

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



UNIVERSITE BLIDA I



---

INSTITUT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

Mémoire de Master 02 Architecture et Habitat

Thématique d'atelier : Paysage, identité et intégration

**Thème : l'extension contemporaine fragmentée et fulgurante sur des terres agricoles vers un contrôle de densité et mixité urbaine.**

**Cas d'étude : ville de Tipasa**

**Encadreurs :**

- Mr KEBAILI
- Mme BEN KALI

**Etudiants :**

- Hachemi Samir
- Baiche Hichem

Année Universitaire : 2016-2017

## Sommaire

Résumé.....	01
-------------	----

### CHAPITRE I : CHAPITRE INTRODUCTIF

1. Introduction.....	02
2. Problématique générale à l'échelle nationale.....	07
3. Choix du cas d'étude.....	08
4. Problématique spécifique à la ville de Tipaza.....	09
5. Les objectifs.....	11
6. L'hypothèse.....	11
7. La méthodologie d'approche.....	12
8. Structuration du mémoire.....	15

### CHAPITRE 2 : ETAT DE L'ART

Introduction.....	17
1. Définition des mots clefs.....	17
1.1. Eléments introductifs de notre discipline.....	17
➤ Génie du lieu.....	17
➤ Paysage.....	17
➤ Tissu urbain.....	18
➤ Organisation urbaine.....	18
➤ Ilot.....	18
➤ L'habitat intégré.....	19

1.2.	Eléments de problématique.....	19
	➤ L'étalement urbain.....	19
	➤ Friches urbaine.....	19
	➤ Fragmentation urbaine.....0.....	20
1.3.	L'analyse urbaine.....	20
	➤ Analyse urbaine.....	20
	➤ Structure des permanences.....	21
	➤ Structure de conformation.....	21
	➤ Structure fonctionnelle.....	21
	➤ Structure publico-collectif.....	21
1.4.	Composition urbaine.....	22
	➤ Composition urbaine.....	22
	➤ Genèse du projet.....	22
	➤ Articulation.....	22
2.	Recherche sur l'étalement urbain.....	23
2.1.	Analyse d'exemple de solution .....	23
	2.1.1. Politique de la ceinture verte.....	23
	2.1.2. Plan global d'urbanisme.....	26
	2.1.3. Préservation des terres.....	28
2.2.	Conclusion de recherche sur l'étalement urbain.....	31
3.	Conclusion de l'état de l'art.....	31

### **CHAPITRE III : ETUDE DE CAS :**

Introduction.....	33
1. Présentation du cas d'étude.....	33
2. Analyse urbaine de la Ville de Tipaza.....	36
3. Lecture diachronique de la ville de Tipaza.....	36
3.1. Les éléments naturels ayant favorisés la naissance de la ville .....	37
3.2. La croissance de la ville de Tipaza.....	39
3.2.1. Période préhistorique.....	39
3.2.2. Période Phénicienne.....	40
3.2.3. Période Carthaginoise.....	41
3.2.4. Période Maure.....	41
3.2.5. Période Romaine.....	41
3.2.6. Période Vandale et Bizantine.....	43
3.2.7. Période Musulmane.....	43
3.2.8. Période coloniale française.....	43
3.2.9. Période contemporaine.....	45
3.3. Schéma historico-morphologique.....	46
3.4. Structure des permanences.....	46
4. Lecture synchronique de la ville de Tipaza.....	50
4.1. Structure Publico-collectif.....	50
4.2. Structure Fonctionnelle.....	51
4.3. Structure de conformation.....	52
5. Caractère de l'urbain de la ville de Tipaza.....	53
6. Choix de l'aire d'intervention.....	54

7. Lecture critique des instruments d'urbanisme.....	56
7.1. Présentation du PDAU.....	56
7.2. Présentation du POS.....	57
7.3. Les aspects négatifs des instruments.....	57
7.4. Lecture du programme du POS de notre zone d'intervention.....	59
8. Conclusion partielle du chapitre : recommandations.....	60
• <b>Conclusion du mémoire</b> .....	61

## **RESUME :**

**L'architecture** est l'outil dont l'homme s'en est servi pour concevoir son **habitat** depuis des millénaires pour s'abriter et satisfaire ses exigences qui se diffèrent d'un milieu à un autre, l'architecture traditionnelle s'adapte au milieu en question ce qui rend cette architecture spécifique et crée un **tissu urbain** unique dans chaque ville .

Actuellement, nos villes souffrent de l'altération de leurs tissus urbains laissant place à une architecture standard sans prendre en considération le **génie du lieu**, cette standardisation est une des causes primaires de la dégradation et la crise de la production architecturale.

Notre travail à travers ce mémoire consiste à porter des étaiements sur les raisons de cette dégradation de production et se concentrer sur une de ces raisons qui sera notre axe de recherche.

Notre démarche d'approche de cet axe de recherche est d'identifier le **caractère urbain** de notre cas d'étude à travers une méthode d'**analyse** qui englobe différentes lectures **synchroniques** et **diachroniques** de la ville ; et conclure des recommandations utiles pour la proposition des alternatives à cette architecture standard, entre autres ; notre hypothèse d'alternative qui est la **composition urbaine** mixte dense et cohérente.

**Mot clés :** Architecture, habitat, tissu urbain, génie du lieu, caractère urbain, analyse de la ville, lecture diachronique, lecture synchronique, composition urbaine.

## **ABSTRACT :**

The **architecture** is the tool that man has used to design his **habitat** since many years to shelter and satisfy his requirements that differ from one environment to another, traditional architecture adapts to the environment, which makes the architecture specific to the city and creates a unique **urban fabric** in each city.

Currently, our cities suffer from the alteration of their urban fabric giving way to a standard architecture without taking into consideration the **genius of the place**, this standardization is one of the primary causes of degradation of architectural production.

Our work through this dissertation consists to study the reasons of this degradation of production and focus next on one of these reasons that will be our axis of research.

Our approach to this research is to identify the **urban character** of our city through a method of **analysis** that encompasses different **synchronic** and **diachronic** perusal; and conclude useful recommendations for proposition of

alternatives to this standard architecture, among them, our hypothesis of alternative, which is the dense and coherent mixed urban composition.

## المخلص

الهندسة المعمارية هي أداة قد استخدمها الانسان لتصميم بيئته ومأواه لآلاف السنين وذلك لتلبية متطلباته التي تختلف من بيئة إلى أخرى. الهندسة المعمارية التقليدية تتكيف مع البيئة المذكورة مما يجعل هذه الأخيرة محددة وتخلق طابع حضري مميز لكل مدينة.

تعاني مدننا حاليا من تدهور انسجتها الحضرية التي تفسح المجال أمام الهندسة المعمارية الموحدة والمتشابهة دون مراعاة لروح المكان، وهذا التطابق هو أحد الأسباب الرئيسية لأزمة الإنتاج المعماري.

يهدف عملنا من خلال هذه المذكرة من التحقيق في أسباب هذا التدهور في الإنتاج المعماري والتركيز على واحد من هذه الأسباب الذي سيكون محور بحثنا. المنهج المتبع في هذا العمل يهدف للتعرف على الطابع الحضري للحالة المدروسة من خلال طريقة التحليل التي تشمل مختلف القراءات الزمنية والوضعية للمدينة. واستخلاص توصيات مفيدة لاقتراح بدائل لهذا العمران الموحد من بينها فرضيتنا البديلة وهي التركيبة الحضرية المتنوعة والمتناسقة.

## **REMERCIEMENTS :**

Nous tenons tout d'abord à remercier Dieu le tout puissant et miséricordieux, qui nous a donné la force et la patience d'accomplir ce modeste travail.

En second lieu, nous tenons à remercier notre encadreur monsieur **Kebaili Fekhredinne** pour ses précieux conseils et son aide durant toute la période du travail. Nous voudrions également lui témoigner notre gratitude pour sa patience et son soutien afin de mener notre travail à bon port.

Nos sincères remerciements à l'ensemble de notre cadre pédagogique :  
madame **C.Benkali** et monsieur **Mokadem**.

Un spécial remerciement à monsieur **Benkali** pour sa présence, sa disponibilité et sa générosité de partager son savoir.

Sans oublier de remercier nos professeurs qui nous ont accompagnés durant notre cursus ces cinq années : monsieur **A.Semsari**, monsieur **Dermouche**, madame **Djelata**, madame **Hadj-arab**, madame **Saki**.

Nos vifs remerciements vont également aux membres du jury pour l'intérêt qu'ils ont porté à notre recherche en acceptant d'examiner notre travail.

Enfin, nous tenons également à remercier toutes les personnes qui ont participé de près ou de loin à la réalisation de ce travail.

## DEDICACE :

Je remercie, avant tout, « ALLAH » de m'avoir donné le courage et de m'avoir facilité le chemin pour élaborer ce travail.

Je dédie ce travail à ma source d'inspiration et de tendresse, l'exemple du dévouement qui n'a pas cessé de m'encourager et de prier pour moi.

**Chatiha**, ce travail est grâce à toi et pour toi.

A mon père **Madani** toujours présent, pour son soutien et ses encouragements.

A mes frères **Yacine** et **Didine**.

A mon bras droit et mon âme sœur toujours présent à mes côtés

**Hachemi Sabrina.**

A mon binôme et mon frère à jamais **Baiche Hichem.**

Sans oublier mes frères amis **Mustapha, Yacine, Omar, Samir,**

**Smail**, ainsi que tous les membres de la famille **Hachemi,**

**Mahdad** et la famille **Groupe 4.**

**HACHEMI ABDERRAHMANE SAMIR**



## 1. INTRODUCTION GENERALE :

Après les cinq années d'études il est temps de **mettre** une définition précise et approfondie sur notre discipline : l'architecture.

L'architecture c'est l'art de l'aménagement de l'espace bâti et non bâti, un art savant et complexe dont la fonction majeure est de répondre aux besoins de l'usager et **donner des repères spatiaux qui peuvent acquérir avec le temps** des valeurs symboliques celles-ci varient d'une civilisation à une autre, c'est un reflet d'une époque. Après avoir répondu au besoin de l'homme, l'architecture affecte sur lui et agit sur son mode de vie, la première définition de l'architecture fut par Vitruve :

**« L'architecture prend en compte l'aspect technique, fonctionnel et esthétique »<sup>1</sup>.**

Par la suite, d'autres architectes ont défini l'architecture chacun selon son courant et ses convictions, entre autre l'architecte allemand « Stefan Behnisch » explique que l'architecture c'est de créer le théâtre de notre vie, pour lui elle apporte une contribution essentielle au patrimoine de l'humanité, elle définit la culture, l'espace et le temps. L'architecture peut nous indiquer d'où nous venons et dans une certaine mesure la direction que nous souhaitons prendre<sup>2</sup>.

Entre les définitions des dictionnaires et celles des architectes, une vision personnelle basée sur les connaissances acquises pendant les brèves années d'études, nous permet de définir l'architecture comme étant **un art de concevoir un espace où vit l'homme et a pour objectif que ce dernier soit à l'abris et vit confortablement**. Notre mission consiste donc à réussir à répondre à tous les questionnements perpétuels que le milieu de vie a subis et subis à ce jour et trouver ou retrouver des solutions architecturales aux besoins et exigences des usagers en leurs offrant la meilleure qualité de vie dans un contexte précis.

Ces définitions ne représentent malheureusement que des définitions théoriques, or dans notre quotidien l'architecture (si on peut toujours l'appeler ainsi) diffère. Car si on donne son application, elle ne sera autre **que c'est une fonction** de construction où on prend uniquement en considération **l'aspect réglementaire technique et structural, et plus au moins celui de l'esthétique et fonctionnel** en négligeant les aspects paysage et identitaires (historiques et environnementales) du lieu dans lequel on construit (ce lieu qu'on a tellement dépouillé de ses valeurs qu'il devient une assiette de projet). L'architecture actuelle nous présente les projets comme des fragments isolés et non comme des projets appartenant à un organisme urbain.

---

<sup>1</sup> Vitruve, De l'architecture édition dirigée par Pierre Gros, Edition : Minor, 2015.

<sup>2</sup> Stefan Behnisch, interview par le magazine de l'organisation mondiale de la propriété intellectuelle, Septembre 2011.

Après avoir définie notre discipline, on va se concentrer à présent sur notre thématique de master qui est l'habitat.

L'habitat est la manière dont l'homme organise le lieu où il vit, En termes plus simples, c'est le milieu de vie d'un organisme. Il est formé d'un ensemble de facteurs qui constituent le milieu et offrent les ressources suffisantes pour permettre à une population de vivre et se reproduire. C'est donc un milieu où une population d'individus peut normalement vivre et s'épanouir, Ça représente non seulement l'habitation mais aussi le mode d'occupation de l'espace par l'homme, celui-ci offre différents niveaux de services, qui lui sont liés : jardin, commerces de proximité, transports en commun...etc. A l'échelle urbaine, il englobe notamment l'habitation individuelle, collective ou intermédiaire.

Selon les architectes le concept de l'habitat peut potentiellement avoir une définition plus large, selon « Karl Moser » (architecte suisse président du congrès international de l'architecture) L'habitat n'est pas qu'un toit-abri, foyer ou logis, mais un ensemble socialement organisé. Il permet à l'homme de satisfaire ses besoins physiologiques, spirituels et affectifs ; il le protège des éléments hostiles et étrangers. Il lui assure son épanouissement vital<sup>3</sup>.

Ainsi « Michel Lussault » –un spécialiste en géographie urbaine français- propose alors une définition globalisante sur l'habitat comme étant une organisation des espaces de vie des individus et des groupes, ou encore comme un cadre de vie des hommes en société<sup>4</sup>.

Inopportunément, et suite à la crise de logements que vit l'Algérie, l'habitat est devenu un objectif quantitatif, où le seul souci est celui de combien d'habitation nous avons conçu peu importe la qualité de vie, la preuve l'objectif majeur actuel c'est celui de livrer un million de logements en Algérie par la manière qui permet d'atteindre cet objectif le plutôt possible (une manière où on néglige l'étude de lieu et les éléments qui le constituent).

Désormais, et après avoir définis l'habitat, il faut faire le constat qu'il y a un décalage entre ce que devrait être l'habitat et sur ce qu'il est actuellement, on peut relever dès lors une restriction de l'habitat en logements et la confusion entre l'habitat et l'habitation.

Dans notre atelier on essaye de revenir sur la vraie définition de l'habitat, en l'élargissant sur tous les espaces qu'un individu fréquente dans son quotidien. On essaye alors de trouver les meilleures alternatives pour améliorer au mieux la qualité de vie actuellement médiocre en essayant de proposer de nouvelles mesures qui permettent vraiment à l'homme de se sentir chez soi dans sa ville, dans son quartier et dans sa propre cellule.

<sup>3</sup> Karl Moser, Dictionnaire encyclopédique français, édition : Langenscheidt KG, 1962.

<sup>4</sup> Michel Lussault, dictionnaire de la géographie, édition : Bélin, 2013.

Le caractère est un trait spécifique, une originalité intéressante, une nature distinctive, ou un ensemble de manières habituelles de sentir et de réagir qui distinguent un individu d'un autre.<sup>5</sup>

Plusieurs théoriciens ont essayé de définir la notion du caractère, on trouve parmi eux « Rudolf Arnheim » qui a essayé de définir la notion du caractère en terme appropriation de l'objet architectural de l'espace. C'est-à-dire qu'on ne peut parler du caractère que lorsque l'espace ou l'objet architectural porte en lui des codes et des valeurs propres permettant son identification et son homologation dans la société et le lieu où il est projeté.

Autrement dit, c'est la valeur spécifique et particulière d'une ville, un caractère qui différencie une ville des autres, cette différence qui nous permet de reconnaître les villes les unes des autres rien qu'en observant leurs plans et formes urbaines. Cette spécificité n'est pas fortuite, c'est un résultat de plusieurs facteurs. Le facteur des éléments naturels reste le plus important car comme on le sait très bien ceux-ci diffèrent d'un emplacement à un autre et logiquement la manière dont on répond aux éléments et leur contraintes (comment s'installer) sera différente aussi, d'autre part cette particularité est un résultat de plusieurs faits historiques qu'a subi le milieu à travers le temps de la première empreinte de l'homme jusqu'aux organisations urbaines les plus complexes.

Et si on s'approfondie plus sur les raisons de cette spécificité on doit rappeler que l'architecture répond aux besoins de l'homme, comme le caractère et le mode de vie de l'homme n'est pas la même partout dans le monde, l'architecture doit se différencier aussi pour répondre aux besoins selon le mode de vie car l'architecte doit se montrer conscient de ce détail même si la mission de définir le mode de vie d'un individu ou d'une société le dépasse.

Malheureusement nos villes aujourd'hui perdent leurs identités urbaines, du fait qu'on réagit de la même manière dans différents milieu de vie bien que les contraintes naturelles ne sont pas les mêmes, ni les faits historiques et les modes de vie de l'homme non plus.

**Suite aux analyses faites précédemment par nous et nos camarades** en master sur des villes algériennes, nous avons eu l'occasion de constater en observant les **noyaux anciens** et les comparer aux extensions actuelles que les projets dans ces dernières présentent des fragments identiques dans une ville comme dans une autre. On a l'impression que c'est un prototype qui se répète un peu partout suivant quasiment aucune logique par rapport à son l'implantation dans le site. On cite comme exemple les logements récemment construits en Algérie pour subvenir aux besoins de la crise de logements, les projets sont les mêmes, **comme si on répète** les mêmes immeubles avec la même organisation anarchique.

---

<sup>5</sup> Définition : dictionnaire Larousse, édition : 2016.

## ANALYSE COMPARATIVE ENTRE LES CENTRES ANCIENS ET LES NOUVELLES EXTENSIONS :

Afin de bien comprendre le problème de la perte d'identité et la pauvreté du langage urbaines et ses raisons, nous avons fait une lecture comparative des vues aériennes<sup>6</sup> de quelques villes algériennes.

### Blida :



**Figure1 : Centre ancien**



**Figure2 : Extension Est (Ouled Yaich)**

### Alger :



**Figure3 : La Casbah d'Alger**



**Figure4 : Extension Est (Bâb Ezzouar)**

### Tipaza :



**Figure5 : Le centre ancien**



**Figure6 : Extension Tipaza Ouest**

<sup>6</sup> Source des photos aériennes : Google Maps.

Cette analyse nous montre deux photos aériennes de chacune des villes : Blida, Tipaza, Miliana : une photo du centre ancien et une photo de l'extension contemporaine.

En observant les photos des centres anciens des villes étudiées, on peut constater la complexité du tissu urbain, une complexité structurée d'une manière logique, où on retrouve facilement les grandes lignes et les directives de la structuration de la ville et facilement distinguer les différents ilots qui la forment. En comparant les centres anciens des villes on remarque que leur formes sont diverses dans chaque ville ce qui est justifié par la particularité du relief naturel de chaque site et l'intégration à ce même contexte, par conséquent on peut identifier la ville par la distinction de son tissu urbain unique.

D'autre part, quand on observe les nouvelles extensions on remarque plusieurs fragments de bâtis, répartis arbitrairement dans des ilots vastes mais vides sans respecter les éléments que nous présente le site et sans essayer de s'y intégrer. Cependant les masses bâties se résument en quelques barres jetées d'une manière anarchique sans aucune logique et c'est ainsi que la ville perd son identité urbaine, car en comparant les tissus des extensions entre les villes on ne peut guère les différencier ou identifier une des villes, les extensions des villes contemporaines se font semblables.

En comparant chaque ville entre son tissu ancien et une de ses nouvelles extensions contemporaines on peut rapidement faire le constat d'une rupture de structuration urbaine où on peut plus comprendre qu'il s'agit de la même ville.

## 2. LA PROBLEMATIQUE GENERALE :

De nos jours les villes algériennes souffrent d'une dégradation constante de la qualité de la production architecturale et d'une perte d'identité des villes suite à la rupture avec l'ancien milieu.

Face aux problèmes de logements que connaît notre pays , il a fallu penser à une solution de facilité afin de produire le maximum de logements un peu partout dans le territoire national, en négligeant plusieurs facteurs importants pour une conception urbaine adéquate au tissu et au site en question.

Désormais on ne peut plus distinguer une nouvelle ville d'une autre, à titre d'exemple on peut ne pas faire la différence entre une cité de logements collectifs à Alger et une même cité à Bouira, Sétif ou à Bechar (voir les figures 7 et 8) . Les nouvelles villes sont semblables et identiques à travers le pays bien que les sites dans lesquels on construit ne sont pas les mêmes en qualité d'éléments naturels, faits historiques subis ou même le mode de vie, ce qui fait qu'on s'adapte moins (ou on s'adapte plus) au contexte et on s'intègre plus aux tissus.



Figure 7 : Cité AADL Oran



Figure 8 : Cité AADL Bab Ezzouar

On constate que les logements se représentent sous forme de barres réparties d'une manière arbitraire dans un groupement d'habitat installé sur la périphérie de la ville. On découvre également l'existence **des friches urbaines au sein du centre ancien laissées pour vides ou mal exploitées** (des parkings à étages, des équipements sécuritaires et militaires en plein centre-ville).

D'autres facteurs ont participé à cette dégradation de production, en l'occurrence l'étalement urbain qui est un phénomène logique de la croissance de la ville mais qui se fait d'une manière fragmentée et non planifiée.

Cet étalement ne laisse pas seulement des friches urbaines dans le centre ancien mais se développe aussi parfois sur des terres végétales destinées toute fois au domaine de l'agriculture garantie auparavant par un des instruments d'urbanisme.

La particularité de notre cas d'étude est que l'étalement se fait sur des terres agricoles mais aussi en laissant dans l'ancienne ville des friches urbaines ce qui donne l'impression que la ville est composée **par des fragments isolés**.

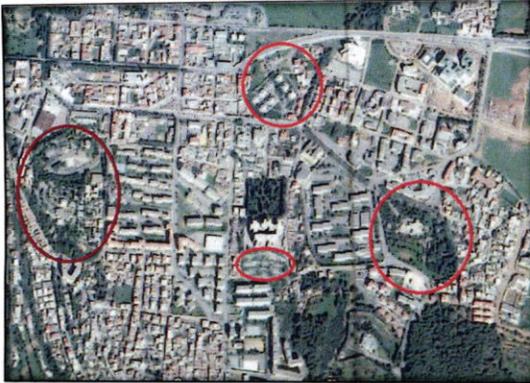


Figure 11 : Friches urbaines au centre ancien

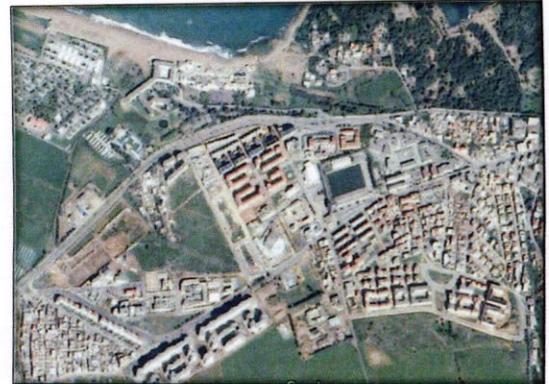


Figure 12 : Groupements de fragments

La méthode de l'analyse urbaine choisie (expliquée dans la méthodologie, (voir page 11) consiste à examiner la ville selon des filtres : croissance historique de la ville, carte des espaces publico-collectifs, carte fonctionnelle, carte de conformation. Cette lecture nous a permis de diagnostiquer d'autres problèmes que cause l'étalement urbain à la ville, entre autres :

- Un manque d'identité visuelle (car l'être humain en particulier semble avoir besoin de faire la distinction entre la ville active et la campagne non construite).
  - Problème de transport étant donné que les lieux de travail, les services et les habitations ont tendance à être éloignés.
  - Coût élevé de raccordement au réseau des services publics
  - Isolement des résidents.
  - La mono-fonctionnalité des nouvelles extensions.
  - Les îlots sont des surfaces énormes (macro îlot) ce qui donne l'impression d'îlots partiellement vides.
- **Comment Contrôler cet étalement urbain d'une façon planifiée et ralentir la dégradation de la production architecturale dans la ville ?**
  - **Quel plan majeur ou instrument doit on utiliser pour atteindre ces objectifs ?**

## 5. LES OBJECTIFS :

L'objectif de nos recherches est d'établir une méthodologie qui nous permettra d'étudier les problématiques et essayer de proposer une ou des alternatives adéquates propres à notre cas.

Les alternatives proposées sont le fruit de multiples recherches et études faites sur notre cas d'étude qui doivent tenir **à l'égard** et a pour but :

- Retrouver une identité à la ville.
- Assurer la densité végétale.
- Garantir la multifonctionnalité au sein du même projet.
- Minimiser par conséquent l'isolement des groupements des résidents.
- Exploiter au maximum le foncier et l'emprise au sol de nos sites.

En résumé Les alternatives doivent essayer de rectifier le maximum de problématiques relevées lors de l'analyse de cas d'étude, et pour y arriver, on doit proposer des hypothèses qui peuvent être des solutions potentielles aux problématiques diagnostiquées auparavant. .

## 6. L'HYPOTHESE :

L'hypothèse est une réponse anticipée au problème de recherche, une supposition qui est faite en réponse à une question de recherche.

Notre hypothèse sera donc une réponse anticipée à notre thème de recherche dans la ville de Tipaza, cette hypothèse sera vérifiée dans nos recherches pour confirmer ou infirmer la solution proposée.

Après avoir étudié et confirmé la problématique spécifique, et avoir compris ses raisons, ses origines et ses conséquences sur la ville, on doit désormais proposer une hypothèse pour atteindre les objectifs cités précédemment.

### L'hypothèse :

Afin de minimiser l'étalement urbain fragmenté sur les terres agricoles dans la ville de Tipaza on proposera d'établir un alternatif à l'instrument d'urbanisme prévu dans une partie des extensions de la ville, cet alternatif doit assurer les objectifs tracés précédemment et contrôlera l'étalement urbain dans la ville et résoudre les éléments de problématique, on appellera cet alternatif « **une composition urbaine** ».

## 7. METHODOLOGIE D'APPROCHE :

Afin de confirmer ou infirmer les hypothèses proposées et atteindre les objectifs de nos recherches on doit suivre une méthodologie, cette méthodologie sera notre feuille de route pour élaborer l'ensemble de nos recherches.

La confirmation de la problématique générale suite à l'analyse comparative des photos aériennes de quelques villes algériennes **nous a introduit dans une étude de recherche sur la problématique générale et analyser ses éléments.**

L'étude est composée de deux phases essentielles pour garantir le résultat voulu et aboutir **avec des alternatives cohérentes** :

### 1. La phase d'analyse :

L'axe de nos recherches est de bien analyser la ville et le site dans lequel on doit s'intégrer afin de ressortir le caractère urbain **de la ville et son identité** puis, en second lieu détecter le maximum d'informations et d'anomalies pour pouvoir à la fin proposer des solutions à ces anomalies.

Pour réussir cette phase primordiale dans notre processus il faut d'abord adapter une méthode de recherches, dans le domaine d'urbanisme et d'architecture plusieurs méthodes sont à la portée de l'étudiant. Entre autre, la méthode « d'**Albert Levy** et **Spigai Vittorio** » qu'on a choisis selon les conseils pédagogiques pour une meilleure identification des problèmes détectés.

Cette méthode vise l'identification du caractère **de l'urbain** de la ville, une fois ce dernier établi, il nous permettra de détecter notre problématique majeur qui est la perte de l'identité puis la localisation des anomalies dans chaque structure.

L'analyse de la ville par cette méthode se fait par deux lectures différentes et complémentaires :

- La lecture Diachronique : s'intéresse à l'évolution morphologique et urbaine de la ville à travers l'histoire, puis **établir une carte** des permanences de la ville par différent degrés.
- La lecture synchronique : consiste à analyser l'état actuel de la ville selon différents filtres : Structure publico-collective, structure fonctionnelle et la structure de conformation.

Le résultat de cette étape est de définir le caractère de l'urbain de la ville de Tipaza et détecter le plus d'anomalies et recommandations possibles, **pour nous aider à essayer de les résoudre dans la deuxième partie de nos recherches et de proposer un alternatif aux instruments d'urbanisme actuels en établissant un plan de composition urbaine dans notre zone d'intervention à l'aide aussi d'une lecture critique du programme et du plan proposé par ces mêmes instruments (à savoir le Pos et le Pdau) ..**

## 2. La phase projet :

Après avoir analysé la ville sur toutes les structures requises et la lecture critique des propositions des instruments d'urbanisme, on doit conclure par une proposition d'un plan de composition urbaine qui sera greffé dans notre zone d'intervention et on suivra les directives de ce plan proposé jusqu'à l'échelle de notre projet.

Ce plan de composition urbaine sera notre solution proposée pour résoudre les différentes anomalies détectées lors de la phase d'analyse, il garantira le bon fonctionnement des ensembles des projets dans cette même zone, cette tâche sera garantie par le respect des grandes lignes qui structure notre composition urbaine.

Dans notre cas, comme c'est une nouvelle extension de la ville, notre zone d'intervention est partiellement vide, ce qui nous a poussés à faire deux compositions urbaines à différentes échelles :

-La première à l'échelle de l'aire d'intervention : on a essayé de subdiviser une partie de la nouvelle extension prévue de la ville à l'Est en plusieurs lots de terrains selon des principes logiques (le relief, le branchement des habitats fragmentés et isolés, retrouver les parois urbaines de ces mêmes barres et fragmentations...Etc.).

-La deuxième composition urbaine se fera à l'échelle d'une des composantes constituées lors de la première composition urbaine, ce dernier sera lui aussi aménagé en un ensemble de projets d'une manière qui assure la cohérence et le bon fonctionnement de cet ensemble en suivant les logiques (alignements, l'interaction avec le paysage naturel et culturel, profiter des vues proposées, animer ou réanimer les parois de la rue ...Etc.)

Une fois la composition urbaine à l'échelle du quartier est établie, on choisira un projet ou une famille de projet à développer pour notre projet de fin d'études.

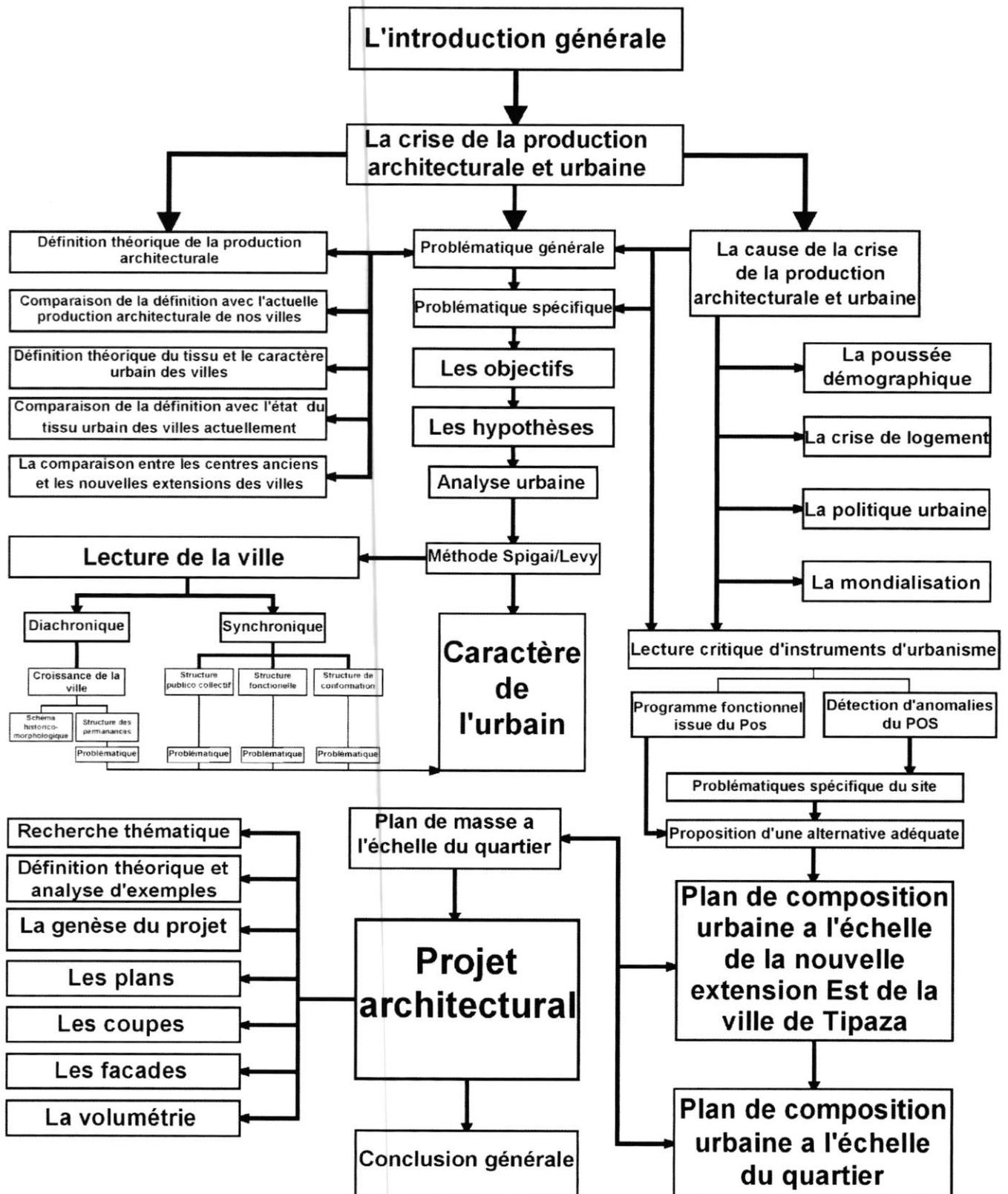
L'intégralité de cette phase est détaillée dans le prospectus annexe de ce mémoire.

L'organigramme de notre méthodologie d'approche dans nos recherches est illustré dans le schéma qui suit<sup>11</sup> :

---

<sup>11</sup> **Source de la méthode : Albert Levy et Vittorio Spigai : Le plan et architecture de la ville : hypothèses pour de nouveaux instruments, édition : Cluva, 1989.**

## Le schéma de la méthodologie d'approche



## **8. STRUCTURATION DU MEMOIRE :**

Selon la codification officielle de l'université de Blida I, Institut d'architecture et d'urbanisme, le mémoire de master est structuré en trois chapitres :

### **Chapitre 1 : Chapitre introductif :**

Le premier chapitre comprend l'introduction thématique qui présente notre discipline, notre option du master, ainsi que notre thématique d'atelier , puis des explications sur le thème de recherche, en l'occurrence la problématique générale de la production architecturale en Algérie et la problématique spécifique du cas d'étude : la ville de Tipaza.

Le chapitre introductif contient aussi une présentation de notre méthodologie d'approche pour l'élaboration de notre travail.

### **Chapitre 2 : Etat de l'Art :**

Ce chapitre comprend des définitions des mots clés qu'on a abordé dans les deux autres chapitres, il contient également des recherches sur la problématique spécifique, ses raisons, ses conséquences et des exemples de solutions existantes.

### **Chapitre 3 : Le cas d'étude :**

Le dernier chapitre concerne le cas d'étude. Il s'agit de la présentation de la ville de Tipaza, son analyse urbaine et l'identification du caractère de l'urbain.

Ce chapitre se synthétise par des recommandations conclues depuis le caractère de l'urbain, ces mêmes recommandations nous aideront dans l'élaboration du projet architectural qui sera présenté par sa genèse et son dossier graphique dans le prospectus annexé.

## INTRODUCTION :

Ce chapitre comprend des définitions des mots clés qu'on a abordés dans les deux autres chapitres, ces définitions ont pour but d'élaborer un dictionnaire des mots clefs pour permettre aux lecteurs de mieux les comprendre.

Le chapitre contient également des recherches sur la problématique spécifique, ses raisons, ses conséquences et des exemples de solutions existantes.

## 1. DEFINITION DES MOTS CLEFS :

### 1.1. Eléments introductifs de notre discipline :

#### ➤ Génie du lieu :

L'architecture doit se situer dans son contexte, l'intégration au site est une phase essentielle de la démarche d'un projet.

Le génie du lieu c'est ce qui rend ce même lieu particulier et spécifique, c'est ce qui distingue ce lieu de tout autre lieu.

Les lieux sont différents et particuliers, par leur reliefs naturels, leurs contraintes, mais également par leur histoire, cette spécificité de lieu nous exige une réponse particulière pour bien s'intégrer à ce dernier.

Cette réponse doit prendre en considération quelles attitudes établir par rapport à l'histoire et aux qualités physiques d'un lieu, d'un paysage La forme architecturale dans son contexte spatial et historique : implantation, orientations, ouvertures, aussi la question des matériaux : choix, provenance, intelligence de la mise en œuvre, durabilité...

De ce fait, **la particularité de lieu, résulte la particularité de réponse, ainsi :**

« ...Chaque lieu, voire même chaque quartier, a son architecture ...».<sup>1</sup>

#### ➤ Paysage :

Il est difficile de parler objectivement du paysage. Il n'y a pas un paysage, mais des paysages, **reflets** des approches de chacun (architecte, géographe, artiste).

En architecture, tout lieu est recouvert d'un paysage, où l'objet construit doit signifier clairement la participation croisée de l'homme et de la nature dans l'élaboration d'une œuvre commune.

<sup>1</sup> Jean Nouvel, Jean nouvel critiques par François Chaslin, édition : Infolio, 2008.

Puis les bâtiments identifiables, voir emblématiques, deviennent éléments de définition de paysage.

La perception sensible du territoire se traduit par des formes, des couleurs, des volumes, des pleins et des vides.

**« Penser le paysage est une manière de rassembler les regards et les intérêts autour d'un projet qui engage la société. »<sup>2</sup>**

➤ Organisation du tissu urbain :

On appelle le tissu urbain les structures des quadrilatères, des terrains et des bâtiments, le concept du tissu urbain développé en urbanisme pour décrire le rapport entre espace bâti en milieu urbain.

Il correspond à l'ensemble des dispositifs spatiaux et distributions spatiales d'un espace, il comprend : le réseau urbain (villes reliées par des axes sur lesquels circulent le flux) ; l'armature urbaine (desserte et encadrement territorial dévolue à l'ensemble des villes).

Il est basé sur une organisation hiérarchique au sein de la ville et des villes entre elles.

Selon la définition du dictionnaire Larousse cette organisation peut être définie comme l'action réfléchie visant à disposer, à aménager ou à restructurer physiquement et socialement l'espace (urbain, voire rural) en vue d'assurer l'unification la plus harmonieuse et la plus efficace des fonctions que remplit un site donné, singulièrement l'habitation et la circulation. Il est inséparablement une théorie et une pratique dont l'exercice entraîne le recours à une technique.

S'efforçant de penser, de planifier et d'organiser concrètement la mise en forme de l'espace des agglomérations, l'urbanisme intervient dans la disposition des bâtiments, la structure des réseaux de communication et des équipements publics, et, plus généralement, dans l'aménagement du territoire urbain.

➤ Ilot :

Selon la définition du dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement<sup>3</sup> : c'est la plus petite unité de l'espace urbain, entièrement délimité par des voies. Dans les villes de formation ancienne et continue, la forme et la dimension des îlots qui les constituent sont très variables. Mais dans les villes à plan régulier (agglomération et métropoles à développement rapide de l'époque moderne), des îlots délimités dans la grille uniforme du réseau des voies, se succèdent de façon régulière et présente des formes le plus souvent rectangulaires.

---

<sup>2</sup> C. Gaudin, colloque européen Agricultures et Paysages.

<sup>3</sup> Françoise Choay, le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, édition : Puf, 2010.

➤ L'habitat intégré :

« **L'habitat intégré est une zone d'activité spécialisée comprenant entre autre des activités tertiaires nécessaires au bon fonctionnement de la vie urbaine et répondant à certaines exigences urbanistiques** »<sup>4</sup>.

« **L'édifice multifonctionnel englobe les fonctions principales de la vie humaine, il réunit les gens aux moments les plus divers de la journée**»<sup>5</sup>

L'habitat intégré est un édifice qui mis à part l'activité de l'habitation (les cellules de logements), on retrouve aussi des activités nécessaires et indispensables à la vie quotidienne des habitants, telle que : les commerces, les espaces de détente, les services administratifs, les bureaux de travail.

Ces fonctions se complètent de sorte qu'elles en tirent toutes des avantages mutuels, cette mixité fonctionnelle rend l'espace urbain plus agréable, **diverse l'utilisation** et donne à la ville ses dimensions contemporaines.

## 1.2. Éléments de problématique :

Le phénomène de l'étalement urbain représente notre thème de recherche (problématique spécifique à la ville de Tipaza), on peut trouver les étayements tels que la définition, les raisons et les conséquences de ce phénomène dans le chapitre introductif<sup>6</sup>, comme on peut retrouver des exemples de solution de cette problématiques dans ce même chapitre.<sup>7</sup>

La problématique comprend bien évidemment plusieurs éléments, qu'on va définir :

➤ Friches urbaines :

La friche urbaine est un terrain en milieu urbain, laissé à l'abandon ou utilisé à titre transitoire dans l'attente d'un aménagement, les friches urbaines peuvent être situées en périphérie urbaine (terrains qui n'ont encore jamais été bâtis, mais ne sont plus cultivés) ou à l'intérieur du tissu urbain (terrain antérieurement bâti mais dont les bâtiments ont été démolis ou tombés en ruine)<sup>8</sup>.

<sup>4</sup> Albert Zuchelli, Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine, 1984.

<sup>5</sup> Eberhard H. Zeider, Architecture multifonctionnelle, Edition : le Moniteur, 1983.

<sup>6</sup> Voir dans le chapitre introductif : 5. Problématique spécifique, Page 9,10.

<sup>7</sup> Voir Chapitre Etat de l'art : 2. Recherches d'exemples sur l'étalement urbain, page : 23.

<sup>8</sup> Jean Paul Ray, le dictionnaire professionnel du BTP 3e édition, Edition : Eyrolles, 1998.

➤ Fragmentation urbaine :

**« La fragmentation urbaine est une coupure [partielle ou absolue] entre des parties de la ville, sur les plans sociaux, économiques et politiques. »<sup>9</sup>**

La fragmentation urbaine est un phénomène urbain récent qui est apparu dans le champ des recherches urbaines au début des années 1980.

L'identité sociale portée par la ville éclatera pour laisser place à des fragments urbains sans cohérence d'ensemble. Selon Françoise Navez-Bouchanine, cette fragmentation s'exprime à différents niveaux : social, économique, culturel, politique et administratif.

Dans une ville fragmentée, les différentes parties coexistent sur le mode du repli sur soi. Ce repli peut être d'ordre gestionnaire : notamment au travers de la privatisation et de l'autonomisation de certains services urbains élémentaires. Il est aussi d'ordre spatial, observable dans les formes variées de fermetures et de maîtrise de la distance dans la ville (murs, grilles, résidences fermées, zones-tampons).

### 1.3. L'analyse urbaine :

➤ Analyse urbaine :

« L'analyse urbaine est une démarche utilisée au cours des séances d'atelier de l'enseignement de l'architecture. Elle s'applique à la ville ou une partie de la ville selon l'envergure du problème. Une question d'échelle et de limites à priori balisent le terrain et la théorie sur le plan spatial et thématique. Les applications sont diverses selon les objectifs définis par l'analyse qui peut s'orienter soit vers l'interprétation typo-morphologique d'un espace construit, soit à développer une compréhension spécifique aux problèmes de la croissance urbaine ».<sup>10</sup>

En résumé l'analyse urbaine est une manière de lire la ville, détecter ses anomalies, conclure des recommandations puis les résoudre, pour réussir cette phase, il faut choisir parmi les différentes méthodes d'analyse mises à notre portée une méthode qui convient à notre cas d'étude et à notre problématique de recherche.

Notre analyse se fera en deux lectures, **la lecture diachronique s'intéresse à l'évolution morphologique et urbaine de la ville à travers l'histoire, puis établir la structure de permanence :**

<sup>9</sup> Gervais Lambony, Dupont et Houssay-Holzschuch, 2001.

<sup>10</sup> Ammamra Bekouche, Architecte - Enseignante / U.S.T.O, chercheur-associé au CRASC.

➤ Structure de permanence :

On appelle un élément de permanence, chaque élément qui a persisté à travers les temps, et qui remonte à une certaine époque de l'histoire, ce sont donc toutes les valeurs historico-culturelles qui se présentent comme témoignages du passé de la forme urbaine.

Le rapport de la morphologie urbaine avec sa temporalité, et la stratification spatiale qui en résulte et qu'on essaye de saisir, se compose par les éléments du tissu (monuments et tracés urbains) et aussi par des éléments physiques du site naturel et par des éléments courants du tissu urbain (bâti, viaire, parcelle...)

La structure des permanences c'est une carte de la ville qui démontre tous les éléments de permanence dans la ville classés selon les degrés, plus l'époque de l'élément est vétuste plus le degré de cet élément est fort.

La deuxième lecture de l'analyse s'intitule la lecture synchronique, elle consiste à analyser l'état actuel de la ville selon différents filtres ou structures :

➤ Structure de conformation :

La structure de conformation de la ville est une carte qui sert à identifier l'ensemble des tracés ordonnateurs de la forme urbaine, c'est aussi l'armature géométrique de la morphologie urbaine qui traduit les valeurs de la ville et certaine conception et représentation de l'espace.

Les éléments caractérisant les tracés du tissu urbain est de relever la matrice géométrique de la morphologie urbaine. Elle permet de comprendre la logique géométrico-formelle et d'identifier les tracés.

➤ Structure fonctionnelle :

La structure fonctionnelle est une carte qui englobe toutes les activités urbaines importantes qui se déroulent dans la ville, ces activités sont classées selon les secteurs : équipements administratifs, équipements culturels, équipements culturels, équipements sanitaires, équipements éducatifs, équipements touristiques, logements, ainsi que tous les projets en chantier.

➤ Structure publico-collectif :

La structure du publico collectif est une carte qui englobe tous les espaces d'ordre public au service collectif des usagers, les espaces publico-collectifs sont classés en : Les espaces publico-collectifs bâtis (tous les équipements recevant publics) ; les espaces non bâtis : les jardins, les parcs, les places.

#### 1.4. Composition urbaine :



##### ➤ Composition urbaine :

**« Composer c'est regrouper des éléments choisis pour en faire un tout homogène et complet de telle sorte qu'aucune partie de tout ne puisse prétendre se suffire elle-même »<sup>11</sup>**

La composition urbaine est un mode de conception engagé dans le projet urbain, entendu comme représentation dessinée de ce qui devra être réalisé. C'est une pratique et un ensemble de connaissances et de savoir-faire qui font partie des sciences du projet si cet ensemble désigne celles qui visent à aider, à concevoir et à organiser un projet.

Fondée sur la notion d'unité qui en constitue un véritable paradigme, la composition urbaine n'est guère éloignée de la notion d'organisation, notion au centre des sciences contemporaines de la complexité. Elle peut alors désigner tout mode de faire qui vise à fabriquer de l'unité, c'est-à-dire à relier et non pas additionner, au sein d'un plus vaste ensemble.

##### ➤ Genèse du projet :

La genèse du projet est le processus d'élaboration du projet architectural expliqué en phases depuis l'idée primaire qui germe dans la tête (l'image mentale), jusqu'à la dernière étape qui est la matérialisation de ces idées en dessin propre : le dossier graphique.

Ce processus ne peut pas se faire sans prendre en considération les recommandations tirées lors de l'identification du caractère urbain et les lignes directives de la composition urbaine faite précédemment.

Les phases doivent expliquer les réactions par rapport au contexte du projet, ainsi que les relations et les articulations entre les espaces au sein du même projet.

##### ➤ Articulation :

Point de juxtaposition de bâtiments, édifices, d'aménagements urbains, de voies ou des espaces libres, traitement et caractère de ce point (rupture d'échelle, changement d'orientation, dénivellation, composition des façades ou composition urbaine, etc.). C'est aussi l'élément composé ménageant le passage d'un système formel à un autre

<sup>11</sup> George Gromort, *Initiation à l'architecture* collection «manuels d'initiation», édition : Flammarion Ernest, 2015.

## 2. RECHERCHE D'EXEMPLES ET DES SOLUTIONS SUR L'ÉTALEMENT URBAIN :

L'étalement urbain c'est l'extension urbaine **qui se fait plus rapide** que la croissance démographique : la surface consommée par habitant s'accroît, découplant croissance démographique et artificialisation du sol.<sup>12</sup> La définition de l'étalement urbain, ses raisons et ses conséquences sont expliqués précédemment<sup>13</sup>

### 2.1. Exemple 01 : Politique de ceinture verte<sup>14</sup> :

#### 2.1.1. Présentation de la ville : Cambridge GB :

Le Cambridge historique (115 000 habitants) est l'une des deux prestigieuses villes universitaires de Grande-Bretagne, elle se situe à 90 kilomètres au Nord de Londres.

Le centre de la ville possède une magnifique architecture médiévale. C'est un pôle de recherche en matière de sciences innovantes. Depuis 50 ans, Cambridge suit une politique de limitation de son développement. La ville est remarquable **pour** la présence d'espaces verts non construits dans le centre historique.



Figure 01 : La ville de Cambridge

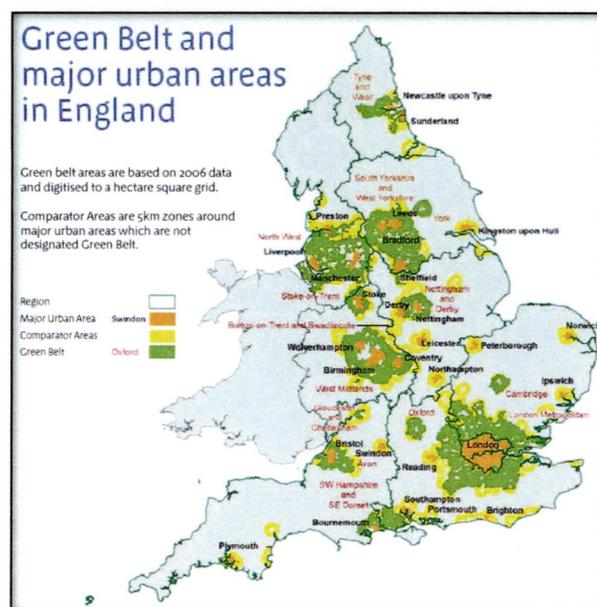


Figure 02 : La ceinture verte en Angleterre

<sup>12</sup> Guillaume Sainteny, Directeur des études économique et de l'évaluation environnementale, *revu responsabilité et environnement* N°49, 2008.

<sup>13</sup> Voir dans le Chapitre introductif : 4. Problématique spécifique, page : 9.

<sup>14</sup> Les exemples sont tirés de l'étude «Maitriser l'étalement urbain» réalisé par Martin Cahn, 2000.

### 2.1.2. Histoire de la solution :

Les origines de la politique de ceinture verte remontent aux années 30, lorsque Londres a dû acheter du terrain à sa périphérie pour limiter une extension implacable de "l'étalement" vers l'extérieur. La loi de 1938 sur les ceintures vertes avait donné aux administrations locales londonniennes le pouvoir d'acheter du terrain pour la ceinture verte. En 1944, « Patrick Abercrombie » a élaboré un plan pour le Grand Londres qui proposait une ceinture verte qui entoure la capitale. A la suite de la mise en place d'une législation globale d'aménagement en 1947. Le Conseil de Comité **a fait** élaborer un plan pour Cambridge par Sir « William Holford » et « Miles Wright » en 1950. Il était conçu pour protéger ce qu'ils considéraient comme "l'un des endroits les plus agréables sur terre pour y vivre" et reposait sur la limitation de la croissance de la ville et la dispersion de la demande de croissance vers d'autres localisations dans la campagne alentour. Il existe actuellement 14 ceintures vertes (Green Belt) classées statutairement en Angleterre, qui vont de Burton/Swadlincote (700ha) à Londres (485 600 ha).

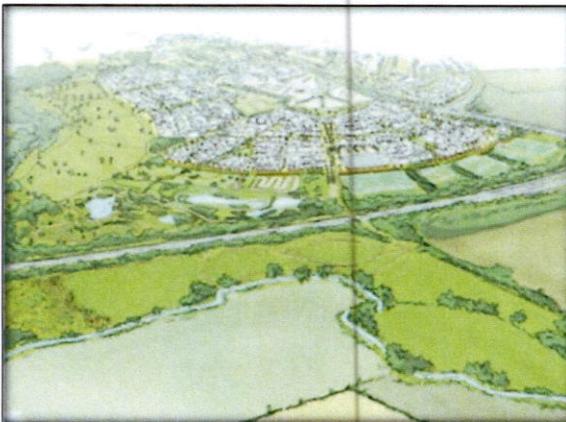


Figure 03 : Illustration de Cambridge



Figure 04 : Ceinture verte à Londres

### 2.1.3. La solution dans le cas « Cambridge » :

Divers appels pour la création d'une ceinture verte avaient été lancés entre les deux guerres afin de maîtriser la croissance urbaine de Cambridge, et cela a été souligné dans le rapport sur l'aménagement du territoire de Cambridge en 1934. Il n'a donc pas été surprenant que l'un des principaux éléments du plan concernant Cambridge ait été de brider tout nouvel aménagement dans la ville par une ceinture verte bien serrée, au sein de laquelle aucun développement urbain ne serait autorisé, et de disperser les pressions pour de nouveaux aménagements vers les principaux villages et vers la campagne environnante (tel que : Bar Hill , Cambourne), à la périphérie de la ville. La ceinture verte autour de Cambridge a été identifiée de façon formelle en 1954. Elle était essentiellement conçue pour empêcher l'étalement urbain et surtout protéger le site de la ville historique. Elle a été intégralement incorporée au Plan d'Aménagement de 1965. Une réserve de terrains non aménagés a été conservée entre l'agglomération et la ceinture verte. Cette politique a été conservée pendant près de 50 ans après son classement.

Un certain nombre de villages se sont étendus et sont devenus des pôles locaux. La plupart reposaient sur 13 écoles idéales intégrant des centres polyvalents, les villages collèges, développés par Henry Morris à partir de 1930. Un nouveau village pour 4000 habitants, conçu pour atténuer la pression sur la ville, a été aménagé et construit à Bar Hill à partir de 1965, finalement fini en 1989. La construction d'un autre village à Cambourne, à 15 km à l'ouest de Cambridge, a débuté en 1998 et acceptera finalement jusqu'à 10 000 personnes, l'achèvement étant prévu autour de 2010.



Figure 05 : Village Comborune

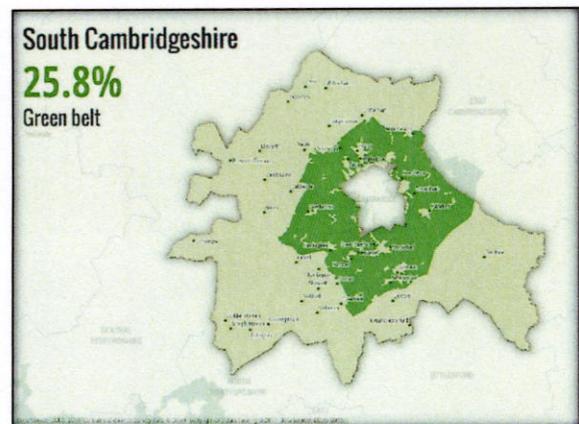


Figure 06 : Ceinture verte  
Sud Cambridgeshire

#### 2.1.4. Conclusion : évaluation de la solution :

Le succès même de la ceinture verte qui vise à limiter le développement de la ville est un facteur important de résistance à d'autres changements. Quelle que soit la décision concernant la libération des sols, toutes les parties sont restées inflexibles : la ceinture verte doit subsister. En effet, l'examen du plan structurel laisse à penser que la ceinture verte devait être étendue, afin d'empêcher le nouveau village proposé de Longtanston/Oakington de se grouper avec les villages voisins ou avec Cambridge. Cela, en soi, est une mesure du succès de cette politique.

Le phénomène de l'étalement urbain à Cambridge n'a pas été stoppé mais limité et organisé vers les centres, les bourgs et les villages en extensions d'East et South Cambridgeshire d'une manière planifiée et contrôlée. Les centres ruraux sont en dernier rang de priorité en matière d'urbanisation après (dans l'ordre) la ville de Cambridge, la périphérie de la ville, les nouveaux villages et les bourgs environnants.

## 2.2. Exemple 02 : Plan global d'urbanisme <sup>15</sup>:

### 2.2.1. Présentation de la ville : Seattle Washington (USA) :

Seattle (565 000 habitants), qui est la plus grande ville de l'Etat de Washington, se situe sur la grande anse de Puget Sound, dans le nord-ouest du Pacifique. Le géant de l'aéronautique Boeing est originaire de cette ville et la population de la métropole (3 554 000 habitants) a augmenté de 35% depuis 1980.

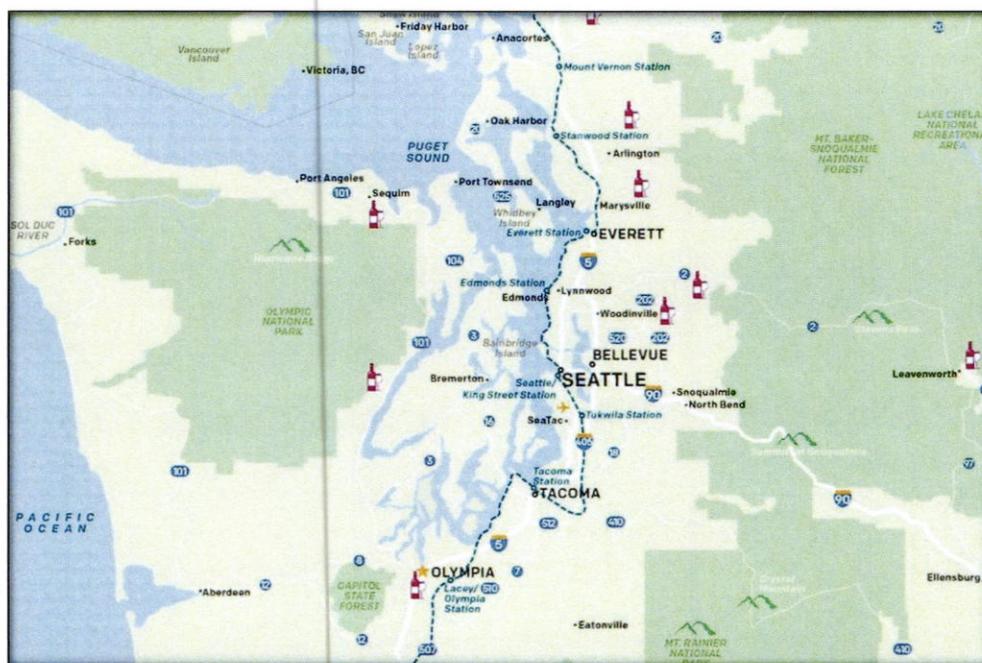


Figure 07 : Carte de la ville de Seattle.

### 2.2.2. Problématiques et recommandation :

Confronté à la croissance continue et à l'étalement urbain, l'Etat de Washington a fait passer la Loi sur la Gestion de la Croissance en 1990. Le principe sous-jacent de cette loi était qu'une nouvelle croissance devait avoir lieu dans les centres urbains existants afin de limiter l'incidence de l'étalement et de fournir une utilisation efficace des services urbains. Cette loi, mise en place de façon exceptionnelle aux Etats-Unis, exige du gouvernement local, pour chaque zone urbanisée, l'élaboration d'un plan complet qui présente la façon dont il pourvoira à la croissance attendue. Seattle s'est donc vue dans l'obligation d'élaborer ce plan, ce qui imposait une refonte de ses politiques d'aménagement. Seattle est une ville entièrement construite, avec très peu de terrains libres. Pour pouvoir recevoir le niveau de croissance prévu, la ville a donc dû développer une stratégie favorisant les aménagements sur terrains intercalaires et les densités accrues.

<sup>15</sup> Les exemples sont tirés de l'étude «Maitriser l'étalement urbain» réalisé par Martin Cahn, 2000.

### 2.2.3. La solution dans le cas « Seattle » :

La ville de Seattle a élaboré un plan complet, Vers un Seattle durable, publié en 1994. Ce plan comprenait des politiques qui ont orienté la croissance hors des zones de maisons individuelles vers les quartiers où il y avait une plus grande concentration de commerces et de services et une prépondérance de logements résidentiels de haute densité.

Villages urbains Ces zones à usage mixte ont été classées comme des "villages urbains" et ont formé la pierre angulaire de l'approche de la ville vis-à-vis de ses obligations anti-étalement. La stratégie des villages urbains est conçue pour recevoir la croissance. Elle cherche à développer et à améliorer les caractéristiques suivantes des villages urbains

- Des zones commerciales très vivantes, prévues pour les piétons, avec des magasins, des services et dans certains villages, des emplois.
- Une variété de types de logements adaptés à l'échelle de chaque village.
- Une forte relation entre les zones résidentielles et commerciales.
- De bonnes installations communautaires comprenant des écoles, des centres communautaires et de loisirs, des parcs et des services.
- La création d'espaces non bâtis et d'infrastructures de loisirs (jardins et aires de jeux).



Figure 08 : La ville de Seattle, Washington (USA).

### 2.2.4. Conclusion : évaluation de la solution :

Cette politique a donc été une réussite générale en termes d'objectifs pour la Ville de Seattle, même si certaines des techniques de développement de la communauté doivent encore être affinées. La question de savoir si elle a été une réussite dans la prévention de l'étalement vers l'extérieur reste sujette à discussion. Un indicateur positif est que la proportion de nouveaux logements développés sur des terrains ruraux du King County a baissé de 8% en 1996 à 4% en 2002. Il reste toutefois extrêmement difficile de changer les attitudes culturelles, et il y aura peut-être toujours une résistance aux essais visant à imposer un style de vie adulte urbain sur des cellules familiales, dont les instincts biologiques leur dictent de rechercher un territoire protégé qui leur soit propre.

### 2.3. Exemple 03 : Gestion des zones péri-urbaine (préservation des terres) <sup>16</sup>:

#### 2.3.1. Swansea Pays de Galles (GB) :

Swansea est un centre régional de 175 000 habitants (220 000 habitants dans la municipalité). C'est un exemple type des villes britanniques ayant des politiques d'urbanisation flexibles mais qui maîtrisent néanmoins strictement le développement.



Figure 09 : Carte de la ville de Swansea.

#### 2.3.2. Problématique et recommandations :

Les craintes vis-à-vis de l'étalement existent depuis longtemps au Royaume-Uni. Les zones urbaines ont connu une expansion massive dans les années 1920 avec la croissance des transports en commun urbains (plus particulièrement le tram et l'autobus), et également dans les années 1930 avec l'automobile. Le gouvernement a subi une grande pression de la part d'un lobby affolé par cette expansion de logements monotones sur de grandes zones. Une législation préliminaire relative à l'urbanisation avait été introduite après la première guerre mondiale, mais elle n'était pas très efficace dans sa limitation, ce qui a conduit un groupe de pression influent à faire la promotion de la "protection de la campagne" en limitant les nouveaux aménagements.

<sup>16</sup> Les exemples sont tirés de l'étude «Maitriser l'étalement urbain» réalisé par Martin Cahn, 2000.

### 2.3.3. La solution dans le cas Swansea :

#### ➤ Classement des paysages :

La péninsule à l'ouest de la ville, Gower, a été classée comme "Parc Régional Naturel" en 1956. Elle a été la première zone à porter cette appellation au Royaume-Uni. Dans ces zones, la protection du paysage est l'objectif principal et les loisirs ne font pas partie des objectifs de ce classement. Toutefois, Gower, avec une côte de plages de sable fin et de falaises, est une destination touristique majeure. C'est également une destination très courue pour des excursions. Cette zone comprenait le terrain de l'ancien Conseil du bourgcomté, en particulier une zone de côte à Langland et Caswell et la zone de Clyne Valley. Dans les années 1970, la côte a également été classée "littoral protégé", qui est une appellation non règlementaire.

#### ➤ Coulées verte :

Le plan d'urbanisme identifie des zones appelées "coulées verte" avec l'objectif d'empêcher le groupement de villages. Elles ont été introduites dans le Plan Structurel de 1970, elles demeurent depuis une politique d'urbanisation.

A l'époque, la motivation est partie d'un désaccord entre le Conseil Municipal de l'époque et le Conseil de Comté au sujet de l'urbanisation d'une zone appelée Cockett Valley, à l'ouest de la ville. Les membres élus du Conseil Municipal, contre l'avis de ses fonctionnaires municipaux, souhaitait étendre la ville avec un grand projet de 10 000 maisons. Le Comté y était opposé du fait qu'une telle politique utiliserait toutes les possibilités d'urbanisation de la région et retirerait en pratique toute marge de manœuvre du plan stratégique.

Le Comté identifiait la coulée verte de Cockett Valley (voir figure10) dans son plan structurel comme une réponse à cette proposition. D'autres coulées vertes ont alors été identifiées pour diverses raisons, afin qu'aujourd'hui elles entourent vraiment la ville. Les coulées vertes identifient les zones qui demeurent non construites afin de conserver les identités individuelles des villages.



Figure 10 : Coulée verte de Cockett Valley.

➤ Politiques de préservation de la nature :

Les sites d'un intérêt biologique ou géologique particulier sont classés comme Sites d'un Intérêt Scientifique Spécial au titre de la législation britannique. Les meilleurs sites sont classés Réserves Naturelles Nationales. Elles sont classées par l'Agence gouvernementale et le Conseil Rural pour le Pays de Galles et des politiques d'urbanisation les protègent. Il existe de nombreux sites de ce genre aux alentours de la ville de Swansea, y compris une Réserve Naturelle Nationale.

L'administration locale a identifié un certain nombre de zones présentant une importance locale. Elles sont appelées Sites d'importance locale en matière de préservation. La ville a une politique de conservation des "couloirs naturels" qui mènent de la campagne non construite à l'agglomération.

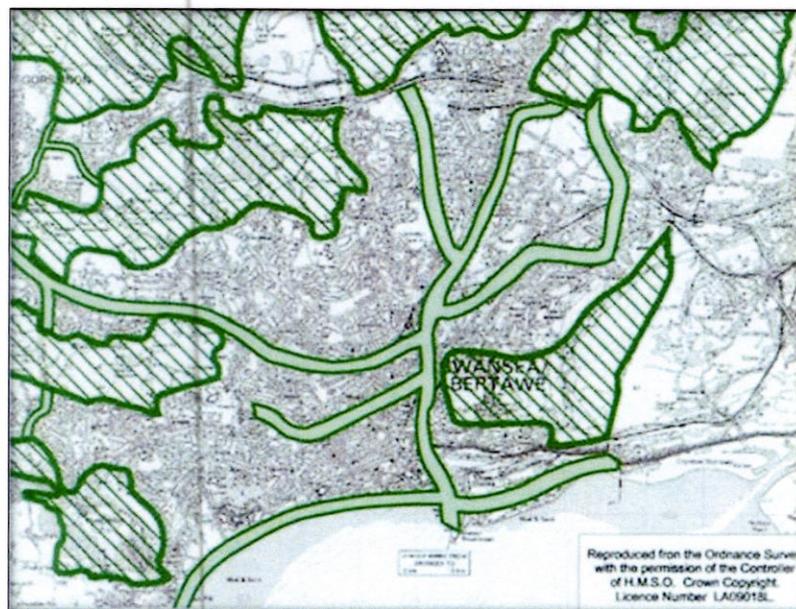


Figure 11 : Plan d'éléments naturels conservés a Swansea.

2.3.4. Conclusion : évaluation de la solution :

La ville a mis au point un ensemble complet de politiques destinées à protéger les zones non construites autour de la ville et à encourager les gens à revenir vivre au centre-ville. Elles ont rencontré un assez grand succès avec :

- Une zone résidentielle populaire au centre-ville, qui combine l'avantage de l'accès aux magasins à la proximité d'installations maritimes.
- L'offre d'infrastructures de loisirs autour de la ville, afin que les habitants aient facilement accès à la verdure. Cela sert également de barrière pour prévenir d'autres extensions.
- Une maîtrise stricte de l'urbanisation, qui provoque le regroupement de villages avec le classement de coulées de verdure.
- Le classement de zones vertes au sein de l'enveloppe de la ville – particulièrement les couloirs naturels, les réserves naturelles urbaines, les voies vertes telles que la vallée inférieure de Swansea et le bord de mer.

## **2.4. Conclusion des recherches sur l'étalement urbain :**

La leçon fondamentale à tirer des exemples de solution étudiée dans ce chapitre est qu'une série de politiques est nécessaire pour contenir l'étalement, aucune politique n'étant suffisante si elle est isolée, et que ces politiques doivent être maintenues sur une période significative pour être efficaces. Il faut probablement travailler d'avantage et consacrer plus d'efforts pour rendre certaines zones urbaines satellites aptes à l'urbanisation.

Il est impossible de stopper l'étalement urbain car c'est un phénomène logique qui accompagne la poussée démographique dans les villes, mais grâce à des politiques de solutions diverses employées simultanément, on peut planifier cet étalement, et le contrôler d'une façon que les objectifs pour lesquels on planifie les pôles d'extensions dans la ville soient atteints.

## **3. conclusion du chapitre de l'état de l'art :**

Ce chapitre nous a permis d'expliquer et présenter les différents éléments de nos recherches à savoir les mots clefs qu'on a abordé dans l'élaboration de nos études, ces explications nous aideront à faire le constat actuel de chaque élément définit et en déduire par la suite les différentes anomalies.

Le chapitre de l'état de l'art et grâce aux exemples de solution de notre problématiques nous a permis aussi de porter des étayements sur l'étalement urbain , étudier ses raisons et constater ses conséquences, les solutions présentées dans ce chapitre peuvent nous aider en tirant les aspects positives de chaque politique employée pour pouvoir l'appliquer dans notre intervention



## INTRODUCTION :

Après avoir confirmé la problématique, et pour restreindre nos recherches il a fallu choisir un cas d'études : une ville dans laquelle on peut étudier cette problématique, les raisons de ce choix sont expliquées dans le chapitre introductif<sup>1</sup>.

### 1. PRESENTATION DE CAS D'ETUDES :

Non seulement Tipaza souffre de la perte d'identités comme toutes les villes algériennes, mais également du phénomène de l'étalement urbain suite à l'urbanisation récente des nouvelles extensions Est et Ouest de la ville afin de subvenir aux besoins de la production architecturale.

#### Présentation de la ville de Tipaza<sup>2</sup>:

Tipaza est une ville littorale qui s'ouvre sur la mer méditerranéenne, la ville est riche par son histoire très importante à travers de différentes époques, Celle-ci connaît une activité touristique intéressante.

Tipaza est un centre historique, qui représente le point d'articulation entre plusieurs pôles importants : Alger, Cherchell, Blida.

Elle se situe à l'Ouest du Sahel d'Alger et dans la partie Est du Massif du Mont Chenoua et la vallée de l'oued Nador à 70 Km à l'Ouest d'Alger, 28 Km à l'Est de Cherchell, en contact avec la mer, la plaine et la montagne.

#### 1.1. Limites administratives :

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

- Au **Nord** : la mer Méditerranée.
- Au **Sud-Ouest** : la wilaya d'Ain-Defla.
- Au **Sud** : la wilaya de Blida.
- A l'**Ouest** : la wilaya de Chlef.
- A l'**Est** : La wilaya d'Alger



Figure 1 : Limites de la wilaya de Tipaza

La wilaya de Tipaza couvre une superficie de **1707 Km<sup>2</sup>** qui se répartie en :

- Montagnes : **336 Km<sup>2</sup>**
- Collines et piémonts : **577 Km<sup>2</sup>**
- Plaines : **611 Km<sup>2</sup>**
- Autres : **183 Km<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> Voir dans le chapitre introductif : 3. Choix de cas d'études, page 8.

<sup>2</sup> Sources des informations de la présentation de la ville et les figures : Wikipédia.fr.

## 1.2. Limites régionales :

La commune est limitée par la mer Méditerranée au Nord, la commune de Hadjout et Sidi Rached au Sud, la commune d'Ain Tagourait à l'Est et la commune de Nador et Cherchell à l'Ouest.

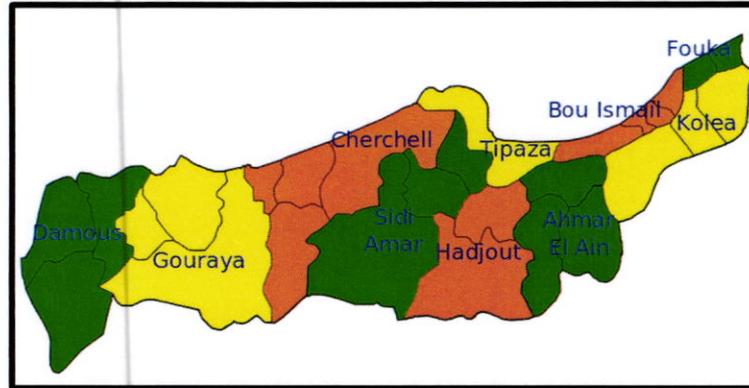


Figure 2 : Limite de la commune de Tipaza

## 1.3. Les caractéristiques naturelles :

### 1.3.1. La climatologie :

#### a. Le Climat :

La wilaya de Tipaza se situe dans un seul étage bioclimatique en hiver subdivisé en 02 variantes :

- l'étage subhumide caractérisé par un hiver doux dans la partie Nord.
- L'étage subhumide caractérisé par un hiver chaud dans la partie Sud.

Et en été c'est un climat chaud et humide dans la partie Sud et Nord.

#### b. Les températures :

Elles varient entre 33°C pour les mois chauds de l'été (Juillet, Août) et 5,7°C pour les mois les plus froids (Décembre à Février).

#### c. Les vents dominants :

Les vents du Nord et les vents de l'Est sont les plus fréquents durant l'année, vu l'abri naturel du Mont Chenoua, les vents d'Ouest sont les moins fréquents, les vents du Sud (Sirocco) se font doux.

#### d. La pluviométrie :

Les précipitations moyennes font ressortir une pluviométrie moyenne annuelle de 600 mm dans la ville de Tipaza<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Enregistrées par la station du Merad durant la période 1978\_2004.

**1.3.2. Le relief et hydrographie :**

La ville de Tipaza est riche par ses composantes naturelles<sup>4</sup>, en résumé en plus d'être ouverte sur la méditerranée, Tipaza comprend également deux monts importants et 04 Oueds :

- Les Monts du Dahra et Zaccar.
- Oued Mazafran.
- Oued El\_Hachem
- le Mont de Chenoua.
- Oued Djer
- Oued Damous

**1.3.3. La sismicité :**

La région de Tipaza est classée en Zone III : Sismicité élevée « Zone en rouge ». Le facteur sismique est donc à prendre en compte<sup>5</sup>.

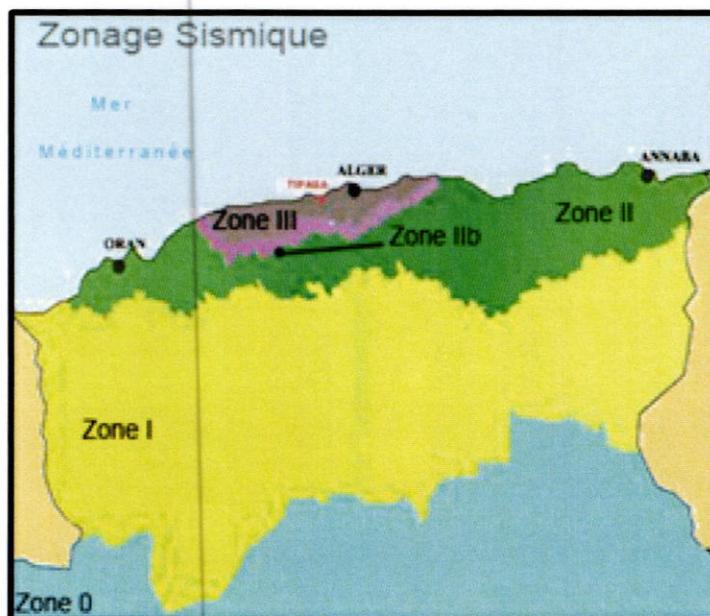


Figure 3 : Illustration des zones sismique en Algérie

36	EL TARF	IIa
37	TINDOUF	0
38	TISSEMSILT	IIa
39	EL OUED	0
40	KHENCHELA	I
41	SOUK AHRAS	I
42	TIPAZA	III
43	MILA	IIa
44	AIN DEFLA	

Figure 4 : Classification de la sismicité de Tipaza (RPA99/2003)

<sup>4</sup> Voir : 4.1. Les éléments naturels ayant favorisé la naissance de la ville de Tipaza, page : 37.

<sup>5</sup> Source : Règlement Parasismiques Algériennes RPA99 / Version 2003, ministère de l'habitat et de l'urbanisme.

## 2. L'ANALYSE URBAINE :

Après avoir confirmé la problématique générale, et choisi un cas d'étude restreint et afin de porter plus d'étayements à cette problématique, il nous faudra étudier ce cas d'étude choisi, pour y parvenir on doit déclencher une analyse urbaine.

L'analyse urbaine est une manière de lire la ville, détecter ses anomalies, conclure des recommandations puis les résoudre, pour réussir cette phase, il faut choisir parmi les différentes méthodes d'analyse mise à notre portée, une méthode qui convient à notre cas d'étude et à notre problématique de recherche.

Comme expliqué précédemment<sup>6</sup>, la méthode choisie est la méthode d'Albert Levy et Spigai Vittorio, cette méthode se compose de deux lectures : une lecture diachronique et une lecture synchronique.

Ces lectures nous permettent au final de proposer une alternative aux instruments d'urbanisme avec une structure mieux adaptée pour notre site d'intervention.

## 3. LECTURE DIACHRONIQUE DE LA VILLE DE TIPAZA :

**« L'étude de la structure urbaine d'une ville ne se conçoit que dans sa dimension historique, car sa réalité se fonde dans le temps sur une succession de réactions et de croissance, à partir d'un état antérieur »<sup>7</sup>**

La lecture diachronique consiste à expliquer l'évolution historique de la ville, depuis la première empreinte de l'homme sur les éléments naturels, on essaiera dans cette lecture d'expliquer la raison de l'installation de l'homme sur cette même terre.

Partant de l'idée que l'état actuel de la ville n'est qu'un résultat de plusieurs faits historiques à travers l'histoire, l'étude de l'évolution historique de la ville demeure essentielle pour comprendre le processus de développement de cette ville.

**« L'étude de croissance nous permet en révélant les points fixes de transformation antérieure, la compréhension de la structure urbaine, de son fonctionnement qui peut être la base d'intervention future »<sup>8</sup>**

<sup>6</sup> Voir page 12 : I. Chapitre introductif : 7. Méthodologie d'approche.

<sup>7</sup> Gianfranco Cannigia lecture de Florence, Institut supérieur d'architecture Saint-Luc, 1994.

<sup>8</sup> Philippe Panerai, Analyse urbaine, Edition : parenthèses, 1999.

### 3.1. Les éléments naturels ayant favorisés la croissance de la ville de Tipaza :

Avant de démontrer les étapes de l'évolution de la ville de Tipaza, il est essentiel de rappeler les éléments naturels dont profite cette ville :

#### ➤ L'hydrographie :

En plus de la mer Méditerranée qui s'étend sur près de 70km compte tenu de sa position géographique la wilaya de Tipaza dispose d'un réseau hydraulique relativement important :

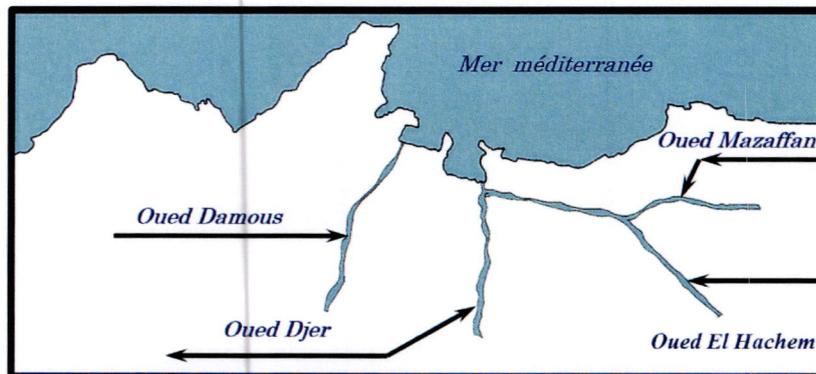


Figure 5 : Illustration qui représente les Oueds de Tipaza

#### ➤ Le relief :

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

- Les Monts du Dahra et du Zaccar.
- le Mont de Chenoua.

Au Nord-est, la Mitidja s'étendant essentiellement sur la wilaya de Blida se trouve limitée au niveau de la wilaya de Tipaza par le bourrelet constitué par le sahel.

Au Nord du sahel un cordon littoral présente un rétrécissement et une élévation graduelle d'Est en Ouest jusqu'à disparition par endroits à Tipaza et dans la Daïra de Cherchell et Sidi Amar où le relief très accidenté autour du Mont du Chenoua présente des escarpements importants en bordure de la mer :

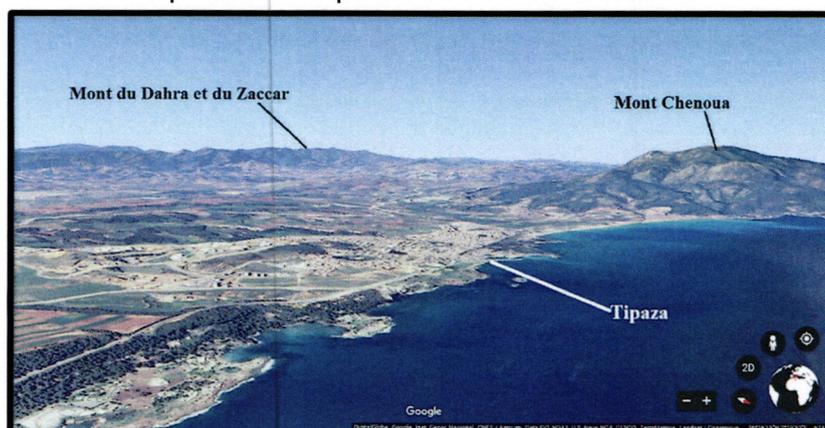


Figure 6 : Photos satellites sur les monts de Tipaza

➤ La végétation :

Le territoire de la ville de Tipaza occupe une partie forestière du mont de Chenoua, celui qui a participé à la naissance de la ville par l'occupation de la crête par l'homme. D'autres forêts sont réparties inégalement à travers le territoire, elles sont concentrées dans la région ouest (Damous, Cherchell, Gouraya, Sidi Amar).

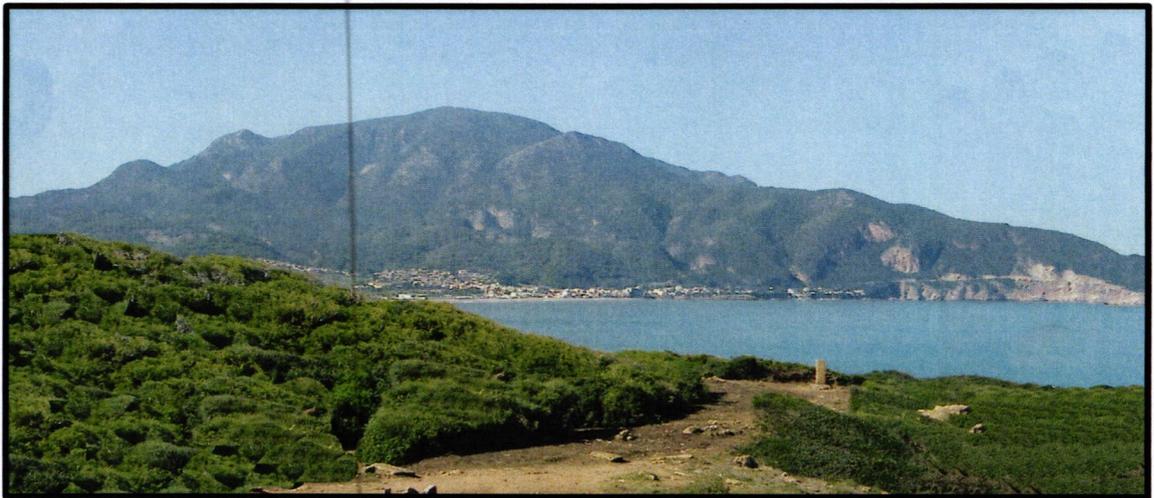


Figure 7 : Mont Chenoua



Figure 8 : Zone agricole de Sidi Amar

## 3.2. La croissance historique de la ville de Tipaza<sup>9</sup> :

### 3.2.1. Période de préhistoire :

Comme le reste du Maghreb, Tipaza a connu avant l'apparition des civilisations, les grandes phases des civilisations préhistoriques. On peut résumer l'apparition de l'homme et son installation à Tipaza en quatre phases distinctes :

#### ➤ Phase 1 :

Durant la préhistoire l'homme a commencé à s'installer au début sur les chemins de crêtes, et cela afin de dominer son territoire et la facilité d'implantation vu que ça ne nécessite pas de travaux d'infrastructures, ce qui a formé le premier parcours humain qui structure le territoire de Tipaza , ce chemin existe actuellement et c'est le relai entre **Haouch Sidi El Djilali** et **Nador**.

#### ➤ Phase 2 :

Grace au radiocarbone(C14) de récentes recherches dans un gisement de Chenoua à Oued Isser (grottes Rassel VII millénaire A.J.C.) ont permis de progresser dans la connaissance des périodes lointaines durant lesquels les hommes se sont essentiellement abrités dans les grottes du littoral à proximité de Tipaza.

La conclusion des recherches a été la découverte de l'occupation de Tipaza par les Ibéro-mauriciennes, ces ibéro-mauriciennes qui avaient occupé les grottes du littoral, avaient choisi ces sites pour permettre de combiner à la fois la chasse dans la montagne, la cueillette et la récolte des fruits de mer, pour des raisons alimentaires et esthétique- religieuses. Cette phase sera caractérisée par la formation d'un établissement de haut promontoire lié au parcours de crête principale par un parcours de crête secondaire actuellement c'est le relais **Tipaza** à **Sidi Othman**.

#### ➤ Phase 3 :

Cette phase se matérialise par la naissance d'un parcours maritime qui longe la cote de l'Afrique du nord et l'apparition de deux chemins de contre crête :

- Parcours de contre crête : relais **Tipaza** à **Haouch Sidi El Djilali**.
- Parcours de contre crête : relais la ligne côtière à **Sidi Rached**.

#### ➤ Phase 4:

Dans cette phase l'homme apprend à faire l'agriculture irriguée (fournir de l'eau autre que celle de la pluie), de ce fait l'homme occupa la plaine, cette phase sera marquée par la constitution d'un nouveau parcours qui est le parcours côtier qui relie **Icosium** (Alger) à **Iol** (Cherchell) et un autre parcours de contre crête continu (parcours de plaine) qui relie les agglomérations de la plaine. A noter qu'après la saturation de la plaine l'homme remonte à la montagne.

<sup>9</sup> Source : Mounir Bouchenaki, Tipaza : site de patrimoine mondiale, Edition : Grand livre d'Alger, 1988

### 3.2.2. Période phéniciennes :

« La création de Tipaza, remonte vers le 5<sup>ème</sup> – 6<sup>ème</sup> siècle avant J.C, par ces mêmes phéniciens. Le nom de "Tipaza" signifiait pour eux "lieu de passage", donc Tipaza fut un comptoir commercial ...»<sup>10</sup>

L'expansion phénicienne est considérée comme un passage de la préhistoire à l'histoire, les étapes de fondement de la ville sont résumées en quatre étapes :

#### ➤ Phase d'observation et de découverte :

Le choix du site dans la ville a été régit par plusieurs paramètres :

- Situation stratégique : (défense militaire).
- Conditions naturelles : qui consistent à se protéger du vent dominant (Nord – Ouest en hiver, Nord – Est en été, ainsi que des mouvements de marrées qui se manifestent dans le bassin méditerranéen).
- Choix techniques : les techniques de navigations, sûrement précaires, ainsi les matériaux utilisés pour la fabrication des navires ne permettaient pas de naviguer éternellement, ce qui obligeait les phéniciens d'effectuer des escales à distance régulière entre 50 et 70 Km.

#### ➤ Phase de pré-installation :

Les physionomies générales des sites encouragèrent les phéniciens à construire un port primitif au niveau des deux îlots, face au promontoire de la sainte salsa, à l'écart de tout contact avec les autochtones, ils ignoraient la nature.

#### ➤ Phase d'installation :

Le climat de sécurité qui régna entre les phéniciens et les autochtones encouragea ces premiers à installer un comptoir au niveau du promontoire central.

#### ➤ Phase d'occupation :

Les intentions coloniales des carthaginois dans le but de récupérer leurs pertes face aux romains, obligent les premiers de passer du stade d'installation à l'occupation.

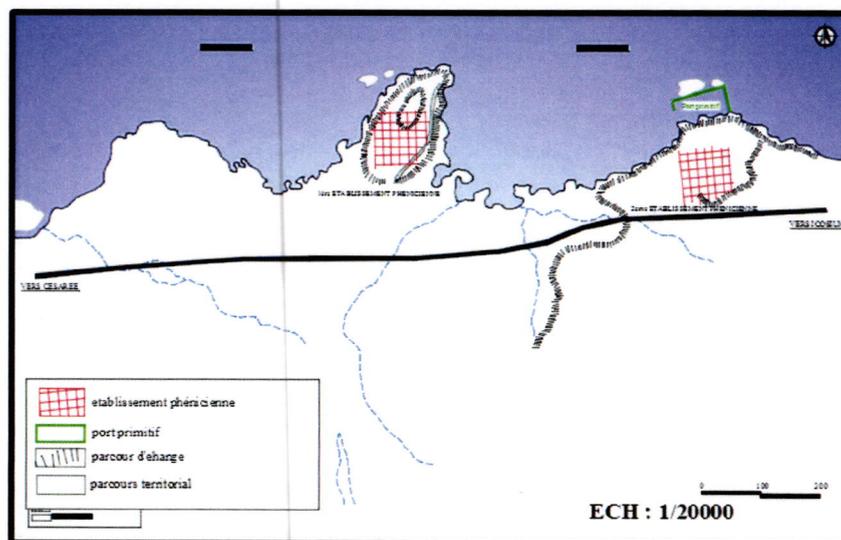


Figure 9 : Schéma de l'époque phénicienne.

<sup>10</sup> Mounir Bouchenaki, Tipaza : site de patrimoine mondial, Edition : Grand livre d'Alger, 1988

### 3.2.3. L'époque carthaginoise <sup>11</sup>:

L'existence de quelques vestiges tels que le caveau punique au port et les deux nécropoles puniques prouve le passage des carthaginois à Tipaza, cela prouve qu'il y avait une ville importante **qui peut être au premier temps états soumise** à Carthage puis incluse au royaume numide pour constituer un peu plus tard avec d'autres villes comme Césarée, le royaume Mauritanien.

### 3.2.4. L'époque maure 146 avant J.C :

Après la chute de Carthage, la ville de Tipaza se serait retrouvée dans les territoires des rois maures, à quelques kilomètres seulement de la ville d'Iol (Cherchell aujourd'hui) qui était avec Volubilis (Ouali au Maroc) la capitale de la Mauritanie.

Mais jusqu'à présent les fouilles effectuées à Tipaza n'ont pas permis de déterminer les différentes étapes que les royaumes Maures ont connues, ils ont retrouvé seulement les restes de constructions et des tombeaux du premier siècle.

### 3.2.5. L'époque Romaine :

Les Romains peuple étrusque, leur puissance est liée à quatre facteurs principaux :

- L'environnement original.
- Le dessin exceptionnel de Rome.
- Les méthodes de colonisation.
- La décentralisation des fonctions politiques.

Après la mort du roi de numide ptoléméen l'empereur Claude établie sur le littoral une colonie, le royaume fut divisé en deux parties :

- La Mauritanie Césarienne : dont la capitale Cesari s'étend d'oued el Kabîr à l'est à Melouya à l'ouest.
- La Mauritanie tingitane : à l'ouest de la Melouya.

Ainsi la ville de Tipaza est tombée sous la domination de Rome.

Le noyau urbain primitif se situe sur le promontoire central sur lequel se trouvent les vestiges du forum, de la basilique judiciaire jusqu'au niveau des deux temples qui **se font face dans** la partie inférieure de la colline.

#### ➤ Premier noyau 40avant JC 150après JC :

Construction de la ville primitive sur le promontoire central sur les traces de l'établissement phénicien, parmi la caractéristique de ce premier noyau :

- Deux axes principaux (cardo \_documanus)
- L'enceinte avec des édifices d'intérêts communs utilitaires et de spectacles.
- Tracé conforme à la logique adapté pour les romains dans la création de colonies (tracé agraire, tracé urbain).

Durant la période entre 145-150 après JC fut élevée une enceinte de 2200m de long. A l'intérieur de l'espace formé par l'enceinte s'étendis une ville, dont le nombre d'habitants varie de 5000à 8000 habitants ce qui est une forte population.

<sup>11</sup> Source : Mounir Bouchenaki, Tipaza : site de patrimoine mondial, Edition : Grand livre d'Alger, 1988

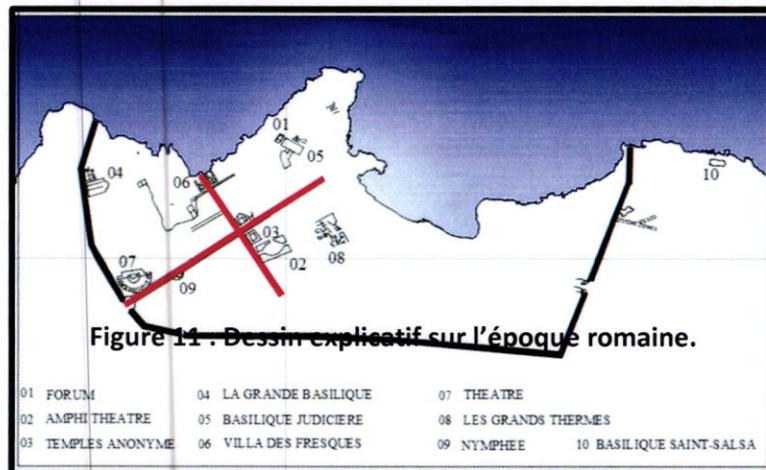
➤ Deuxième noyau "150apresJC 450apresJC :

L'accroissement de population a engendré une croissance de la ville vers le sud, est, et l'ouest de la ville dépassant l'enceinte primitive, ce noyau est caractérisé par :

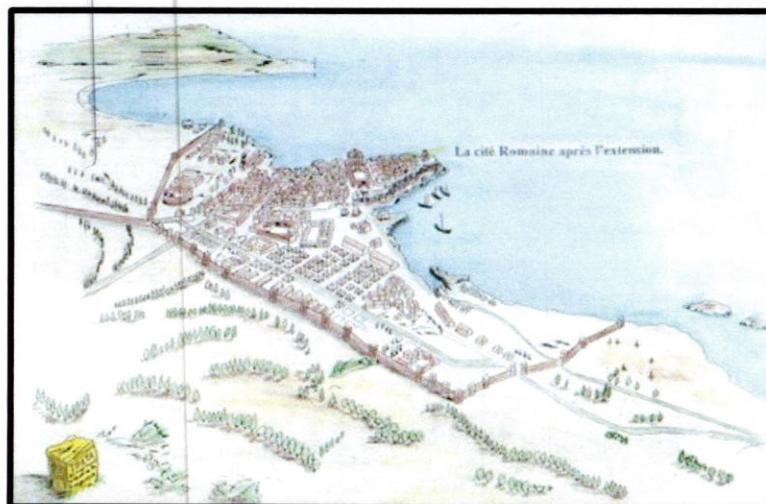
- La substitution des deux axes principaux (Cardo et Decumanus).
- Construction d'un nouveau rempart doté de 03 portes (Est et Ouest) permettant la communication avec Cherchell, Alger et la porte sud ouverte sur les plaines avoisinantes.
- Intégration d'une partie du parcours territorial qui relie les deux portes principales (Est et Ouest)
- La construction de quelques édifices publics : nymphée, l'aqueduc, les thermes, le théâtre, l'amphithéâtre, les maisons privées (villa des fresques)

➤ La venue du Christianisme 3eme siècle après JC :

Cette venue se concrétise par la transformation des édifices Païens (les temples) en édifices religieux, et la construction de nouveaux édifices religieux tels que : La grande basilique de l'évêque Alexandre, La basilique Pierre et Paul tout en respectant toujours la structure de la cité romaine.



**Figure 10 : Schéma de l'époque romaine.**



### **3.2.6. Epoque vandale et byzantine <sup>12</sup>:**

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

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

### **3.2.7. Période Musulmane (X, XX Siècle) :**

Durant cette période, TIPAZA faisait partie des dynasties locales telles que : les Rustumides, les Fatimides, les Zirides puis les Abdelawides. Les musulmans lui donnèrent le nom de (tefas-sed) qui veut dire «la ruinée», Tipaza n'a pas été occupée par les musulmans mais son territoire fut géré par les pouvoirs des dynasties qui se sont succédées dans l'Afrique du nord. Les éléments physiques témoignant de cette période sont inexistantes.

### **3.2.8. Période coloniale française :**

Au moment de la conquête coloniale française la région de Tipaza se trouvait sous le contrôle des tribus Hadjout et Chenoua.

Cette période a été marquée par la mise en place de colonies de peuplement depuis la côte algérienne jusqu'aux portes du désert, Tipaza attire alors l'attention du capitaine Demalgalave qui voyait en son site les conditions requises pour l'établissement d'un quai de débarquement et un excellent débouché maritime pour la plaine de la Mitidja et la haute vallée du Chlef.

#### ➤ Peu après 1853 :

Stéphane Gsell fait la découverte du rempart romain et un bon nombre de vestiges importants, cette découverte coïncide avec le mouvement de récupération des monuments historiques qui a complètement bouleversé le projet de Demalgalave, qui était un véritable schéma de récupération de la ville romaine à cause des idées conservatrices s'opposant à toute construction dans le périmètre de la ville antique, on opta finalement à l'édification d'un petit village agricole.

#### ➤ En 1854 :

Demonchy décida de rétablir la cité de TIPAZA comme ville avec un théâtre, caserne, boulevard, le plan présente une superficie de 9,8 ha, divisée en cinq îlots, elle avait la charge de construire 18 maisons, une grande demeure jamais édifiée, le lotissement a pris le grand axe central Nord-Sud comme axe de symétrie qui divise les quatres îlots, dont chacun dispose de 8 parcelles **une grande place**

<sup>12</sup> Source : Mounir Bouchenaki, Tipaza : site de patrimoine mondial, Edition : Grand livre d'Alger, 1988.

centrale avec une grande parcelle destinée à la construction d'un palais jamais édifié.

➤ En 1861 :

Une croissance urbaine vers le Nord-Ouest par la construction de l'îlot industriel (chaix- trémeaux) et quelques bâtiments bordants.

➤ Le 27 Mars 1886 :

Tipaza devient une commune, cette mutation se caractérise par de nouvelles constructions et des édifices publics tels que la Mairie, l'église....

➤ 1925 :

La réalisation de la rue cave coopérative et la rue (BNA) dans l'axe Nord-Sud, le centre atteint une surface de 17 ha.

➤ En 1933 :

Il y a eu la réalisation d'une construction nouvelle « Mairie ».

➤ En 1936 :

Il y a eu un aménagement des locaux scolaires.

➤ En 1948 :

L'aménagement d'un nouvel îlot du noyau qui marque une 2eme extension urbaine vers l'Est, et même une continuité de l'axe Nord-Sud, qui assure une nouvelle extension vers le Sud.

➤ De 1953 à 1959 :

On trouve que la morphologie de la ville permet de fixer le port au Nord et les terres agricoles au Sud, même à l'Est et à l'Ouest sans oublier les deux parcs archéologiques.

➤ De 1959 à 1962 :

La construction d'une cité de regroupement Oued Merzoug dans la partie Sud.

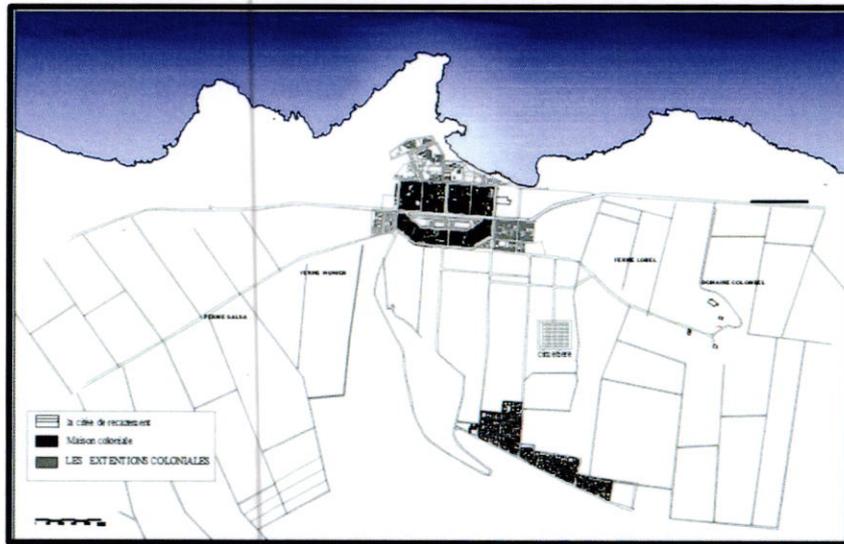


Figure 12 : Schéma de l'époque coloniale française.  
**3.2.9. Période contemporaine**<sup>13</sup>:

Après l'indépendance et jusqu'à 1984, Tipaza a connu deux formes d'extensions :

- Une densification des îlots (à l'intérieur du village ancien).
- Une implantation d'équipements et logements **nécessitent** une superficie importante dans l'espace tampon (entre le centre ancien et la cité Oued Merzoug), ainsi que sur les parties Est et Ouest.

➤ 1982 :

Le parc archéologique de TIPAZA fut classé patrimoine mondial, de ce fait, tous les projets entamés à l'intérieur furent arrêtés.

➤ Depuis 1984 :

La ville est promue chef-lieu de Wilaya, cette nouvelle promotion s'est répercutée sur son urbanisation rapide ne répondant qu'aux besoins quantitatifs, vue qu'elle n'arrive plus à contrôler son développement et gérer sa croissance.

<sup>13</sup> Source : Mounir Bouchenaki, Tipaza : site de patrimoine mondial, Edition : Grand livre d'Alger, 1988

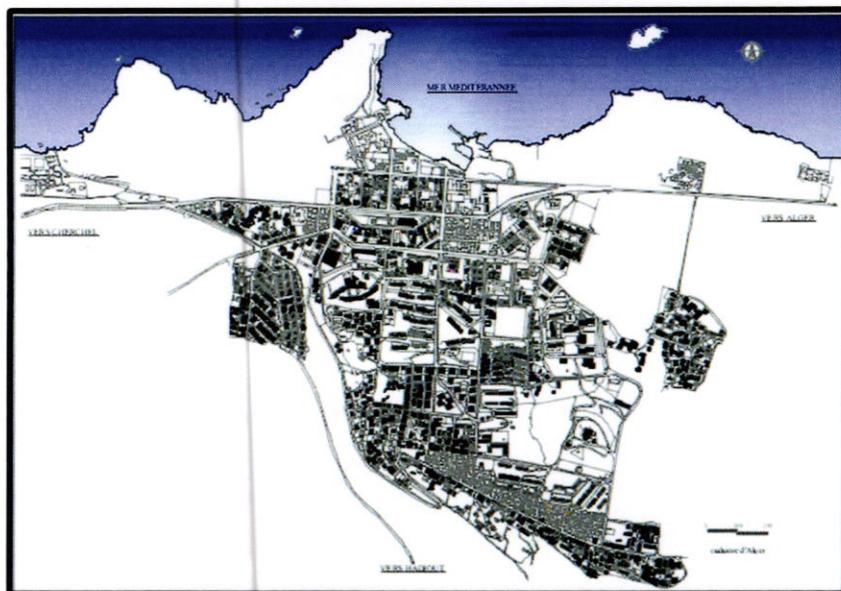


Figure 13 : Schéma de l'époque contemporaine.

### 3.3. Schéma historico-morphologique :

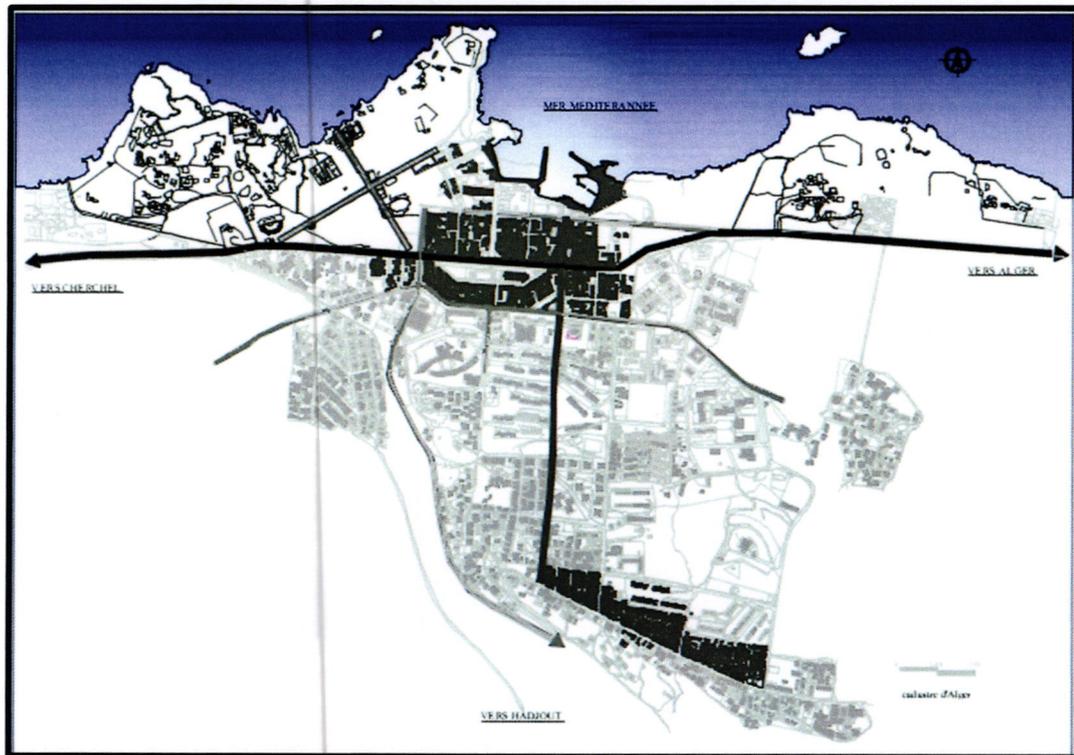


Figure 14 : Schéma Historico-morphologique.

### 3.4. Structure des permanences :

La structure de permanence nous permet d'identifier les différents témoins de passage des époques sur notre ville, puis dans un second temps les classer par importance de leurs valeurs, ces mêmes permanences doivent être préservées et prises en considération pour notre intervention dans la ville.

#### 3.4.1. Permanences naturelles :

- La mer.
- Le relief géologique.
- Le Mont.
- Les Forêts.

#### 3.4.2. Permanence Historique :

##### ➤ Très fort degré de permanence :

- Le comptoir maritime
- Le parcours territorial (la route nationale n°11)

- Fort degré de permanence :
  - Les sites archéologiques (présents sous forme de deux parcs est et ouest classés comme patrimoine mondial).
  - Les axes cardo-documanus.
  - La place du noyau historique.
- Moyen degré de permanence :
  - Plan Demanchy.
  - Cité Merzoug.
  - Les axes parallèles à l'axe de croissance.
  - Le parcours transversal Demanchy-Cité Merzoug.
- Faible degré de permanence :
  - Le reste de la ville.

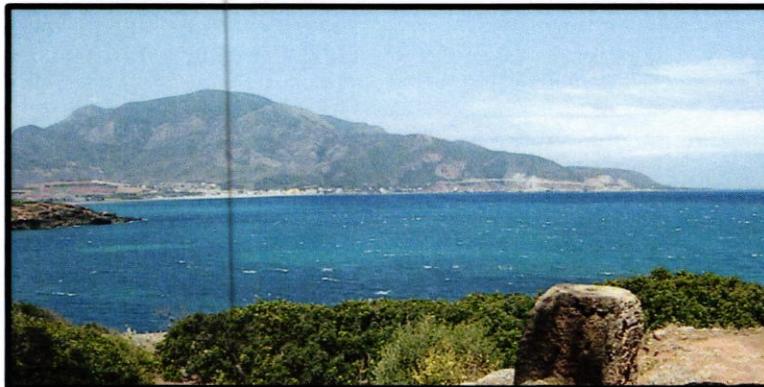


Figure 15 : Permanences naturelles : la Mer Mont Chenoua.



Figure 16 : Permanence de l'époque phénicienne : parcours territorial.

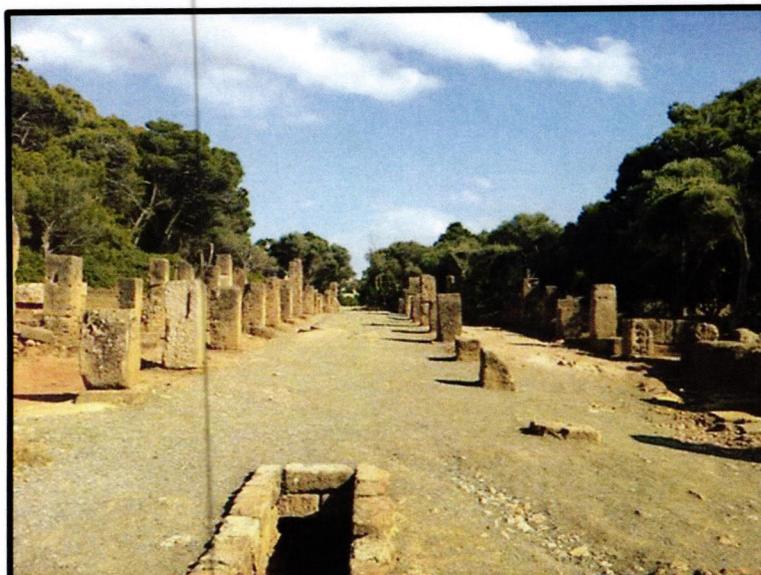


Figure 17 : Permanence de l'époque romaine : le Parc archéologique



Figure 18 : Permanence de l'époque française : Plan Demanchy.

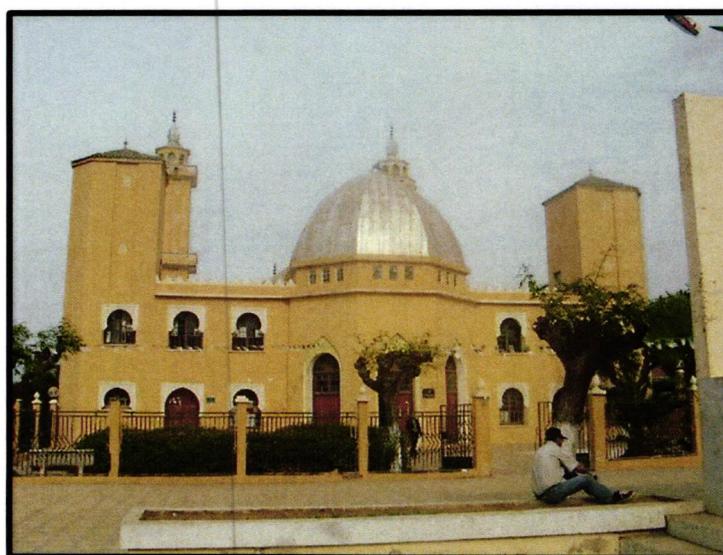
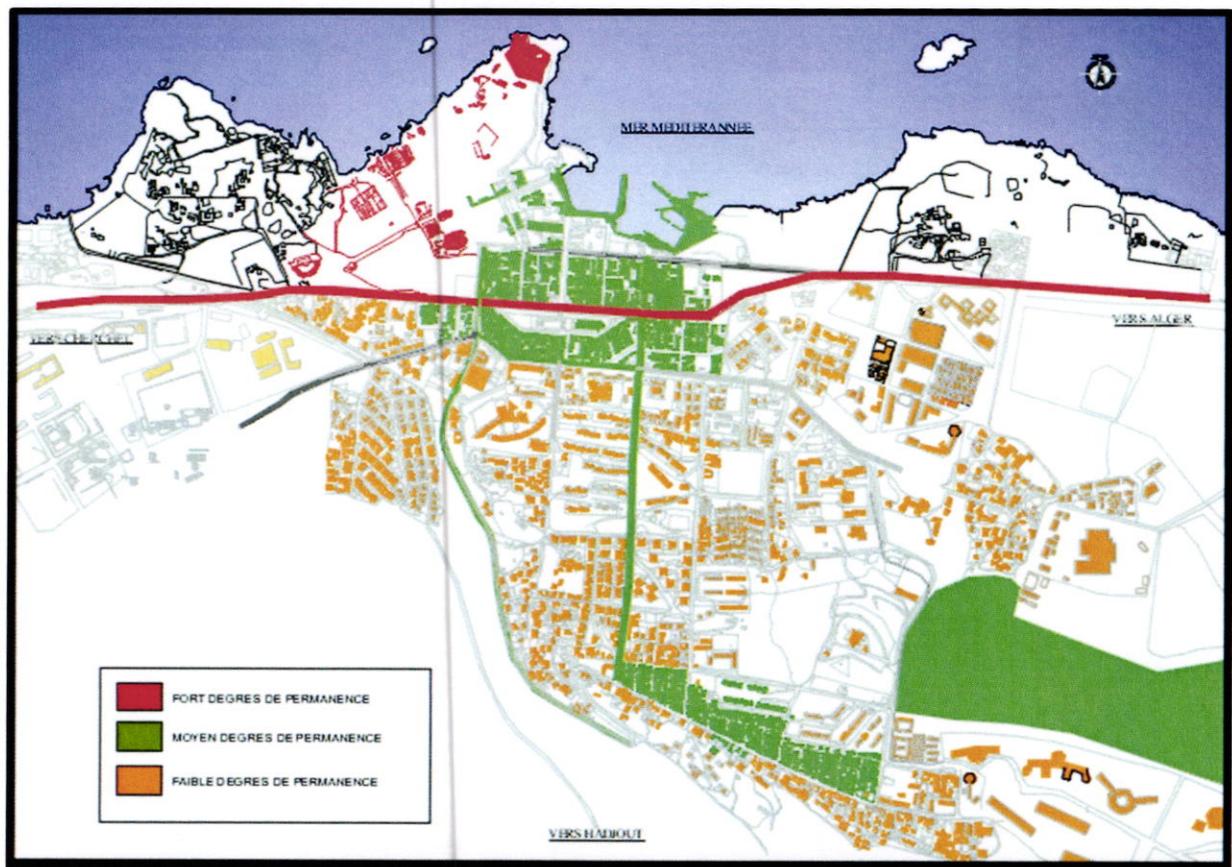


Figure 19 : La mosquée construite sur la place



### Les éléments de problématique :

- l'inexploitation des sites archéologiques comme des potentiels touristiques.
- La construction de la centrale de police sur le territoire de la servitude des parcs archéologiques.
- difficulté d'entrée aux vestiges romains.
- La construction d'une mosquée au milieu de l'élément à fort degré de permanence qui est la place centrale du noyau historique.

## 4. LECTURE SYNCHRONIQUE DE LA VILLE DE TIPAZA :

### 4.1. Carte Publico-Collectif :

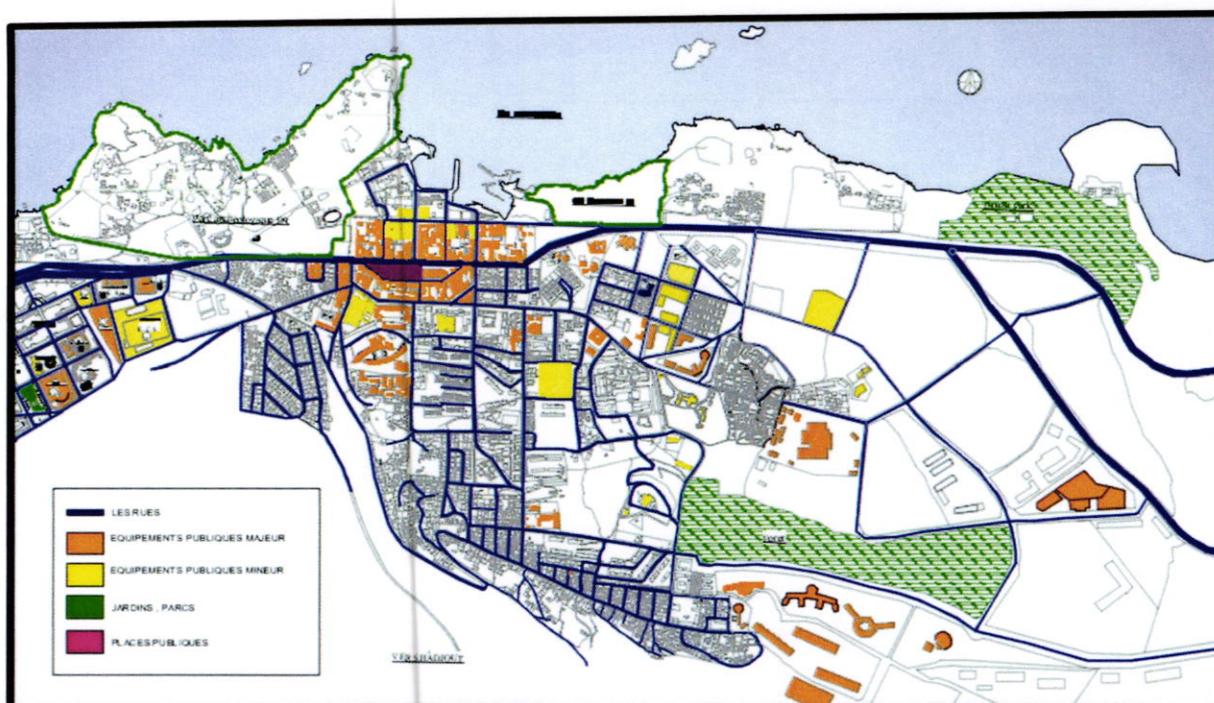


Figure 21 : Carte publico-collectif

### Les éléments problématiques :

- Absence des places publiques mise à part la place du centre ancien (altérée en partie) et la place du port de pêche.
- Absence des esplanades et des aires de jeux.
- Peu de jardins mise à part les parcs archéologiques et quelques jardins.
- Présence de quelques équipements d'ordre militaire ou sécuritaire au sein de la ville (mauvais emplacement).

## 4.2. Carte Fonctionnelle :

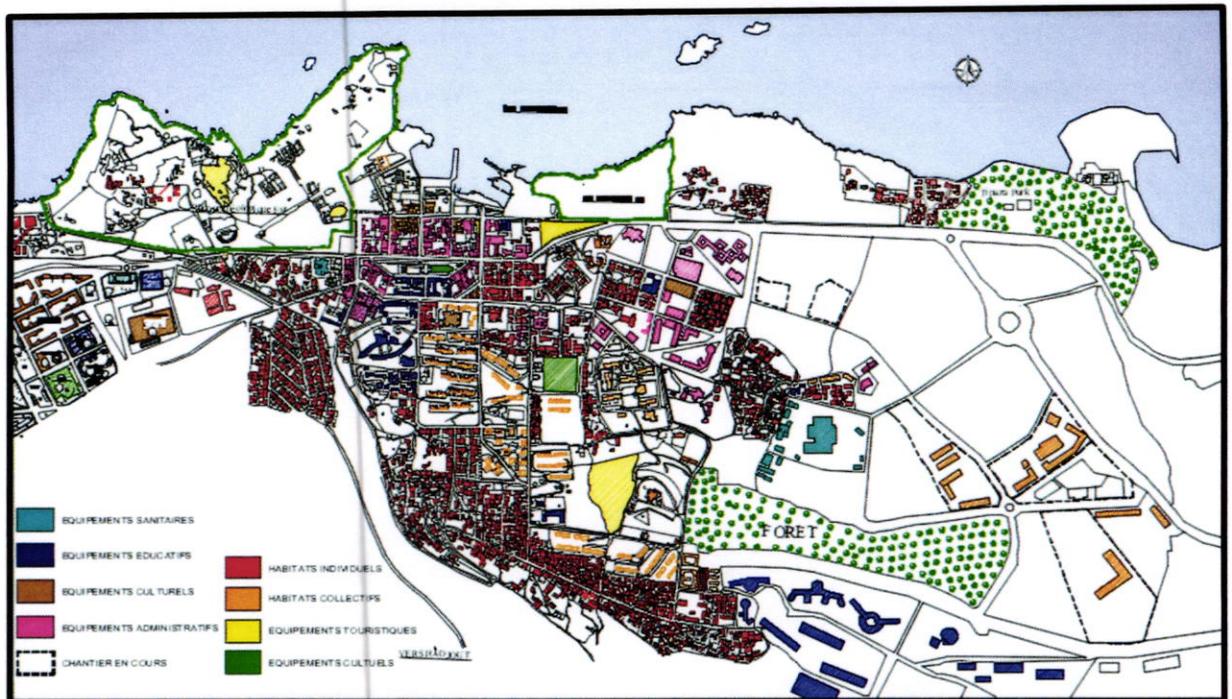


Figure 22 : Carte fonctionnelle

## ➤ Les éléments problématiques :

- Peu d'équipements **culturels** dans la ville, entre autres les mosquées.
- Absence de centres commerciaux et des zones commerciales en générale sauf deux marchés couverts et les marchés parallèles.
- Les logements dans la ville se limitent en logements collectifs et individuels.
- Contrairement au noyau historique qui bénéficie de la multifonctionnalité, les extensions de la ville souffrent de la mono-fonctionnalité.
- Manque d'équipements touristiques mise à part les parcs et deux complexes dont un qui n'est même pas destiné aux grand public, alors au lieu d'avoir un complexe touristique comme la corne d'or les habitants exploitent des friches urbaines en face de la mer.

### 4.3. Carte de Conformation :

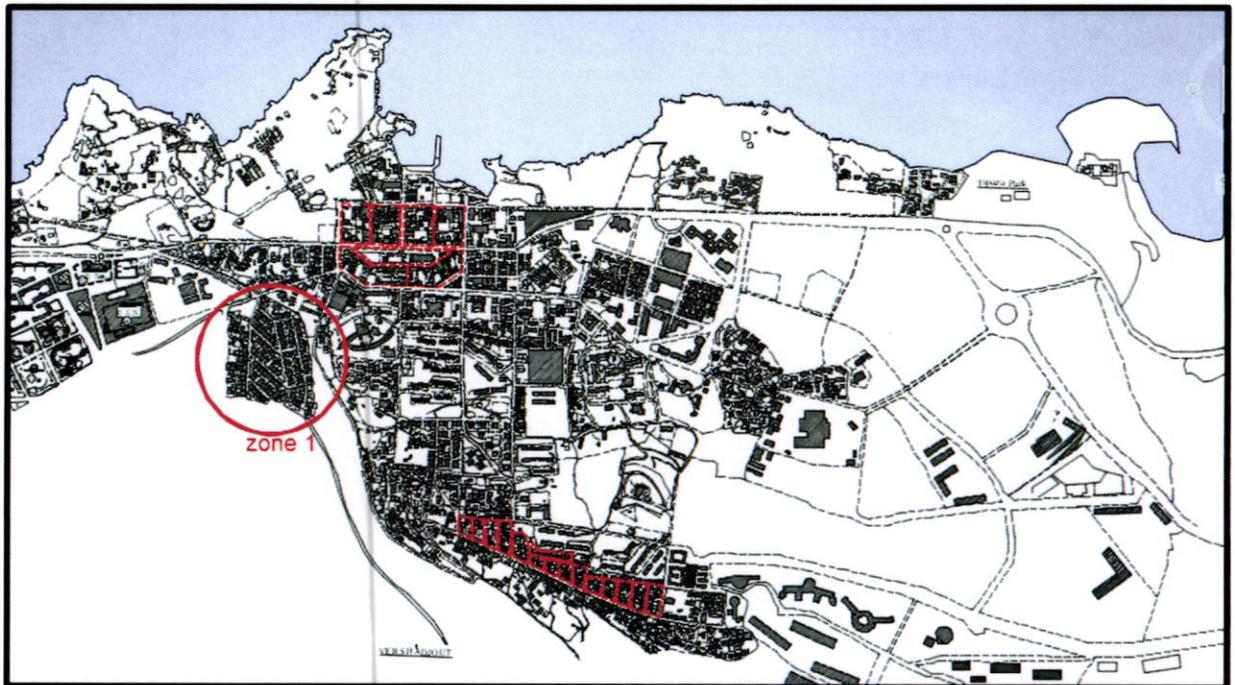


Figure 23 : Carte de conformation

#### ➤ Les éléments problématiques :

- Mise à part le plan Demonchy et la cité Merzoug tracés lors de la période coloniale française, on remarque que les bâtis sont totalement fragmentés et distribués d'une manière anarchique suivant pratiquement aucune logique d'implantation ce qui nous donne des îlots vides et plusieurs friches urbaines surtout au niveau des nouvelles extensions Est et Ouest de la ville .
- Les îlots d'habitat individuel semblent plus au moins bien structurés suivant une hiérarchie de parcellaire -exemple zone 1- (suivant les courbes de niveaux).

## 5. LE CARACTERE URBAIN DE LA VILLE DE TIPAZA :

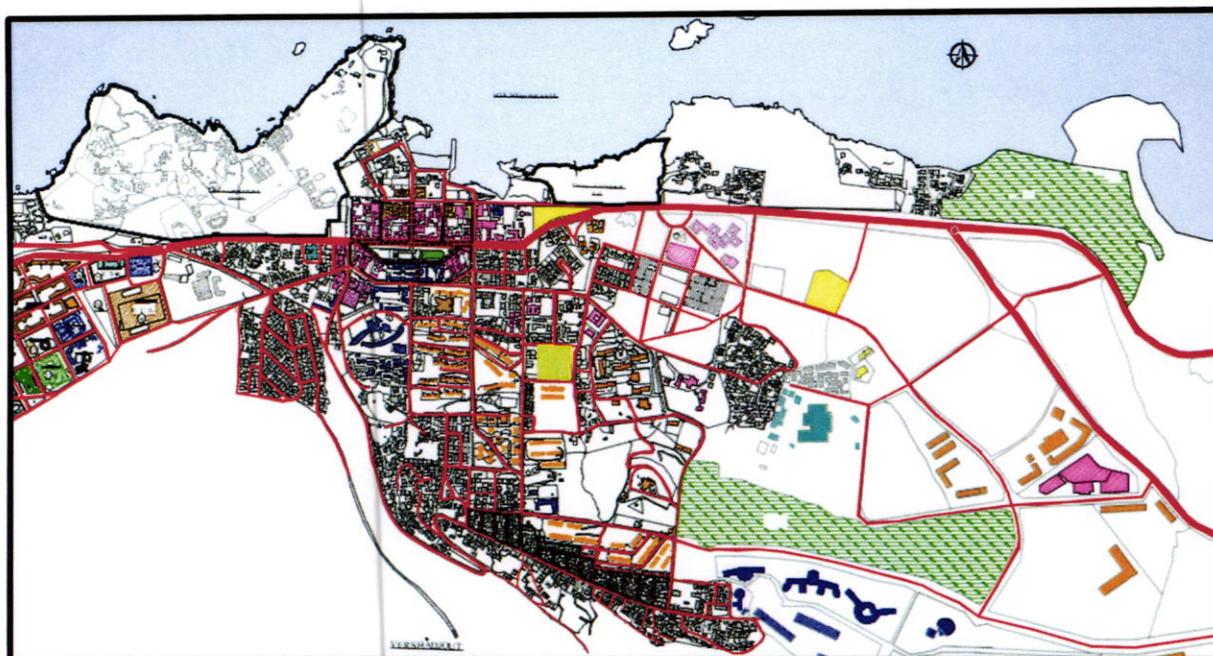


Figure 24 : Le caractère de l'urbain.

Les différents filtres précédents ont permis d'établir ou d'identifier le caractère urbain de la ville de Tipaza, et identifier un nombre d'anomalies dans la ville, on peut résumer les anomalies les plus importants en :

- l'inexploitation des sites archéologiques comme des potentiels touristiques.
- La construction de la centrale de police sur le territoire de la servitude des parcs archéologiques.
- La construction d'une mosquée au milieu de l'élément à fort degré de permanence qui est la place centrale du noyau historique.
- Manque des espaces publics tel que les places, les jardins, les esplanades et les aire de jeux.
- Présence de quelques équipements d'ordre militaire ou sécuritaire au sein de la ville (mauvais emplacement).
- Absence de centres commerciaux et des zones commerciales en générale
- Les extensions de la ville souffrent de la mono-fonctionnalité.
- Manque d'équipements touristiques (les habitants exploitent des friches urbaines en face de la mer.
- Mise à part le plan Demonchy et la cité Merzoug, on remarque que les bâtis sont totalement fragmentés et distribués suivant pratiquement aucune logique d'implantation ce qui résulte des îlots vides et plusieurs friches urbaines.
- Les îlots d'habitat individuel semblent plus au moins bien structurés suivant une hiérarchie de parcellaire.

## 6. Choix de l'aire d'intervention :

### ➤ Critère du choix de notre site :

Le choix de notre terrain a été fait selon un choix de problématique à vouloir étudier et proposer les meilleurs alternatifs pour la résoudre, comme notre problématique de recherche est l'étalement urbain, on a choisis une partie de l'extension Est de la ville de Tipaza, cette partie présente le début de la nouvelle extension et la fin de l'ancienne ville de Tipaza.

### ➤ Les problématiques spécifiques de l'aire d'intervention :

Comme la plupart des villes, Tipaza souffre également du phénomène de l'étalement urbain, on retrouve plus une limite physique de la ville suite au plusieurs extensions.

Notre site se trouve à la limite Est de la ville de Tipaza , le site était planifié comme des terres agricoles dans le PDAU précédent , et suite à la révision de ce dernier, le terrain est à urbaniser actuellement ce qui nous donne un autre élément de problématique à gérer, celle de comment se comporter dans un terrain récemment régularisé pour l'urbaniser et sauvegarder en même temps la densité végétale?

Le terrain se situe à quelques mètres de la mer d'où la problématique de la relation ville mer, Il s'étend sur plusieurs Hectares, ce qui nous introduira certainement après la composition urbaine qu'on va proposer à une autre problématique : le macro îlot.



Figure 25 : Photo satellite de notre zone d'intervention.

➤ Le caractère urbain de l'aire d'intervention :

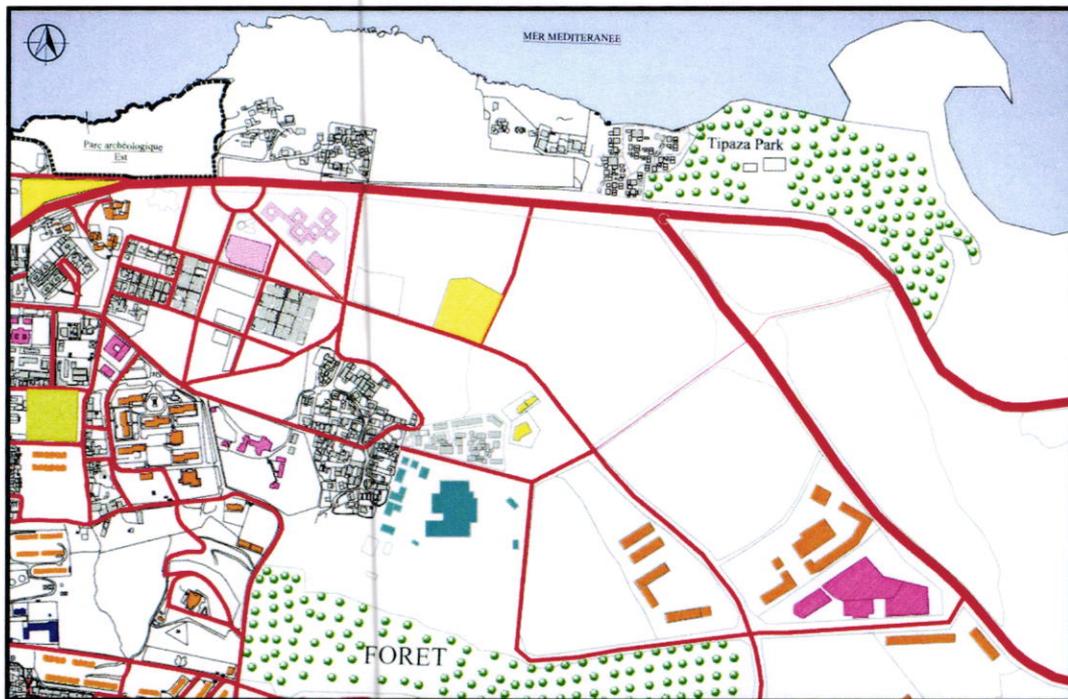


Figure 26 : Le caractère urbain de notre zone d'intervention.

L'analyse urbaine de la ville de Tipaza selon les deux lectures (diachronique et synchronique) nous a aidé à identifier le caractère de l'urbain de la ville et en conclure celui de notre aire d'intervention, cette identification nous a permis de détecter les anomalies ou les éléments de problématique qu'on peut résumer en :

- Bien que l'aire d'intervention donne sur la mer tout au long de sa cote, on remarque une faible relation avec la mer qui se résume en relation visuelle seulement dans les parcs archéologiques et le parc de Tipaza.
- Pour les espaces publics, on remarque dans notre zone d'intervention l'absence de places, de parcs, de jardins et des aires de jeux.
- L'aire d'intervention **consomme** des terres agricoles.
- Pour le commerce : Absence des centres commerciaux et des zones commerciales en générale.
- Absence d'équipements touristiques mise à part la corne d'or.
- Présence des équipements militaires et sécuritaires dans la zone (Centrale de police, Tribunal militaire).
- Absence d'équipements cultuels, culturels, éducatifs, et de service.
- Notre aire d'intervention, dans les équipements existants, en cours de réalisation ou projetés souffre de la mono fonctionnalité , contrairement aux noyaux historiques et ses anciennes extensions (Demanchy et City Merzoug), où on trouve tous les besoins de l'habitat dans l'environnement proche (Service, commerce, éducation, cultuels...Etc.)

## 7. LECTURE CRITIQUE DES INSTRUMENTS D'URBANISME :

### 7.1. Le PDAU <sup>14</sup>:

Le plan directeur de l'aménagement et d'urbanisme est un instrument de planification et de **gestion urbaine qui** , **en divisant** son territoire en secteurs urbanisés, à urbaniser, d'urbanisation future et non urbanisables :

- Détermine la destination générale des sols.
  - Définit l'extension urbaine, la localisation des services et activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures.
  - Détermine les zones d'intervention sur les tissus urbains existants et les zones à protéger (sites historiques, forêts, terres agricoles, littoral).
- Les secteurs urbanisés : incluent tous les terrains occupés par les constructions agglomérées y compris les emprises des équipements nécessaires à leur desserte (constructions).
  - Les secteurs à urbaniser : concernent les terrains destinés à être urbanisés à court et à moyen terme, dans l'ordre de priorité prévu par le PDAU.
  - Les secteurs d'urbanisation future : incluent les terrains destinés **à être à long terme** aux échéances prévues par le PDAU.
  - Les secteurs non urbanisables : sont ceux dans lesquels les droits à construire sont édictés et réglementés.

Le PDAU tient compte des plans de développement et définit les termes de références des plans d'occupation des sols. Il prend en charge les programmes de l'Etat, des collectivités locales et ceux de leurs établissements et services publics.

Il répond aux soucis de prévision, de réalisme et d'efficacité :

- De prévision : en préfigurant sur la base de l'analyse d'une situation donnée et de ses tendances d'évolution, ce que doit devenir l'aire d'étude à court, moyen et long termes, en définissant les étapes qui permettent d'y parvenir.
- De réalisme : en dégagant à travers l'établissement d'un programme, l'importance et l'échelonnement des moyens à prévoir pour sa réalisation et sa mise en œuvre.
- D'efficacité : en constituant un engagement et un guide pour les collectivités locales et les établissements publics. Le PDAU, constitue aussi, le cadre de référence dans lequel s'inscrivent les POS à élaborer.

Le PDAU peut être révisé si les projets d'aménagement de la structuration urbaine ne répondent plus aux objectifs assignés, on peut l'envisager aussi si les secteurs d'urbanisation sont en voie de saturation. La révision porte des modifications pour corriger le règlement et/ou le périmètre initialement approuvé.

<sup>14</sup> Les instruments d'aménagement et d'urbanisme, Ministère de l'habitat.

## 7.2. Le POS <sup>15</sup>:

Le plan d'occupation des sols fixe les droits à construire de façon détaillée, tant par l'échelle des documents que par les prescriptions réglementaires, de telle sorte que les demandes de permis de construire peuvent être traitées sur dossier.

Le POS fixe la forme urbaine, la forme générale de la ville est en principe définie par le PDAU qui fixe le parti urbanistique global et les règles de composition qui doivent permettre de préserver ou de renforcer l'image de la ville et son unité.

Le POS, Correspond à un ou plusieurs projets qui s'insèrent dans l'image projetée de la ville et qui contribuent à sa réalisation.

Le plan d'occupation des sols est constitué d'un règlement et de documents graphiques. Le règlement comprend une note de présentation et des règles.

La note de présentation doit contenir la justification du plan d'occupation des sols par rapport au plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le programme retenu.

A ces documents, il faut rajouter le rapport géotechnique accompagnant la carte des contraintes géotechniques.

Les règles doivent être fixées pour chaque zone homogène en tenant compte des dispositions particulières propres à certaines parties du territoire d'étude (terres agricoles, sites historiques et culturels, littoral...)

Le plan d'aménagement général précise :

- La délimitation des zones réglementaires homogènes,
- Les équipements et ouvrages d'intérêt général et d'utilité publique.
- La voirie et les réseaux divers à la charge de l'Etat, des collectivités locales.
- Les espaces à préserver, à protéger.
- Le plan de composition urbaine contenant toutes les prescriptions réglementaires.

## 7.3. Les aspects négatifs des instruments d'urbanisme :

Actuellement les instruments d'urbanisme semblent être dépassés par la croissance des villes et l'étalement non planifié des structurations urbaines.

Parmi les raisons qui font croire que ces instruments rencontrent des difficultés de planification :

---

<sup>15</sup> Les instruments d'aménagement et d'urbanisme, Ministère de l'habitat.

7.3.1. Le non-respect de ces instruments :

Les instruments d'urbanisme en général sont liés à des règlements et des lois strictes, entre autres les sites historiques et leurs servitudes délimitées.

La ville de Tipaza, riche par son histoire et la succession des différentes époques, connaît quelques sites historiques qui sont témoins sur le passage de ces époques, en l'occurrence les vestiges romains qui sont présents sur les parcs archéologiques Est et Ouest de la ville, ces parcs qui sont classés comme patrimoine doivent être préservés et limiter leur servitude, et c'est ce qu'a garanti le PDAU.

Dans le cas des deux parcs archéologiques, le PDAU a délimité une servitude à chaque parc ou des réglementations spécifiques sont édictées pour l'intervention à l'intérieur.

Or dans le cas du parc archéologique Est, les limites de la servitude et les réglementations ne sont pas respectées, la construction d'une centrale de police et le tribunal militaire à l'intérieur de la servitude sont témoins du non-respect du site historique, sa délimitation, et les lois qui lui sont édictées.

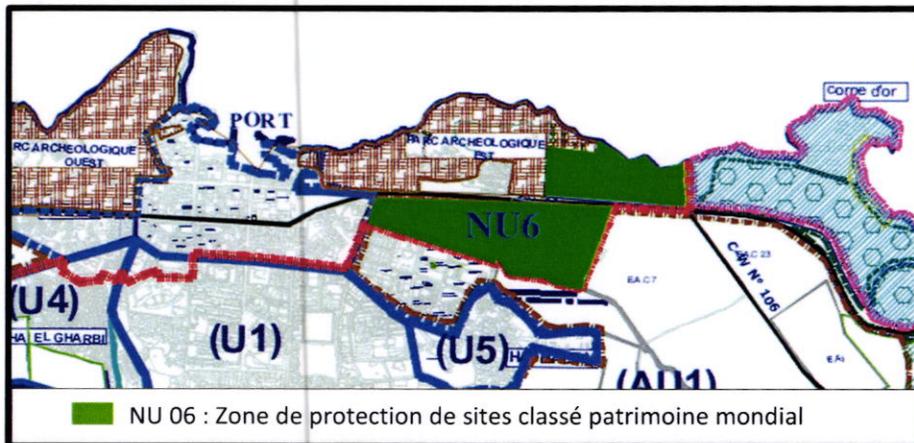


Figure 27 : PDAU Tipaza 2007.



Figure 28 : Photo satellite de la servitude du parc archéologique EST.

### 7.3.2. Les révisions des instruments :

Les révisions des instruments d'urbanisme : En cas de saturation de la structuration urbaine planifiée par les instruments d'urbanisme, ce dernier doit être révisé afin de rectifier les règlements et les limites des secteurs.

Dans le cas de la ville de Tipaza, **les instruments d'urbanisme afin de subvenir aux besoins de la ville, se sont retrouvés dans l'obligation de faire des modifications sur les dernières versions et de changer les règlements de quelques secteurs.**

Entre autres les secteurs **préservés** pour les activités agricoles dans les instruments d'urbanisme précédents ont été modifiés de Secteur non urbanisable à secteur a urbanisé.

On peut citer l'exemple de la zone d'exploitation agricole collective EA7, qui après la révision du PDAU a été modifiée en Secteur à urbaniser AU3 planifié comme un pôle d'extension Est de la ville de Tipaza.

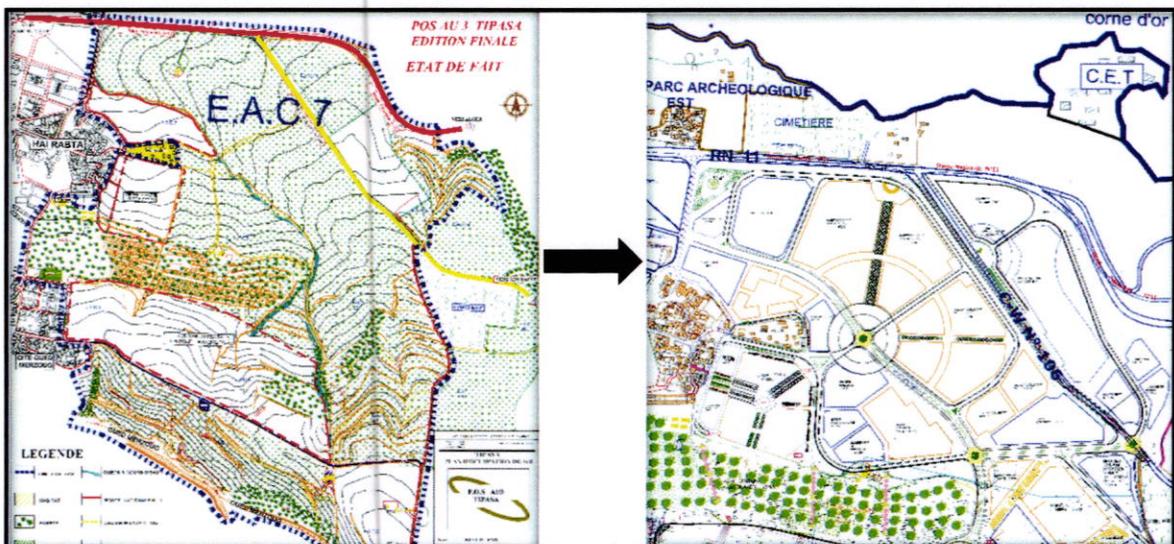


Figure 29 : Zone d'exploitation agricole collective avant et après révision du PDAU.

### 7.4. Lecture du programme du pos dans notre zone d'intervention <sup>16</sup>:

En résumé le programme établi par le POS dans notre zone d'intervention se **résume** en plusieurs projets d'habitat collectifs, quelques équipements touristiques et peu d'autres équipements divers.

- On remarque l'absence d'équipements commerciaux mise à part un centre commercial et un centre multiservice.
- Les équipements éducatifs et culturels se résument en quatre écoles primaires, un CEM et un équipement culturels non affecté.
- On remarque une variété d'équipements touristiques projetés au futur : auberge de jeune, école de tourisme, et deux équipements à vocation touristique non affectés.

<sup>16</sup> Voir le programme complet du POS AU3 dans l'annexe de ce document.

## **8. Conclusion du chapitre de cas d'étude : présentation de notre alternatif au Pos :**

Les aspects négatifs cités dans la lecture critique du POS nous ont poussés à chercher une alternative à cet instrument d'urbanisme à l'échelle de notre zone d'intervention, cette alternative sera le plan de composition urbaine.

Cette composition urbaine doit prendre en considération ces aspects négatifs et compléter le programme qui manque dans notre zone d'intervention, elle prendra également en considération les éléments de problématiques ou anomalies détectés dans le caractère urbain de notre aire d'intervention, en concluant des recommandations qui seront nos objectifs dans cette composition urbaine, entre autre :

- Penser à une relation avec la mer (.....)
- Prévoir une place et un jardin public et des esplanades dans notre organisation urbaine.
- Augmenter la densité végétale dans notre organisation par des jardins, des esplanades et des terrasses végétales dans les futurs projets.
- Intégrer des équipements commerciaux.
- Favoriser la vocation touristique pour bien profiter de la richesse de la zone d'intervention (elle donne sur la mer et le mont Chenoua).
- Intégrer des équipements culturels éducatifs et culturels.
- La matérialisation de l'ensemble des recommandations précédentes nous assure une mixité fonctionnelle (Place et jardin publics, tourisme, commerces, logements) dans l'ensemble des futurs projets et garantir ainsi la multifonctionnalité dans une partie de la nouvelle extension Est.

## **CONCLUSION GLOBALE DU MEMOIRE :**

Après toute ces années d'études on arrive en tant qu'étudiants à avoir une vision sur cette discipline qu'est l'architecture, cette vision nous a permis de faire le constat d'un réel problème de production architecturale actuelle dans nos villes, un constat confirmé après l'élaboration des différentes analyses urbaines sur quelques villes algériennes.

La crise de la production architecturale en Algérie ne peut pas se résumer à une seule problématique qui provoque cette dégradation, elle se compose de différentes problématiques, pour pouvoir minimiser cette crise on doit résoudre le maximum de ces problématiques.

A travers ce modeste travail on a étudié l'une des problématiques qui ont contribué à la crise de la production architecturale, en l'occurrence l'étalement urbain fragmenté sur des terres agricoles sous formes de pôles d'extensions, pour ce fait on a choisi pour nos recherches une aire confrontée à cette problématique qu'est l'extension Est de la ville de Tipaza.

L'analyse urbaine de cette zone, la lecture critique des programmes proposés par les instruments d'urbanisme, les recherches sur l'étalement urbain et ses solutions, nous ont aidé à conclure la nécessité de proposer une alternative qui doit prendre en considération les anomalies que connaît cette zone et essayer de les résoudre via un alternatif qui ne sera autre qu'une composition urbaine cohérente et mixte dans cette zone. Cette composition sera expliquée par sa genèse et ses différentes étapes dans un autre document (Le prospectus) dont résulte notre projet de fin d'étude.

**Bibliographie :**1. Les ouvrages :

- Philippe Panerai : « Formes urbaines : de l'ilot à la barre », édition : Parenthèse, 1997.
- Philippe Panerai : « Analyse urbaine », édition : Parenthèses, Marseille 1999.
- Albert Levy et Spigai Vittorio : « Le plan et architecture de la ville : hypothèses pour de nouveaux instruments », édition : Cluva, 1989.
- Gianfranco Cannigia : « lecture de Florence, Institut supérieur d'architecture Saint-Luc », 1994.
- Gustavo Giovannoni : « L'urbanisme face aux villes anciennes », édition : seuil, 1998.
- Saidouni Mouaouia : « Eléments d'introduction à l'urbanisme », édition : Casbah, 2000.
- Françoise Choay : « le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », édition : Puf, 2010.
- Jean Paul Ray : « Le dictionnaire professionnel du BTP 3e édition », Edition : Eyrolles, 1998.

## 2. Mémoire et thèses :

- Kebaili Fakhreddine : mémoire de fin d'études : « Revitalisation du centre ancien de la ville de Kouinine, Reconstruction du noyau initial ».
- Ezziane Abderraouf : mémoire de fin d'études : « Altération du caractère de l'urbain, de la fragmentation vers une composition urbaine pour un habitat intégré au paysage » 2015.
- Benziouche Wiam : mémoire de fin d'études : « conformation architecturale et orientation spatiale dans les grands équipements » 2014.

## 3. Articles et revues :

- Guillaume Sainteny : Revu responsabilité et environnement n° 49, 2008.
- Martin Cahn : Maîtriser l'étalement urbain : Bonnes Pratiques de Villes européennes et américaines, revu « EDA »,2000.
- Ministère de l'habitat : Article « Les instruments d'aménagement et d'urbanisme, Ministère de l'habitat ».

**Liste des figures :****I. Chapitre introductif :**

- Figure 1 : Photo satellite Centre ancien Blida (source : Google Maps).....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 2 : Photo satellite Extension Blida Est (source : Google Maps).....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 3 : Photo satellite La casbah (source : Google Maps). .....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 4 : Photo satellite l'extension Alger Est (source : Google Maps). ...**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 5 : Photo satellite Centre ancien Tipaza (source : Google Maps). ..**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 6 : Photo satellite Extension Tipaza Est (source : Google Maps). ...**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 7 : Citée AADL Oran ( source : ) .....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 8: Citée AADL Alger ( source : ).....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 9 : Ancien Pdaou EAC7 (source : Pdaou 2003). .....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 10 : POS AU3 Après révision (source Pdaou 2007) .....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 11 : Friches urbains au centre ancien (source : Google Maps) .....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 12 : Groupements de fragments Tipaza Ouest (source : Google Maps).... **Erreur ! Signet non défini.**

**II. Chapitre Etat de l'art :**

- Figure 1 : Carte de la ville de Cambridge (source : La revue auteur) .....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 2 : Carte de la ceinture verte en Angleterre (source l'auteur de la revue).**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 3 : Carte de la ceinture verte a Londres (source l'auteur de la revue)..... **Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 4 : Illustration de la ville de Cambridge (source : La revue auteur) **Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 5 : Carte de la ville Cambourne (source l'auteur de la revue).....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 6 : Carte de la ceinture verte Sud Cambridgeshire (source l'auteur de la revue).....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 7 : Carte de la ville de Seattle (source : l'auteur de la revue).....**Erreur ! Signet non défini.**

- Figure 8 : Photos de la ville de Seattle (source Wikipedia) .....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 9 : Carte de la ville de Swansea (source : l'auteur de la revue).....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 10 Photo de la coulée verte de Cockett Valley (source : l'auteur de la revue)..**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 11 : Plan d'éléments naturels conservé a Swansea (source : l'auteur de la revue).....**Erreur ! Signet non défini.**

### **III. Chapitre Etude de cas :**

- Figure 1 : Limites de la wilaya de Tipaza (source : Wikipédia).....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 2 : Limites de la commune de Tipaza (source : Wikipédia).....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 3 : Illustration des zones sismiques en Algérie (source : Wikipédia) ..... **Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 4 Classification de la sismicité de Tipaza (source RPA99/2003).....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 5 : Illustration des oueds de Tipaza.....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 6 : Photo satellite sur les monts de Tipaza ( source : Google Earth)..... **Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 7 : Photo du Mont Chenoua (source : Wikimédia).....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 8 : Zone agricole de Sidi Amar (source : Wikimédia).....**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 9 : Schéma de l'époque phénicienne (source : l'auteur du mémoire)..... **Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 10 : Schéma de l'époque romaine (source: l'auteur du mémoire). **Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 11 Illustration de l'époque romaine (source : Mounir Bouchenaki)..... **Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 12 : Schéma de l'époque coloniale française (source : l'auteur du mémoire)...**Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 13 : Schéma de l'époque contemporaine (source: l'auteur du mémoire). **Erreur ! Signet non défini.**
- Figure 14 : Schéma historico-morphologique (source : l'auteur du mémoire)..... **Erreur ! Signet non défini.**

Figure 15 Permanence naturelles : la mer et le mont Chenoua (source : Wikimedia). **Erreur ! Signet non défini.**

Figure 16 : Permanence phénicienne : Parcours historique.( source : Wikimedia). .....**Erreur ! Signet non défini.**

Figure 17 : Permanence romaine : le parc archéologique. ....**Erreur ! Signet non défini.**

Figure 18 Permanence française : Plan Demanchy. ....**Erreur ! Signet non défini.**

Figure 19 : Permanence contemporaine : la mosquée sur la place. ....**Erreur ! Signet non défini.**

Figure 20 : Structure des permanences (source: l'auteur du mémoire)....**Erreur ! Signet non défini.**

Figure 21 : Carte publico-collectif (source: l'auteur du mémoire). ....**Erreur ! Signet non défini.**

Figure 22 : Carte fonctionnelle (source: l'auteur du mémoire). ....**Erreur ! Signet non défini.**

Figure 23 : Carte de conformation (source: l'auteur du mémoire).....**Erreur ! Signet non défini.**

Figure 24 : Le caractère urbain de la ville de Tipaza (source : l'auteur du mémoire)...**Erreur ! Signet non défini.**

Figure 25 : Photo satellite de notre zone d'intervention (source: Google Maps). **Erreur ! Signet non défini.**

Figure 26 : Le caractère urbain de l'aire d'intervention (source: l'auteur du mémoire). .....**Erreur ! Signet non défini.**

Figure 27 : Zone Non urbanisable NU6 (source : PDAU 2007). ....**Erreur ! Signet non défini.**

Figure 28 : Photo satellite de la servitude du parc archéologique Est ( source Google Maps).  
.....**Erreur ! Signet non défini.**

Figure 29 : Zone d'exploitation agricole avant et après révision du Pdau ( source Pdau 2007).  
.....**Erreur ! Signet non défini.**

## INTRODUCTION

Ce document présente la partie pratique de notre recherche de fin d'étude, il **expliquera notre projet de fin d'étude**, partant de la composition urbaine qui doit prendre en considération les recommandations issues du mémoire afin de minimiser les anomalies actuelles de la zone d'intervention choisie.

Le document **explique** également la genèse du projet en détails, les raisons d'être de ce projet et les justifications des formes et fonctions de chaque espace tenant compte du relief naturel et de l'environnement immédiat.

### 1. STRUCTURATION DE L'AIRE D'INTERVENTION :

#### 1.1. Rappel carectere urbain de la zone d'intervention ( présentation):

Comme cité précédemment dans le mémoire, et afin d'étudier la problématique spécifique de notre recherche qui est l'étalement urbain fragmenté sur les terres agricoles, on a choisi une partie de l'extension Est de la ville de Tipaza.

Le site se trouve au début de l'extension et à la fin de l'ancienne ville sur des terres agricoles, il bénéficie d'agréables vues sur la mer et le mont Chenoua et il s'étend sur plusieurs hectares, les anomalies et les recommandations issues de l'identification du carectère urbain du site sont cités dans le mémoire.



Figure 01 : Photo satellite de notre zone d'intervention.

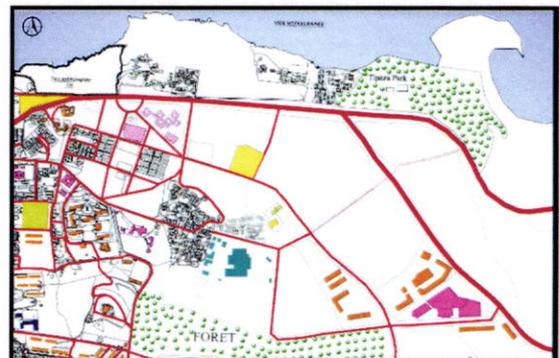
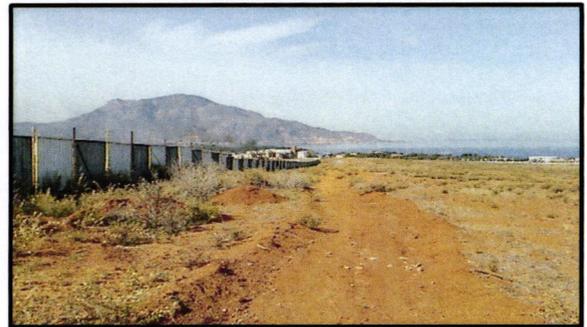


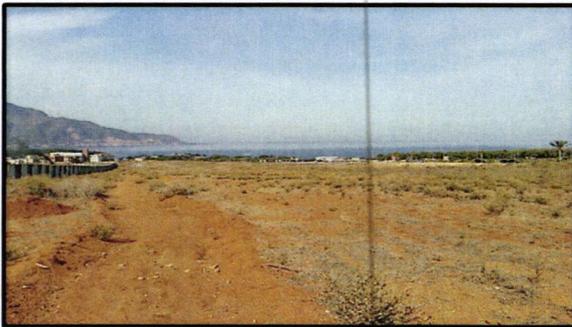
Figure 02 : Le caractère urbain de notre zone d'intervention.



**Figure 03 : Photo du site 01, (vue sur la mer)**



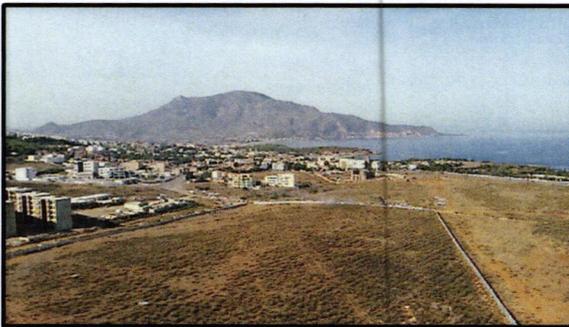
**Figure 04 : Photo du site 02 (vue sur mont Chenoua).**



**Figure 05 : Photo du site 03, (vue sur mer à l'Est).**



**Figure 06 : Photo du site 04, (vue sur la mer à l'Ouest).**



**Figure 07 : Photo du site, (voisinage : Haouch Rabta a l'Ouest).**



**Figure 08 : Photo du site 06, (Voisinage : logements collectifs au sud).**



**Figure 09 : Photo du site 07, (Voisinage : Centrale de police à l'Ouest).**



**Figure 10 : Photo du site 08, (Route nationale N°11- le parcours historique).**

## 1.2. Proposition des voies :

La solution qu'on a trouvé pour subdiviser le terrain est de proposer des voies mécaniques et de confirmer les pistes existantes, à chacune sa logique, on peut résumer les raisons de ces voies comme suit :

### ➤ La voie 1 :

On relie l'hôpital depuis le parcours (Rocade vers l'autoroute) au rond-point pour une meilleure fluidité, cette voie est actuellement une piste utilisée par les camions de chantiers voisins et des usagers piétonnier.

### ➤ La voie 2 :

On relie le lotissement des habitats individuels depuis le deuxième rond-point au-dessus de la trémie pour permettre aux habitants (Douar Rabta et autre) d'accéder de et vers leurs lotissements sans passer par le centre-ville, on diminuera ainsi le flux de cette dernière.

### ➤ La voie 3 :

C'est une voie tertiaire qui relie les logements collectifs et la centrale de police avec la limite de la servitude et se connecte avec l'avenue 1er novembre, ses parois animeront les futurs projets proposés.

### ➤ La voie 4 :

On a confirmé la piste existante depuis les logements vers la rocade en la prolongeant jusqu'à l'un des accès du parc la corne d'or.

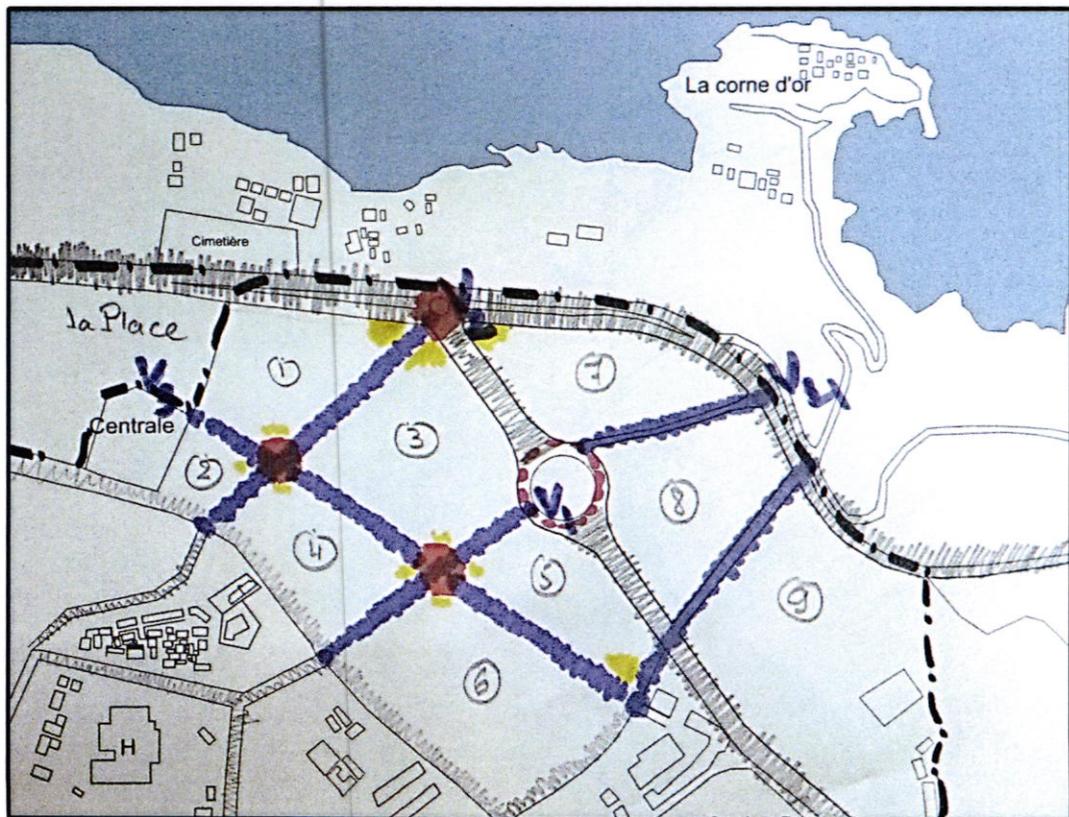


Figure 11 : Schéma des voies proposées pour la composition urbaine du site.

### 1.3. Synthèse de la composition urbaine à l'échelle du site :

Grace à la proposition des voies, la composition urbaine primaire nous a subdivisé l'aire d'intervention en 09 composantes de différentes surfaces, il sera difficile d'essayer de gérer l'ensemble des composantes pour proposer à chacune une composition urbaine, notre travail à cette échelle s'arrête sur l'affectation des fonctions majeures de ces 09 composantes.

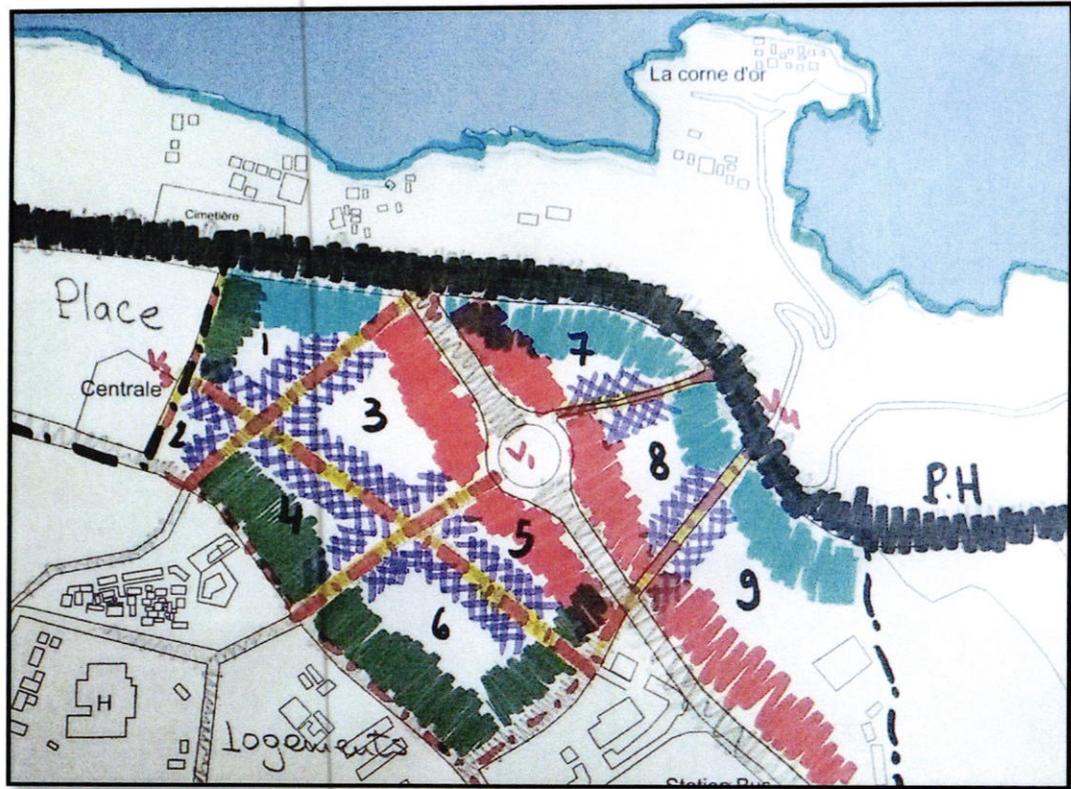


Figure 12 : Schéma synthèse de la composition urbaine du site.

### 1.4. Affectation des projets à l'échelle de l'aire d'intervention :

Afin d'affecter à chaque composante une fonction majeure, il a fallu adapter le programme fonctionnel du POS et proposer d'avantages d'équipements dans cette zone tout en prenant en considération les recommandations de caractère urbain, en résumé, le site va accueillir des fonctions touristiques, des habitats collectifs intégrés avec des équipements divers (commercial, éducatif, culturel). On essaye alors de placer chaque fonction majeure dans les composantes les plus cohérentes à cette fonction.

Une composante peut accueillir un projet comme elle peut accueillir une famille de projets, on a essayé d'affecter les fonctions majeures sans détails :

➤ **L'espace en face le cimetière à l'intérieur de la servitude :**

Dans le but de respecter la servitude du parc archéologique et de répondre aux recommandations du mémoire qui nous oriente vers l'aménagement de place et favoriser la végétation en jardins, cet espace sera donc aménagé en place ou jardin.

➤ **Composantes alignées au parcours historique et en face de la mer :**

Les composantes 1, 7, 8, 9 grâce à leurs emplacements alignés avec le parcours historique et leurs vues dégagées sur la mer, on peut favoriser l'activité commerciale et touristique en intégrant des logements pour bénéficier de la vue et créer une mixité fonctionnelle, une composante peut accueillir un équipement ou un pôle touristique, un ou plusieurs habitats intégrés tout dépend de sa surface.

➤ **Composante aligné sur le parcours en face de l'entrée du parc (03) :**

Elle peut englober plusieurs équipements dont un équipement d'accueil (centre multiservices), vu sa surface, cette composante peut aussi abriter d'autres habitats intégrés en équipements divers : éducatifs, culturels, ou de service.

➤ **Composante 5 :**

Comme on a proposé des équipements touristiques tout au long des composantes alignées au parcours, et comme le Pos propose dans cette zone une école de tourisme, on peut proposer qu'elle soit placée à la composante 05 –voir figure-.

➤ **Composantes du côté des habitats collectifs et individuels :**

Composantes 2, 4, 6 peuvent accueillir les fonctions dont les habitants des résidences avoisinantes ont besoin, tel que les équipements éducatifs (proposés par le pos) avec des logements intégrés à l'horizontale.

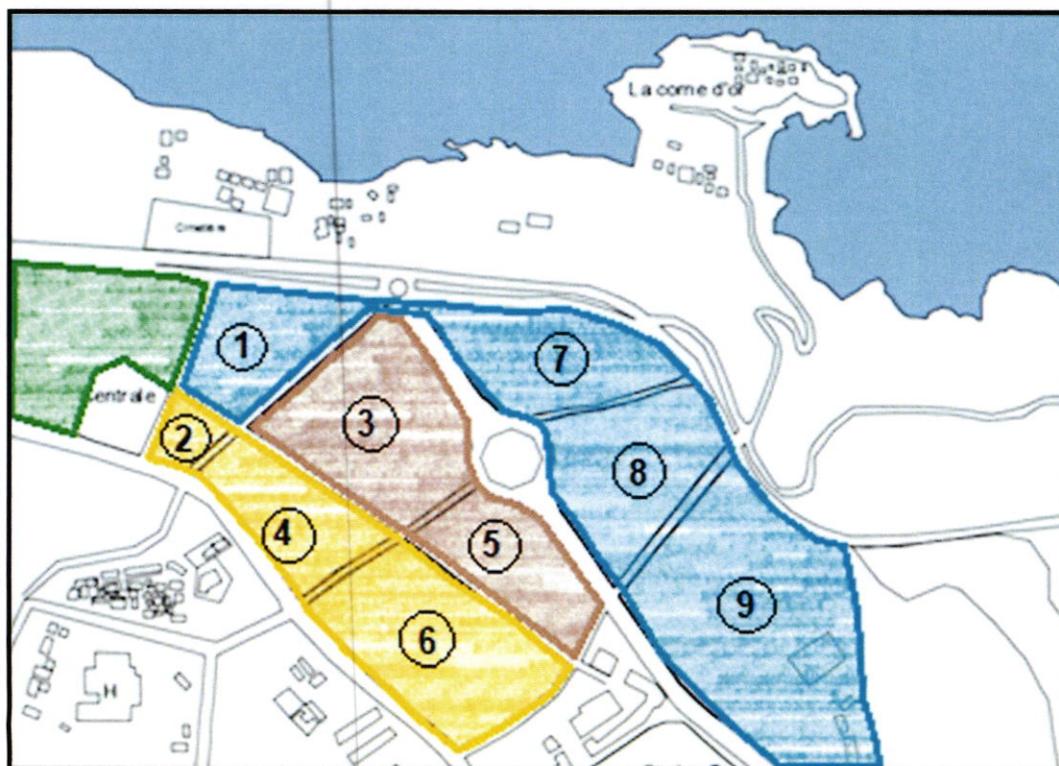


Figure 13 : Synthèse d'affectation des projets à l'échelle du site.

## 2. COMPOSITION URBAINE A L'ECHELLE DU TERRAIN :

### 2.1. Choix et présentation du terrain (la composante n°01) :

Le choix de cette composante a été fait afin d'essayer de résoudre la problématique spécifique de notre recherche à savoir l'étalement urbain, ce choix est justifié par l'emplacement du terrain choisi ce dernier se trouve sur la limite de l'ancien centre de Tipaza et c'est le début de la nouvelle extension Est. Le choix de ce terrain nous permettra par la suite de répondre à d'autres problématiques spécifique à ce terrain : comment se comporter avec une vue dégagée sur mer sur un mont et sur un parcours historique et délimité par une servitude d'un parc historique.

Le terrain se trouve au début de la zone d'extension, il est limité par :

- A l'**Ouest** par la servitude du parc archéologique (proposé comme une place dans la composition urbaine primaire).
- Au **Nord** il est limité par le parcours historique (Avenue 1er Novembre). Sur l'autre côté de ce parcours on trouve en face une partie du cimetière et quelques habitats individuels dans un terrain en pente vers la mer avec des friches urbaines (vue dégagée sur mer).
- Au **Sud** du terrain comme à **L'Est** le terrain est entouré de terrains actuellement vides, proposés lors de la composition urbaine primaire comme différents équipements intégrés avec de l'habitat collectif.
- A l'**Est**, les composantes N°03 et 07 sont proposées comme autres équipements touristiques sur la bande qui offre la vue sur la mer.
- Au **Sud** les composante n°02 et 04 ont été affectées pour l'habitat intégré : (équipement éducatif + des logements collectifs).



Figure 14 : Rappel de la synthèse de la composition urbaine primaire.



Figure 15 : Photo satellite de la situation du terrain.

## 2.2. Les étapes de la composition urbaine :

### ➤ Etape 01 : Les réactions par rapport aux éléments naturels :

Avant de commencer toute intervention dans notre terrain il faut rappeler les richesses dont bénéficie ce dernier en termes d'éléments naturels.

Notre terrain profite des vues agréables sur la mer méditerranée de l'**Est** à l'**Ouest** (180°) et le mont Chenoua à l'**Ouest**, ce potentiel naturel doit être pris en considération dans l'orientation des futurs projets de notre composition urbaine.

Les vues citées peuvent être exploiter pour favoriser la vocation touristique, mais aussi faire bénéficier les usagers des futurs projets (commerciaux, logements ou autres) de cette richesse visuelle spécifique qui est la double vue sur le mont Chenoua et la mer méditerranée.

La relation avec ces richesses naturelles ne pourra que se résumer en relation visuelle car la possibilité d'établir une relation physique avec la mer par exemple est écartée en raison de la présence des habitats individuels dans le chemin de la mer, la relation avec le mont et vu son éloignement ne sera exploité que visuellement.

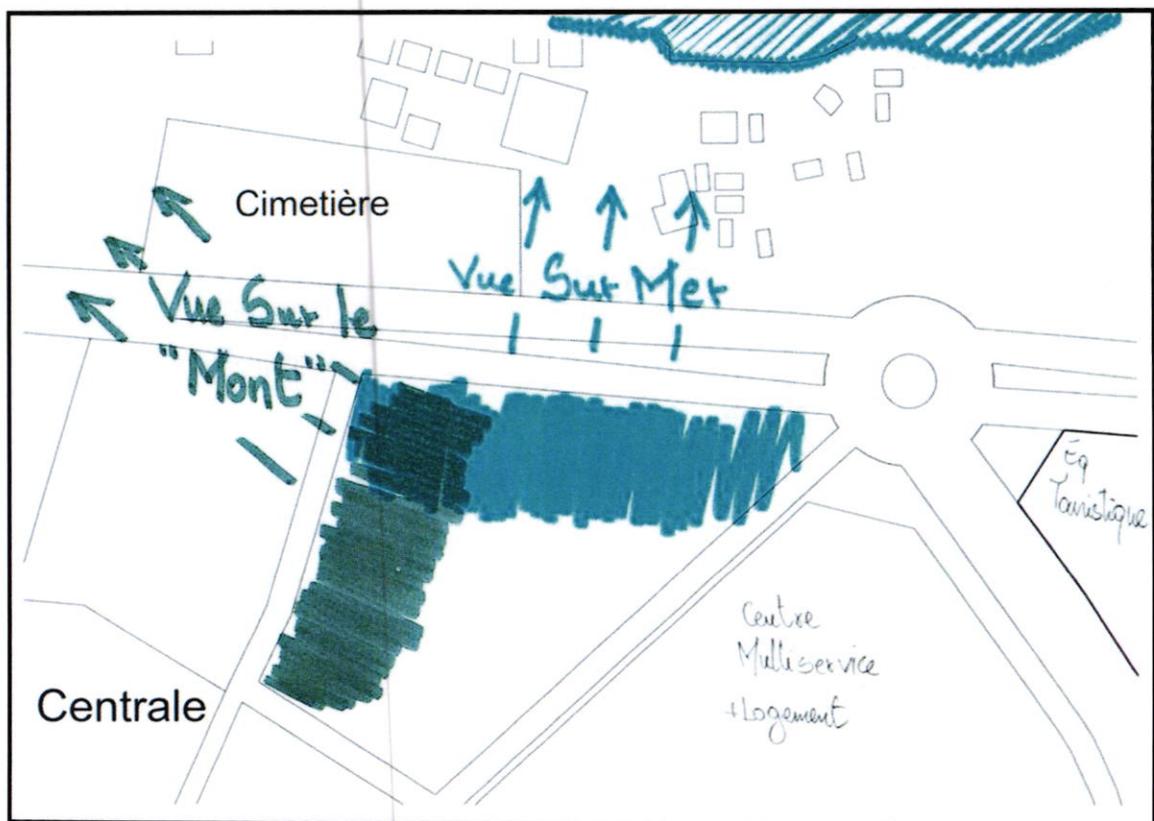


Figure 16 : Etape 01 de la composition urbaine : réaction aux éléments naturels : la mer et le mont Chenoua.

➤ Etape 02 : Les réactions par rapport aux éléments de permanence la servitude + parcours :

Plus que les richesses naturelles, notre terrain se trouve à proximité des éléments historiques, ces éléments qui ont persisté à travers le temps et qu'on retrouve de nos jours doivent être aussi pris en considération dans notre composition urbaine.

Parmi les richesses à proximité on retrouve le parcours historique de la ville de Tipaza qui limite notre terrain au **Nord**, ce parcours qui est un élément de très fort degré de permanence date de l'époque phénicienne, on retrouve également le parc archéologique Est de la ville de Tipaza qui date de l'époque romaine (élément de fort degré de permanence) classé comme patrimoine mondial, sa servitude limite notre terrain à l'**Ouest**.

Comme réponse au parcours on peut prévoir une activité dynamique pour bénéficier du flux de ce parcours et réagir avec ses usagers. Pour la servitude du parc archéologique on peut prévoir la place (proposée précédemment dans la composition urbaine primaire) dont on va tirer profit pour animer l'Ouest du projet et bénéficier de cet espace public statique.

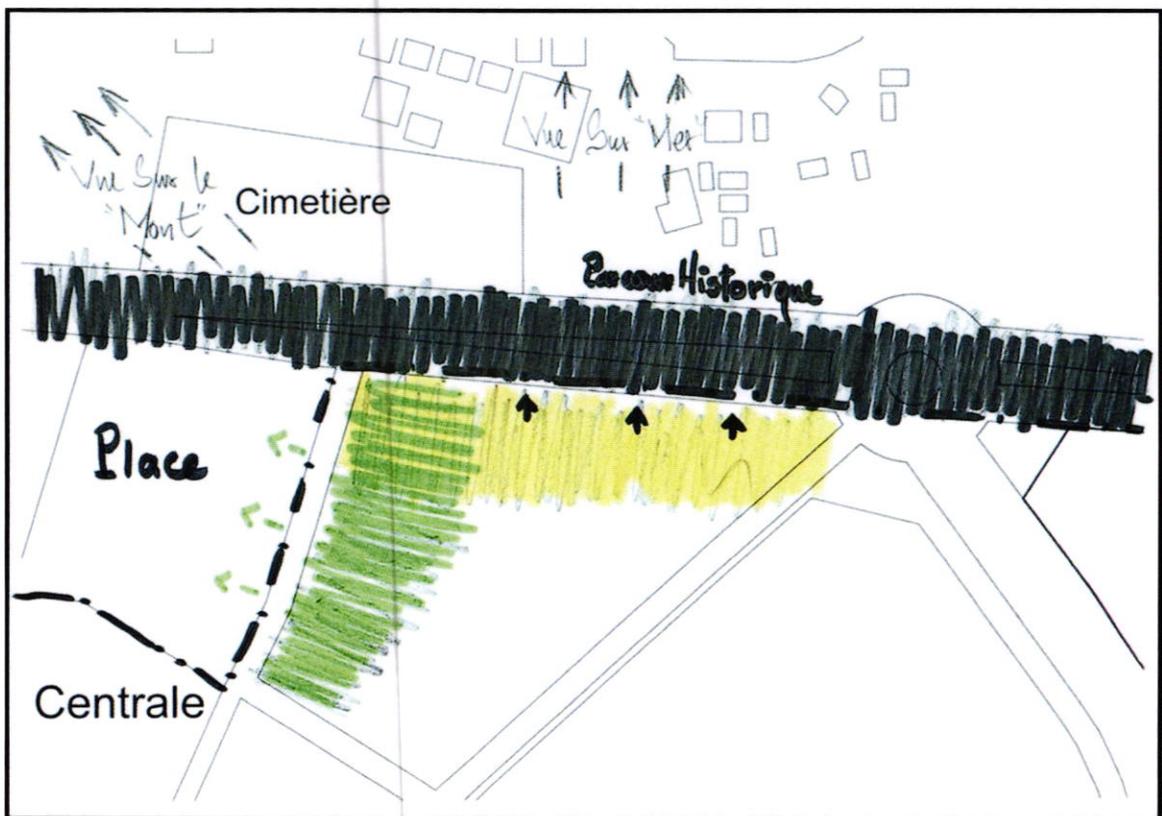


Figure 17 : Etape 02 de la composition urbaine : réaction aux éléments historiques : le parcours historique et la servitude du parc archéologique.



➤ Etape 04 : Réaction par rapport aux espaces publico collectif :  
 Au cœur de l'îlot, et afin de répondre aux recommandations (augmenter la densité végétale) on propose un aménagement d'un jardin public, ce dernier présentera le cœur de l'ensemble des projets et le point d'articulation entre eux.

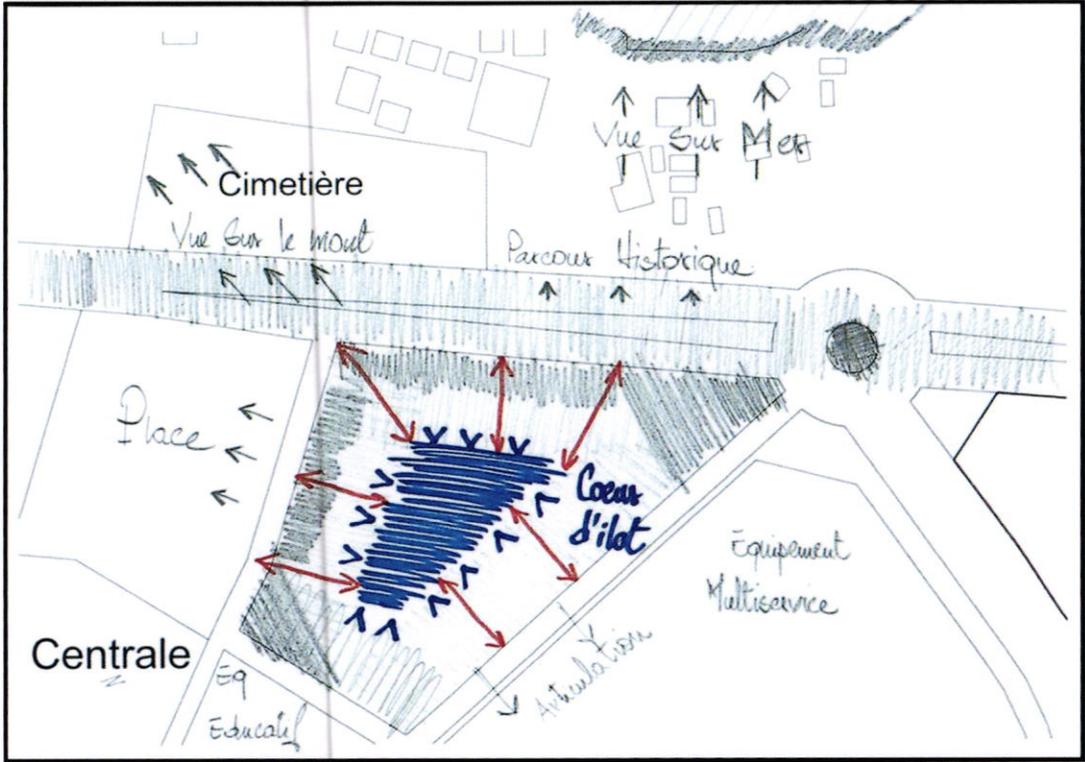


Figure 19 : Etape 04 espace public : le jardin du cœur d'îlot.

➤ Synthèse composition urbaine :

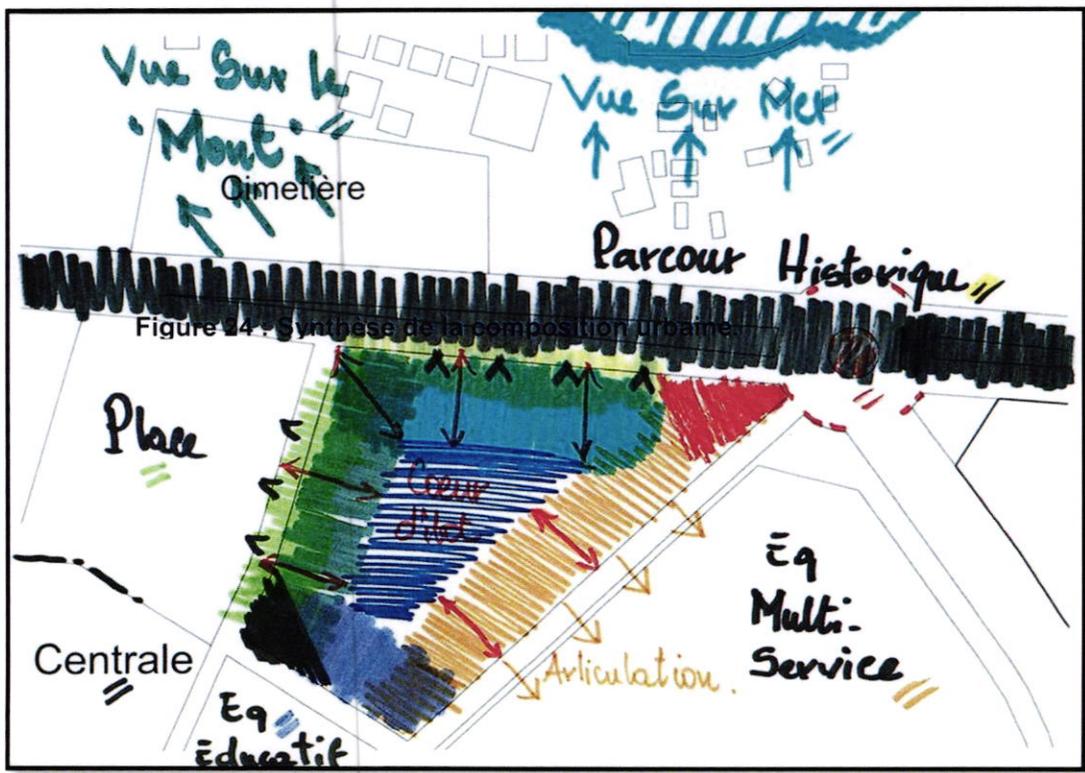


Figure 20 : Synthèse de la composition urbaine.

➤ Affectation des projets à l'échelle du terrain (la composante n°01) :

1. L'hôtel :

Pour bénéficier du double vue agréable sur le mont Chenoua et la mer, répondre au programme fonctionnel du POS et aux recommandations du mémoire, on propose que l'hôtel soit orienté vers à l'ouest. Il peut être prolongé jusqu'à l'élément d'angle afin de bénéficier de la présence du parcours placer les fonctions d'accueil.

2. L'habitat intégré en centre commercial :

L'importance du parcours historique au nord, nous oblige à détacher l'élément qui réagit avec celui-ci et pour profiter de cet espace dynamique on placera un centre commercial ou seront placés au long du parcours des commerces de grande envergure. Aux étages supérieurs on pourra profiter de la vue sur mer, les locataires de logements collectifs intégrés pourront bénéficier également de cette vue.

3. Centre multiservice et habitat intégré

La partie Est du terrain sera affecté comme un centre multiservice afin de profiter de la présence du parc de Tipaza, du nœud mécanique important qui présente l'accès de la ville de Tipaza et qui relie plusieurs parcours importants de la ville. Les habitats seront intégrés pour subvenir aux besoins de la ville, répondre aux recommandations du mémoire et le programme du Pos.

4. Habitat intégré en équipements de service :

A l'Est du terrain on peut proposer des logements intégrés en un équipement de service qui sera affecté selon les fonctions des équipements d'en face pour s'articuler et animer la voie qui mène vers l'hôpital.

5. La mosquée :

La mosquée est affecté dans ce côté pour s'articuler aux futurs équipements éducatifs, la mosquée pourra abriter des bibliothèques au service des élèves. La mosquée aura une place au côté Ouest, en face de la centrale, qui sera exploitée pour les grandes prières et comme un espace tampon avec la centrale de police.

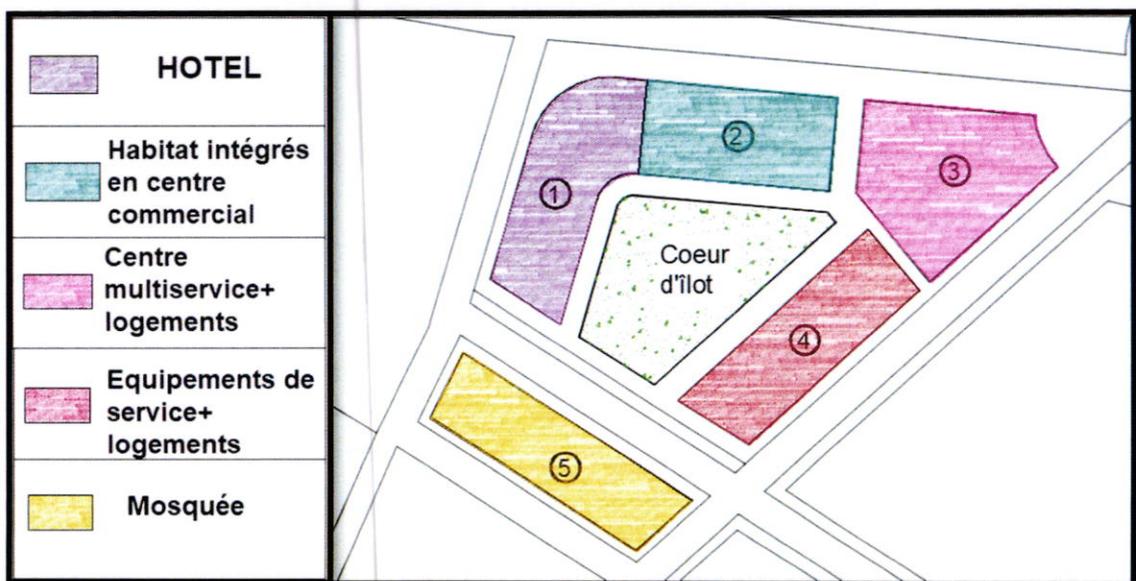


Figure 21 : Schéma synthèse de l'affectation des projets.

### 3. Choix du projet à concevoir :

Le terrain d'intervention contient cinq projets projetés, et pour raison de maîtrise de la surface constructible par rapport à l'échelle de ce travail, notre choix est alors fait sur le projet de l'hôtel par sa richesse naturelle en termes de vue agréable, pour aborder notre thématique de master qui est l'habitat on a choisi l'équipement voisin de l'hôtel proposé comme centre commercial et logements intégrés on essaiera alors de créer un ensemble mixte de ces deux projets.



Figure 22 : Schéma choix des projets : hôtel et centre commercial + logements.

## 4. ANALYSE THEMATIQUE SUR LES PROJETS CHOISIS :

### 4.1. Centre commercial :

Le centre commercial est un ensemble regroupant des magasins de détail et divers services regroupées autour d'une ou plusieurs locomotives (Grande surfaces alimentaires et spécialisées) assurant un flux de clientèle ou de prospects, il comprend au moins 20 magasins ou services pour une surface de vente d'au moins 5000 M2. Les centres commerciaux sont classés par leur surface et nombre de locaux comme suit :

- Régionaux : surface supérieure à 40.000m<sup>2</sup> d'une grande surface et nombreuses boutique spécial.
- Intercommunaux : de 5.000 à 40.000m<sup>2</sup>, 30 à 50 commerces.
- De proximité : de 1.000 à 5.000m<sup>2</sup> : un supermarché et quelques boutiques.

Le centre commercial englobe dans son programme plusieurs activités telles que :

- Les activités alimentaires : Supermarché, alimentation spécialisée.
- Les activités Vestimentaires : Mode et chaussures, tissu.
- Les activités de ports et de loisirs : Vidéo, magasin de sport, magasin de jeux et jouets, Bowling.
- La restauration : Restaurant, Cafétéria, salon de thé, self-service.
- Divers service : Salon de beauté et de coiffure, fleuriste, pharmacie, agence de tourisme.
- Les activités d'équipement de maisons : Meubles, électroménager, luminaires, installation cuisines, salles de bains, matériaux, papiers peints, moquette.

### Analyse d'exemple : Centre commercial de Bâb Ezzouar<sup>1</sup> :

#### ➤ Situation, délimitation et accessibilité au centre :

Le centre commercial se situe dans la partie Est d'Alger dans le quartier d'affaire de Bâb Ezzouar qui se trouve en situation entre l'Aéroport International Houari Boumediene et le centre-ville. Ce quartier est, donc, aisément identifiable et accessible. Le centre est sis sur un terrain de 70 hectares, à 5 minutes de l'aéroport, il s'étend sur une surface de 45000 m<sup>2</sup>.

Le centre commercial est accessible par trois voies mécaniques. Vue sa situation stratégique le projet est accessible aussi bien en voiture qu'en transports publics (train, tramways, bus).

#### Accès :

---

<sup>1</sup> L'analyse de l'exemple faite par Benziouche Wiam, mémoire de magistère, université de Biskra, 2014.

L'accès au centre est assuré par trois entrées principales pour absorber le maximum de flux chaque entrée se situe sur une façade différente pour assurer une bonne accessibilité de tout côté du centre. Deux entrées sont situées sur l'axe Est/Ouest, donnant sur un long hall qui, à son tour, donne sur un ensemble de magasins et sur l'espace de l'hyper-marché. La troisième entrée est située sur la façade Sud donnant sur la réception et l'atrium.

Les issus de secours sont situés sur la façade Nord. Plusieurs plans et signes sont disposés aux services des usagers indiquant la position de ces sorties.

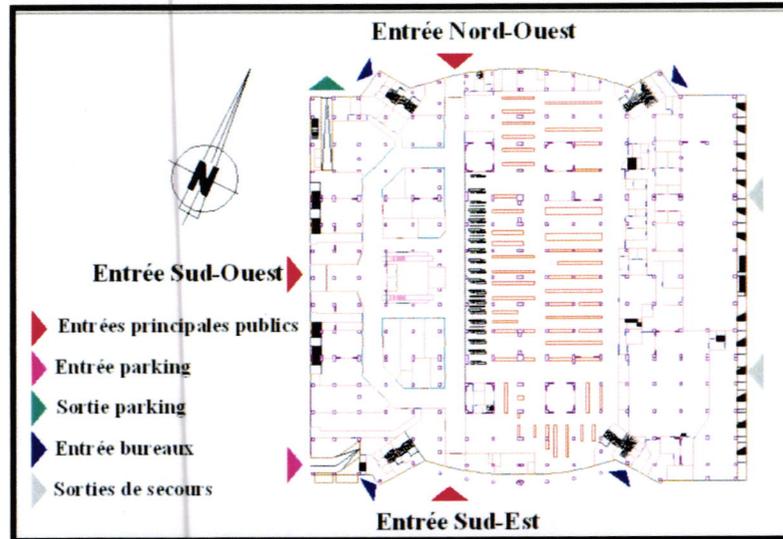


Figure 23 : Schéma présentant les différentes entrées et sortie du centre commercial.

➤ Organisation structurelle :

Trame régulière variant de 7m à 8m. Ce système est en poteaux-poutres auto-stables avec des contreventements en voile dans les deux directions. Le projet est constitué de deux sous-sols, d'un rez-de-chaussée et de deux étages de 120mX130m surélevés de deux tours de quatre étages pour chacune.

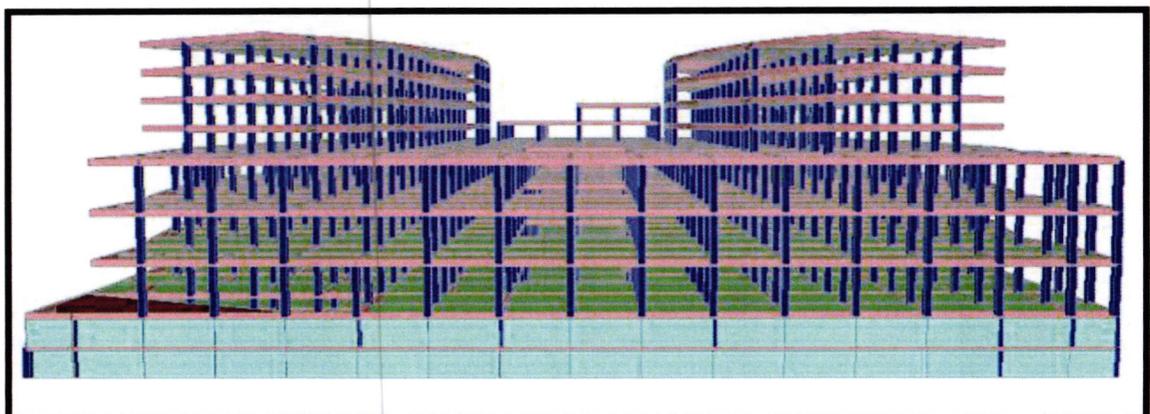


Figure 24 : Le système structurel du centre.

➤ Etude des plans : Le RDC :

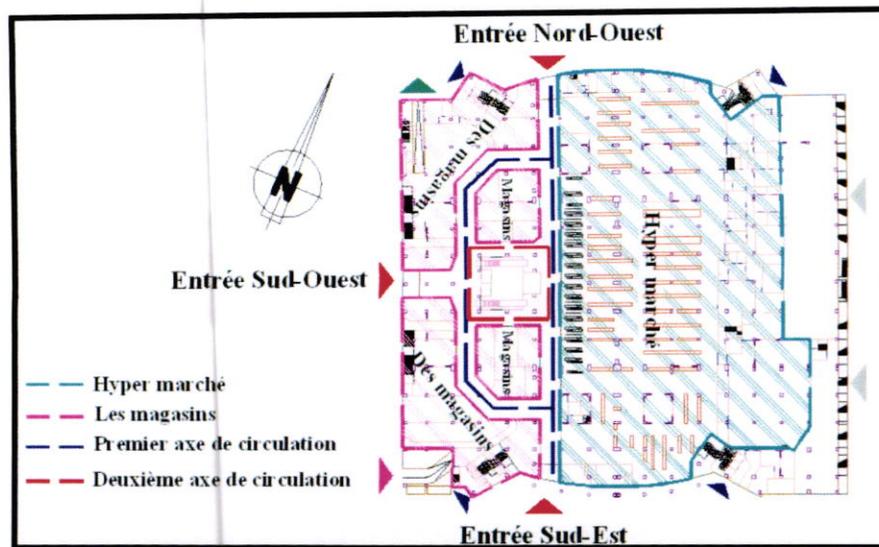


Figure 25 : Schéma de circulation et différentes composantes du RDC.

Le RDC est d'une surface globale de 13673m<sup>2</sup> et englobe les fonctions suivantes :

- L'univers de la mode : 860m<sup>2</sup> : Prêt à porter, chausseurs, enfants, habillement.
- Univers de beauté : 387m<sup>2</sup> : Bijoutiers, cosmétique, parfumerie, hygiène et soin.
- Grand magasin : 7625m<sup>2</sup> : Hyper marché Uno.
- Restauration ; 142m<sup>2</sup> : Café Blanco.

➤ Etude des plans : 1er Etage :

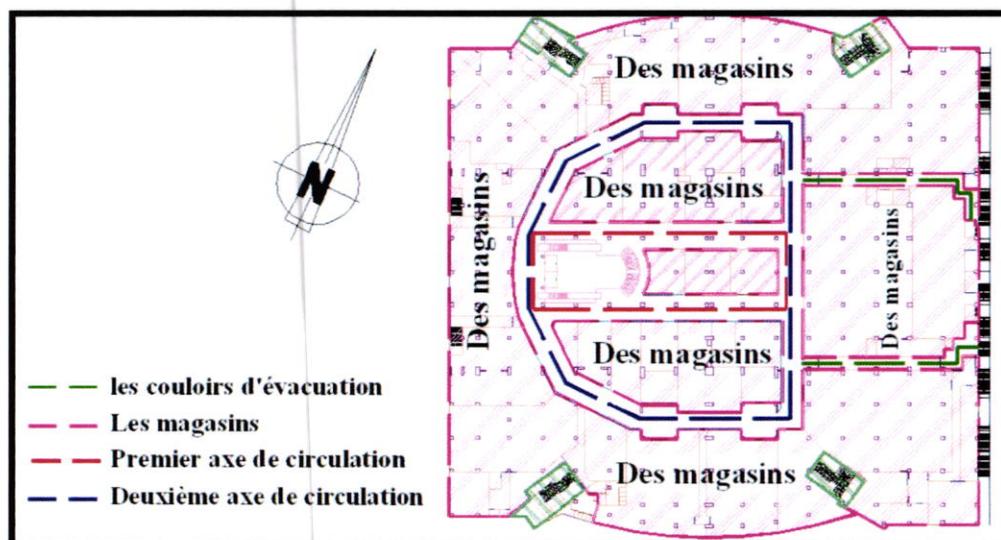


Figure 26 : Schéma de circulation et différentes composantes du RDC.

Le 1<sup>er</sup> étage est d'une surface globale de 15498m<sup>2</sup> et englobe :

- L'univers de la mode : 2 238m<sup>2</sup> : Prêt à porter, chausseurs, enfants, habillement
- Univers de beauté : 1134m<sup>2</sup> : Bijoutiers, cosmétique, parfumerie, hygiène/ soin.
- Restauration : 202m<sup>2</sup>, Electroménager : 421m<sup>2</sup>, Fashion-planet : 4134m<sup>2</sup> Zara.

➤ Etude des plans : 2e Etage :

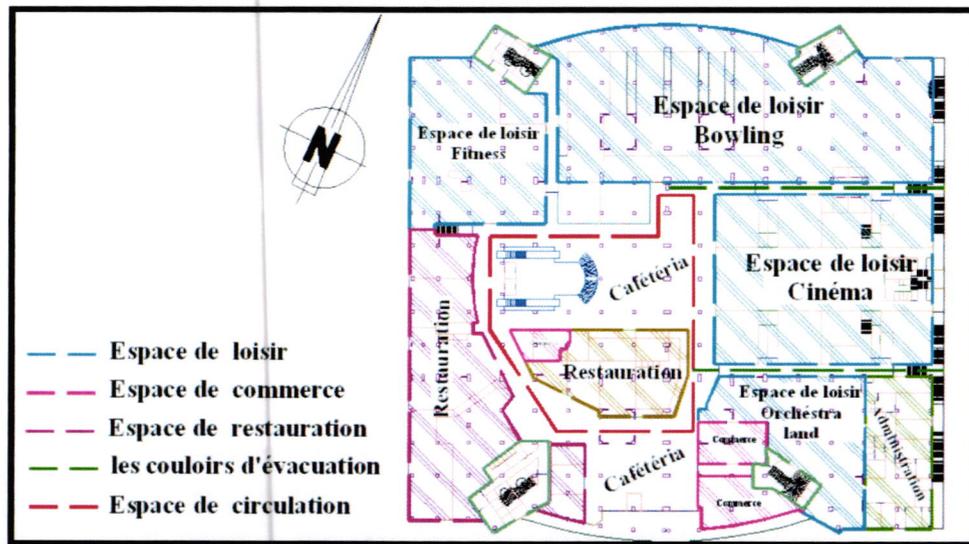


Figure 27 : Schéma de circulation et différentes composantes du 2<sup>e</sup> Etage.

Le 2<sup>e</sup> étage est d'une surface de. 15 628m<sup>2</sup> englobe (plus l'administration : 818m<sup>2</sup>)

- Strike Bowling: 3175m<sup>2</sup>, Cinema: 2006m<sup>2</sup>, Administration: 818m<sup>2</sup>.
- Restauration : 2263m<sup>2</sup>, électroménager : 210m<sup>2</sup>, beauté : 630m<sup>2</sup>.

**Récapulatif du programme du centre commercial de Bâb Ezzouar :**

	RDC	1 <sup>e</sup> Etage	2 <sup>e</sup> Etage	Totale
Circulation	4416m <sup>2</sup> (32%)	3186m <sup>2</sup> (21%)	4780m <sup>2</sup>	12382m <sup>2</sup>
Mode	860m <sup>2</sup>	2238m <sup>2</sup>	/	3098m <sup>2</sup>
Beauté	387m <sup>2</sup>	1134m <sup>2</sup>	630m <sup>2</sup>	2151m <sup>2</sup>
Restauration	142m <sup>2</sup>	202m <sup>2</sup>	2263m <sup>2</sup>	2607m <sup>2</sup>
Grande surface	Uno : 7625m <sup>2</sup>	Zara 4134m <sup>2</sup>	Administration 818m <sup>2</sup>	11759m <sup>2</sup>
Loisirs	/	/	Bowling 3175m <sup>2</sup> Cinéma 2006m <sup>2</sup>	5181m <sup>2</sup>
Electroménager	189m <sup>2</sup>	421m <sup>2</sup>	210m <sup>2</sup>	820m <sup>2</sup>
Surface totale	13673m <sup>2</sup>	15498m <sup>2</sup>	15628m <sup>2</sup>	44800m <sup>2</sup>

Tableau 1: Programme fonctionnel du centre commercial

## Conclusion : Programme fonctionnel typique :

Après avoir analysé le centre commercial de Bâb Ezzouar et d'autres exemples de centres commerciaux à l'échelle internationale, nationale et régionale on a conclu le programme fonctionnel le plus adapté : le tableau qui suit résume les surfaces unitaires des fonctions :

Fonction	Espace	Surface m <sup>2</sup>
Alimentation	Viande et poisson	40-60
	Fruits et légumes	60-65
	Alimentation générale	120-140
Mode	Prête à porter H/F	100-120
	Prête à porter Enfant	80-100
	Chaussure H/F	100-120
	Dépôts.	300-340
Beauté	Coiffure homme	50-60
	Salon de beauté femme	100-120
	Parfumerie	70-80
	Bijouterie	50-60
	Cosmétique	70-80
	Dépôt	100-120
Equipements de maison	Meubles	400-420
	Electroménager	400-420
	Articles de ménage	150-170
	Article de bureau	180-200
	Article de cuisine	110-120
	Lingerie de maison	140-150
	Tapiserie	100-120
	Quincaillerie	70-80
Librairie	Tabac et journaux	50-60
	Librairie	110-120
	Papeterie	50-60
	Dépôt générale	60-80
Administration	Bureau de direction	20
	Bureau de secrétariat	15
	Bureaux de gestion	15
	Salle de réunion	25
Loisirs	Salle de jeux	100-200
	Bowling	600-800-1000
Restauration	Restaurant	100-300
	Cafétéria/ salon de thé	60-100
	Fast-Food/ Self-service	30-60

Tableau 2 : Programme fonctionnel surfacique typique du centre commercial

#### 4.2. Les hôtels :

L'hôtel est un établissement commercial d'hébergement qui offre des chambres ou des appartements meublés en location soit à une clientèle par location. On peut classer les hôtels en :

Les hôtels touristiques : sont des établissements homologués par le ministère du tourisme répondant aux normes techniques imposées par la réglementation, et occupé par une clientèle de touristes individuelle ou en groupe.

Les hôtels d'affaires : Situés dans des capitales économiques et politiques où les clients sont des hommes d'affaires, investisseurs économiques, ou des gens politiques. Il est réservé à la tenue des congrès, des réunions et des forums.

Les hôtels de santé : Situés à côté des thermes naturels et littoraux préservent pour ses occupants des services de saint et de repos.

Afin de pouvoir classer notre futur hôtel dans une des catégories, on doit avoir une idée sur les critères de classement, le tableau ci-dessous résume les critères les plus importants de classement par rapport à l'architecture de l'hôtel et les surfaces :

N° d'étoiles	N° de chambres	Surface du hall	Ascenseurs	Restaurent
sans étoiles	≥5	/	/	/
1 étoile	≥7	9m <sup>2</sup>	/	/
2 étoiles	≥7	20m <sup>2</sup>	ascenseur à partir de R+4	/
3 étoiles	≥10	30m <sup>2</sup> (+1m <sup>2</sup> par chambres)	ascenseur à partir de R+3	Un restaurant
4 étoiles	≥10	30m <sup>2</sup>	02 ascenseurs à partir de R+2	Un restaurant
5 étoiles	≥10	30m <sup>2</sup>	02 ascenseurs à partir de R+1	02 Restaurants haut standing.

Tableau 3 : Exigences architecturale des hôtels par étoiles.

Types de clientèle : Pour bien accueillir les usagers de l'hôtel on doit identifier quel type de clientèle on doit servir, les hôtels recevront généralement :

- Clientèle d'agrément : Elle représente 40 % de la clientèle Il s'agit de toutes personnes en déplacement de plus de 4 jours pour des motifs de vacances, de repos, par des loisirs offerts : plage, restauration, espaces sportifs et de jeux...
- Clientèle d'affaire : Elle représente 60 % de la clientèle. Toute personne qui se déplace pour un motif d'affaire : Assemblées, réunions, missions...etc.

### Analyse d'exemple : Hôtel « El Aurassi » :

L'hôtel est classé cinq (05) étoiles a été inauguré et ouvert à la clientèle le 02 mai 1975, il se trouve en plein centre d'Alger. Etant donné sa position qui surplombe la ville d'Alger, il offre un calme insoupçonné en plein centre de la capitale et surtout une vue idyllique sur la méditerranée, l'accès se fait à partir du boulevard Frantz Fanon.

Analyse formelle et fonctionnelle :

L'hôtel est composé de deux volumes :

- un socle de 05 niveaux qui abrite la partie service et public de l'hôtel (administration, salle de conférences, restaurants)
- Le parallélépipède de 09 niveaux abrite la partie hébergement qui n'est accessible que pour les clients.



Figure 28 : Photo de l'Aurassi.

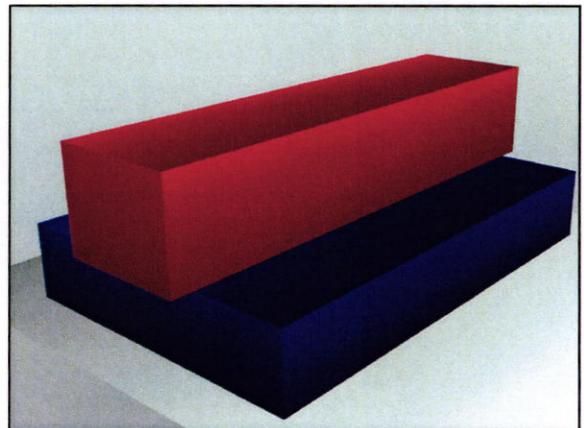


Figure 29 : Schéma volumétrique de l'Aurassi.

➤ Les niveaux de service et public :

Niveau A :

- Restaurant.
- Salle de conférence

Niveau B :

- Night-club.
- Salle polyvalente.

Niveau C :

- Administration.
- Laboratoires et cuisine d'application.

- Bureaux.
- Locaux technique.

- Dortoirs, vestiaires et réfectoires du personnel.

- Salle de réunion.
- Bureaux.

Niveau D :

- Réception.
- Cafétéria.
- Billetterie.
- Bureau de change.
- Business center.
- Galeries marchandes.

Niveau E :

- Cafétéria/Bar.
- Galeries d'exposition.
- Restaurant gastronomique.
- Salle de Banquet.
- Salle de conférence.
- Salle de commission.
- Salon rose.
- Salle Mezzanine.

➤ L'hébergement : dans les 09 niveaux supérieurs.

- 455 chambres.
- 8 appartements.
- 16 suites.
- Une suite présidentielle.

**Récapulatif du programme de l'hôtel l'Aurassi :**

Hébergement	445 Chambres (777lits) 8 Appartement 16 suites Une suite présidentielle
Loisir	Piscine. 5 courts de Tennis Night-Club
Service/ public	8 Salles de réunions Galeries marchandes Boutique Administration Bureaux Galeries d'exposition Billetterie Bureau de change Business center Room service Locaux technique
Restauration	4 Restaurants (760 couverts) 3 Bars (390 personnes) 2 Cafétéria Un salon de thé Un snack

Tableau 4 : Programme fonctionnel de l'hôtel Aurassi.

Après avoir analysé l'hôtel de l'Aurassi et d'autres exemples d'hôtels à l'échelle internationale, national et régional on a conclu le programme fonctionnel le plus adapté, les tableaux qui suivent résument les fonctions et leurs surfaces unitaires.

La Restauration		L'administration	
Un restaurant	100-200m <sup>2</sup>	Bureau de directeur	35m <sup>2</sup>
Un salon de thé	60-120m <sup>2</sup>	Bureau secrétariat + salle d'archive et Salle d'attente	15-25m <sup>2</sup>
Une cuisine	10-30m <sup>2</sup>	Bureau de comptable	35m <sup>2</sup>
Sanitaires	10-20m <sup>2</sup>	Salle de réunion	40m <sup>2</sup>
La chambre froide	06-10m <sup>2</sup>	Sanitaire	10-20m <sup>2</sup>
Le dépôt	10-20m <sup>2</sup>		

Hébergement		
Les chambres	Les chambres simples	18 m <sup>2</sup>
	Les chambres doubles	26 m <sup>2</sup>
	Suites	80-90m <sup>2</sup>
	Suites familiales	60m <sup>2</sup>
service d'étage		12-20m <sup>2</sup>

Loisir, détente et évènements			
Salle de Sport	150- 250m <sup>2</sup>	Salle de remise en forme	200-250m <sup>2</sup>
Salle de jeux	100- 200m <sup>2</sup>	Salle de conférence	150-300m <sup>2</sup>
Piscine	/	Salle des fêtes	300-600m <sup>2</sup>

Tableau 5 : Programme fonctionnel surfacique typique de l'hôtel.

## 5. LA GENESE DU PROJET :

### ➤ Rappel de la synthèse de la composition urbaine :

Avant de commencer notre genèse de projet on doit rappeler que la composition urbaine nous a résulté plusieurs projets dans le terrain, on a choisis parmi eux le centre commercial en habitat intégrés et l'hôtel, ces projets bénéficieront des richesses naturelles (vue sur la mer et le mont Chenoua) et la richesse historique (le parcours historique et la place de la servitude).

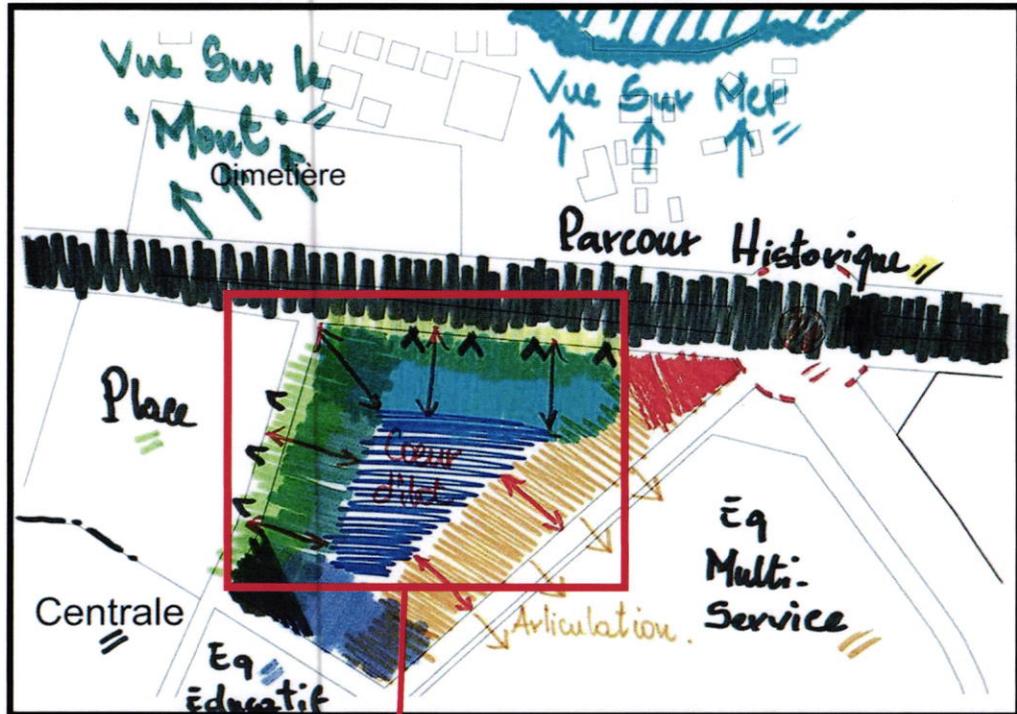


Figure 30 : Synthèse de la composition urbaine.

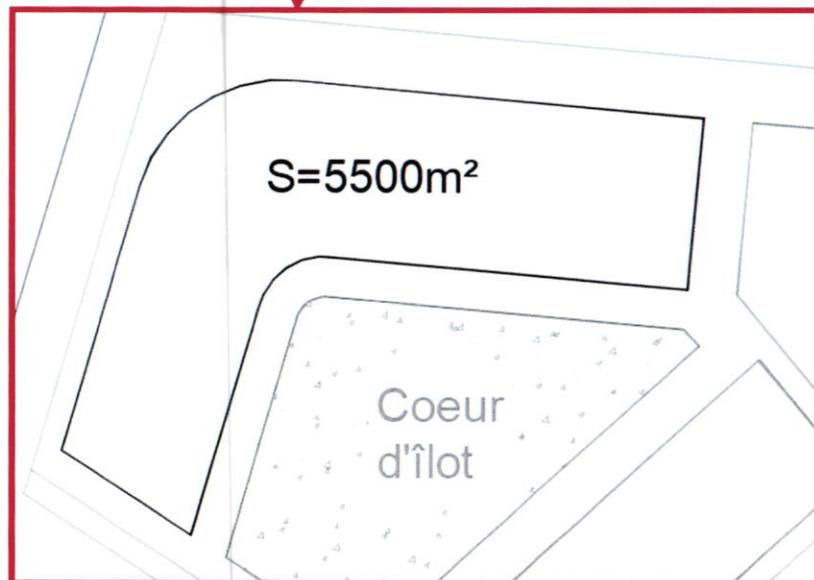


Figure 31 : Limite des projets et la surface globale approximative.

➤ Etape 01 : Réaction à l'environnement immédiat (au parcours et la place) :  
 Comme la masse qui réagit avec le parcours historique se détache, on peut proposer que le centre commercial sera placé tout au long de ce parcours, au RDC on peut prévoir des commerces de grande envergure ou de première nécessité qui permettront l'interaction et la perméabilité du projet, aux étages supérieurs et pour profiter de la vue agréable sur mer, on peut placer les restaurants et les terrasses de ce côté.  
 La réaction en face de la place de la servitude du parc archéologique doit être différente à celle du parcours, comme la place est un espace statique, on peut prévoir des commerces statiques tels que les restaurants de l'hôtel.

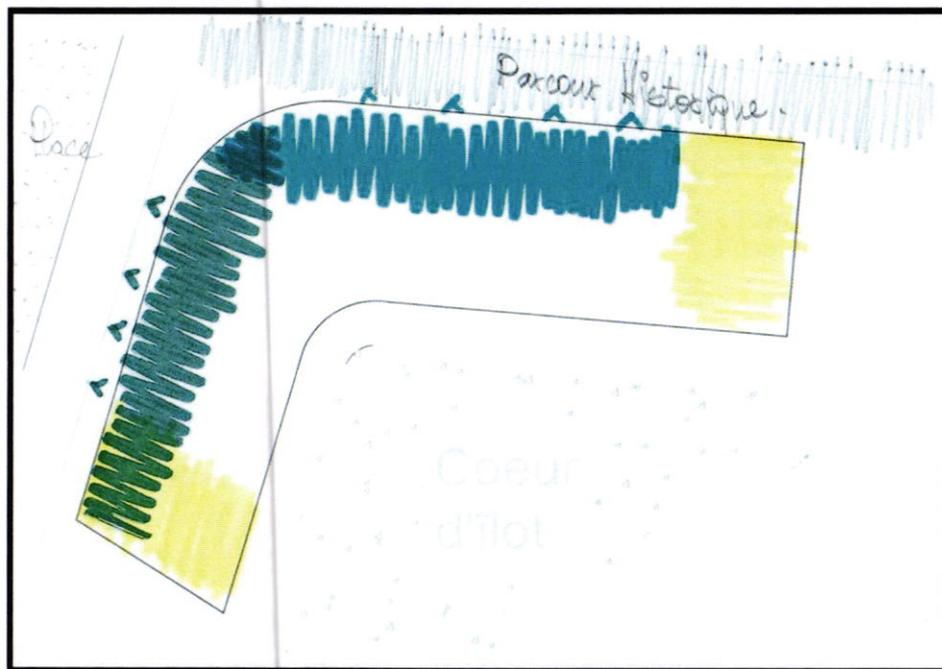


Figure 32 : Schéma Etape 01 en plan.

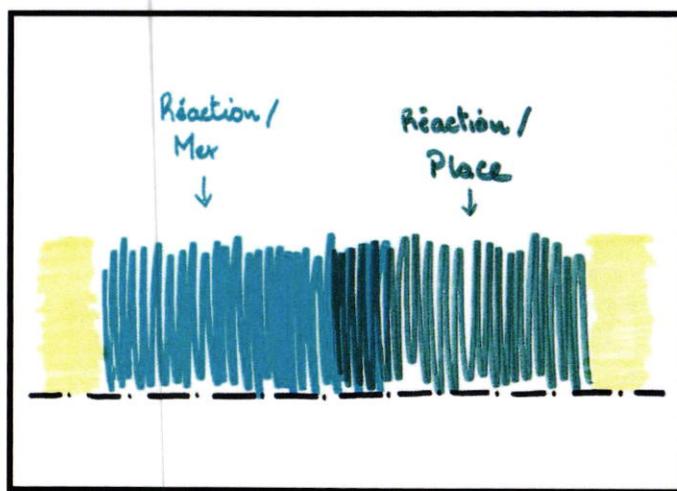


Figure 33 : Schéma Etape 01 en élévation.

➤ Etape 02 : Réaction avec le jardin et l'articulation/séparation des deux projets :

Dans cette étape on résumera les réactions par rapport au jardin cœur d'îlot, ces réactions peuvent être des commerces statiques tels que les restaurants de l'hôtel et du centre commercial. Comme deuxième réaction, on aura un traitement d'angle qui sera l'élément qui articule nos deux projets et les sépare en même temps, vu son emplacement il peut être mis en valeur comme étant l'accueil de l'ensemble des projets. Ce même élément résultera deux articulations : la première entre le centre commercial et l'accueil, et une deuxième articulation géométrique qui marque le changement de direction de la masse bâtie.

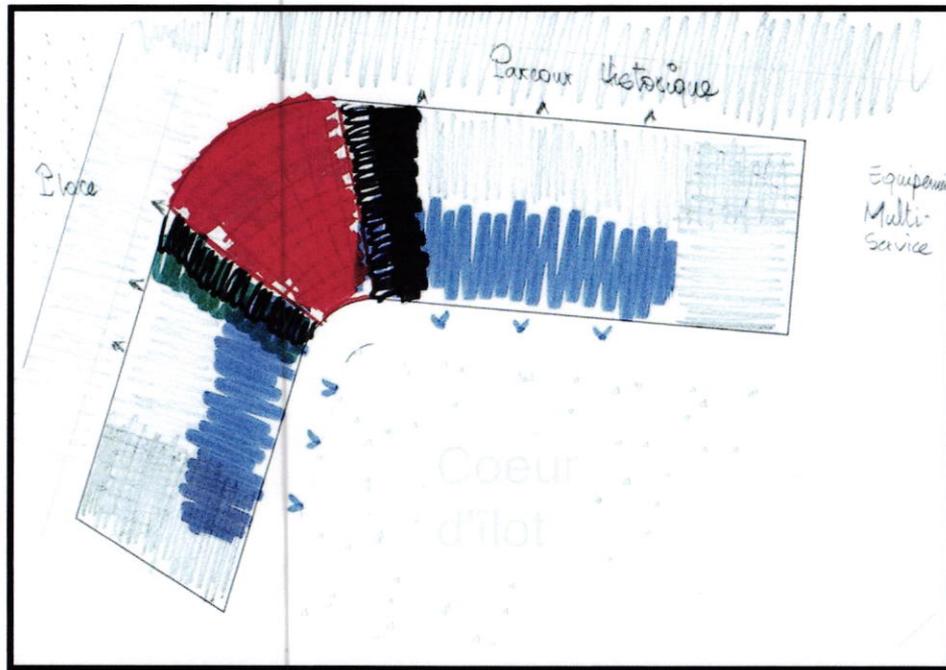


Figure 34 : Schéma Etape 02 en plan.

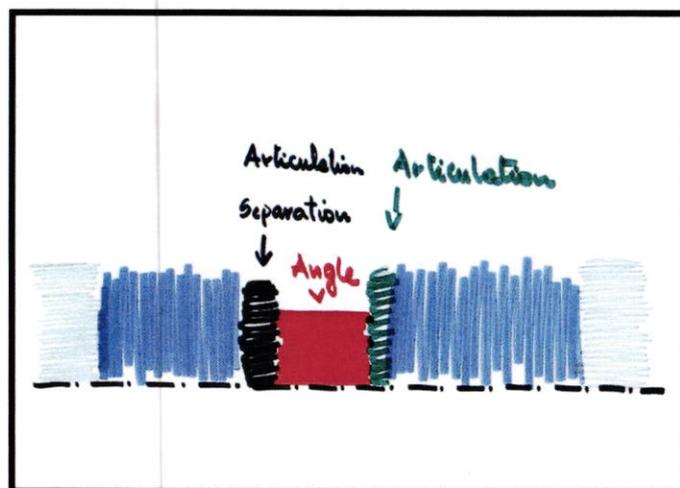


Figure 35 : Schéma Etape 02 en élévation.

➤ Etape 03 : Les articulations internes :

Cette étape explique les articulations interne entre chaque réactions primaire Ces réactions peuvent être matérialisé en accès aux projets, en circulations horizontale et verticale, en patio. Une grande articulation se fait remarquer tout au long du projet (en longitudinale) cette articulation sera un axe interne qui relie les deux projets de bout en bout.

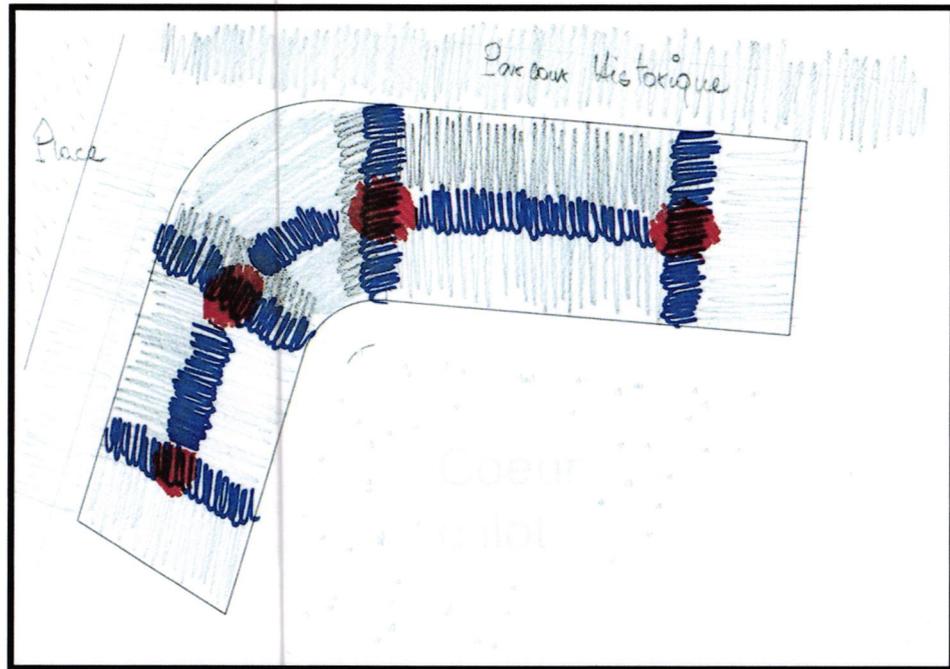


Figure 36 : Schéma Etape 03 en plan.

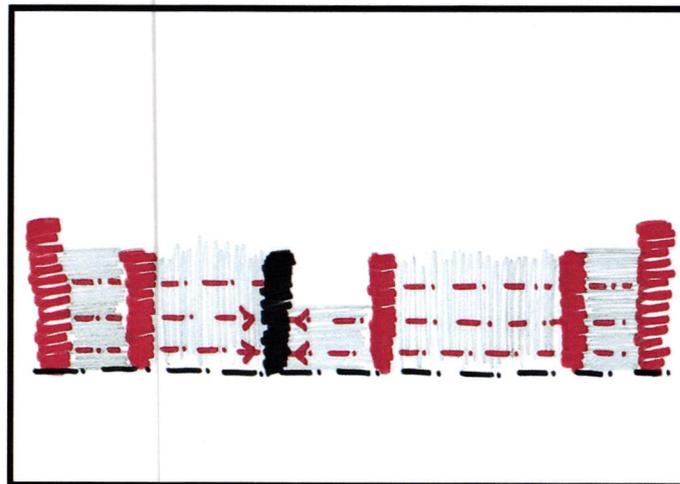


Figure 37 : Schéma Etape 03 en élévation.

➤ Etape 04 : Les logements et l'esplanade :  
 Pour intégrer les logements au centre commercial, on a suivi la même structure du centre en gardant les articulations jusqu'au niveau de l'esplanade, ces articulation qui peuvent être des patios, donc on a organisé nos logements autour de ces patio tout en gardant l'axe qui les relis. Les logements seront orientés d'une façon à profiter au maximum de la vue agréable sur mer.

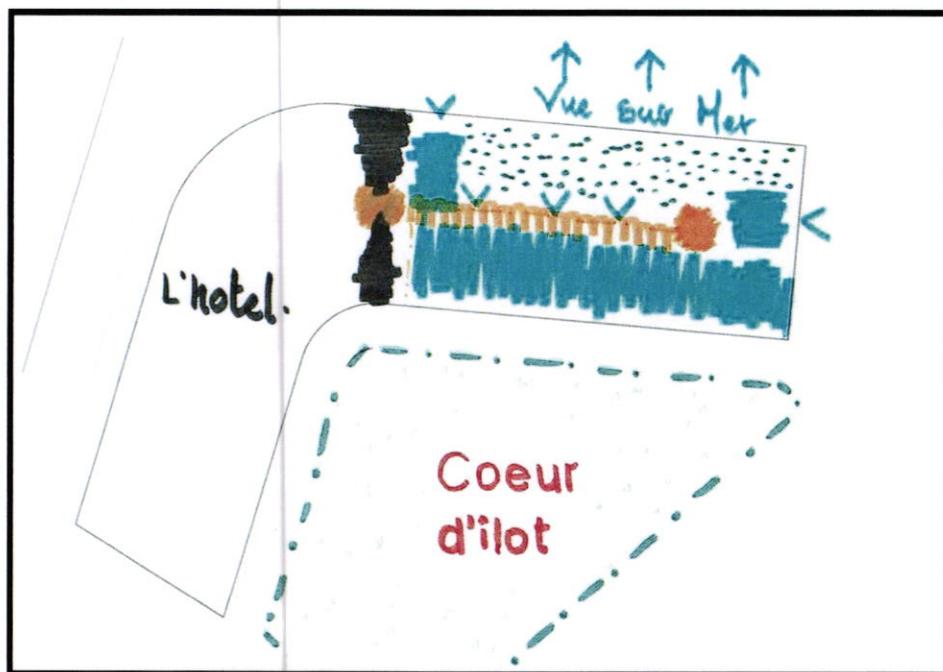


Figure 38 : Schéma Etape 04 en plan.



Figure 39 : Schéma Etape 04 en élévation.

➤ Etape 05 : l'hébergement et la piscine de l'hôtel :

Pour intégrer l'hébergement dans notre hôtel, on a placé les chambres dans les niveaux supérieurs aux niveaux publics en une partie de l'hôtel, il seront orienté vers la mer et le mont Chenoua pour bénéficier de cette double vue, le reste de l'hôtel sera aménagé en terrasses et piscine pour donner la vocation touristique à l'hôtel et avoir une deuxième vue agréable pour les chambres.

Ainsi les chambres de l'ouest donnent sur la mer et le mont Chenoua, ceux de l'Est donnent sur la piscine terrasse et le jardin du cœur d'ilot.

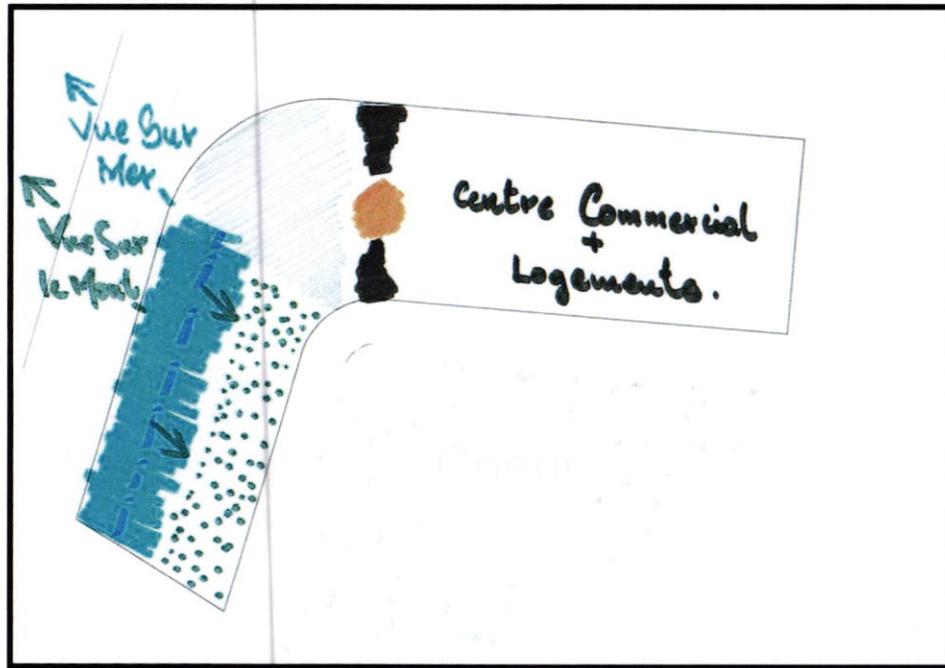


Figure 40 : Schéma Etape 05 en plan.

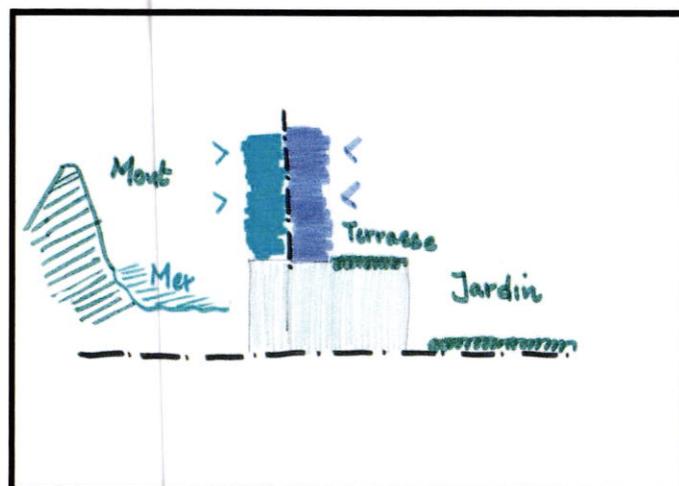


Figure 41 : Schéma Etape 05 en élévation.

➤ Etape 06 : Le jardin du cœur d'îlot :

Pour l'organisation du cœur d'îlot en jardin on a essayé de relier tous les accès des projets de la composition urbaine entre eux, et les regrouper dans un point qui sera le cœur de ce jardin, les parcours desservent de et vers les divers projets.

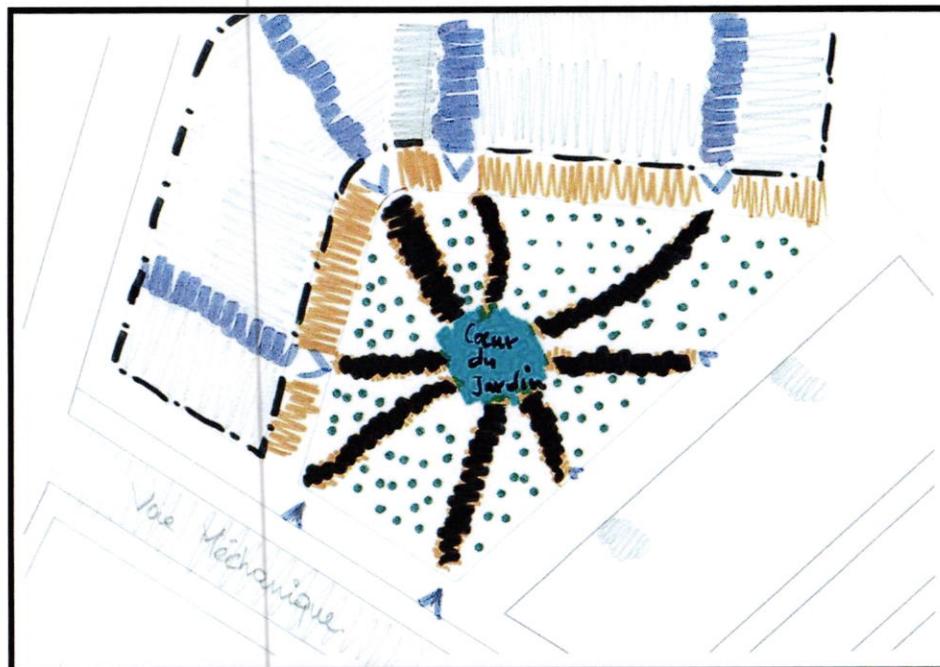


Figure 42 : Schéma Etape 06 en plan.

➤ Synthèse de la genèse du projet :

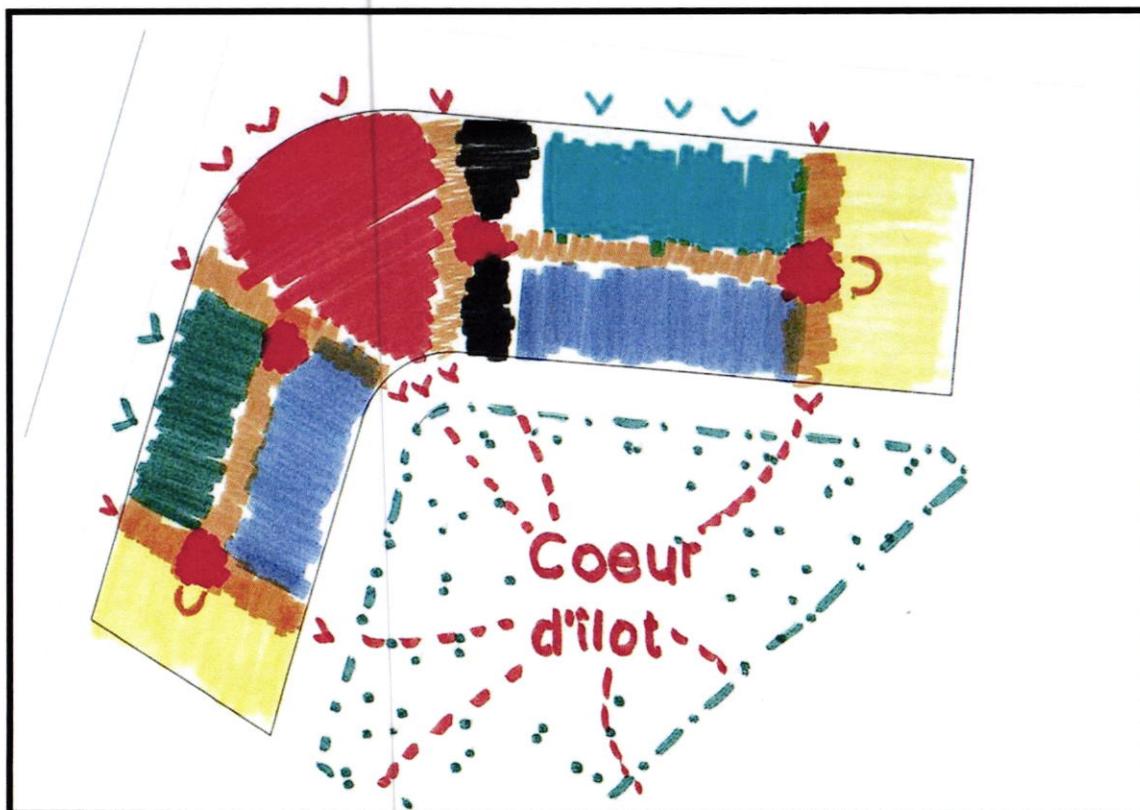


Figure 43 : Synthèse de la genèse du projet

## 6. PRESENTATION DU PROJET :

L'ensemble du projet partage des commerces et services publics dans les niveaux urbains, les usagers peuvent circuler librement entre l'hôtel et le centre commercial et profiter pleinement des services tels que : les commerces, la restauration, les espaces de détente, loisirs, les espaces de services (banque, agence de voyage).

Aux niveaux supérieurs, l'hôtel se détache en abritant l'hébergement, tandis que le centre commercial abritera dans son esplanade des logements collectifs, cette séparation aura pour but de préserver l'intimité des locataires et clients de l'hôtel.

L'ensemble des fonctions sont résumé dans les tableaux de programme fonctionnel surfacique qui suivent :

L'Hôtel			
Niveaux publics	RDC	Service/ public	Banque 220m <sup>2</sup> Agence de voyage 85m <sup>2</sup> Boutique souvenir 75m <sup>2</sup> Salle d'exposition 110m <sup>2</sup> Librairie 110m <sup>2</sup> Sanitaires 50m <sup>2</sup>
		Restauration	02 Restaurent 182m <sup>2</sup> +145m <sup>2</sup> Salon de thé 130m <sup>2</sup> Salon de glace 65m <sup>2</sup> +dépot40m <sup>2</sup>
		Loisirs	Bowling 700m <sup>2</sup> Salle de jeux 205m <sup>2</sup>
	1 <sup>er</sup> Etage	Restauration	Restaurent 190m <sup>2</sup> Cafétéria 130m <sup>2</sup>
		Service	Administration 160m <sup>2</sup> Sanitaires 50m <sup>2</sup>
		Détente et publics	Remise en forme 220m <sup>2</sup> Salle de sport 190m <sup>2</sup> Salle de conférence 300m <sup>2</sup> (160pers)
		Salle des fêtes	Salle à manger homme 140m <sup>2</sup> Salle à manger femme 180m <sup>2</sup> Cuisine commune 48m <sup>2</sup> Salle de cérémonie 510m <sup>2</sup> (215 pers)
L'hébergement	2 <sup>e</sup> , 3 <sup>e</sup> , 4 <sup>e</sup> , 5 <sup>e</sup> , 6 <sup>e</sup> Etage	65 chambres	10 Chambre double avec terrasse 28m <sup>2</sup> 17 Chambres doubles simples 34m <sup>2</sup> 30 Chambres individuels 22m <sup>2</sup> 08 Chambres triples 34m <sup>2</sup> 05 Salon d'étage 34m <sup>2</sup>
		Suites	12 Suites 3 (6X65m <sup>2</sup> , 3X70m <sup>2</sup> , 3X80m <sup>2</sup> ) 10 Suites familiales 65m <sup>2</sup> .

Tableau 6 : Programme fonctionnel de notre Hôtel.

Centre commercial			
Niveaux publics	RDC	Commerces	Super marché 300m <sup>2</sup> 10 Locaux divers (surface globale 560m <sup>2</sup> )
		Restauration	02 Restaurent 205m <sup>2</sup> +110m <sup>2</sup> Cafétéria 80m <sup>2</sup>
		Service	02 Sanitaires 24m <sup>2</sup>
	1 <sup>er</sup> Etage	Commerce	Super marché 300m <sup>2</sup> Mode homme 100+70m <sup>2</sup> Mode femme 105+105m <sup>2</sup> Mode enfants 140m <sup>2</sup>
		Service	02 Sanitaires 24m <sup>2</sup>
		Loisirs	Salle de jeux 205m <sup>2</sup>
	2 <sup>e</sup> Etage	Restauration	02 Restaurants 125+120m <sup>2</sup> 02 Self-service 30+38m <sup>2</sup> Terrasse de consommation 145m <sup>2</sup>
		Commerce	Meubles de maisons 400m <sup>2</sup> 3 Locaux divers 100+100+65m <sup>2</sup>
			Restauration
		Service	Administration 130m <sup>2</sup> Moussalla 34m <sup>2</sup>
Logements (55 lgts)	Bloc A (18 logements)		4 Duplex F4 : 104m <sup>2</sup> 7 F4 Type 1 : 94m <sup>2</sup> 2 F4 Type 2 : 105m <sup>2</sup> 2 F4 Type 3 : 105m <sup>2</sup> 3 F3 + terrasse : 93m <sup>2</sup>
	Bloc B (12 logements)		12 F2 : 60m <sup>2</sup>
	Bloc C (25 logements)		6 F3 Type 2 : 82m <sup>2</sup> 6 F4 Type 4 : 100m <sup>2</sup> 1 F4 Type 5 : 100m <sup>2</sup> 6 F3 Type 3 : 87m <sup>2</sup> 6 F2 Type 2 : 62m <sup>2</sup>

Tableau 7 : Programme fonctionnel du centre commercial et logements.

## **7. Conclusion générale :**

Ce travail a été élaboré dans le but d'expliquer une alternative pour mettre ou remettre en valeur le caractère de l'urbain dans une partie de la ville de Tipaza, et cela au début par la structuration globale d'une partie de l'extension Est, par la suite une composition urbaine mixte et cohérente à l'échelle du terrain choisi et au final par la conception du projet d'architecture mixte : Hôtel et centre commercial en habitat intégré.

La réalisation de ce modeste travail qui résulte le projet architectural mixte est une des preuves qu'une alternative entre autres est envisageable pour minimiser la dégradation de la production architecturale et freiner l'altération du caractère urbain de la ville ou du site en question.

La mixité du projet témoigne encore une fois que plusieurs équipements de différentes fonctions peuvent être réunies dans le même ensemble et offrir ainsi tous les services dont les usagers ont besoin dans un périmètre restreint.

Cette mixité urbaine nous offre une possibilité de densifier l'urbain dans un terrain, on consomme par conséquent moins de surfaces foncières pour abriter le même programme exigé par les besoins de la ville, on diminuera ainsi la fragmentation des bâtis et les friches urbaines au sein de la ville.

Comme les nouvelles extensions prévues consomment des terres agricoles, notre projet a essayé d'introduire de la végétation sur les différents niveaux : du jardin du cœur d'îlot, passant par les patios, les articulations et les aménagements au sein du projet, arrivant aux terrasses et balcons végétaux accessibles, cette alternative ne peut pas remplacer la perte des terres agricole mais peut compenser une partie importante de cette dernière.

A la fin, ce modeste travail peut servir comme un exemple d'alternative d'un tissu urbain dense, mixte et cohérent qui préserve la densité végétale, on peut suggérer la généralisation de cette alternative dans les extensions de la ville pour propager les avantages de l'alternative à l'échelle d'une partie de la ville.

## Liste des figures :

<u>Figure 1 : Photo satellite de notre zone d'intervention</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 2 : Le caractère urbain de notre zone d'intervention</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 3 Photo du site : Vue sur mer</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 4 : Photo du site : Vue sur le mont Chenoua</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 5 : Photo du site : Vue sur mer a l'Est</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 6 : Photo du site Vue sur mer a l'Ouest</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 7 : Photo du site : Voisinage a l'Ouest ( Haouch Rabta)</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 8 : Voisinage au sud logement collectifs</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 9: Photo du site : Voisinage centrale de police</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 10 : Photo du site : Parcours historique (Route N11)</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 11 : Schéma des voies proposées</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 12 : Schéma synthèse de la composition urbaine</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 13 : Schéma de l'affectation des projets a l'échelle du site</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 14 : Rappel de la structuration du site</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 15 : Photo satellite de la situation du terrain</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 16 : Etape 1 de la composition urbaine : réactions aux éléments naturels</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 17 : Etape 2 de la composition urbaine : réactions aux éléments historiques</u> ..	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 18 : Etape 3 de la composition urbaine : réactions aux équipements existants et projetés</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 19 : Etape 4 : Le jardin du coeur d'ilot</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 20 : Synthèse de la composition urbaine</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 21 : Schéma de l'affectation des projets à l'échelle du terrain</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 22 : Schéma choix du projet : Hôtel + centre commercial + logements</u> ....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 23: Schéma des accès et sorties du centre comercial</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 24 : Le systeme structurel du centre</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 25 : Plan du RDC de centre commercial de Bab ezzouar</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 26 : Plan 1er Etage du centre commercial de Bâb Ezzouar</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 27 : Plan 2e Etage du centre commercial de Bâb Ezzouar</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 28 : Photo de l'hotel Aurassi</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 29 : Schéma volumétrique de l'hôtel Aurassi</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 30 : Synthèse de la composition urbaine</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 31 : Limite des projets et la surface globale approximative</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 32 : Schéma de l'étape 1 de la genèse en plan</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 33 : Schéma de l'étape 1 de la genèse en élévation</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 34 : Schéma de l'étape 2 de la genèse en élévation</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 35 : Schéma de l'étape 2 de la genèse en plan</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 36 : Schéma de l'étape 3 de la genèse en plan</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 37 : Schéma de l'étape 3 de la genèse en élévation</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 38 : Schéma de l'étape 4 de la genèse en plan</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 39 : Schéma de l'étape 4 de la genèse en élévation</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 40 : Schéma de l'étape 5 de la genèse en plan</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 41 : Schéma de l'étape 5 de la genèse en élévation</u> .....	Erreur ! Signet non défini.
<u>Figure 42 : Schéma de l'étape 6 de la genèse en plan</u> .....	Erreur ! Signet non défini.

Figure 43 : Synthèse de la genèse du projet.

.....Erreur ! Signet non défini.

## SOMMAIRE :

INTRODUCTION .....	1
1. STRUCTURATION DE L'AIRE D'INTERVENTION : .....	1
1.1. Rappel caractere urbain de la zone d'intervention ( présentation):.....	1
1.2. Proposition des voies : .....	3
1.3. Synthèse de la composition urbaine à l'échelle du site : .....	4
1.4. Affectation des projets à l'échelle de l'aire d'intervention :.....	4
2. COMPOSITION URBAINE A L'ECHELLE DU TERRAIN : .....	6
2.1. Choix et présentation du terrain (la composante n°01) : .....	6
2.2. Les étapes de la composition urbaine :.....	7
➤ Etape 01 : Les réactions par rapport aux éléments naturels : .....	7
➤ Etape 02 : Les réactions par rapport aux éléments de permanence la servitude + parcours :.....	8
➤ Etape 03 : Les réactions par rapport aux équipements fonctionnels environnants existants et projetés :.....	9
➤ Etape 04 : Réaction par rapport aux espaces publico collectif : .....	10
➤ Synthèse composition urbaine :.....	10
➤ Affectation des projets à l'échelle du terrain (la composante n°01) : .....	11
3. Choix du projet à concevoir : .....	12
4. ANALYSE THEMATIQUE SUR LES PROJETS CHOISIS : .....	13
4.1. Centre commercial : .....	13
4.2. Les hôtels : .....	18
5. LA GENESE DU PROJET : .....	22
➤ Rappel de la synthèse de la composition urbaine :.....	22
➤ Etape 01 : Réaction à l'environnement immédiat (au parcours et la place) :.....	23
➤ Etape 02 : Réaction avec le jardin et l'articulation/séparation des deux projets : .....	24
➤ Etape 03 : Les articulations internes : .....	25
➤ Etape 04 : Les logements et l'esplanade : .....	26
➤ Etape 05 : l'hébergement et la piscine de l'hôtel :.....	27
➤ Etape 06 : Le jardin du cœur d'ilot : .....	28
➤ Synthèse de la genèse du projet : .....	28
6. PRESENTATION DU PROJET : .....	29

7. Conclusion générale : ..... 31