.49. Schéma de principe.

Source : auteur

Ensuite la création d'axes qui relient les carrefours d'intersection des différents axes et qui seraient traduits complètement ou partiellement en routes



Légende : Axes existants — Esplanade 
Axe projeté traduit en route 

Fig. III.50. Schéma de principe.
Source : auteur

III.5. Plan D'aménagement Proposé



CONCLUSION

Après avoir terminé ce chapitre, on a montré que la ville étudiée a des problèmes au niveau des équipements et des infrastructures. Mais elle a aussi des potentialités naturelles et historiques qui peuvent la rendre « ville attractive ».

Des interventions urbaines présentent des solutions aux problèmes de cette ville, ainsi que l'exploitation de ses potentialités comme :

- Exploiter la façade maritime
- Elargissement de la voirie
- Créer une relation ville-mer
- Implanter des pôles touristiques
- Création d'un musée aquatique
- Restructuration des espaces publics

CONCLUSION GENERALE

CONCLUSION GENERALE

Ce mémoire de fin d'étude a tenté d'exploiter les potentialités de la ville d'Ain Benian pour la rendre attractive.

Le développement de l'attractivité de la ville d'Ain Benian qui recèle des potentialités naturelles et historiques constitue une préoccupation majeure pour accentuer le tourisme qui est élément générateur de richesse.

Selon les facteurs de l'attractivité, le tourisme balnéaire est la forme touristique la plus répandue au monde.

L'attractivité touristique du littoral s'accompagne des pôles touristiques et des constructions à usage résidentiel.

Malgré ce fort potentiel, Ain Benian présente un déficit de compétitivité touristique, les causes de cette faiblesse sont :

L'absence de pôles attractifs dans la ville ; le manque d'infrastructures par rapport au développement démographique, la richesse naturelle est mal exploitée, surtout la façade maritime, une urbanisation sans aucune stratégie, faite d'une manière anarchique.

Ces avantages et ces inconvénients nous font comprendre le fonctionnement de la ville d'Ain Benian, ainsi on fait une intervention urbaine qui s'intègre dans l'environnement immédiat et qui donne une attractivité à cette ville.

Notre intervention urbaine a été réalisée à travers :

Faciliter l'accessibilité à la ville en élargissant les voies, donner la valeur au carrefour, reliant l'ancienne et la nouvelle ville, marquer le carrefour d'intersection des différents types de voies, créer une promenade maritime matérialisée par des aménagements : espaces de consommations et terrasses, et un projet qui sera un pôle attractif de la ville. C'est le complexe touristique qui donne une belle façade maritime à la ville en assurant la liaison entre la ville et la mer.

CONCLUSION GENERALE

Cette étude n'est qu'une ouverture d'une grande fenêtre vers le développement d'une ville côtière pleine de richesses demandant à être exploitées plus profondément.

A la fin de notre travail, on souhaite avoir réalisé un bon projet, qui doit avant tout répondre aux besoins de la ville, selon le principe : un bon projet est un projet qui offre une réponse à une demande.

BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES

Benoit Meyronin, Le marketing Territorial : enjeux et pratiques, Paris, Vuibert, (2009).

Corinne Berneman et Benoît Meyronin Culture et attractivité des territoires : Nouveaux enjeux, nouvelles perspectives.

Dictionnaire Larousse.

Dictionnaire Reverso (2014).

DUQUUNNE M. N (2013) .L'attractivité territoriale, une autre lecture du développement local (2012-2013). Université de Thessalie, Ecole polytechnique. Département d'aménagement, d'urbanisme et de développement régional, séance de travail.

FREDERIC MARIN. (Mai 2010). Blog d'Alfeo.

GREFFE X. La mobilisation des actifs culturels de la France : de l'attractivité culturelle du territoire a la notion culturellement créative, rapport de synthèse sur l'attractivité culturelle, document de travail du DEPS.

Jérôme Fabre, Nicolas Hosdez, Insee Service Études et Diffusion n°104 – (Février 2012).

Jost krippendorf. Marketing et tourisme. Berne Herbert Lang.

Pinon P., « Lire et comprendre l'espace public », Ministère de l'Équipement, du Logement et des Transports, Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme, Service Technique de l'Urbanisme, Paris, (1991) p80.

BIBLIOGRAPHIE

Poirot Jacques, Gérardin Hubert, « L'attractivité des territoires : un concept multidimensionnel », *Mondes en développement* (1/2010) (n° 149),

Poirot Jacque, GERARDIN Hubert, (2010) « L'attractivité : quel levier pour le développement ? », *Mondes en Développement*

Tabet Aoul M K (2009) Le marketing territorial un outil da développement local. Cas des communes du grand Tlemcen. Mémoire de magister université ABOU BEKR B -T.

VILLEPONTOUX S. Prospective de territoires en Languedoc-Roussillon : maintenir l'attractivité des grands territoires urbains. Cahier 1 La démarche prospective : Objectifs et méthode. Université Montpellier Direction Régionale de l'Équipement - Languedoc - Roussillon.

VILLEPONTOUX S. Prospective de territoires en Languedoc-Roussillon : maintenir l'attractivité des grands territoires urbains. Cahier 1 La démarche prospective : Objectifs et méthode. Université Montpellier Direction Régionale de l'Équipement - Languedoc - Roussillon.

SITE-WEB

<http://www.espaces-publics-places.fr/approfondissement-th%C3%A9orique-l%E2%80%99analyse-typo-morphologique>