

Université de Blida 1  
Institut d'Architecture et d'Urbanisme



Master 2  
ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN  
MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

PROJET URBAIN ET INSTRUMENT D'URBANISME  
Requalification urbaine de la zone d'articulation Est de Tipaza  
Projet architectural : hôtel urbain touristique

Etudiantes:

IGHILI Hadjer.  
SMAINE Amina.

Encadreur: Mr.BENOUARED Djamel.  
Co-Encadreur: Mr.SAFAR ZITOUN Djafar.

Responsable du master : Dr. Arch. M. ZERARKA

Septembre 2017

## Remerciement

Nous tenons tout d'abord à remercier ALLAH le tout puissant qui nous a donné la force, le courage, et la patience durant ces longues années d'étude.

Nous tenons à remercier très chaleureusement « Mr ZERARKA.M » le responsable de master 'architecture et projet urbain' pour l'aide et le temps qu'il a bien voulu nous consacrer.

Nous voudrions présenter nos remerciements à notre encadreur « Mr BENOUARED .D ». Nous voudrions également lui témoigner notre gratitude pour sa patience et son soutien qui nous a été précieux afin de mener notre travail à bon port.

Nous tenons à remercier « Mr SAFAR ZAITOUN .D » pour sa patience, et surtout pour sa confiance, sa disponibilité et sa bienveillance, ses remarques, ses conseils, et ses bonnes explications qui nous ont éclairé le chemin de la recherche et sa collaboration avec nous dans l'accomplissement de ce modeste travail.

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 et de l'enrichir par leurs propositions. Nos remerciements s'étendent également à tous nos professeurs qui, à travers nos cinq années de cursus, ont contribué de près ou de loin à notre formation sans oublier nos familles qui par leurs prières et leurs encouragements, on a pu surmonter tous les obstacles.

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

Merci à tous et à toutes.

## Dédicace

*Je remercie dieu le tout puissant de m'avoir donné la santé et la volonté*

*Je dédie ce mémoire :*

*A la plus belle créature que dieu à créer sur terre **ma mère**, tu présentes pour moi la source de tendresse, de patience et de générosité. Aucune dédicace ne saurait être assez éloquente pour exprimer ce que tu mérites pour tous les sacrifices que tu n'as pas cessé de me donner depuis ma naissance. Tu as fait plus qu'une mère puisse faire pour que ses enfants suivent le bon chemin dans leur vie et leurs études.*

*A **mon père** qui m'a soutenu par tous les moyens au gré de son plus cher souhait, celui de me voir réussir dans mes études.*

*A mon âme sœur, l'homme de ma vie et la lumière de mon chemin **Mohamed Amine Selouani**, Ma vie à tes cotés est remplie de belles surprises. Sans ton aide, tes conseils et tes encouragements ce travail n'aurait pas vu le jour, Que dieu réunisse nos chemins.*

*A mon très cher frère **Ahmed**, les mots ne suffisent pour exprimer l'attachement, l'amour et l'affection que je porte pour toi.*

*A toutes la famille : **IGHILI, REDAOUIA, et SELOUANI.***

*À mon binôme, amie et sœur **Amina**, merci pour tous les bons moments et les beaux souvenirs que nous avons partagés ensemble depuis qu'on se connaisse.*

*A mes très chères amies intimes : **Sabrina; Fatima Zahra, Hanane, Sara; Imane et Meriem**  
Je vous souhaite un avenir plein de joie, de bonheur et  
De succès.*

*A tous mes collègues de l'atelier master 2 option projet urbain*

*A toute personne ayant collaboré de près ou de loin à l'élaboration de ce travail.*

*En reconnaissance de tous les sacrifices consentis par tous et chacun pour me permettre d'atteindre ce moment de ma vie.*

*Hadjer.*

## Dédicace

*Avant tout je remercie **ALLAH** le tout puissant de m'avoir donné la santé, le courage et la volonté pour accomplir ce travail.*

*Je dédie ce modeste travail, avec une énorme joie et un plaisir infini, aux deux merveilleuses personnes qui m'ont aidé et guidé vers la voie de la réussite : A mes très chers parents.  
. **Ma mère** la lumière de mes jours, la source de mes efforts, la flamme de mon cœur, ma vie et mon bonheur qui n'a pas cessé de prier pour moi, pour son affection, son amour et sa tendresse. Maman je t'adore.*

*. **Mon père**, Mon exemple éternel, source de joie et de bonheur, ce qui s'est toujours sacrifié pour me voir réussir et donner cette vie que j'ai. M'a protégé, orienté et assisté. Papa je t'adore.*

*Ce que je leur dédie est incomparable devant leurs sacrifices, Papa et Mama je vous aime tant. Que DIEU vous garde et vous bénisse...  
. A mes adorables sœurs, ceux avec qui j'ai partagé le toit et la joie : **Aicha, Nour El Yakine, et Ihcene.***

*. A mes très chers **grands parents** qui m'ont soutenue et aidé jusqu'à la dernière minute, **mon grand-père, mani et mama aicha** que j'aime tellement.*

*. A mes tantes **Rekia, Fatma et Rachida**, mes oncles **Mohamed, Tayeb, Abd El Rahman et Hocine, Sofiane et Nacer Eddin, Mohamed** et a Tous les membres de la famille petits et grands.*

*. À mon binôme, amie et âme sœur **Hadjer** pour tout son soutien depuis qu'on se connaisse.  
. A **Soumia** ma jumelle d'esprit, ma sœur et mon amie que j'admire et je remercie pour tous les moments agréables qu'on a eu ensemble.*

*. A mes amis **Sarah, Sabrina, Merieme, Asma**, pour leur présence et leur partage des souvenirs de joie, folie et ambiance des jours de la vie estudiantines.*

*. A toute personne qui a participé de près ou de loin pour l'accomplissement de ce modeste travail.*

***AMINA.***

## RESUME :

Après l'Indépendance, Comme la majorité des villes algériennes, la ville de Tipaza n'a pas échappée de phénomène d'urbanisation massive et accélérée.

En conséquence, aujourd'hui la ville de Tipaza se présente sous forme de fragments de ville hétérogène, éclaté et en rupture totale avec le centre colonial de la ville.

Dans ce contexte, notre recherche ayant pour l'objectif principal « d'une articulation urbaine entre le centre colonial de la ville et l'extension EST »

Dans cette optique la présente recherche vise à la requalification urbaine de ce fragment de ville par le biais d'Operations combinées de revalorisation, restructuration, et densification .pour lui permette de jouer le rôle d'une articulation urbaine entre le centre colonial et le nouveau pôle de développement.

Mots clés : Tipaza-rupture urbaine –centre colonial-extension –articulation urbaine-requalification urbaine –revalorisation-restructuration-densification.

## تلخيص

كأغلبية المدن الجزائرية لم تنجو مدينة « تيبازة » من ظاهرة التعمير المكثف والسريع بعد الاستقلال .  
نتيجة لذلك مدينة « تيبازة » اليوم عبارة عن قطع وشظايا متباينة, غير متناسقة, ومنفصلة عن مركز المدينة التاريخي.

في هذا السياق بحثنا هذا نهدف من خلاله الى الوصل بين مركز مدينة وامتدادها الشرقي بإعادة تأهيل هذا الشطر من المدينة من خلال عمليات مركبة ومختلفة منها المتعلقة بإعادة التقييم وأخرى بإعادة الهيكلة والتكثيف لتمكينها من لعب دور همزة الوصل بين مركز المدينة وقطب التنمية الجديد

## تلخيص

كأغلبية المدن الجزائرية لم تنجو مدينة « تيبازة » من ظاهرة التعمير المكثف والسريع بعد الاستقلال .

نتيجة لذلك مدينة « تيبازة » اليوم عبارة عن قطع وشظايا متباينة, غير متناسقة, ومنفصلة عن مركز المدينة التاريخي.

في هذا السياق بحثنا هذا نهدف من خلاله الى الوصل بين مركز مدينة وامتدادها الشرقي بإعادة تأهيل هذا الشطر من المدينة من خلال عمليات مركبة ومختلفة منها المتعلقة بإعادة التقسيم وأخرى بإعادة الهيكلة والتكثيف لتمكينها من لعب دور همزة الوصل بين مركز المدينة وقطب التنمية الجديد

*Avant tout je remercie ALLAH le tout puissant de m'avoir donné la santé, le courage et la volonté pour accomplir ce travail.*

*Je dédie ce modeste travail, avec une énorme joie et un plaisir infini, aux deux merveilleuses personnes qui m'ont aidé et guidé vers la voie de la réussite : A mes très chers parents.*

*.Ma mère la lumière de mes jours, la source de mes efforts, la flamme de mon cœur, ma vie et mon bonheur qui n'a pas cessé de prier pour moi, pour son affection, son amour et sa tendresse. Maman je t'adore.*

*.Mon père, Mon exemple éternel, source de joie et de bonheur, ce qui s'est toujours sacrifié pour me voir réussir et donner cette vie que j'ai. M'a protégé, orienté et assisté. Papa je t'adore.*

*Ce que je leur dédie est incomparable devant leurs sacrifices, Papa et Mama je vous aime tant. Que DIEU vous garde et vous bénisse...*

*.A mes adorables sœurs, ceux avec qui j'ai partagé le toit et la joie : **Aicha, Nour El Yakine, et Ihcene.***

*.A mes très chers **grands parents** qui m'ont soutenue et aidé jusqu'à la dernière minute, **mon grand-père, mani et mama aicha** que j'aime tellement.*

*.A mes tantes **Rekia, Fatma et Rachida**, mes oncles **Mohamed, Tayeb, Abd El Rahman et Hocine, Sofiane et Nacer Eddin, Mohamed** et a Tous les membres de la famille petits et grands.*

*.À mon binôme, amie et âme sœur **Hadjer** pour tout son soutien depuis qu'on se connaisse.*

*.A **Soumia** ma jumelle d'esprit, ma sœur et mon amie que j'admire et je remercie pour tous les moments agréables qu'on a eu ensemble.*

*.A mes amis **Sarah, Sabrina, Merieme, Asma**, pour leur présence et leur partage des souvenirs de joie, folie et ambiance des jours de la vie estudiantines.*

*.A toute personne qui a participé de près ou de loin pour l'accomplissement de ce modeste travail.*

**AMINA**

## La liste des figures :

### **Chapitre I :**

Figure1-1- carte montrant la situation de la ville .....	6
Figure1-2- Carte présentant le site d'intervention.....	8
Figure1-3- Schéma expliquant la démarche méthodologique.....	9

### **Chapitre II :**

Figure 2-1- schéma de situation de la ville.....	15
Figure 2-2- schéma de délimitation de la ville .....	15
Figure 2-3- schéma des différentes activités du site .....	15
Figure 2-4- schéma des problématiques de du site.....	16
Figure 2-5- schéma de la création de la promenade entre est et ouest .....	16
Figure 2-6- Figure2.6 : schéma de le nouvel axe commercial du site.....	17
Figure 2-7- schéma de la conception des ilots .....	17
Figure 2-8- la superposition des fonctions des bâtiments .....	17
Figure 2-9- l'axe Emilie Zola .....	17
Figure 2-10- photos des espace publiques su site .....	18
Figure 2-11- maquette du projet avant et après l'aménagement .....	18
Figure 2-12- plan de situation à l'échelle de l'Agglomération .....	18
Figure 2-13- plan de situation à l'échelle du quartier .....	18
Figure 2-14- schéma de la délimitation du site d'intervention .....	19
Figure 2-15- schéma de nouveau tissu urbain du Mermoz .....	19
Figure 2-16- schéma montre L'ouverture physique et visuelle.....	19
Figure 2-17- schéma montre le réseau d'espace public développé.....	20
Figure 2-18- Schéma de principe des hauteurs de bâti.....	20
Figure 2-19- schéma montre l'implantation des activités tertiaires .....	20
Figure 2-20- vus sur le boulevard Mermoz.....	20
Figure 2-21- Phase de démolition/ reconstruction Et de réhabilitation des logements sociaux	21
Figure 2-22- principe d'aménagement d'ilot résidentiel.....	21
Figure 2-23- plan de masse finale.....	21
Figure 2-24- plan de Situation de la ville de Poissy.....	22
Figure 2-25- plan de Situation de la Coudraie dans la ville de Poissy.....	23

Figure 2-26-schéma de maillage de cheminements doux .....	23
Figure 2-27-schéma des différents entrés de la ville.....	24
Figure 2-28-schéma des différents secteurs du projet .....	24
Figure 2-29-schéma de découpage des ilots et des parcelles .....	24
Figure 2-30-schéma de l'équipement et commerce de la ville.....	24
Figure 2-31-schéma des espaces publics de la ville.....	25
Figure 2-32-schéma des parkings dans la coudraie.....	25
Figure 2-33-plan de masse fini de la ville .....	25
Figure 2-34-vue en 3d de la ville.....	25

### **Chapitre III :**

Figure 3-1-La carte de l'Algérie .....	28
Figure 3-2-limite de territoire de Tipaza .....	28
Figure 3-3-l'accessibilité du territoire de Tipaza.....	28
Figure 3-4- carte de synthèse de l'implantation territoriale.....	29
Figure 3-5- la situation de la ville par rapport à Alger .....	29
Figure 3-6- carte des limites administratives .....	30
Figure 3-7- carte des limites physiques .....	30
Figure 3-8- carte d'accessibilité .....	30
Figure 3-9- schéma de température .....	30
Figure 3-10- schéma des vents dominant .....	30
Figure 3-11- le relief du Tipaza .....	31
Figure 3-12- carte du réseau hydraulique .....	31
Figure 3-13- carte classification sismique .....	31
Figure 3-14- carte géologique des sols .....	31
Figure 3-15- image à l'époque préhistorique .....	32
Figure 3-16- des cartes de Tipaza à l'époque phénicienne .....	32
Figure 3-17- image de tombeau-de-la-chrétienne.....	33
Figure 3-18- carte de Tipaza à l'époque maure .....	33
Figure 3-19- cartes de 40 av JC époque romaine .....	33
Figure 3-20- cartes de 140 av JC époque romaine .....	33
Figure 3-21- cartes de 450 av JC époque romaine .....	34

Figure 3-22- cartes de synthèse de l'époque coloniale .....	35
Figure 3-23- Carte de Tipasa post coloniale (1962 2009).....	35
Figure 3-24- Carte de Tipasa actuelle .....	35
Figure 3-25- carte des éléments de la permanence de la ville .....	36
Figure 3-26- Carte de voirie époque romaine .....	37
Figure 3-27- carte d'hiérarchisations des parcours dans le centre colonial .....	37
Figure 3-28- carte d'hiérarchisations des parcours dans le centre colonial .....	37
Figure 3-29- carte d'hiérarchisations des parcours à l'époque post colonial .....	37
Figure 3-30- Carte de voirie actuelle .....	38
Figure 3-31- situation du l'ilot 2 .....	38
Figure 3-32- ilot poste coloniale .....	39
Figure 3-33- ilot poste coloniale de la cité oued merzougune .....	39
Figure 3-34- carte de parcellaire romain et coloniale .....	39
Figure 3-35- carte de parcellaire de l'extension, cité oued merzoug .....	39
Figure 3-36- carte de la typologie du noyau colonial .....	40
Figure 3-37- carte de la typologie du l'extension .....	40
Figure 3-38- plan de structure urbaine .....	41
Figure 3-39- carte de limite du PDAU du Tipaza .....	42
Figure 3-40- carte des obstacles naturels et physique .....	43
Figure 3-41- schéma des problématiques .....	43
Figure 3-42- schéma des grands projets d'aménagement .....	44
Figure 3-43- carte montrant la situation de site d'intervention .....	44
Figure 3-44- carte montrant la délimitation de site d'intervention .....	45
Figure 3-45- carte montrant l'accessibilité sur le site d'intervention .....	45
Figure 3-46- carte montrant La permanence .....	45
Figure 3-47- photo de rempart romain état actuelle .....	46
Figure 3-48- schéma de rempart romain a l'ancien époque.....	46
Figure 3-49- carte montrant le rempart et la porte .....	46
Figure 3-50- carte montrant La structure viaire. ....	46
Figure 3-51- profilé 1 .....	47
Figure 3-52- profilé 2 .....	47

Figure 3-53- profilé 3 .....	47
Figure 3-54- profilé 4.....	47
Figure 3-55- carte montrant le découpage des ilots et parcelles .....	48
Figure 3-56- carte montrant le tracé agraire .....	48
Figure 3-57- carte montrant les espaces publico- collectifs. ....	49
Figure 3-58- photo de l'esplanade. ....	49
Figure 3-59- photo de la placette.....	49
Figure 3-60- carte montrant l'état de cadre bâti .....	50
Figure 3-61- photo de bâti en bon état .....	50
Figure 3-62- photo de bâti en moyen état .....	50
Figure 3-63- photo de bâti en mauvais état .....	50
Figure 3-64- carte montrant le gabarit .....	51
Figure 3-65- carte montrant les fonctions.....	51
Figure 3-66- schéma de principes d'intervention urbaine .....	54
Figure 3-67-plan de récupération .....	55
Figure 3-68-genèse d'intervention urbaine étape 1.....	56
Figure 3-69- genèse d'intervention urbaine étape 2.....	56
Figure 3-70- genèse d'intervention urbaine étape 3.....	56
Figure 3-71- genèse d'intervention urbaine étape 4.....	56
Figure 3-72-plan de composition .....	57
Figure 3-73-plan d'aménagement .....	58
Figure 3-74-Schéma de choix de projet architectural .....	59
Figure 3-75- carte de situation de projet architectural .....	62
Figure 3-76- carte de Délimitation de projet architectural .....	62
Figure 3-77- carte d'accessibilité de projet architectural .....	62
Figure 3-78- carte d'environnement immédiat de projet architectural .....	63
Figure 3-79-genèse de la forme étape 1.....	63
Figure 3-80-genèse de la forme étape 2.....	63
Figure 3-81-genèse de la forme étape 3.....	64
Figure 3-82-genèse de la forme étape 4.....	64
Figure 3-83-genèse de la forme étape 5.....	64

Figure 3-84-genèse de la forme étape 6.....	65
Figure 3-85-repartition des fonctions par plateau.....	65
Figure 3-86-system de distribution de l'hôtel.....	67

### **La liste des tableaux :**

#### **Chapitre II :**

Tableau 2-1- les phases opérationnels de Mermoz.....	21
Tableau 2-2- Tableau comparatifs des exemples.....	26

#### **Chapitre III :**

Tableau 3-1- tableau des potentiels et les carence de la ville de Tipaza.....	42
Tableau 3-2- tableau montrant les différents potentiel et carences .....	52
Tableau 3-3- tableau montrant les problèmes de l'aire d'intervention et les solutions .....	53
Tableau 3-4-tableau montrant la classification des hôtels 5 étoiles.....	61

## Table des matières :

### Chapitre I : chapitre introductif

I.	Introduction à la thématique générale du master.....	1
II.	Introduction à la thématique spécifique d'atelier.....	5
III.	Présentation succincte du cas d'étude.....	6
3.1.	Présentation de la ville de Tipaza.....	6
3.2.	Choix de cas d'étude.....	6
IV.	Présentation de la problématique de recherche.....	7
4.1.	La problématique générale.....	7
4.2.	La problématique spécifique.....	8
4.3.	Hypothèse.....	9
4.4.	Objectifs.....	9
V.	Présentation de la démarche méthodologique.....	9
VI.	Présentation succincte du contenu de chaque chapitre.....	10

### Chapitre II : état de l'art et de la connaissance

I.	Introduction.....	11
II.	recherche thématique.....	11
2.1.	Le projet urbain.....	11
2.1.1.	Le Requalification.....	11
2.1.2.	La Rénovation.....	11
2.1.3.	La Restructuration.....	12
2.1.4.	L'Aménagement.....	12
2.1.5.	Le Réaménagement.....	12
2.1.6.	La Revalorisation.....	13
2.2.	Rupture urbaine (barrière de croissance) entre le centre et l'extension.....	13
2.2.1.	Le centre historique.....	13
2.2.2.	L'extension urbaine.....	13
2.2.3.	La rupture urbaine.....	13
2.2.4.	L'enclavement et le Désenclavement.....	14
2.3.	L'intégration urbaine.....	14
2.3.1.	La Continuité urbaine.....	14
2.3.2.	La mixité urbaine.....	14
a.	La mixité Fonctionnelle.....	14
b.	La mixité sociale.....	14
2.3.3.	La densification urbaine.....	15
III.	Analyse des exemples.....	15
3.1.	Exemple 1 : La requalification urbaine Vaulx-en-Velin (1994-2006) .....	15
3.1.1.	Situation.....	15
3.1.2.	Le site avant le projet.....	15
3.1.3.	La problématique.....	16

3.1.4. Les objectifs.....	16
3.1.5. Les étapes d'aménagement.....	16
3.2. Exemple 2 : La rénovation urbaine du quartier de Mermoz nord, Lyon 8eme.....	18
3.2.1. Situation.....	18
3.2.2. La problématique.....	18
3.2.3. Les objectifs.....	19
3.2.4. Les étapes d'aménagements.....	19
3.2.5. Le phasage opérationnel.....	21
3.3. Exemple 3 : La rénovation urbaine du quartier de la coudraie.....	22
3.3.1. Situation.....	22
3.3.2. La problématique.....	23
3.3.3. Les objectifs.....	23
3.3.4. Les étapes d'aménagements.....	23
3.4. analyse comparatives.....	25
IV. Conclusion.....	26

### **Chapitre III : le cas d'étude**

I. introduction .....	28
II. présentation du territoire .....	28
2.1. la situation géographique.....	28
2.2. les limites territoriales.....	28
2.3. L'accessibilité territoriale.....	28
2.4. Lecture de la structure territoriale.....	29
III. analyse typo morphologique de la ville .....	29
3.1. La situation .....	29
3.2. la délimitation .....	30
3.2.1. Les limites administratives .....	30
3.2.2. Les limites physiques .....	30
3.3. l'accessibilité .....	30
3.4. étude climatique .....	30
3.4.1. La climatologie .....	30
3.4.2. Les vents dominants .....	30
3.4.3. La température .....	30
3.5. étude topographique .....	31
3.6. étude hydrographique .....	31
3.7. étude sismique.....	31
3.8. étude géologique.....	31
3.9. étude historique .....	32
3.9.1. L'époque préhistorique : (au milieu du 3eme millénaire av.jc) .....	32
3.9.2. l'époque phénicienne : (5ème 6e siècle avant j.c) .....	32
3.9.3. l'époque maure : (146 avant j.c:) .....	33
3.9.4. l'époque romaine : (40 av jc – 450 après jc) .....	33

3.9.5.	l'époque vandale (430 ap jc ) et l'époque bizantine (533 ap jc).....	34
3.9.6.	l'époque musulmane (x, xx siècle) .....	34
3.9.7.	l'époque coloniale (1853 au 1962) .....	34
3.9.8.	l'époque postcoloniale (1962 au 2009) .....	35
3.9.9.	la période actuelle (2009 a nos jours) .....	35
3.9.10.	synthèse .....	35
3.10.	Etude des permanences .....	36
3.11.	Etude typo-morphologique .....	36
3.11.1.	Etude d'hierarchisation des parcours .....	37
3.11.1.1.	la période Romaine 40-150 av JC .....	37
3.11.1.2.	la période colonial 1854-1962 .....	37
3.11.1.3.	la période post colonial 1962 - 1984 .....	37
3.11.1.4.	la période actuelle après 2002 jusque à nos jours .....	38
3.11.2.	Etude des ilots .....	38
3.11.2.1.	L'ilot colonial .....	38
3.11.2.2.	L'ilot post colonial .....	38
3.11.3.	Etude du parcellaire .....	39
3.11.3.1.	Le parcellaire agraire .....	39
3.11.3.2.	Le parcellaire urbain .....	39
3.11.4.	Etude de la typologie du bâti .....	39
3.11.4.1.	Le tissu colonial .....	40
3.11.4.2.	Le tissu poste colonial .....	40
3.11.5.	synthèse .....	41
3.12.	La conclusion .....	41
IV.	Analyse du PDAU de Tipaza.....	42
4.1.	Présentation du PDAU .....	42
4.2.	Structure de la commune .....	42
4.3.	Les contraintes du développement .....	42
4.4.	Orientation générale du PDAU .....	43
4.5.	Les problématiques du PDAU .....	43
4.6.	Solution et recommandation .....	43
4.7.	Principe de découpage des pos .....	44
4.8.	synthèse .....	44
V.	Analyse de l'aire d'intervention .....	44
5.1.	Choix de l'aire d'intervention.....	44
5.2.	Situation de l'aire d'intervention .....	44
5.3.	Délimitation de l'aire d'intervention.....	45
5.4.	Accessibilité sur l'aire d'intervention .....	45
5.5.	Etude de permanence .....	45
5.6.	Structure viaire .....	46
5.7.	Etude des ilots et parcelles .....	48
5.7.1	Ilots .....	48
5.7.2	Parcelles .....	48
5.8	Etude des espaces publico-collectifs .....	49
5.9	Etude de l'état de cadre bâti .....	50

5.10	Etude de gabarit .....	51
5.11	Etude de plan fonctionnel .....	51
5.12	Synthèse .....	52
VI.	Intervention urbaine .....	52
VII.	Projet architectural .....	59
7.1	Justification de choix de projet architectural .....	59
7.2	Approche analytique .....	59
7.2.1	définition de l'hôtellerie .....	59
7.2.2	Type des hôtels .....	59
7.2.3	classification des hôtels .....	60
7.2.4	La réglementation Algérienne détaillée qui concerne les hôtels 5 Etoiles ...	61
7.3	3. Phase analytique.....	61
7.3.1	fiche technique .....	61
7.3.2	Situation .....	62
7.3.3	Accessibilité .....	62
7.3.4	Environnement immédiat .....	62
7.4	Phase conceptuelle .....	63
7.4.1	Genèse de la forme .....	63
7.4.2	Répartition de programme .....	65
7.4.3	system de distribution .....	66
7.4.4	system de structure .....	66
7.4.5	expression des façades .....	66
7.5	Conclusion .....	67
VIII.	Conclusion générale .....	68

## **Introduction à la thématique générale du master 'ARCHITECTURE ET PROJET URBAIN'**

La problématique générale du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans le cadre des études concernant le contrôle des transformations de la forme urbaine, au sein de l'approche morphologique à la ville et au territoire.

Elle s'insère dans le large corpus des recherches urbanistiques critiques sur le contrôle et la production des formes urbaines en réaction à l'approche fonctionnaliste de production de la ville des années 1950-70 qui recourrait aux modèles de l'urbanisme moderne.

Elle privilégie le fonds territorial comme **fondement** de la planification des ensembles urbains et **support** (réservoir, matrice affecté par des structures multiples) pour définir et orienter leur aménagement : les forces naturelles qui ont assuré par le passé le développement organique des villes seront mises en évidence pour constituer le cadre nécessaire à la compréhension des rapports qu'entretiennent ces villes avec leur territoire.

S'appuyant sur le considérable capital de connaissances produit et accumulé au cours du temps par la recherche urbaine, la recherche urbanistique investit actuellement, d'une manière particulière, le domaine des pratiques nouvelles et des instruments nouveaux de projet ainsi que les nouveaux moyens de contrôle de l'urbanisation et de ses formes.

Dans ce vaste domaine (de contrôle de l'urbanisation et de ses formes), le master 'Architecture et Projet Urbain' soulève tout particulièrement la problématique spécifique de la capacité des instruments d'urbanisme normatifs et réglementaires en vigueur à formuler et produire des réponses urbaines adéquates aux transformations que connaissent les villes dans leurs centres et périphéries.

Les pratiques de l'urbanisme opérationnel (à finalité strictement programmatique et fonctionnaliste) nécessitent une attitude critique de la part des intervenants sur la ville : c'est le projet urbain qui constituera l'apport spécifique de l'architecte dans la pratique plurielle de l'aménagement de la ville, correspondant à une nouvelle manière de penser l'urbanisme. Le projet urbain devient alors un élément de réponse possible pour la reconquête de la fabrication de la ville face à la crise de l'objet architectural et à la crise de l'urbanisme, devenu trop réglementaire.

Plus qu'un concept ou qu'une grille de lecture historique des phénomènes urbains, la notion de projet urbain sera dans les années 70 l'expression qui « cristallisera les divers aspects de la critique de l'urbanisme fonctionnaliste, et simultanément, celle qui exprimera la revendication par les architectes d'un retour dans le champ de l'urbanisme opérationnel »<sup>1</sup>.

Au cours de la décennie qui suivra, parmi les différents auteurs et théoriciens du projet urbain, Christian Devillers se distinguera sur la scène architecturale comme auteur – et acteur- dont la contribution épistémologique sur le thème du projet urbain sera la plus conséquente<sup>2</sup>.

Après avoir rappelé les principales qualités qui font la ville : sédimentation, complexité, perdurance des formes pour de nouveaux usages, etc., Devillers développera trois aspects<sup>3</sup> : le premier concerne une théorie de la forme urbaine, le deuxième aborde les méthodes du projet urbain, alors que le troisième s'attaque à la difficile question des logiques institutionnelles et procédurales.

Il conclura par affirmer que le projet urbain « est une pensée de la reconnaissance de ce qui est là (...) des fondations sur lesquelles on s'appuie pour établir des fondations pour d'autres qui viendront après »: une conception de l'architecture dans son rapport au lieu et à l'histoire, assurant la durabilité et la continuité historique

C'est l'alternative à l'urbanisme au travers de la notion de 'Projet Urbain', qui se définit en filigrane de l'ensemble de ces propos qui nous permettront de construire une démarche de substitution au sein de laquelle l'histoire et le territoire constitueront les dimensions essentielles.

Dans les faits, le projet urbain est aujourd'hui un ensemble de projets et de pratiques qui gèrent notamment de l'espace public et privé, du paysage urbain.

« Sans refléter une doctrine au sens étroit du terme, l'idée de projet urbain renvoie cependant à un point de vue doctrinal qu'on s'efforce de substituer à un autre : l'urbanisme opérationnel, et qui peut s'exprimer plus ou moins en fonction de seuils »<sup>4</sup>.

---

1. Bonillo J. L., Contribution à une histoire critique du projet architectural et urbain, Thèse d'H.D.R., Laboratoire INAMA, E.N.S.A.Marseille, (Mars 2011)

2 Devillers, Ch., « Le projet urbain », in Architecture : recherche et action, Actes du colloques des 12 et 13 mars 1979 à Marseille/Palais des Congrès, Paris, Ministère de l'Environnement et du cadre de vie, CERA/ENSBA. Concernant cet auteur, voir également: Devillers, Ch., Pour un urbanisme de projet, mai 1983 ; et Conférences paris d'architectes, pavillon de l'arsenal 1994 – Christian Devillers, Le projet urbain, et Pierre Riboulet, La ville comme œuvre, Paris, éd. du Pavillon de l'arsenal, 1994.

3 Intervention de Ch. Devillers en Mars 1979 au colloque intitulé Architecture : Recherche et Action au Palais des Congrès de Marseille

4 Bonillo J. L., L'analyse morphologique et le projet urbain dans Intergéo-Bulletin, 1995, n° 118

Il s'agira alors, d'une part, de développer les outils de définition, de gestion et de contrôle de la forme urbaine et de réintroduire la dimension architecturale et paysagère dans les démarches d'urbanisme, et, d'autre-part, situer la démarche du projet urbain entre **continuité avec les données de la ville historique et référence à l'expérience de la modernité.**

Dans la démarche du master 'Architecture et Projet Urbain', le passage analyse-projet a constitué une préoccupation pédagogique majeure dans l'enseignement du projet architectural et urbain.

Dans ce registre, on citera Albert Levy et Vittorio Spigai [1989] dans leur 'Contribution au projet urbain', qui privilégieront la dimension historique pour assurer le passage entre analyse et projet : la continuité historique devant permettre d'assurer la 'conformation' du projet à (et dans) son milieu.

Cette même préoccupation est abordée par David Mangin et Pierre Panerai [1999] sous une autre optique : celle de la réinsertion des types bâtis, majoritairement produit par l'industrie du bâtiment, dans une logique de tissus.

L'histoire des villes, quant à elle, nous enseigne la permanence des tracés (voieries, parcellaires...) et l'obsolescence parfois très rapide des tissus. Il convient donc à partir de la production courante d'aujourd'hui (types, programmes, financements et procédés constructifs habituels des maîtres d'œuvre moyens) de travailler dans une perspective nouvelle qui intègre dès l'origine une réflexion sur les évolutions et les transformations possible, d'origine publique et privée. Cette tentative d'actualiser les mécanismes et les techniques qui ont permis de produire les villes, débouche ici sur des indications très pragmatiques et pratiques (tracés, trames, dimensionnements, découpage, terminologie...).

L'objectif principal du master 'Architecture et Projet Urbain' s'inscrit dans une construction théorique qui fait de l'abandon de l'utopie de la ville fonctionnelle du mouvement moderne et de l'acceptation de la ville concrète héritée de l'histoire, la référence essentielle de la démarche du master. La ville héritée de l'histoire est le contexte obligé d'inscription de l'architecture. En retour l'architecture.... construit la ville.

Le retour à l'histoire ne signifie cependant pas le rejet 'simpliste' de la modernité pour une attitude nostalgique envers la production urbaine ancienne : les productions architecturales et urbaines du XXe siècle nécessitent en effet une plus large évaluation critique de leurs modèles et méthodes, suscitant de nombreuses voies de recherche

Au courant de l'année universitaire 2016/2017 et parmi les différentes optiques à partir desquelles le projet urbain a été abordé et développé, trois thèmes ont été privilégiés :

- Le Projet Urbain et les Instruments d'urbanisme
- Le Projet Urbain en centre historique
- Le Projet Urbain en périphérie

A travers la thématique du projet urbain, les étudiants pourront alors proposer un territoire de réflexion et d'expérimentation sur la ville.

Dr. Arch. M. Zerarka  
Porteur du master 'Architecture et Projet Urbain'  
Mai 2017

## 1.2 - INTRODUCTION A L'ATELIER

### « PROJET URBAIN & INSTRUMENTS D'URBANISME »

En Algérie, les Instruments d'Urbanisme de base qui réglementent, gèrent et contrôlent-la Production du cadre bâti urbain sont :

- \_ A l'échelle du territoire – **S N A T**- (Schéma National d'Aménagement du territoire)
- \_ A l'échelle Régionale \_ **S R A T**- (Schéma Régional d'Aménagement du territoire)
- \_ A l'échelle Urbain \_ **P D A U**- (Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme)
- \_ **P O S** - (Plan d'occupation des sols)

Ces Instruments encadrent l'urbanisation depuis les années 80 à nos jours.

L'Atelier inscrit son travail sur le projet dans un cadre de crise urbaine. Suite à des critiques et jugements répétés sur l'inefficacité et même l'échec des Instruments d'Urbanisme dans la Maitrise et le Contrôle de l'Urbanisation.

Le Projet (intervention urbaine à différente échelle –Quartier/Séquence urbaine/ Ilot etc.) a pour Objectif de développer une profonde réflexion de manière à porter une réponse efficace et dynamique dans un contexte existant, mais surtout de mettre terme à l'extension Permanente de la ville, souvent au détriment de ces meilleures terres agricoles.

Il s'agit de développer un **Projet Urbain** (comme alternatif aux Instruments d'Urbanisme) s'inscrivant dans le concept de développement durable, ce qui conduit à un retour à la ville. Une démarche globale pour prendre en compte des échelles pertinentes et mettre en œuvre des cohérences d'actions, par des Aménagement sur la valorisation des potentiels d'urbanité du contexte existant, traitement des espaces et paysages urbain ou l'Architecture joue un rôle déterminant. Ceci ne nous empêche pas de traiter et de porter une Analyse critique des Instruments d'Urbanisme établis, afin de mener des réflexions et de réétudier les recommandations proposées.

Le Projet consiste à mener un travail de connaissances sur l'histoire et les transformations subies sur le site ; Afin de bien définir les problématiques du contexte à différente échelle. Ensuite, deux niveaux de réflexions sont élaborés dans le Projet.

-1<sup>er</sup> niveau : Etablir un **Plan de Composition Urbain** (Comme réponse à l'échelle Urbaine) par la suite se traduit en **Plan d'Aménagement Urbain détaillé**.

-2<sup>em</sup> niveau : **Projet Architectural** (Comme vérification à la composition urbaine)

L'objectif de ce travail est d'initier les étudiants (future Architecte) à développer une stratégie capable de réordonner le sens de l'espace à partir de l'existant, pour retrouver les valeurs d'usages et de revaloriser et réintroduire des services urbaines. Tout ceci pour essayer de comprendre et de confronter l'extrême complexité du **PROJET URBAIN**.

Enseignant Chargé d'Atelier M2.

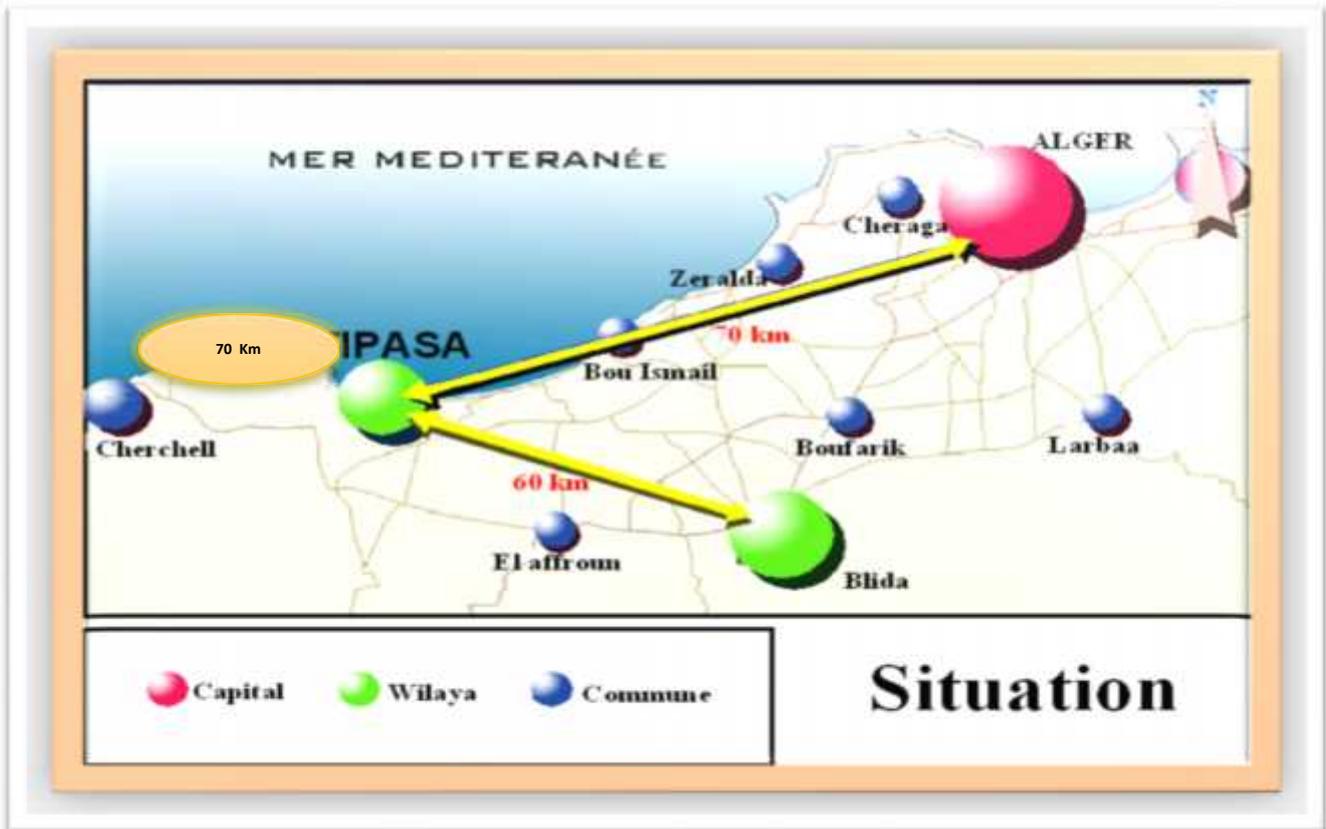
**BENOURED Djamel.**

**CHAPITRE 1 :**  
**Chapitre introductif**

### **III. Présentation succincte du cas d'étude :**

#### **3.1. Présentation de la ville de Tipaza :**

La ville de Tipaza est située 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, elle est limitée par : la mer méditerranée au Nord, le mont Chenoua à l'Ouest, les prolongements des terres de la Mitidja à l'Est et au Sud. Tipaza se situe sur la bande littorale et bénéficie d'un riche patrimoine archéologique classé patrimoine mondial par L'UNESCO en 1983.



**Figure 1.1 :** carte montrant la situation de la ville.

#### **3.2. Choix de cas d'étude :**

Notre choix est porté sur la ville de Tipaza. Le choix est fondé sur plusieurs paramètres :

- ✓ Sur le fait que la ville de Tipaza a une situation stratégique (nord du tell central), des potentiels physique et naturelles, ainsi une richesse patrimonial qui la rendre encore plus somptueux.
- ✓ Sur le fait que la ville de Tipaza illustre parfaitement notre problématique qui présente la rupture entre les noyaux historiques et les nouvelles extensions de la ville.
- ✓ Sur le fait de la disponibilité des données (mémoires, thèses, articles, rapports, cartes...) qui concerne cette ville.

#### **IV. Présentation de la problématique de recherche :**

##### **4.1. La problématique générale :**

A l'aube de l'indépendance, Algérie a connu sous la pression d'un phénomène majeur qui est la croissance démographique une urbanisation rapide, envahissante et non contrôlée. Cette urbanisation a voulu répondre aux besoins de la population en matière de logements à travers la réalisation des grands ensembles et des lotissements en périphérie des centres anciens, en absences de régules d'urbanisme claires.

A partir de la fin des années 1980, l'Algérie s'est engagée dans une démarche de réforme en termes d'aménagement et d'urbanisme. Dans ce cadre, Plusieurs lois importantes ont vu le jour, notamment celle qui promulguée en 1<sup>er</sup> décembre 1990 (loi 90-29), qui a imposé la mise en place de deux instruments d'urbanisme différenciés, complémentaires et qui restent en vigueur jusqu' à nos jour, il s'agit de plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols. Ces deux instruments ont pour mission de combler les carences constatés dans le PUD, mais il n'ont fait en effet que la fragmentation de l'espace déjà entamé lors de la décennie qui précède qui a été marquée par l'implantation des grands ensembles en périphéries des centres anciens.

En conséquence, ce processus de fabrication de la ville algérienne nous offre une vaste mosaïque de morceaux urbains hétérogènes, désarticulés, sans continuité et en rupture morphologique totale avec les centres traditionnels et coloniaux. Où la lecture de ces fragments devient difficile et complexe.

La ville de Tipaza est à l'instar des villes algériennes qui n'a pas échappée de ce phénomène d'urbanisation massive et accélérée. Ce problème est apparu dans les années cinquante de siècle dernier, où le tissu urbain de la ville de Tipasa se devisé en deux entités distinctes « la ville européenne » et « la ville indigène » cité oued merzoug .Ces deux entités sont séparés l'une de l'autre.

Comme la majorité des villes algériennes ,après l' indépendance la ville de Tipaza a connu une densification du tissu urbain de son centre historique ce qui a nécessité une extension vers ses périphéries pour répondre aux besoins de population ,et aux besoins de nouveaux chef-lieu de wilaya ce qui a engendré un développement urbain dans tous les sens, d'une manière spontanée, non réfléchie et sans aucune logique d'organisation urbaine .

Le processus de formation de transformation de la ville montre que le tissu urbain de la ville de Tipaza se présente sous forme de plusieurs entités hétérogènes qui manquent de communication et d'articulation entre eu, on a :

- Le centre historique : qui a un système d'organisation hiérarchisé (tracé régulier, homogène).
- Cité oued merzoug : c'est une cité de regroupement qui se caractérise par une dégradation surtout durant la période postcoloniale.
- L'extension postcoloniale : sa création est dictée par une politique d'urgence surtout aux matières de logements.

L'urbanisation rapide de la ville de Tipaza a créé une discontinuité et une rupture entre le centre historique et l'extension ce qui a engendré une imagine d'une ville éclatés sans identité, déséquilibrée, et complètement déstructurée.

La ville de Tipaza dans la période actuelle est marquée par l'éclatement de ses secteurs s'urbanisation en dehors d'une cohésion, rendant difficile la maitrise de son croissance.

Comment pourrions-nous relier les différentes entités de la ville pour créer un tissu homogène et un aspect cohérent à la ville pour valoriser sa vocation touristique et culturelle ?

## 4.2 La problématique spécifique :

Portant de la problématique générale de la ville de Tipaza, le périmètre d'intervention choisi à l'issue de l'analyse typo-morphologique de la ville présente une problématique très pertinente. Ce choix repose sur certains critères qui permettent d'atteindre l'objectif de la recherche :

Le site d'intervention présente une zone de jonction entre le centre colonial et le nouveau pôle de développement à l'est de la ville. En plus cette zone est caractérisée par l'importance de ses potentialités naturelles, sa situation stratégique à l'entrée de la ville et près de site archéologique, ainsi son relief qui offre des très beaux paysages.



**Figure 1.2 :** carte présentant le site d'intervention.

En effet le périmètre choisi couvre une superficie de 22 hectares, où nous assistons à la juxtaposition des entités cote à cote. Chacune différente de l'autre soit cloisonnée et fermée sur elle-même comme le cas de l'habitat de fonction de la wilaya, soit par leur structure de tissu impénétrable tel que les habitats spontanés. L'ensemble occupe une situation charnière entre deux pôles urbains importants : le centre colonial et le nouveau pôle de développement. Ainsi le tracé romain existant dans le site présente une barrière physique entre les deux pôles urbains.

A l'image de carences que porte ce quartier en manque de liaison avec les quartiers voisinant, l'absence de la mixité sociale et fonctionnelle, la typologie de l'ensemble d'habitats, des cités et des équipements clôturés, résulte un enclavement total de quartier.

D'après ce qui précède comment pourrions-nous requalifier cette entité pour lui faire jouer le rôle d'une articulation entre le noyau colonial et le nouveau pôle de développement ?

De quelle manière pourrions-nous requalifier la zone entre le noyau colonial et le nouveau pôle de développement, afin de la désenclaver et l'ouvrir sur son environnement ?

Que pourrions-nous appliquer à ce tissu pour le rendre désenclaver, animé et attractif ?

#### 4.3. Hypothèse :

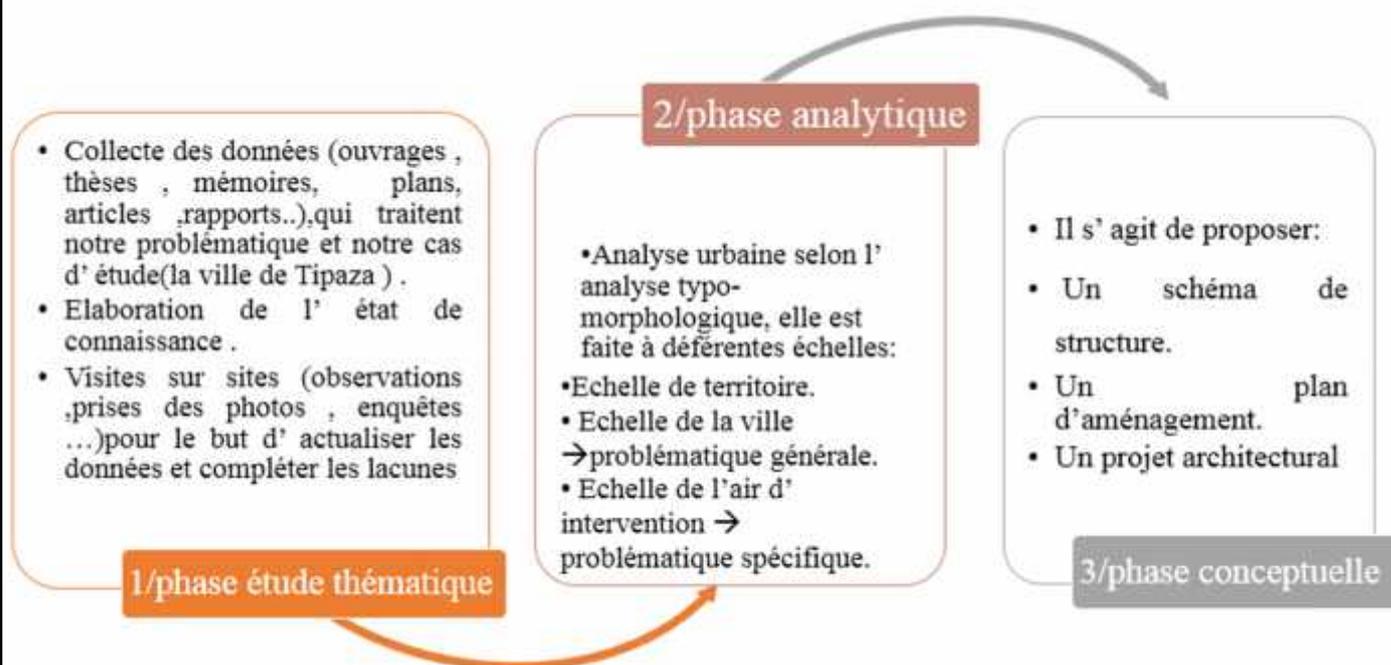
Il s'agit d'une réflexion sur une requalification urbaine, en utilisant les principes de mixité sociale et fonctionnelle ceci devrait permettre le désenclavement de quartier pour lui faire jouer un rôle d'articulation entre le centre colonial et le nouveau pôle de développement.

#### 4.4. Objectifs :

Les objectifs attendus de ce travail se présente comme suit :

- Rétablir une continuité et une liaison entre le centre colonial et le nouveau pôle de développement
- Le désenclavement et l'ouverture physique et visuelle de ce fragment de ville sur son environnement.
- Dynamiser la zone d'intervention et la rendre attractive.
- Assurer la mixité fonctionnelle et sociale afin d'améliorer la qualité de vie.

### V. Présentation de la démarche méthodologique :



**Figure1.3 :** schéma expliquant la démarche méthodologique.

## **VI. Présentation succincte du contenu de chaque chapitre :**

### **6.1. Chapitre 1 :** (chapitre introductif).

Après la présentation de la thématique générale du master 'architecture et projet urbain' établis par le porteur du master Dr. ZERARKA.Mohamed et la présentation du thème spécifique de recherche appliqué au cas d'étude 'projet urbain et instruments d'urbanisme. Lancer une problématique générale qui traitera la ville globalement, puis une problématique spécifique du site d'intervention, cette dernière nous permettra d'aborder une hypothèse, des objectifs, un thème à étudier qui est la requalification urbaine ainsi une démarche méthodologique à suivre. À la fin de ce chapitre, une présentation succincte de contenu de chaque chapitre

### **6.2. Chapitre 2 :**

Il s'agira de faire le point sur les publications et les travaux (livres, articles, mémoires de magistère et thèses de doctorat) qui traitent de la même thématique, et d'en tirer des notions et des principes à appliquer sur notre cas d'étude

### **6.3. Chapitre 3 :**

Il s'agira de l'analyse du cas d'étude, notre tâche va consister dans ce chapitre en premier lieu, à aborder une analyse territoriale et urbaine de la ville de Tipaza, afin de saisir son processus de formation et de transformation en faisant ressortir clairement l'application de la méthode typo morphologique. Et en deuxième lieu de présenter le projet, il s'agit de la proposition du plan de composition urbaine et la proposition du plan d'aménagement du site d'intervention.

Le chapitre sera composé de deux parties une partie écrite portant sur l'analyse et les notions appliqués sur le cas d'étude et une partie graphique où les plans, les coupes ainsi les façades seront présentés concernant le projet architectural choisi.

**CHAPITRE 2 :**  
**État de l'art et de la connaissance**

## **I. Introduction :**

Dans cette phase d'Etat de l'Art ou de la Connaissance on va aborder les différentes thématiques développées et Analyser les différents scénarios de la rupture entre les entités de la ville, dans L'objectif fondamental est de tirer, à partir de ces variables thématiques et contextuelles, des concepts urbanistiques et architecturaux, dans une approche comparative entre les différentes expériences.

## **II. Recherche thématique :**

L'objectif de cette partie est de tirer, à partir de variables thématiques et contextuelles des supports conceptuels pour l'élaboration d'un schéma d'aménagement, ainsi de concevoir un aménagement urbain qui va intégrer avec les éléments patrimoniale historique de la ville à travers les différentes interventions d'aménagement sur le site.

### **2.1. Le projet urbain :**

« Le projet urbain est à la fois un processus concerté et un projet territorial ,il consiste à définir et mettre en œuvre des mesures d'aménagement sur un territoire urbain donné, en partenariat avec tous les partenaires civils et institutionnels concernés, intégrant les différentes échelles territoriales et le long terme, en vue d'un développement urbain durable»<sup>1</sup>.

Donc on peut comprendre que Le projet urbain est un ensemble de démarches visant à l'obtention d'un accord entre les différents acteurs, aux quelles peuvent participer toutes les parties prenantes et où sont définies les règles de la participation et les rôles de chacun, comme il devrait prendre en compte l'ensemble des enjeux de société pertinents à l'échelle du territoire concerné

On comprend aussi qu'il s'adresse à un lieu ou un territoire particulier, qui peut être une parcelle, un quartier, une commune ou une agglomération toute entière. Cela signifie la prise en compte et la valorisation d'une identité locale, la construction d'une vision commune pour le territoire

Le projet urbain doit tenir compte à la fois des enjeux locaux, tels que la préservation du cadre de vie pour les populations locales, ainsi que des enjeux plus globaux tels que la construction de logements ou la réalisation de grands équipements. Il doit tenir compte de demandes contemporaines, mais anticiper aussi celles de demain. Pour cela, il doit prévoir la mutabilité des affectations et la modularité des usages.

Aussi on peut dire qu'il vise des mesures générant des plus-values à la fois dans le domaine social, environnemental et économique. Dans ce sens, il favorise les approches intersectorielles, s'adresse aux experts des différentes disciplines concernées, valorise les partenariats entre le public et le privé, entre le social et le spatial.

A la fin on peut dire que selon P. INGALLINA « il S'agit d'un concept et d'une manière d'agir en formation qui marquent un moment de transition entre la manière traditionnelle de penser l'urbanisme et une nouvelle approche, moins figée et plus ouverte aux transformations et aux débats »<sup>2</sup>.

### **▪ Les modes d'intervention du projet urbain :**

On cours de l'analyse de notre cas d'intervention on a pu sortir tous les problématiques et les différenciant l'action d'intervention nécessaire pour répondre à ses problèmes, parmi eux on peut citer :

#### **2.1.1. Le Requalification :**

« C'est une opération de repérage des qualités et des capacités nécessaires pour restituer ou pour faire renaître des aptitudes et des qualités disparues. De cette définition se dégage une grande carence dans les opérations de requalification urbaine »<sup>3</sup>.

Selon L.GARCIA, « Avec la requalification, ce n'est pas que la manière d'aborder la réhabilitation des quartiers anciens qui est renouvelée, c'est aussi la nature des problèmes à traiter. En effet, si les procédures

<sup>1</sup> [villedurable.org/guide-de-gestion-de-projets-urbains/principes-strategiques-pour-la-gestion-de-projets-urbains/quest-ce-quun-projet-urbain/](http://villedurable.org/guide-de-gestion-de-projets-urbains/principes-strategiques-pour-la-gestion-de-projets-urbains/quest-ce-quun-projet-urbain/)

<sup>2</sup> INGALLINA Patrizia, Le projet urbain, Editions Que sais-je ?, France, 2001

<sup>3</sup> La requalification urbaine : "Recommencer la ville à zéro" entre exigences sociales et impératifs techniques.2010

initiées dans les années 60 visaient à éliminer les logements insalubres, l'objectif est désormais de s'attaquer à de l'habitat qualifié « d'indigne »<sup>4</sup>.

Donc Les opérations de requalification urbaine provoquent cependant des transformations à la fois des activités et des populations, posant la question des inégalités socio-spatiales engendrées par l'amélioration de l'environnement urbain.

### 2.1.2. La Rénovation :

« Toute opération physique qui sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeuble vétustes et, le cas échéant, la reconstruction, sur le même site, d'immeubles neufs »<sup>5</sup>.

« Rénovation est l'aménagement d'un quartier destiné à remplacer des ilots urbains défectueux »<sup>6</sup>.

Donc la rénovation désigne alors la démolition et la destruction d'immeubles vétustes pour permettre la construction de logements neufs.

### 2.1.3. La Restructuration :

« La restructuration peut être totale ou partielle, elle concerne aussi bien les réseaux de viabilité que les immeubles ou groupes d'immeubles. Elle peut comporter une destruction partielle d'ilots et une modification des caractéristiques du quartier par des transferts d'activités de toute nature et la désaffectation des bâtiments en vue d'une autre utilisation »<sup>7</sup>.

« la restructuration et l'ensemble des actions qui contribuent à améliorer le cadre bâti d'un quartier, qu'il s'agisse de recréer un paysage naturel, d'intervenir sur l'urbanisme, de créer ou recréer des équipements collectifs, de transformer des bâtiments par démolition ou remodelage, de construire ou reconstruire des logements et des bâtiments d'activité »<sup>8</sup>.

Donc Il s'agit d'une opération relative à une intervention sur les voiries et réseaux divers et l'implantation de nouveaux équipements. Elle peut comporter une destruction partielle d'ilot ainsi que la modification des caractéristiques du quartier.

### 2.1.4. L'Aménagement :

« L'ensemble des dispositions et des actions arrêtés pour transformer un espace urbain dans ses composantes spatiales c'est-à-dire pour donner une organisation différentes a la fonction urbaine existante, ou en introduisant des fonctions nouvelles »<sup>9</sup>.

« L'aménagement est cette action volontaire, consciente, programmée d'une collectivité sur son territoire qui consiste à modifier, rectifier, corriger, adapter et transformer un espace donné en vue d'un objectif déterminé »<sup>10</sup>.

Donc l'aménagement est l'ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communication sur l'étendue du territoire.

### 2.1.5. Le Réaménagement :

« Crée les conditions d'une vie nouvelle pour les quartiers menacés d'abondant total, il implique un certain changement de la configuration physique, or qu'il n'implique pas obligatoirement une modification systématique de la trame et des volumes de bâtiments »<sup>11</sup>.

« Les opérations de réaménagement urbain sont des travaux faits sur des terrains déjà aménager. C'est une action d'aménagement sur de nouvelles bases »<sup>12</sup>.

<sup>4</sup> Où sont les quartiers périphériques et leurs habitants dans les projets de ville en Algérie ? SAID AISSA Kahina1. Dr. ING OTHMANI-CHABOU Meriem2

<sup>5</sup> Définitions contenues dans la loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.

<sup>6</sup> Définition de la rénovation selon La rousse.

<sup>7</sup> Définitions contenues dans la loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.

<sup>8</sup> Reporter. Urbanisme : Le gouvernement va se pencher sur la restructuration des grandes villes. Mouna. A. 2014

<sup>9</sup> Mémoire master 2 arviter. Structuration urbaine au niveau des cours d'eau. Aménagement des berges d'oued merzoug Tipaza. Sahraoui rahma et moudoulia alia. 2015

<sup>10</sup> L'aménagement du territoire. Principes & approches. Amor Belhedi.2010.p4

<sup>11</sup> Centre et centralité.2em partie. FERAHTA et ABED

<sup>12</sup> Atia Nadina. Réaménagement d'un tissu urbain existant. La plaine ouest d'Annaba

Donc Le réaménagement est une pratique consistant à ajouter, modifier ou restaurer des fonctions à des systèmes vieillissant.

### 2.1.6. La Revalorisation :

« Un quartier se dévalorise quand les prix de l'immobilier baissent ou stagnent, quand le bâti ou les espaces publics se dégradent, quand la population se paupérise, quand la délinquance y augmente, quand son image devient négative. Inversement, un quartier est revalorisé lorsque les prix de l'immobilier augmentent, lorsqu'il y a une amélioration de l'esthétique, de l'ambiance ou de la facilité d'usage du tissu urbain, lorsque la population qui y réside ou le fréquente est plus aisée, lorsqu'il attire de nouveaux habitants, usagers ou investisseurs, enfin lorsque son image est positive, ou moins négative »<sup>13</sup>.

## 2.2. Rupture urbaine (barrière de croissance) entre le centre et l'extension :

### 2.2.1. Le centre historique :

Le centre historique est l'espace urbain le plus ancien dans une commune.

Il est défini par l'ICOMOS comme étant « un noyau habité d'une ville qui constitue un complexe lié à des moments particuliers de l'histoire, indépendamment à la référence au temps car il peut même se rapporter à des moments historiques récents »<sup>14</sup>

Si le centre ancien constitue le noyau initial à partir duquel la ville s'est étendue, on peut dire que l'histoire d'une ville est souvent celle de son centre historique construit, il y a longtemps.

Donc on peut conclure que l'essence d'une ville est sa centralité.

### 2.2.2. L'extension urbaine :

L'extension urbaine des villes liée le plus souvent à l'augmentation de la population urbaine, c'est-à-dire au phénomène d'urbanisation.

D'après JEAN-PHILIPPE ANTONI, « l'extension urbaine ne doit pas être considérée comme un problème en lui-même, mais plutôt il doit être pris comme un cas particulier de processus général d'urbanisation, qui se caractérise par une morphogenèse urbaine particulière, associée à une construction spécifique, possiblement ségréguative et peu durable de la ville contemporaine »<sup>15</sup>.

Pour le cas de l'Algérie c'était avec la révolution agraire, le fait de créer des postes de travail, a poussé les gens à se déplacer, donc à se regrouper autour des grandes villes, et au fur et à mesure, cela a provoqué la saturation des villes, et donc le déclenchement des crises de la ville moderne, crise de logement, crise de transport,...etc. De ce fait l'état à commencer de lancer des lois, afin de répondre à la crise du logement (comme la notion des Z.H.U.N)<sup>16</sup>, en secrétant une 1ere sorte d'étalement urbain, en appliquant le zoning dans les périphériques, mal aménagés et pas Réfléchis.

### 2.2.3. La rupture urbaine :

La rupture urbaine et Une barrière, un obstacle à une croissance organique ou à une somme de croissance linéaires, elle s'oppose à la propagation du tissu. Elle peut être constituée par :

- un obstacle naturel (ligne de relief, cours d'eau, lac, forêt, etc.)
- un obstacle artificiel (enceinte fossé, route, voie ferrée, ligne HT, conduite forcée, etc.)
- un obstacle administratif et juridique (changement de commune ou de département, grand domaine, zone protégée, zone non aedificandi, périmètre ZAD, etc.).
- une autre agglomération.<sup>17</sup>

La rupture urbaine est un des grandes raisons qui cause le phénomène d'enclavement des quartiers

<sup>13</sup> Quelles valeurs pour revaloriser les territoires urbains ? Revu européenne de géographie 23091.Camille Tiano.2010

<sup>14</sup> ICOMOS (International Council on Monuments and Sites)

<sup>15</sup> Jean-Philippe ANTONI et Samy YOUSOUFI, « Étalement urbain et consommation d'espace. Étude comparée de Besançon, Belfort et Montbéliard », *Revue Géographique de l'Est*, vol. 47 / 3 | 2007.

<sup>16</sup> ZHUN : Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle, venue avec la circulaire n°355 de 19 février 1975

<sup>17</sup> LA CROISSANCE URBAINE - Jean castax et Philippe panerai \_\_ « ANALYSE URBAINE » ; Philippe panerai ; Jean-Charles D'épaule ; Marcelle De morgon \_\_ Mémoire master 2 ARVITER. Structuration urbaine au niveau des cours d'eau. Aménagement des berges d'oued merzoug Tipaza. Sahraoui rahma et moudoulia alia. 2015

#### 2.2.4. L'enclavement et le Désenclavement :

« L'enclavement est une situation de rupture de territoire avec les espaces l'environnant. C'est un espace clos, volontairement ou non, qui ne possède que peu d'ouvertures, de portes, sur l'extérieur. Cette situation de rupture est caractérisée par la présence d'obstacles qui vont favoriser l'émergence de frontières, ceinturer le territoire enclavé, le couper des territoires environnants et représenter ainsi un frein aux mobilités locales en allongeant les distances »<sup>18</sup>.

Donc L'enclavement est l'isolement d'un territoire donné difficilement accessible et donc mal relié aux territoires voisins et au reste du monde.

Désenclavement est le nom que l'on donne à l'action qui consiste à sortir quelque chose de son isolement. Généralement, on utilise ce terme pour évoquer une région ou une ville qui est peut desservie par des routes ou des voies de communication

#### 2.3. L'intégration urbaine :

« Processus de construction d'une unité morphologique par similarité entre les éléments, par obéissance, symétrie, hiérarchisation, etc. »<sup>19</sup>

La conception d'une nouvelle enveloppe architecturale doit répondre à des exigences d'intégration visuelle et formelle dans l'environnement urbain qui l'entoure. Il convient d'insérer le site dans son cadre contemporain, c'est-à-dire de procéder à un raccord avec les autres structures de la ville.

Il Ya plusieurs critère Pour assurer l'intégration urbaine, dans notre cas en peu cité :

##### 2.3.1. La Continuité urbaine :

Elle peut se matérialiser par une persistance d'une limite ou d'une surface (enfilade, le renforcement d'une rue, le profil sur le ciel), par une proximité des parties (grappe de bâtiments), par une répétition d'intervalles rythmés, par une similitude, une ressemblance ou une harmonie des surfaces, des formes ou des utilisations. La continuité suggère l'attribution d'une identité particulière.<sup>20</sup>

##### 2.3.2. La mixité urbaine :

Répartition équilibrée des différentes fonctions urbaines à l'intérieur d'une agglomération en tenant compte des facteurs sociaux et économiques.

La mixité urbaine consiste finalement à aménager un quartier en mettant de façon équilibrée à disposition des habitants : logements, commerces, services, équipements culturels, de loisirs et de détente etc....

- a. La mixité Fonctionnelle : Le concept de la mixité fonctionnelle adapté à une ville où les activités économiques sont dominées par les activités tertiaires. La recherche de la mixité est liée à la quête d'une fonction économique diversifiée et d'environnements multiculturels et multifonctionnels. Cet objectif de la ville fonctionnellement mixte suppose d'intégrer la présence d'activités économiques au moment de la programmation de nouveaux territoires urbains.

La nécessité d'une mixité fonctionnelle fait désormais l'unanimité. «Un peu de la ville partout dans la ville», pour que les habitants puissent se mêler sans se froter, ni se perdre dans la ville. Les fonctions et services urbains nécessaires devraient exister dans chaque quartier urbain où chaque habitant devrait pouvoir trouver du travail. Réunir le bassin de l'emploi et le bassin de l'habitat serait donc une condition sine qua non de mixité efficace.<sup>21</sup>

- b. La mixité sociale : la mixité sociale consiste à aménager un quartier comme un futur lieu de vie et de rencontres, d'échanges entre habitants d'origine géographique, culturelle et de niveaux de vie différents en mettant en œuvre des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre

<sup>18</sup> Comment caractériser l'enclavement des zones urbaines sensibles ? Élaboration d'indicateurs d'enclavement physique des espaces urbains à l'aide d'un sig... cristofol a. IGN, paris, France

<sup>19</sup> "COMPOSITION URBAINE, 1- Repères", réalisé par Pierre Pinon pour le compte du Service technique de l'urbanisme, aux Editions du STU, en avril 1992

<sup>20</sup> Kevin Lynch, "L'image de la cité", Dunod, Paris, 1960

<sup>21</sup> MEMOIRE « option : HABITAT ET ENVIRONNEMENT URBAIN » THEME « LA MIXITE URBAINE DANS LES QUARTIERS D'HABITAT CONTEMPORAINS (CAS DE AYOUF - JIJEL) » Présenté par : Mme. HALLAL Ibtissem, 2007

d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération une vie sociale partagée.<sup>22</sup>

### 2.3.3. La densification urbaine :

Densifier signifie aménager ou construire davantage sur un même espace (augmentation des densités existantes).<sup>23</sup>

La densification permet d'optimiser l'utilisation des réseaux, de réduire le coût des constructions et des équipements publics, de réduire la consommation énergétique, de favoriser les modes de déplacement doux, de redynamiser les centres villes, créant du lien social, etc.

La densification un moyen efficace de lutte contre l'étalement urbain et la consommation foncière des espaces agricoles et naturels.<sup>24</sup>

## III. Analyse des exemples :

### 3.1. Exemple 1 : La requalification urbaine Vaulx-en-Velin (1994-2006)

#### 3.1.1. Situation :

La ville du Vaulx-en-Velin se situe au nord-est de Lyon, Il est délimité par :

- \* l'avenue Salvador Allende au nord
- \* l'avenue Pablo Picasso au sud
- \* l'avenue Gabriel Péri à l'ouest
- \* la rue Maximilien de Robespierre à l'est



Figure 2.1 : schéma de situation de la ville



Figure 2.2 : schéma de délimitation de la ville

#### 3.1.2. Le site avant le projet :

- Un centre à caractère administratif et commercial (pas de logements)
- Il contient un nombre important d'équipements publics et privés, et des terrains disponibles.



-  Activités socioculturels
-  Activités administratives
-  Activités éducatives
-  Activités commerciales
-  Terrain vide

Figure 2.3 : schéma des différentes activités du site

<sup>22</sup> MEMOIRE « option : HABITAT ET ENVIRONNEMENT URBAIN » THEME « LA MIXITE URBAINE DANS LES QUARTIERS D'HABITAT CONTEMPORAINS (CAS DE AYOUF - JIJEL) » Présenté par : Mme. HALLAL Ibtissem, 2007

<sup>23</sup> Densité, densification et qualité urbaine

<sup>24</sup> Comment favoriser la densification ? 17 février 2015 Club des chargés d'aménagement de la DDT de l'Isère

### **3.1.3. La problématique :**

- le centre-ville est fermé sur lui et empêche la communication entre les autres quartiers à cause du :
  - \* Centre commercial « grand vire » qui coupe la promenade Lénine (la seule liaison avec les quartiers d'habitation de la ZUP.)
  - \* La voie rapide Gabriel Péri-Salvador se présente comme une barrière pour les piétons.
- Il n'y a aucun logement dans le périmètre du centre-ville et donc pas d'animation ou de passage en dehors des horaires d'ouvertures des infrastructures.

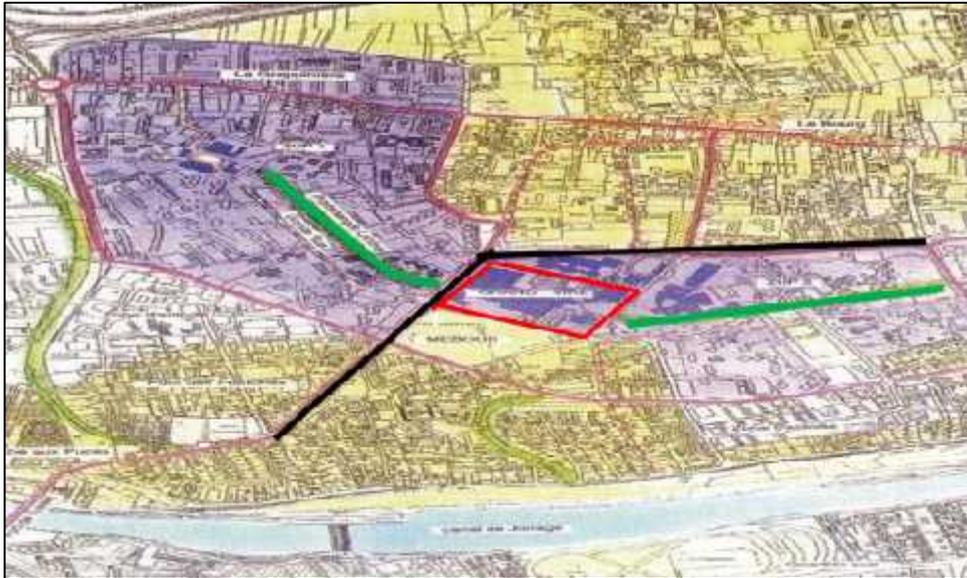


Figure 2.4 : schéma des problématiques de du site

### **3.1.4. Les objectifs :**

- Créer un centre fédérateur –actif-diversifié, et bien relié aux autres quartiers de la ville.
- Un quartier central lisible et structuré.
- Rétablir les continuités et les liaisons.
- Améliorer la qualité du paysage pour transformer l'image du centre et de modifier ses fonctions.

### **3.1.5. Les étapes d'aménagement :**

- Relier le centre avec les autres quartiers :

Coller la promenade interrompue par le centre commerciale pour créer une relation entre les quartiers Est et Ouest.



Figure 2.5 : la création de la promenade entre est et ouest

Créer une continuité de la grande rue vers le centre-ville qui va devenir un grand axe commerçant.



Figure2.6 : le nouvel axe commercial du site

➤ Une trame urbaine qui recompose l'espace public :

Le périmètre du centre-ville est réaménagé selon une trame orthogonale avec une conception des îlots garantissant une superposition des fonctions sur les bases suivantes :

- un espace de stationnement en **sous-sol**.
- des équipements publics, des commerces et des locaux professionnels en **RDC**.
- des logements et une offre résidentielle diversifiée (résidence étudiants, hôtellerie) aux **étages**.

La densité de centre-ville est donnée par le traitement des angles de ces îlots, dont la hauteur est R+6



Figure2.7 : schéma de la conception des îlots



Figure2.8 : la superposition des fonctions des bâtiments

➤ Un grand axe commerçant (Emile Zola) :

L'organisation des déplacements et des stationnements s'attache à faire converger les flux vers la rue Emile Zola. Qui devient le principal espace d'animation commerciale du Centre-ville ceci par :

- Des trottoirs largement dimensionnés.
- Commerces en rez-de-chaussée
- Stationnement latéral
- Circulation mixte.



Figure2.9 : l'axe Emilie Zola

➤ La trame verte et les espaces publics :

- Les espaces verts participent de manière importante à la recomposition du centre-ville. Une trame végétale souligne les deux axes qui traversent la ville : d'est en ouest, la Promenade Lénine, élément majeur de ce maillage végétal, du sud au nord du centre se développe une esplanade paysagée
- Les différents espaces publics, créés ou réaménagés, intègrent une composition Végétale.
- Ces espaces (places, esplanades, etc.) participent, chacun avec leur propre fonction, à renforcer l'animation du centre en offrant des lieux d'échanges, supports d'une nouvelle vie sociale.
- Le jardin de la Paix et des Libertés : prisé par les familles, mais aussi lieu de rassemblement lors des cérémonies ou des manifestations artistiques



Figure2.10 : photos des espace publiques su site

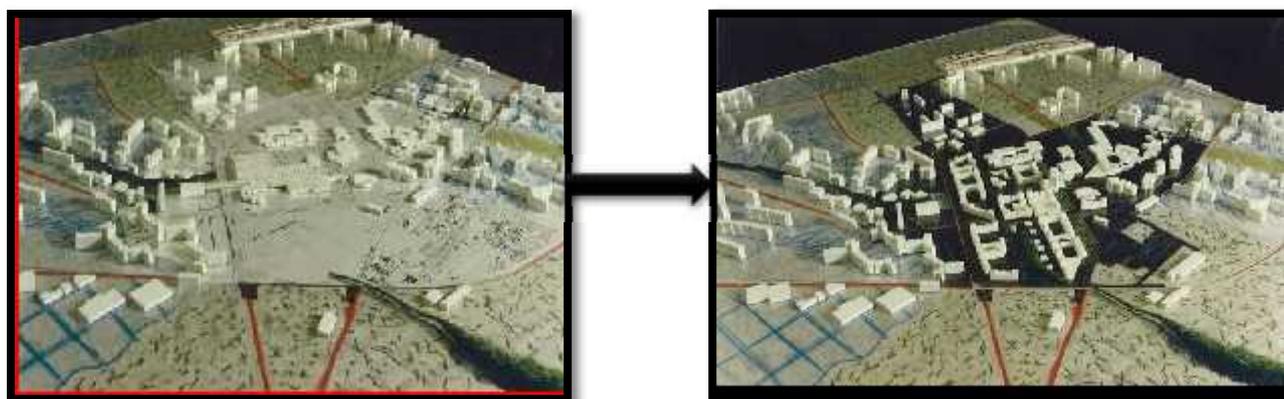


Figure2.11 : maquette du projet avant et après l'aménagement

### 3.2. Exemple 2 : La rénovation urbaine du quartier de Mermoz nord, Lyon 8eme

#### 3.2.1. Situation :

Le quartier Mermoz Nord est situé à l'entrée Est du 8ème arrondissement de la ville de Lyon. Il a été coupé en deux par l'autopont. Il est composé de deux quartiers Mermoz Nord et Mermoz Sud d'identité distincte mais de culture très proche



Figure2.12 : plan de situation à l'échelle de l'Agglomération    Figure2.13 : plan de situation à l'échelle du quartier

#### 3.2.2. La problématique :

Le quartier Mermoz Nord se caractérise par diverses problématiques qui peuvent se lire sous différentes échelles

➤ A l'échelle de l'Est du 8ème : Le quartier est enclavé, d'une part au sud par l'autopont Mermoz / Pinel, barrière physique forte entre Mermoz Nord et Sud, et d'autre part par le manque de liaison avec les quartiers pavillonnaires voisins. Il en résulte une accessibilité piétonne difficile et un enclavement du quartier.

➤ A l'échelle de Mermoz Nord : Très peu d'activités sont présentes ; cette absence de mixité de fonction rend le quartier peu dynamique et peu attractif.

Le disfonctionnement des espaces qui donne un sentiment d'inconfort et d'insécurité.

Logés exclusivement dans des logements sociaux vieillissants et inadaptés.

Le quartier présente clairement un manque de mixité sociale, ainsi qu'un habitat délabré et vétuste



Figure2.14 : la délimitation du site d'intervention

### 3.2.3. Les objectifs :

Dans cette optique, le projet vise les objectifs suivants :

- Désenclaver physiquement le quartier et renouer des liens avec les quartiers voisins
- Dynamiser et le rendre attractif, par une implantation d'activités, et l'aménagement d'espaces publics
- Améliorer l'habitat pour assurer une mixité sociale
- Donner au quartier une nouvelle dynamique ainsi qu'une nouvelle image dans la ville.
- Redynamiser l'entrée EST de ville de LION

### 3.2.4. Les étapes d'aménagements :

- désenclaver physiquement le quartier :

Le projet prévoit une intervention Sur les axes de circulation. Cette destruction Créée une entrée progressive dans l'agglomération Par l'aménagement d'un boulevard urbain paysage.

Le développement d'un réseau de voiries Interne claires et Hiérarchisées, dont le maillage s'insèrera dans Le tissu environnant et notamment sur le nouveau boulevard Mermoz

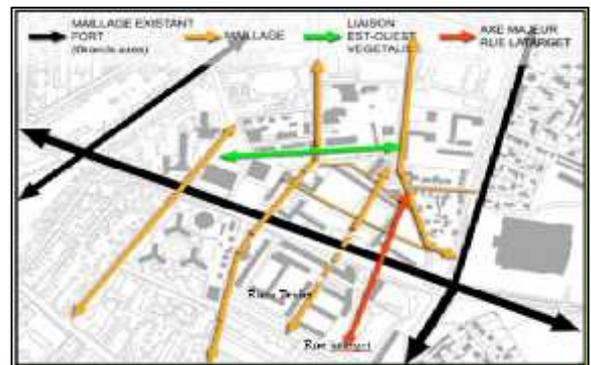


Figure2.15 : nouveau tissu urbain du Mermoz

L'ouverture physique et visuelle de Mermoz Nord en Travaillons aux limites du quartier (galerie Lafayette, groupe scolaire Et la place Sangnier) par des percées Physiques sur l'extérieur, ce qui offre une Perspective viaire entrante sur le quartier Qui renforcera l'accessibilité.

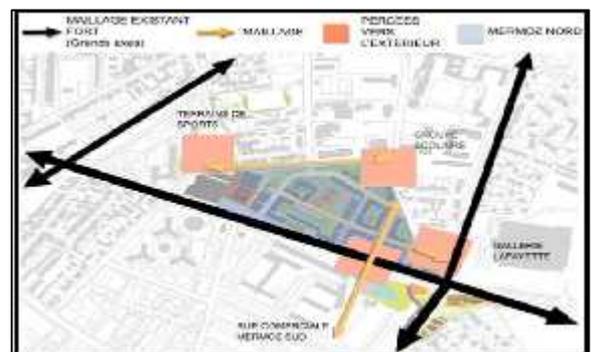


Figure2.16 : L'ouverture physique et visuelle.

La création d'un axe piéton végétal qu'est un parcours vert entre le groupe scolaire et la place Sangnier.

Ce cheminement piéton est bordé par des jardins ouvriers, destinés à la population du quartier.

La création d'un réseau d'espaces publics fonctionnels et Hiérarchisés, en lien avec le contexte et les pôles environnants de Mermoz Nord. Situées aux limites du quartier, elles jouent le rôle de rotule entre le quartier et son environnement direct.

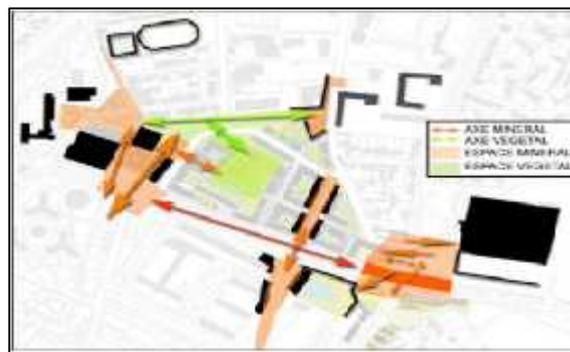


Figure2.17 : réseau d'espace public développé

Le projet développe un bâti à échelle humaine, en lien avec ceux des quartiers environnants. Le projet veille à ce que la typologie et l'orientation des nouveaux bâtiments ne tombent pas dans les mêmes travers, en terme d'orientation mais aussi de hauteur de bâti. Ainsi, la taille des bâtiments ira en décroissant vers le Nord du quartier: du R+6 sur l'avenue Mermoz, au R+3 à l'approche du quartier pavillonnaire. Cela permettra une transition progressive du bâti avec le contexte urbain environnant, pour une meilleure intégration paysagère de Mermoz.

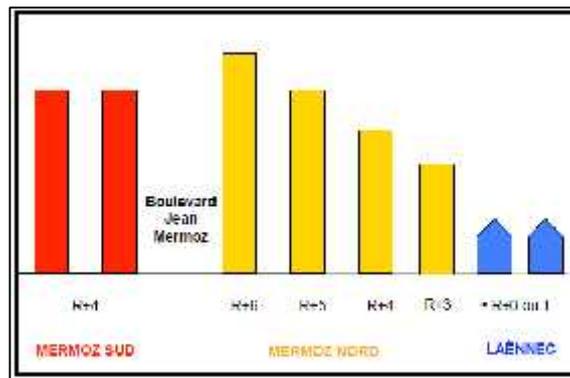


Figure2.18 : Schéma de principe des hauteurs de bâti

- Offrir une dynamique interne au quartier et de lui apporter un caractère attractif :

La création d'une façade urbaine dense le long du boulevard Mermoz.

L'implantation d'activités tertiaires au niveau de réze-de- Chaussée de ces nouveaux bâtiments le long du boulevard que permettront de redynamiser économiquement le quartier.

L'aménagement d'espaces publics attractifs, qui comportera également une mise en valeur des équipements existants à proximité du quartier.



Figure2.19 : l'implantation des activités tertiaires



Figure2.20 : vue sur le boulevard Mermoz

- Améliorer l'habitat et d'assurer une mixité sociale au sein de Mermoz nord :

Afin d'améliorer l'habitat et d'assurer une mixité sociale, le projet prévoit une intervention sur le bâti existant. Elle comportera une lourde phase de démolition/reconstruction et de réhabilitation des logements sociaux de l'OPAC. Cette réhabilitation consistera à remettre aux normes actuelles les appartements délabrés et vétustes.

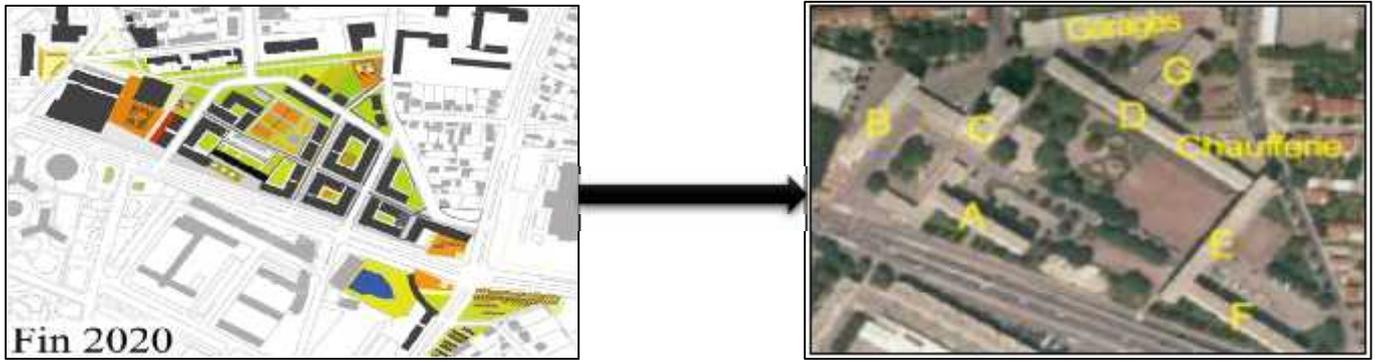


Figure2. 21 : Phase de démolition/ reconstruction Et de réhabilitation des logements sociaux

\*La majeure partie du quartier sera réaménagée en îlots mixtes, suivant le principe de résidentialisation. Ceci se traduira par une sectorisation publics/privés.

\*Les cœurs d'îlots, au rez-de-chaussée des immeubles, seront aménagés comme suit : jardins privatifs en bordure des logements en rez-de-chaussée, jardins collectifs au centre. Pour objectif de proposer aux habitants d'un même îlot des espaces verts collectifs dont l'entretien sera assuré par la copropriété de l'îlot.

\*Les cœurs d'îlots seront des espaces privés, fermés par des portails.

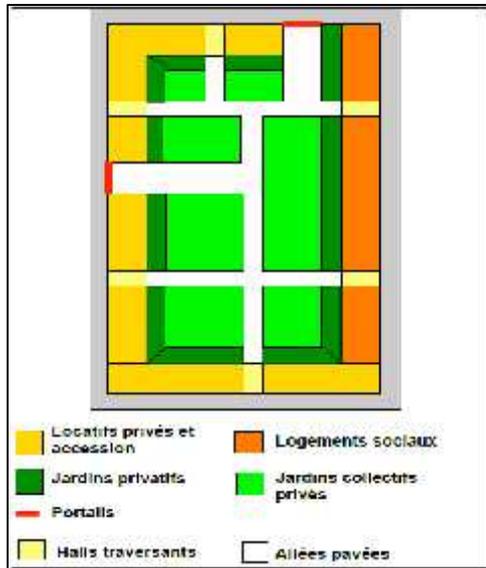
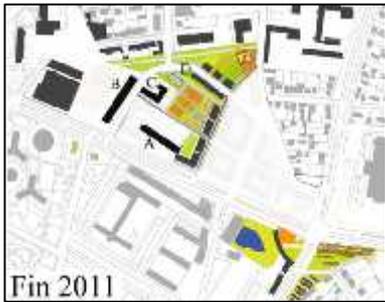
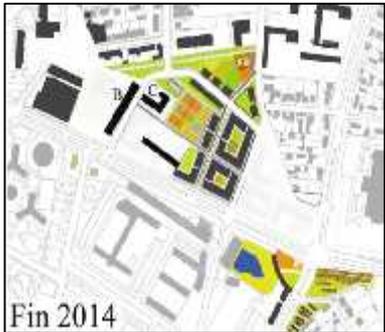


Figure2.22 : principe d'aménagement d'îlot résidentielle

Figure2.23 : plan de masse finale

### 3.2.5. Le phasage opérationnel :

Les phases	Les actions	Les illustrations
<p>La première phase d'aménagement (2007-2009)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. La construction du Parc Relais</li> <li>. les travaux des Galeries Lafayette</li> <li>. la réhabilitation des logements sociaux des bâtiments (B et C).</li> <li>. La démolition du quelque bâtiment (G et D)</li> <li>. la création de la rue Texier</li> <li>. la desserte des deux bâtiments.</li> </ul>	

<p>La deuxième phase d'aménagement (2009-2011)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. la réhabilitation des logements sociaux du bâtiment (A et D)</li> <li>. l'aménagement du parc central avec ses terrains de jeux et de sport.</li> <li>. la requalification des voiries situées à l'Ouest de la rue Texier.</li> <li>. la démolition de quelques bâtiments (E et F).</li> </ul>	 <p>Fin 2011</p>
<p>La troisième phase d'aménagement (2011-2014)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. l'aménagement de l'Est du quartier et son ouverture physique vers Mermoz Sud par le prolongement de la rue Latarget.</li> <li>. La construction de quelques bâtiments qui seront implantés le long de la rue Texier, créant une continuité commerciale entre Mermoz Sud et Nord.</li> </ul>	 <p>Fin 2014</p>
<p>La quatrième phase d'aménagement (2014-2017)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. poursuit et termine l'ouverture du quartier vers l'Est et vers le pôle commercial des Galeries Lafayette.</li> <li>. la poursuite de l'aménagement des îlots résidentiels</li> <li>. La requalification des voiries internes au quartier restantes</li> <li>. La suppression des R+1 commerciaux.</li> <li>. Le foncier libéré permettra l'aménagement du parking Paysagé</li> </ul>	 <p>Fin 2017</p>
<p>La cinquième phase d'aménagement (2017-2020)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. ouverture du quartier vers l'Ouest.</li> <li>. la démolition des bâtiments B et C. Réhabilités en première phase</li> <li>. Le foncier libéré permettra la construction de nouveau bâtiment</li> <li>. la Place Sangnier réaménagée</li> <li>. construction de logements sociaux au-dessus du Casino</li> </ul>	 <p>Fin 2020</p>

### 3.3. Exemple 3 : La rénovation urbaine du quartier de la coudraie

#### 3.3.1. Situation :

➤ La Ville de Poissy :  
La ville de Poissy, est située à 25km à l'Ouest de Paris dans le département des Yvelines. La commune est bordée au nord par la Seine, à l'est par la forêt de Saint-Germain-en-Laye et à l'ouest par des ponctuations topographiques telles que la butte de la Coudraie.



Figure 2.24 : Situation de la ville de Poissy

➤ Le quartier de la Coudraie :

Le quartier de la Coudraie se situe en frange de la partie urbanisée de la ville. Il est séparé du centre-ville par une distance de 3km depuis la gare, accentuée par une topographie marquée. Le quartier est par ailleurs entouré d'espaces vides le séparant de l'autoroute. Il ne bénéficie d'aucun rattachement urbain fort à ce jour.

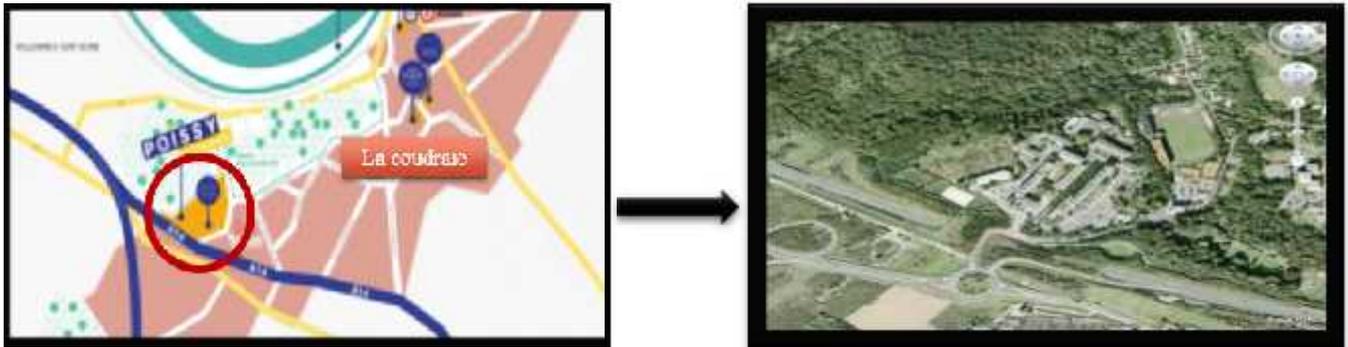


Figure2.25 : Situation de la Coudraie dans la ville de Poissy

### 3.3.2. La problématique :

La Coudraie est une petite cité HLM constituée de quelques barres décaties aux trois quarts vides, perdue aux confins de l'Ouest parisien. Une sorte d'excroissance urbaine malheureuse de la ville de Poissy, coincée sur un plateau entre deux autoroutes et des terres agricoles. La sous occupation du quartier a également facilité le développement des phénomènes délinquants et installé une image très négative du quartier pour les personnes extérieures.

### 3.3.3. Les objectifs :

Le projet de la Coudraie s'inscrit dans une volonté de rattacher le quartier à la ville dans le cadre d'une stratégie globale de développement des hauts de Poissy. Celle-ci se décline selon plusieurs axes :

- Améliorer les conditions de vie des habitants du quartier.
- Renforcer la présence des institutions sur le quartier et les relations entre les habitants et les institutions afin de lutter contre le sentiment de l'abandon.
- Renforcer les liens de continuité entre le quartier de la Coudraie et son environnement.
- Proposer dans le quartier une offre d'habitat diversifiée.
- Développer une offre commerciale, d'équipements et de services attractifs.
- Conforter la desserte en transports en commun.
- Répondre aux exigences du développement durable.

### 3.3.4. Les étapes d'aménagements :

La volonté de désenclavement du quartier par une ouverture reste un axe majeur du projet de rénovation urbaine de La Coudraie et a orienté certaines propositions de traitement de l'articulation entre les deux secteurs telles que :

La création d'un maillage de cheminements doux qui permet la desserte Nord Sud et Est Ouest reliant le quartier de la Coudraie avec le quartier Beauregard à l'Est, la ville de Villennes à l'Ouest, le Hameau de Migneaux au Nord Est et le secteur de Poncy au Sud.

L'aménagement d'un espace public structurant à l'entrée du quartier, à l'intersection de la rue de Migneaux modifiée et de la future route vers Villennes, caractérisé par un trafic important, permettrait d'organiser un espace public



Figure2.26 : Le maillage de cheminements doux

La création d'une route venant de Villennes et se raccorde à la rue de Migneaux qui permet la liaison de la Coudraie avec la ville de Villennes.

L'anneau central est conservé comme desserte principale supérieure pour ne pas bouleverser l'équilibre existant. Il est complété de voies de dessertes secondaires à l'ouest et à l'est. De ce principe découle l'émergence de 3 entrées de quartier :

- .au nord, le croisement rue de Villiers / rue de Migneaux
- .au sud, la sortie de rond-point de la RD 113 (vers Poncy)
- .à l'ouest, la création de la rue de Villennes

➤ Restructuration du quartier :

-Les secteurs opérationnels du projet :

- \*Le secteur central : se concentrent les constructions existantes, s'articulera autour d'un grand mail central, rejoignant d'une part l'entrée du quartier avec son pôle commercial et ses équipements, d'autre part les équipements scolaires actuels situés en fond
- \*L'entrée du quartier : L'aménagement d'un espace public structurant à l'entrée du quartier, qui s'articulant autour d'un arrêt de transport en commun, d'un ensemble de commerces de proximité, services, et d'un équipement structurant.
- \*Le secteur en frange Est : ou quartier pourra être le premier à recevoir l'extension du quartier par de nouvelles constructions, à proximité du bâtiment G dont la réhabilitation est prévue.
- \*Le secteur ouest : Il comprendra des fonctions d'habitat, en proximité de la forêt, complété par l'aménagement de jardins familiaux, partagés avec les autres habitants du quartier.

-La forme urbaine :

Le bâti créé se développe dans la continuité de la trame originelle afin de favoriser les liens entre le neuf et ce qui est conservé

Le découpage parcellaire se fait d'une manière orthogonale avec la création des îlots de formes régulières et de taille moyenne dont la densité bâtie est de 50% par rapport aux espaces publics.

Les îlots du quartier sont monofonctionnels dont la fonction dominante est la fonction résidentielle.

➤ Programmation actualisée des équipements et commerces:

Le projet souhaite s'appuyer sur les équipements existants essentiels à la vie d'un quartier et imagine une Transformation du centre en pôle sportif et culturel en articulation avec les autres quartiers de la ville.

Les écoles maternelles et primaires existantes, sont conservées et complétées d'un parvis.

Un nouveau pôle d'animation sur le parvis sud

L'équipement public structurant de ce pôle est pensé comme un lieu d'échange et de rencontre aux fonctions et aux publics diversifiés, se qui proposant des activités culturelles et éducatives.

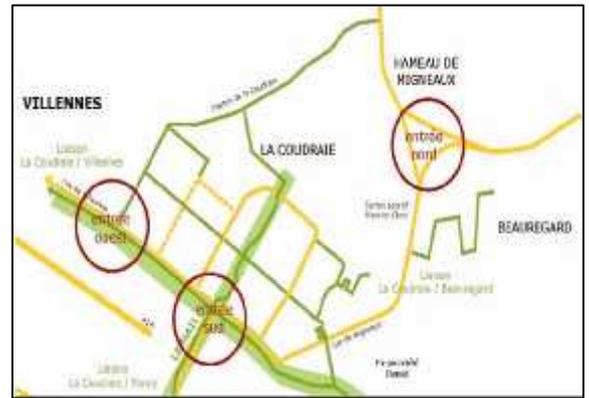


Figure 2.27 : les différents entrées de la ville

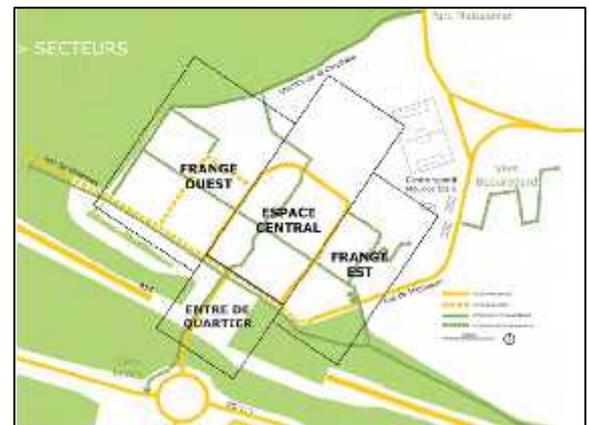


Figure 2.28 : les différents secteurs du projet



Figure 2.29 : le découpage des îlots et des parcelles

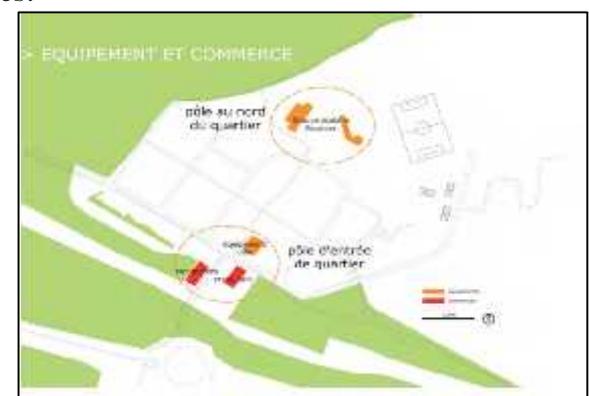


Figure 2.30 : équipement et commerce de la ville

➤ l'espace public et l'espace vert:

L'aménagement de deux mails paysagers piétons se croisant  
Au cœur du quartier, rejoignant d'une part l'entrée de quartier  
aux équipements scolaires, d'autre part la rue de Migneaux au  
chemin de la Coudraie. Ces deux axes se croisent dans l'espace  
central.

Plusieurs séquences sont prévues sur cet aménagement central  
(espaces paysagers, rétention d'eau, espaces ludiques).



Figure2.31 : les espaces publics de la ville

➤ Le stationnement:

Le projet privilégie de petites poches de stationnement  
résidentiel autour de l'anneau central pour les bâtiments  
conservés qui sont orientées du côté des entrées des immeubles.  
Une capacité d'une place par logement est recherchée sur les  
parcelles privatives. Pour les constructions neuves,  
le stationnement souterrain ou en rez-de-chaussée de bâtiment  
est favorisé. Des parkings publics visiteurs complètent l'offre  
le long des voies publiques et sur certains emplacements  
stratégiques, à proximité des équipements et commerces.

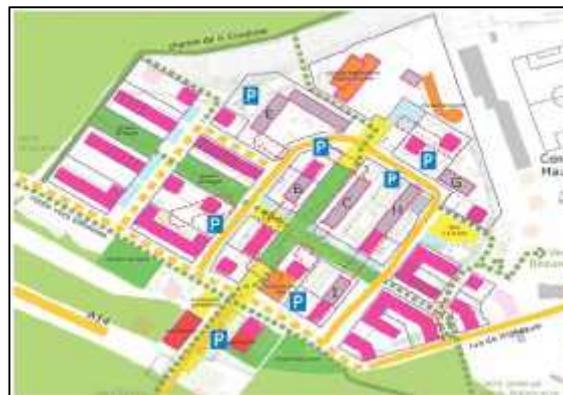


Figure2.32 : les parkings dans la coudraie

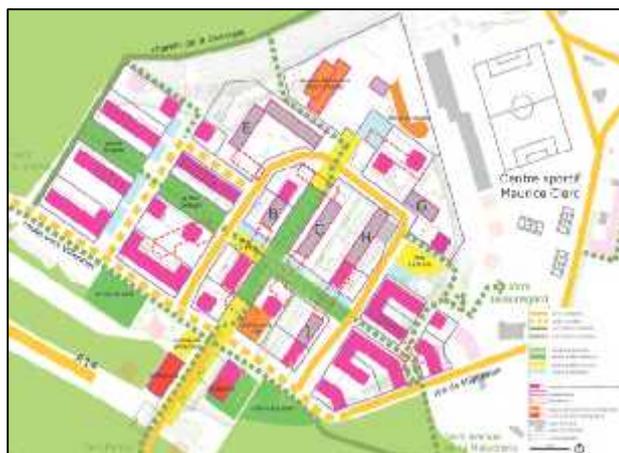


Figure2.33 : plan de masse fini de la ville



Figure2.34 : vue en 3d de la ville

### 3.4. analyse comparatives :

Le tableau comparatif suivant repose sur une lecture approfondit des exemples précédent. Pour avoir une vision claire de ces similitudes et de ces différences, Cette lecture a pour but de choisir des critères de comparaison en fonction du ou des thèmes retenus et pour faciliter la confrontation des divers points de vue et l'établissement de leurs caractéristiques propres.

	<b>Exemple 1: Le requalification urbaine urbain du Vaulx-en-Velin</b>	<b>Exemple 2 : la rénovation urbaine du quartier de Mermoz Nord, Lyon</b>	<b>Exemple 3 : La rénovation urbaine du quartier de la coudraie</b>
<b>localisation</b>	nord-est de la ville de Lyon (France)	l'entrée Est de la ville de Lyon (France)	l'Ouest de la ville de Paris (France)
<b>Les acteurs</b>	Le Maire et le Syndicat d'agglomération (Grand Lyon). Atelier de la Gère, Bernard Paris Atelier des paysages	l'OPAC du Grand Lyon et des subventions de l'ANRU.	Le maire et le DQA, le AFTRP et les citoyen
<b>Echelle spacial</b>	echelle du quartier		
<b>Nature du projet</b>	Requalification urbaine	Renovation urbaine	Renovation urbaine
<b>problematic</b>	-le centre-ville est fermé sur lui et empêche la communication entre les autres quartiers -Manque d'animation ou de passage en dehors des horaires d'ouvertures des infrastructures.	-L'enclavement du quartier -le quartier peu dynamique et peu attractif. -Le quartier présente clairement un manque de mixité sociale	-des barres décaties aux trois quarts vides. -coincée sur un plateau entre deux autoroutes et des terres agricoles. -les phénomènes délinquants et installé une image très négative du quartier pour les personnes extérieurs
<b>les elements traitès</b>	Trame viaire - structure fonctionnelle - système du bâti - espace publique		
<b>Principe et strategie d'intervention</b>	- Relier le centre à l'ancien bourg et aux quartiers. -Développer une trame viaire appuyé sur les réseaux préexistants. -Créer des ilots multifonctionnels -Installer des espaces publics nommés et hiérarchisés	-Intégrer les espaces universitaires au centre-ville. -Développement d'un réseau de voirie interne -Création d'une façade urbaine dense -Développer une réelle mixité fonctionnelle et sociale -amélioré l'habitat	-La création d'un maillage de cheminements doux -L'aménagement d'un espace public structurant à l'entrée du quartier -L'équipement public pensé comme un lieu d'échange et de rencontre -L'aménagement de deux mails paysagers piétons

### synthese:

A l'issue de l'analyse des trois exemples internationaux concernant des fragments ayant la même problématique que notre cas nous avons pu retenir quelques solutions qui peuvent nous aider à résoudre la problématique liée à notre situation :

Parmi ces solutions nous pouvons citer :

- o La Solution de désenclavement .
- o Réaliser une mixité fonctionnelle
- o L'importance capitale de la notion des espaces extérieurs « les placettes, les aires de repos, les espaces publics,...»

#### **IV. Conclusion :**

Ce chapitre a permis de présenter l'état de l'art dans l'explication des notions relatif à la thématique principale et l'étude des différents exemples qui traite la même cause quand peut à travers ses derniers de confirmer que la connexion et la relation entre les différentes parties de la ville représentent "une solution définitive" pour les problèmes (rupture, désenclavement, les fragments) des villes et sa avec les différentes opérations tel que la rénovation, la restructuration, la requalification...etc.

**CHAPITRE 3 :**  
**Le cas d'étude**

## I. Introduction :

A l'instar des villes méditerranéennes, Tipasa a de tous temps séduit les hommes, elle est une ville historique et jouit d'une situation privilégiée, sur un site fabuleux du littoral, où cohabitent la mer, les mines antiques et les vastes étendues végétales.

Elle se caractérise par sa situation stratégique (littorale) et la richesse de ses vestiges archéologiques (puniques, romains, chrétiens et africains), témoins de qui s'y succédées .cette richesse avec la beauté de ses vestiges sont rendu encore plus somptueux par le fascinant paysage qui se découpe en une succession de plages et de criques dominées par des falaises ou le regard jamais ne se lasse de spectacle qui s'offre à lui.

## II. Présentation du territoire :

### 2.1. la situation géographique :

Le territoire de Tipaza se situe au nord du tell central.

Il couvre une superficie de de 1725 km<sup>2</sup>

### 2.2. Les limites territoriales :

Il est limitée géographiquement par :

- La mer Méditerranéen au Nord
- Oued merzoug au Sud
- Le mont de chenoua à l'ouest.
- Contrefort de sahel à l'est.



Figure3.1 : La carte de l'Algérie

Source : Google image

### 2.3. L'accessibilité territoriale :

- Accessibilité terrestre : Tipaza est traversée par un seul axe routier qui est la route nationale RN11. qui travers le territoire de Tipaza et qui relie Alger à Mostaganem
- Accessibilité aérienne : Grâce à sa proximité de la capitale Alger et Chleff : (aéroport HOUARI BOUMEDIENE et aéroport de CHLEF).
- Accessibilité marine : Il existe un certain nombre de port (port de Cherchell ; de Tipaza et de Bouharoune).



Figure3.2 : limite de territoire  
Source : Google earth+ travail des étudiants



Figure3.3 : l'accessibilité  
Source : ARCHI-TOUR 2013

## 2.4. Lecture de la structure territoriale :

Pour CANIGGIA la lecture du territoire vise la compréhension de raisons d’implantation de la ville dans le site, ces raisons on les retrouve dans la structuration territoriale liée avec la nature du site.

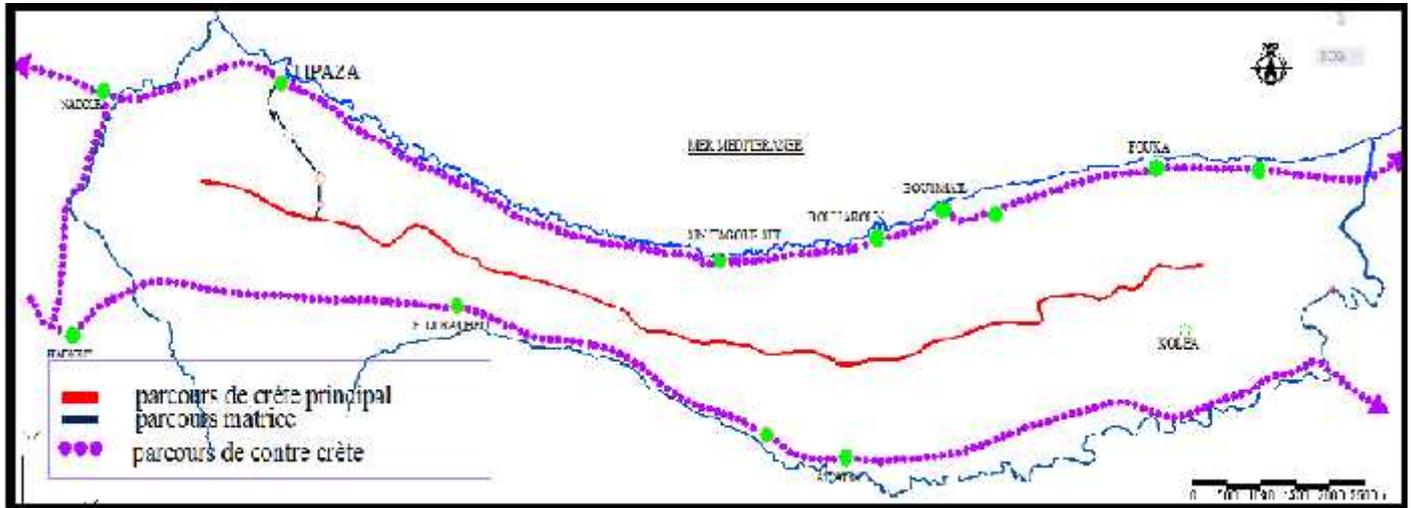


Figure3.4 : carte de synthèse

Après l’analyse territoriale on remarque que la ville de Tipaza a été créée pendant la 3eme phase du premier cycle grâce à un parcours de contre crête secondaire qui descend de la crête principale parallèlement à l’oued Merzoug et la création du parcours maritime a renforcé la position de la ville dans le territoire

On a conclu que l’homme a occupé le territoire de façon stratégique c’est-à-dire il a choisi les sites qui répondent à ses besoins (Protection du vent, présence d’eau...)

## III. Analyse typo morphologique de la ville :

### 3.1. la situation :

La ville de Tipaza érigée chef-lieu de wilaya en 1985, s’ouvre vers la méditerranée ; à 70 Km à l’Ouest d’Alger, 28 Km à l’Est de Cherchell, 60 km au sud de Blida.

- Superficie : 7000 Ha.
- Population : 27450 habitants en 2006

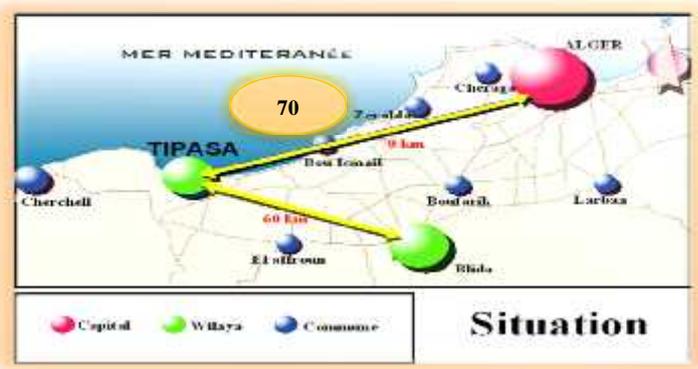


Figure3.5 : la situation de la ville par rapport à Alger

Source : Google image

### 3.2. la délimitation :

#### 3.2.1. les limites administratives :

- NORD : La mer Méditerranée
- EST : La commune d'Ain tagourat
- SUD-EST : La commune de Sidi rached
- SUD : La commune de Hajout
- SUD-OUEST : La commune de Nador
- OUEST : La commune de Cherchell<sup>1</sup>

#### 3.2.2. les limites physiques :

- NORD : la mer méditerranée.
- SUD ET SUD OUEST : Les terres agricoles au sud et sud-ouest.
- EST ET OUEST : Les 2 parcs archéologiques
- Le mont Chenoua : grandeur, sommet<sup>2</sup>

### 3.3. L'accessibilité :

La ville est principalement desservie par :

- La RN 11 assurant la liaison Est- Ouest et à l'ensemble des villes côtières.
- Le CW 106 relie Tipasa à Sidi Rached
- Le CW 109 représente l'axe principal longeant la corniche du Chenoua pour rejoindre plus loin la RN 11.<sup>3</sup>

### 3.4. Etude climatique :

#### 3.4.1. La climatologie :

Le climat de la zone littorale est caractérisé par le régime méditerranéen à deux saisons bien distinctes. Dans notre zone d'étude, l'inclinaison de la côte vers le sud présente un climat plus sec et plus chaud en été et entre doux et froid en hiver.

#### 3.4.2. La température :

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

#### 3.4.3. Les vents dominants :

Les vents du Nord et d'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

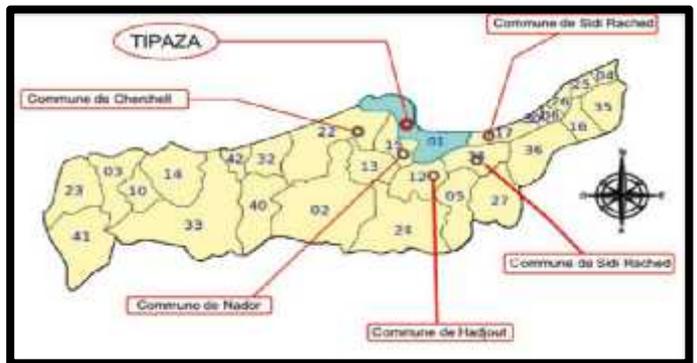


Figure3.6 : carte des limites administratives

Source : Google image



Figure3.7 : carte des limites physiques

Source : Google earth+ travail des étudiants



Figure3.8 : carte d'accessibilité

Source : Google earth+ travail des étudiants

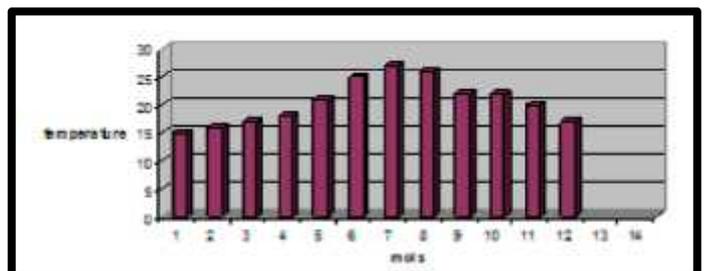


Figure3.9 : schéma de température

Source : Google image



Figure3.10 : schéma des vents dominant

Source : Google image+ travail des étudiants

<sup>1</sup> Document : Révision du PDAU de la commune de Tipaza, 2008

<sup>2</sup> PDAU DE TIPAZA

<sup>3</sup> Révision du PDAU de la commune de Tipaza, 2008

### 3.5. Etude topographique :

Le territoire de la Wilaya de Tipaza se répartit en quatre grands ensembles :

- Montagnes : 336 km<sup>2</sup> soit 19.6 % de la superficie de la Wilaya.
- Piémonts et collines : 577 Km<sup>2</sup>, soit 33.8 %
- Plaines de 611 Km<sup>2</sup>, soit 35.7 % du territoire de la Wilaya.
- Autres : 183 Km<sup>2</sup>, soit 10.8 % de la superficie de la Wilaya.

### 3.6. Etude hydrographique :

Compte tenu de sa position géographique la ville de Tipaza dispose d'un réseau hydraulique relativement important.

D'Est en Ouest, nous rencontrons :

- Oued Merzoug,
- Oued Hachem ,
- Oued Djer ,
- Oued Damous.

### 3.7. Etude sismique :

La ville de TIPAZA se trouve dans la zone territoriale où l'activité sismique n'est pas négligeable, car elle se situe au-dessus de la faille tectonique qui sépare le continent Africain du continent Européen.

Elle a été touchée par les séismes de 1980 et 1989. Elle est classée en zone II dans le règlement parasismique en Algérie (édité par le ministre de l'intérieur et Des Collectivités locales)<sup>4</sup>

### 3.8. Etude géologique :

La nature du sol de notre terrain est de type quaternaire composé de :

Argiles, cailloutis de la villa franchien et sables graviers.

On trouve ce type de sol généralement le long de la côte et sur les contreforts du sahel au Sud Est et à l'Est de la ville.

Cette classe de terrain est moyennement favorable à la construction.<sup>5</sup>



Figure 3.11 : le relief du Tipaza  
Source : Google earth



Figure 3.12 : carte du réseau hydraulique  
Source : PDAU Tipaza 2007



Figure 3.13 : carte classification sismique  
S : carte nationale de recherche appliqué en génie parasismique



Figure 3.14 : carte géologique des sols  
Source : PDAU Tipaza 2007

<sup>4</sup> Règlement parasismique Algérien

<sup>5</sup> PDAU Tipaza 2006

### 3.9. Etude historique : <sup>6</sup>

#### 3.9.1. L'époque préhistorique : (au milieu du 3eme millénaire AV.JC)

Les hommes se sont abrités dans les grottes du littoral, à l'Est et à l'Ouest de Tipasa, à proximité des rivages. Ce choix leur permettait de combiner à la fois : la chasse dans la montagne, et la récolte des produits de la mer à des fins alimentaires ou esthétique. Un peu plus tard, du 4e au 3e siècle avant J-C, ils commençaient à s'intéresser aux terres fertiles, ce qui a permis de développer la technique d'agriculture.



Figure 3.15 : image à l'époque préhistorique

Source : Malek, kelfaoui mémoire master 2 « structuration de la périphérie est de Tipasa »

#### 3.9.2. L'époque phénicienne : (5ème 6e siècle avant J.C)

A cette époque, Tipasa n'est pas restée en dehors du mouvement d'expansion phénicienne à travers le bassin méditerranéen. Au début, elle était une escale parmi d'autres, échelonnée tous les 30 à 50 Km sur la côte méditerranéenne située entre ICOSIUM et IOL. Elle devient par la suite un comptoir maritime. De cette époque, toutes les traces d'urbanisation avaient disparues, et seules les nécropoles demeurent témoins de celles-ci.

« S'appuyant sur des arguments techniques et sur la présence de vestiges répartis le long de la côte nord-africaine, nombreux sont les historiens qui soutiennent que les escales du type de Tipasa étaient échelonnées sur le littoral tous les 50Km environs. »<sup>7</sup>

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

- Phase de découverte, observation et choix du site : Grâce à sa situation stratégique (de défense militaire) et à la fertilité des terres et présence de sources d'eau.
- Phase de pré installation : caractérisée par la construction du port primitif au niveau des deux îlots.
- Phase d'installation : établissement d'un petit comptoir d'échange.
- Phase d'occupation : caractérisée par un comptoir plus pratique et plus important, attesté par la présence des nécropoles Est et Ouest.



Figure 3.16 : des cartes de Tipasa à l'époque phénicienne

Source : Malek, kelfaoui mémoire master 2 « structuration de la périphérie est de Tipasa »

<sup>6</sup> Direction de la culture de la wilaya de Tipasa, (décembre 2010) : « présentation des conclusions de l'étude du PPMVSA de Tipasa ».

<sup>7</sup> Mounir Bouchnaki, Tipasa site du patrimoine mondial

### 3.9.3. L'époque maure : (146 AVANT J.C.:

Après la chute de Carthage, la ville de Tipasa se serait retrouvée dans les Territoires des rois maures, Le choix d'établissement avait porté cette fois définitivement sur le promontoire du Forum, où la nécropole ouest en est un excellent indice

A ce moment-là, on double la route maritime des caboteurs par une route côtière terrestre venant d'IOL et rejoignant ICOSIUM (l'actuel tracé du bord de mer). Cette route fut le grand axe de la Maurétanie pendant longtemps et à travers laquelle Tipasa devient un centre de transit et de négoce

Ainsi, naît et se fixe sur le promontoire du Forum un établissement préexistant, dont l'enceinte d'Antonin le Pieux en est un fort indice de lecture de ce premier noyau urbain

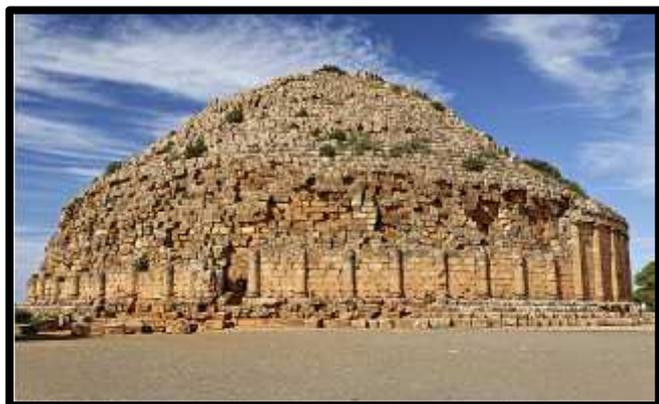


Figure3.17 : tombeau-de-la-chrétienne



Figure3.18 : carte de Tipasa à l'époque maure  
Source : Malek,kelfaoui mémoire master 2  
« structuration de la périphérie est de Tipaza »

### 3.9.4. L'époque romaine : (40 AV JC – 450 APRÈS JC)

Les romains ont détruit tout ce qui était Carthaginois en effaçant ainsi les traces de toutes les périodes précédentes.

➤ Premier noyau 40avant JC-150après JC :

La ville romaine primitive s'est installée en 46 après JC, la ville est alors confirmée au niveau du promontoire centrale, les romains se sont établis sur le comptoir phénicien, son tracé a épousé celui de la ville préexistante. Son enceinte était caractérisée par deux axes principaux, le CARDO MAXIMUS et le DECUMANUS MAXIMUS.et leur intersection nous donne le forum

Elle est dotée d'une enceinte avec des édifices d'intérêts communs édilitaires et de spectacles, qui sont : L'enceinte ; Le forum ; La basilique judiciaire ; Le capitolé ; Le curie

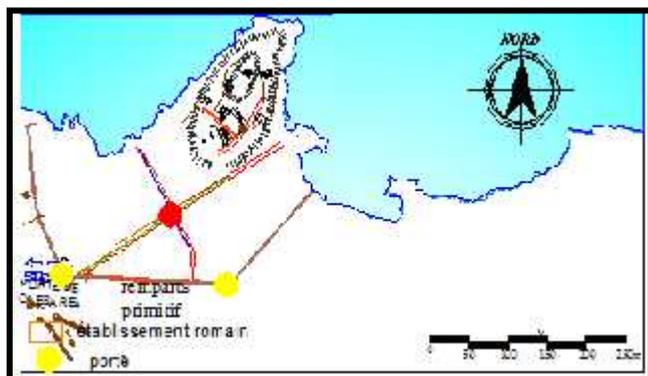


Figure3.19 : cartes de 40 av JC époque romaine  
Source : Malek,kelfaoui mémoire master 2  
« structuration de la périphérie est de Tipaza »

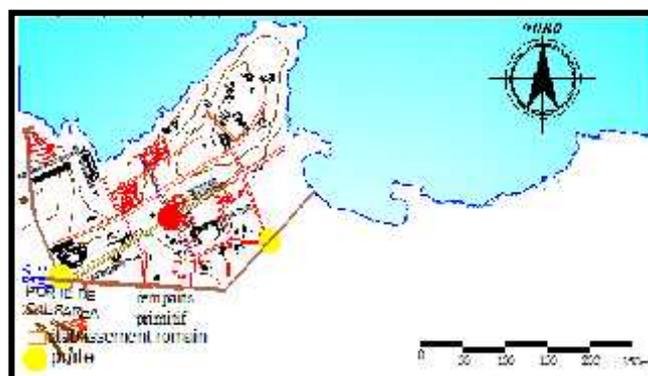


Figure3.20 : cartes de 140 av JC époque romaine  
Source : Malek,kelfaoui mémoire master 2  
« structuration de la périphérie est de Tipaza »

➤ Deuxième noyau "150apresJC 450apresJC :  
Tipaza reçoit toutes les prérogatives de la citoyenneté romaine, d'où la prospérité économique de la région, poussa à un développement démographique entraînant une croissance du cadre bâti dépassant les enceintes de la ville, le rempart primitif a été remplacé par une enceinte de 2200 m de longueur, percée par trois portes :

- Porte de CASAREA du côté Ouest.
- Porte D'ICOSIUM du côté Est.
- Porte de sud d'où s'en acheminent vers Zuchabar (Miliana) lambdia (Médéa) et aquae calidae (hammam Righa).

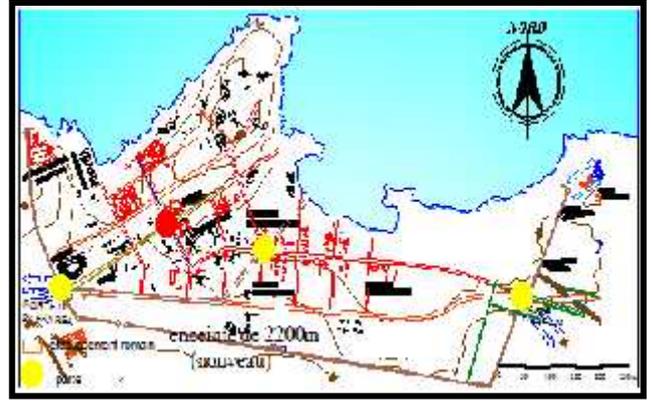


Figure3.21 : cartes de 450 av JC époque romaine  
Source : Malek, kelfaoui mémoire master 2  
« structuration de la périphérie est de Tipaza »

### 3.9.5. L'époque vandale (430 ap JC ) et l'époque bizantine (533 ap JC) :

A L'avènement du christianisme, la Transformation des temples en édifice religieux, aussi la constriction d'autres édifices : La grande basilique de l'évêque Alexandre, La basilique Pierre et Pau.

Les tribus vandales ont gardé la structure de la ville romaine, les transformations importantes sont la destruction du mur de rempart pour des raisons religieuses et l'embellissement de la basilique SAINTE-SALSA.

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

### 3.9.6. L'époque musulmane (X, XX Siècle) :

Du IXe au XVe siècle, Tipasa fait partie des dynasties locales : les Rustumides, les Fatimides, les Zirides puis les Abdalwadides, dont la contribution au développement urbanistique de Tipasa est inexistante sur le terrain, donc la ville elle-même n'a pas été occupée par les musulmans, mais elle a été simplement annexée aux dynasties qui se succédaient en Afrique du nord.

### 3.9.7. L'époque coloniale (1853 au 1962) :

#### ➤ Phase (I) : 1853-1861

Le 1<sup>er</sup> fait :

- A 1853 Stéphane Gsell fait la découverte du rempart romain, et on opta à la création d'un village français sur l'emplacement de la ville romaine de Tipasa.
- La récupération d'une partie des traces romaines déjà existant.
- Considérant les permanences historiques comme des monuments.

Le 2<sup>eme</sup> fait :

- En 1854 « DEMONCHY » : décida de rétablir la cité de TIPAZA comme ville
- L'apparition du tracé agricole comme un système hiérarchisé avec une direction l'axe nord-sud.

#### ➤ Phase (II) : 1861-1887

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

- En 1864 : L'extension vers le Nord-Ouest par la construction de l'Ilot industriel CHAIX TREMAUX.

- L'aménagement du port

#### ➤ Phase (III). 1887 -1958

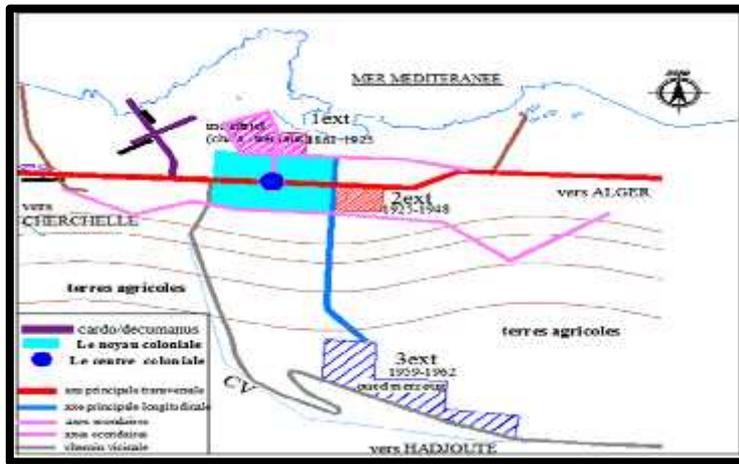
- En 1925 Le noyau ancien de Tipasa avait connu un développement des réseaux routiers grâce à ce développement l'extension vers le Sud-ouest se concrétise par l'ilot « BOURGARD »

- En 1948 la construction du port marque une dernière extension vers le Nord.

- La construction d'une mairie sur l'emplacement de l'église

#### ➤ Phase (IV). 1959 -1962

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



- La 1<sup>er</sup> phase
- La 2<sup>eme</sup> phase
- La 3<sup>eme</sup> phase
- La 4<sup>eme</sup> phase

Figure3.22 : cartes de synthèse de l'époque coloniale

Source : Google image+ travail d'étudiant

### 3.9.8. L'époque postcoloniale (1962 au 2009) :

- À partir de 1962 jusqu'à 1984, la ville de TIPASA a connu une expansion Rapide et une densification des Ilots
- Edification d'une grande mosquée sur la place des martyrs.
- Après 1984 la ville est promue chef-lieu de wilaya.
- la construction de plusieurs cités d'habitat de type HLM et d'autres cités administratives aux caractères semi préfabriqué afin de répondre aux besoins nouveaux du chef-lieu de wilaya.
- Cette nouvelle agglomération avait pris la direction des hauteurs du site au vu des contraintes archéologiques et leurs zones de servitudes qui se présentaient sur toute la zone littorale.<sup>8</sup>

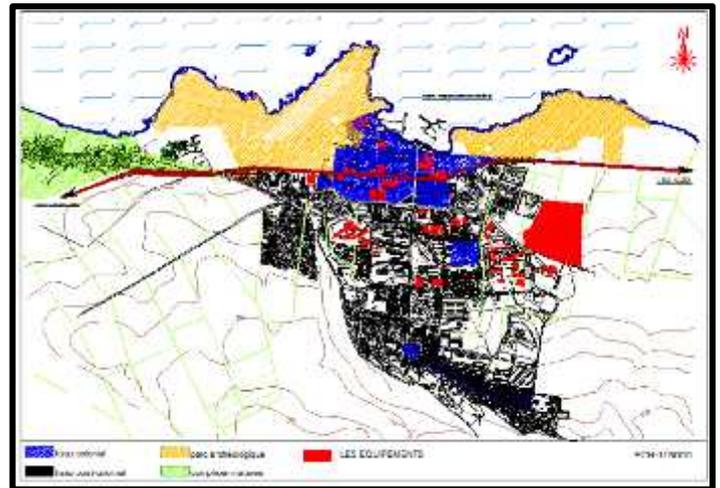


Figure3.23 : Carte de Tipasa post coloniale (1962 2009)

Source : cadastre d'Alger+ travail d'étudiants

### 3.9.9. La période actuelle (2009 a nos jours) :

La ville connaît une croissance importante, l'extension s'est faite dans tous les sens d'une manière anarchique et l'aménagement de la ville est incontrôlée ou constate une restructuration de la ville suite à la naissance de nouveaux pôles urbains

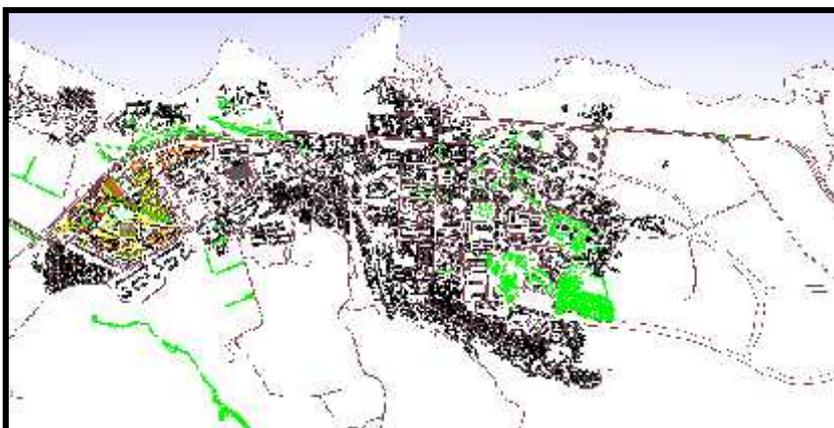


Figure3.24 : Carte de Tipasa actuelle  
Source : cadastre d'Alger+ travail d'étudiants

### 3.9.10. synthèse :

L'étude historique de la ville nous a permis de comprendre la genèse de sa création, c'est une ville historique de premier degré qui a connu le passage d'un nombre important de civilisation

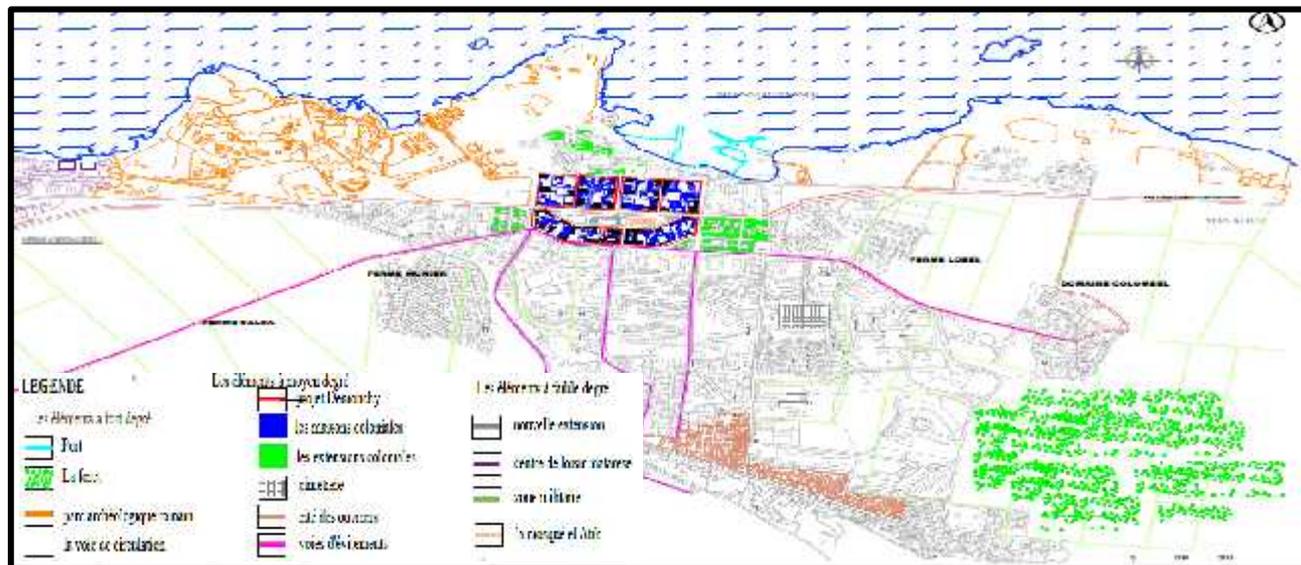
<sup>8</sup>PDAU de Tipasa+musée de Tipaza

La position stratégique et les données climatique, on fortement influencé la succession des civilisations sur la ville, ce qui nous permet de nous appuyer sur ses facteurs quant à notre intervention dans cette ville

### 3.10. Etude des permanences :

Suite au défilement de la genèse de formation et transformation de la ville, on a pu élaborer un plan des permanences de la ville de Tipasa, accentuant sur les travaux faites par l'ensemble des d'architectes, urbanistes et archéologues sur le plan de sauvegarde et la mise en valeur.

La classification des permanences s'est faite selon leurs degrés qui correspondent à l'ordre chronologique



- **Éléments fort degré :**
  - Le comptoir maritime .Les axes romains cardo-documanus maximus.
  - Les vestiges archéologiques .Parcours littoral (La route nationale N°11).
- **Éléments moyens degré :**
  - Édification du village colonial .barrière, limites et bornes de croissance (parcs, mer et portes).
  - Parcellaire agraire, (cité de recasement) .Les axes parallèles à l'axe de croissance.
- **Éléments faibles degré :**
  - Le boulevard Sud .L'entité à oued merzoug
  - Construction d'un village socialiste .Édification d'une grande mosquée sur la place des martyrs.

### 3.11. Etude typo-morphologique :

#### 3.11.1. Etude d'hierarchisation des parcours :

##### 3.11.1.1. la période Romaine 40-150 av JC :

Cette était caractérisé par deux axes principaux : le cardo-maximums (N.S), et le Decumanus Maximums



### 3.11.1.2. la période colonial 1854-1962 :

#### ➤ Le noyau colonial 1854 :

Le tissu dans cette phase est de nature organique, Il suit les parcours existants.

- Parcours matrice : correspond au parcours structurant RN11, c'est le support des activités commerciales et des densités d'occupation et de flux les plus importantes.
- Parcours d'implantation : ce sont ceux qui viennent s'implanter perpendiculairement sur le parcours matrice, ils sont parallèles au deuxième parcours structurant du projet.

#### ➤ la cité oued merzoug 1959 :

En 1959, pour des raisons politiques le mode de Croissance de la ville a connu une extension dans la direction Sud.

- Parcours matrice : La croissance de la cité a été faite par un dédoublement sur la partie sud du parcours périphériques ce qui lui a donné une importance est qui est devenu le parcours matrice qui relie le centre Ancien à la cité Oued Merzoug.
- Parcours d'implantation : ce sont ceux qui viennent s'implantées perpendiculairement sur le parcours matrice.

Donc Les voies du noyau coloniale suivent la trame régulière du tissu coloniale elles sont perpendiculaire et au niveau de la périphérie suivent la subdivision des terrains agricoles une trame irrégulière

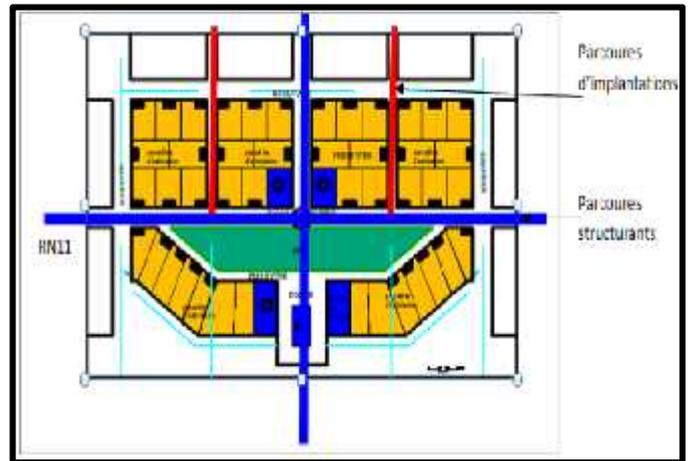


Figure 3.27 : les hiérarchisations des parcours dans le centre colonial

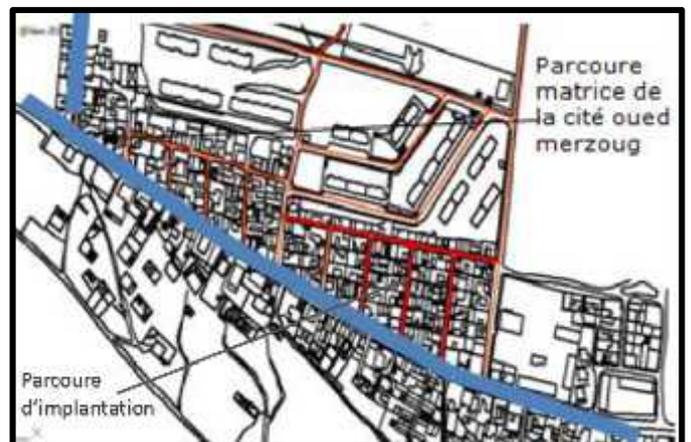


Figure 3.28 : les hiérarchisations des parcours dans la cité oued merzoug

### 3.11.1.3. la période post colonial 1962 - 1984 :

Dans cette époque la ville est développée, de nouveaux parcours sont apparus. Elle a connu une expansion, Une densification des Ilots à l'intérieur du village.

- Parcours matrice : il correspond au parcours centralisant de la ville.
- Parcours d'implantation : ce sont ceux qui viennent s'implantées perpendiculairement sur le parcours matrice.

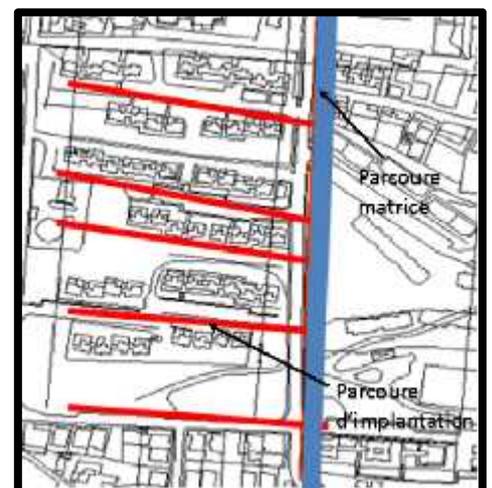
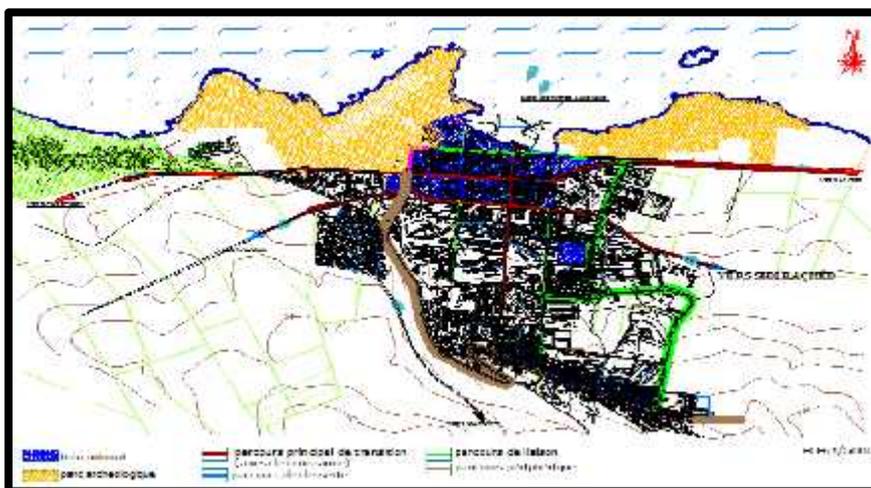


Figure 3.29 : les hiérarchisations des parcours à l'époque post colonial

### 3.11.1.4. la période actuelle après 2002 jusque à nos jours :

Après l'indépendance Après le développement de la ville s'est fait d'une manière anarchique vers de différentes directions, ce qui a provoqué l'apparition de nouveau parcours secondaire

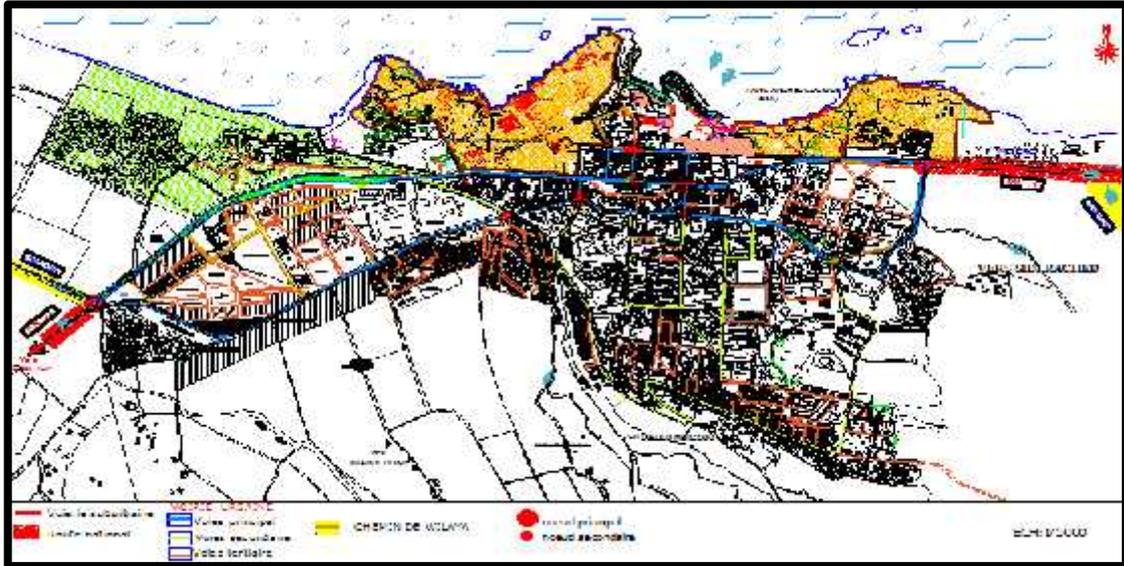


Figure 3.30 : Carte de voirie actuelle  
Source : cadastre d'Alger+ travail d'étudiants

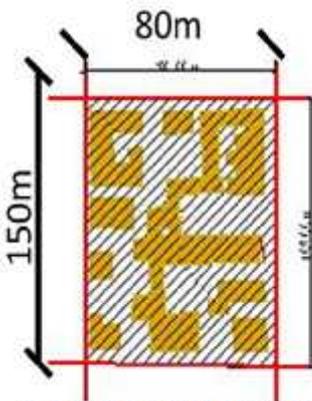
### 3.11.2. Etude des îlots :

#### 3.11.2.1. L'îlot colonial :

Une étude est faite sur l'îlot N 02, qui est Situé dans le Nord – Ouest du centre historique, limité par : la route nationale N°11 au Sud, la rue du port au Nord.

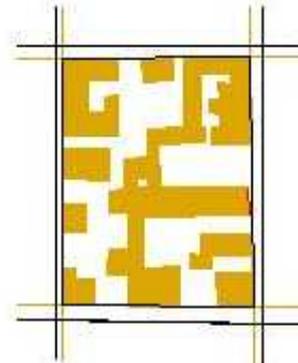


Figure 3.31 : situation de l'îlot 2



\*l'îlot est entouré de quatre voies mécaniques (la RN11, la rue du port, la rue de la marine et une rue inter-îlot)

\*Forme rectangulaire de l'îlot.



\*Alignement par rapport aux voies périphériques.

\*Surface= 8500m<sup>2</sup>.

\*CES= 65%

Donc L îlot colonial est caractérisé par :

Le plus petit côté donne sur la voie principale tandis que les deux autre grand cotés donne sur les voies secondaire.  
Alignement par rapport aux voies périphériques

#### 3.11.2.2. L'îlot post colonial :

L'îlot post colonial est entouré de voies mécaniques de deux cotés, non parallèles, il a une forme irrégulière.

L'absence d'une logique d'implantation a engendré de vastes espaces vides, représentant d'importantes potentialités foncières, qui restent à exploiter.

Une rupture flagrante existe entre l'espace de la partie nord de la ville, cette rupture est d'ordre formel, par l'implantation d'une nouvelle typologie qui est celle des barres, que sont d'ordre fonctionnel par la difficulté d'accès

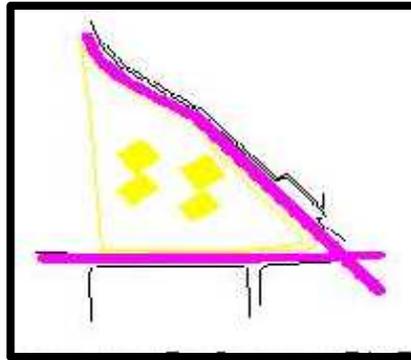


Figure 3.32 : îlot poste coloniale

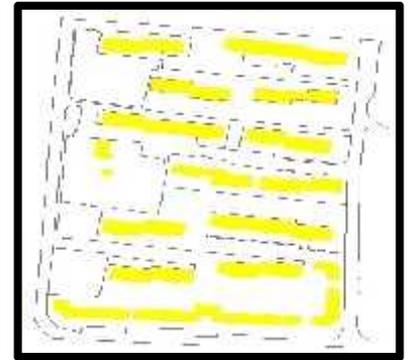


Figure 3.33 : îlot poste coloniale de la cité oued merzoug

### 3.11.3. Etude du parcellaire :

« Le parcellaire donne une trame, mais une trame différente à l'espace, il lui donne une direction et une orientation, il permet l'appropriation des espaces il garantit une mesure donc une échelle à l'espace »<sup>9</sup>.

#### 3.11.3.1. Le parcellaire agraire :

Le tracé agraire est à l'origine des premiers occupants de la ville de Tipaza, qui avaient exploité les terrains qui s'entendent au Sud de la ville.

On trouve que le parcellaire dominant est un parcellaire régulière (forme rectangulaire) avec une direction dominante NORD-SUD, et en dimension répétitive de (140 x 100) m<sup>2</sup>.

Elles sont orientée perpendiculairement aux éléments naturels (oueds, cours d'eau) ou bien perpendiculaire aux courbes de niveaux

#### 3.11.3.2. Le parcellaire urbain :

« Les trames sont superposées, elles se rejoignent pour donner naissance à un langage architectural plus riche et un ordre plus dynamique »<sup>10</sup>

Il existe trois parcelles : Grande, moyenne et petite parcelle

La ville de Tipaza est devisée en deux pôles :

##### a) Le parcellaire du centre historique :

Un système d'organisation hiérarchisé (régulier, homogène), une direction dominante celle de l'axe NORD-SUD, du point de vue dimensionnel la parcelle la plus dominante est (26.33x40) m<sup>2</sup>, sa direction est perpendiculaire aux axes structurants.

Pour l'association de ses parcelles on distingue deux cas : parcelle d'angle et parcelle de rive

##### b) Le parcellaire de l'extension :

Un système d'organisation spontané (hétérogène et incohérent), les parcelles de formes irrégulières qui sont classées comme des grandes parcelles à l'échelle de la ville.

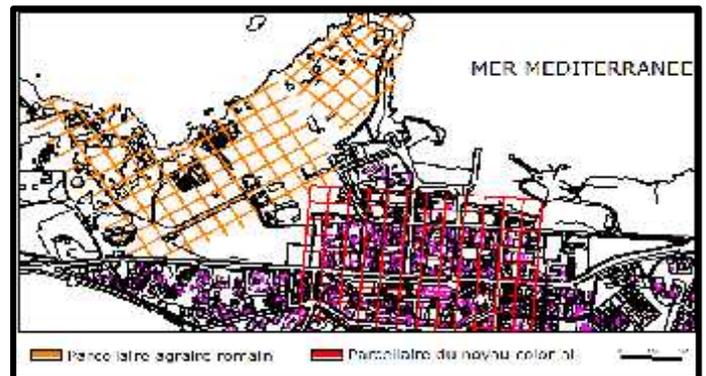


Figure 3.34 : le parcellaire romain et coloniale  
Source : cadastre d'Alger

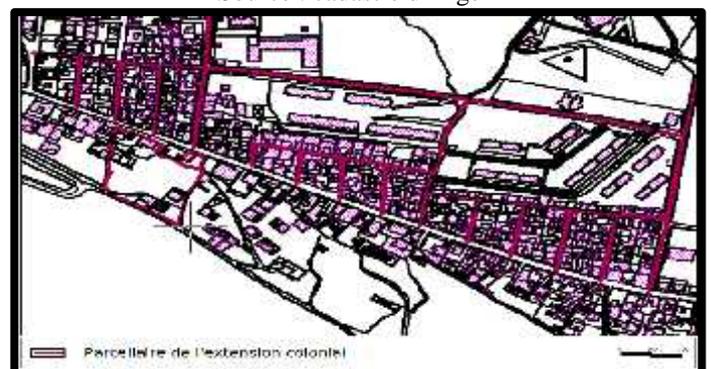


Figure 3.35 : le parcellaire de l'extension, cité oued merzoug  
Source : cadastre d'Alger

### 3.11.4. Etude de la typologie du bâti :

<sup>9</sup> Elément d'analyse urbaine « P.H. Panerai, J, CH, DEPAUL » 1974.

<sup>10</sup> Richard Mier « les tissus urbains » 1987. P 255.

### 3.11.4.1. Le tissu colonial :

Le tissu colonial français rassemble plusieurs caractéristiques

- Environ 81% des constructions ne dépassent pas R+1,
- Maisons individuelles avec une toiture en pente de type villa, à étage avec commerce au RDC.
- La dominance des équipements et de l'habitat urbain sur les voies principales, et du côté de la rive on retrouve des petites maisonnettes style colonial niveau RDC avec jardin.
- L'utilisation des grandes portes et fenêtres au niveau de la façade.
- Présence de couleurs claires, d'ouverture, des balcons.

Le système constructif :

- Les murs sont des murs porteurs en pierre d'une épaisseur de  $E=55\text{cm}$ .
- Les planchers sont en voutine en brique reposant sur des poutrelles en acier.



Figure3.36 : typologie du noyau colonial

Cette partie représente un changement totale et historique du tissu de la ville matérialisé par une révolution dans la forme urbaine .Un nouveau type de logement complètement différent du tissu préalable conçu d'une manière bien structuré et organisé selon une trame régulière et suivant une logique dans la disposition et l'agencement des équipement et de l'habitat , du vide et du plein ,du gabarit ...etc

### 3.11.4.2. Le tissu poste colonial

- Entité fermée sur elle-même avec une absence de relation avec le reste de la ville et le centre historique précisément
- Le bâtiment produit par répétition du même plan sans rapport à la position.
- Le non bâti n'est pas traité..
- Le RDC est occupé par des commerces.
- Elle se présente comme un grand chantier en désordre,
- Des grands ensembles d'habitations dont l'implantation est non alignée avec l'apparition d'une nouvelle typologie qui est celle des barres, ce qui a engendré une rupture flagrante entre l'espace du centre-ville et la ville postcoloniale.
- L'observation de l'espace public a montré qu'il n'y a pas un règlement précis concernant la construction des espaces non bâtis.
- Aucun espace de groupement n'est projeté

Le système constructif :

- La structure est poteaux poutres en béton armé d'un module 3\*4 et une dimension des poteaux 35cm

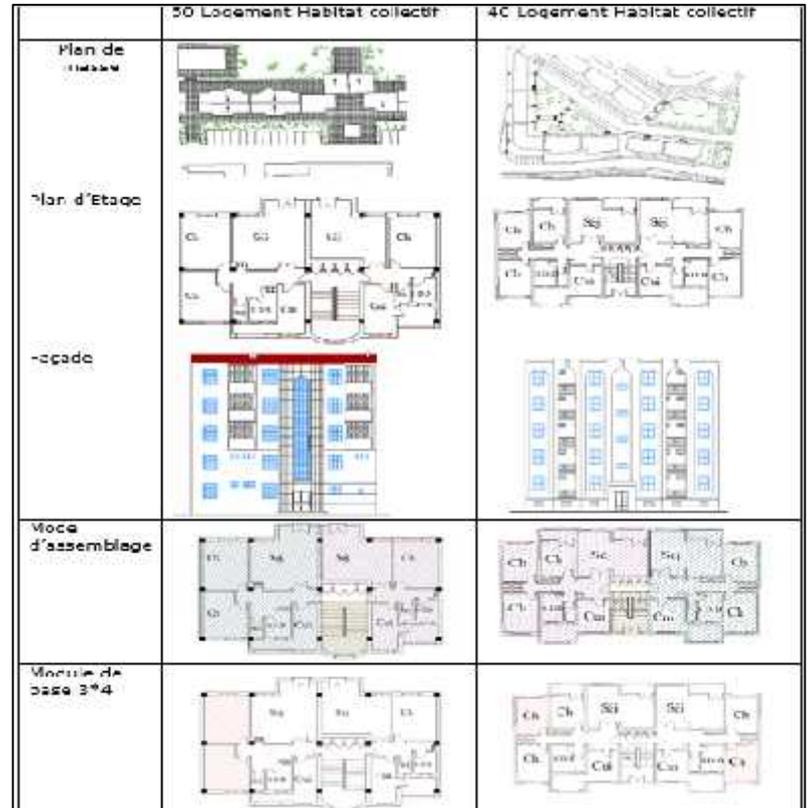


Figure3.37 : typologie du l'extension

- Les dalles son corps creux (16+4). Les murs extérieurs en doubles cloison 30cm, L'intérieur en simple cloison 10 cm.

### 3.11.5. synthèse :

La structure urbaine est « l'Agencement, entre des éléments constitutifs d'un ensemble construit, qui fait de cet ensemble un tout cohérent et lui donne son aspect spécifique »<sup>11</sup>.

- La structure urbaine de la ville de Tipasa a été présidée par son parcours matrice qui est matérialisé par la RN 11 qui longe la cote de la ville, de ce derniers ont découlé les parcours d'implantation à caractère territorial qui ont porté l'extension de la ville en amont.
- Le noyau colonial est au croisement de deux parcours d'implantation et du parcours matrice.
- L'extension de la ville ne reprend aucune logique de répartition des équipements et des activités on retrouve des entités incohérentes et mal structurés contrairement au centre ancien.

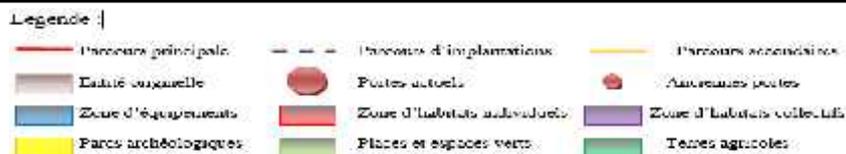


Figure 3.38 : plan de structure urbaine

### 3.12. La conclusion :

L'analyse détaillée de territoire et de la ville de Tipaza nous a permis d'identifier les différents potentiels et carences qui peuvent être résumé comme suit :

Les potentiels	Les carences
Le site archéologique de Tipaza avec son mausolée royal a été classé sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité le 17 décembre 1982.	Faible articulation ville –mer : Le seul accès direct à la mer reste le port à cause des sites archéologiques qui empêchent toute intervention dans la partie.
Deux parcs archéologiques situés de part et d'autre du centre historique s'étalant sur environ soixante hectares.	Présence des quartiers anarchiques : La partie démunie de la population est reléguée à la périphérie de la ville et occupe souvent des emplacements inadéquats
Ruines romaines éparpillées sur le massif du Chenoua.	Faible relation ville –complexe touristique : Les infrastructures touristiques demeurent éloignées et entretiennent une relation très faible avec la ville
Monuments historiques représentant des sarcophages romains (cimetière à l'entrée de la ville).	
Tipaza recèle d'importantes potentialités naturelles. par sa situation géographique et son relief, offre de très beaux	

<sup>11</sup> Pommier, Colères, 1844, p. 26

paysages et sites pittoresques. Avec l'importance de sa côte qui domine toute la ligne de rivage.

L'ensemble de ces potentialités variées offre la possibilité de développer et de promouvoir plusieurs types de tourisme au niveau de Tipasa (balnéaire, urbain de paysage, climatique).

Les terres agricoles constituent la principale ressource économique de la commune

Manque d'activités et d'attractivité : La partie postcoloniale qui manque d'activités et d'équipements

La croissance urbaine a été influencé par plusieurs phénomènes, et des barrières de croissance (historiques, géomorphologique, Physiques)

La discontinuité et la rupture entre ces différentes entités donnent une image d'une ville éclatés sans identité, déséquilibrée, et complètement déstructurée.

Une rupture des tissus urbains : l'urbanisation rapide de la ville a créé une rupture entre le noyau historique et l'extension, de plus la nouvelle vocation touristique de la ville et l'extension non maîtrisée ont engendré une rupture urbaine et fonctionnelle

Tableau 3.1 : tableau des potentiels et les carence de la ville de Tipaza

#### IV. Analyse du PDAU de Tipaza :<sup>12</sup>

##### 4.1. présentation du PDAU :

Le territoire de la commune de Tipaza est doté d'un PDAU approuvé en date du : 25/03/1995 Et révisé en date du 11/2007

Il est composé de 11 POS dont 03 POS à urbaniser

Figure 3.39 : limite du PDAU du Tipaza  
Source : PDAU du Tipaza



##### 4.2. Structure de la commune :

###### ➤ Agglomération chef-lieu :

L'agglomération du Tipaza est un tissu urbain polyfonctionnel avec un niveau d'équipements assez élevé qui a un lien évident avec son rang administratif, d'où l'afflux considérable de toute la population elle est composée de deux entités :

- village colonial .ville périphérique

###### ➤ Agglomération secondaires :

Elle est composée de quatre entités :

- Cite nouvelle .tarek ibn ziad .chenoua .beldj el mrabet

###### ➤ Zone éparse :

tipaza regroupe une multitude de petits hameaux et lieux dit éparpillés et sur les terres agricoles tels que : benkheira-serhane-abdelhak-guellig-takarouchine-nedjar-khlil-mensour-beloundja-touil et benaouda

Ces douars sont plus nombreux dans la partie est et sud-ouest de la commune, sont éloignés des agglomérations urbaines et sont dépourvus d'équipements et de moyens de transport.

##### 4.3. Les contraintes du développement :

Un obstacle peut être une barrière naturelle ou physique empêche le développement urbain de la commune, Tipaza c'est une région à sismicité élevée classée en Zone 3 sismicité élevée \*Zone en rouge\*

<sup>12</sup> Révision du PDAU de Tipaza

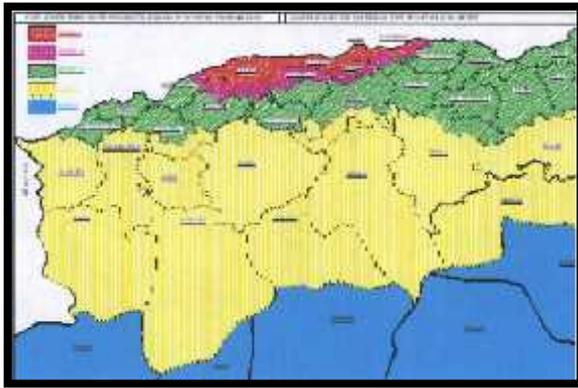


Figure3.40 : carte des obstacles naturels et physique  
Source : PDAU du Tipaza

#### 4.4. Orientation générale du PDAU :

Les principes fondamentaux du PDAU sont :

- Chef-lieu :
  - Développement de l'armature urbaine au niveau communal (L'extension de cadre bâti du chef-lieu)
- Agglomération secondaire :
  - Operations de restructuration et de densification
- Tissus ruraux :
  - Création d'aire d'aménagement et de centres de vies

#### 4.5. Les problématiques du PDAU :

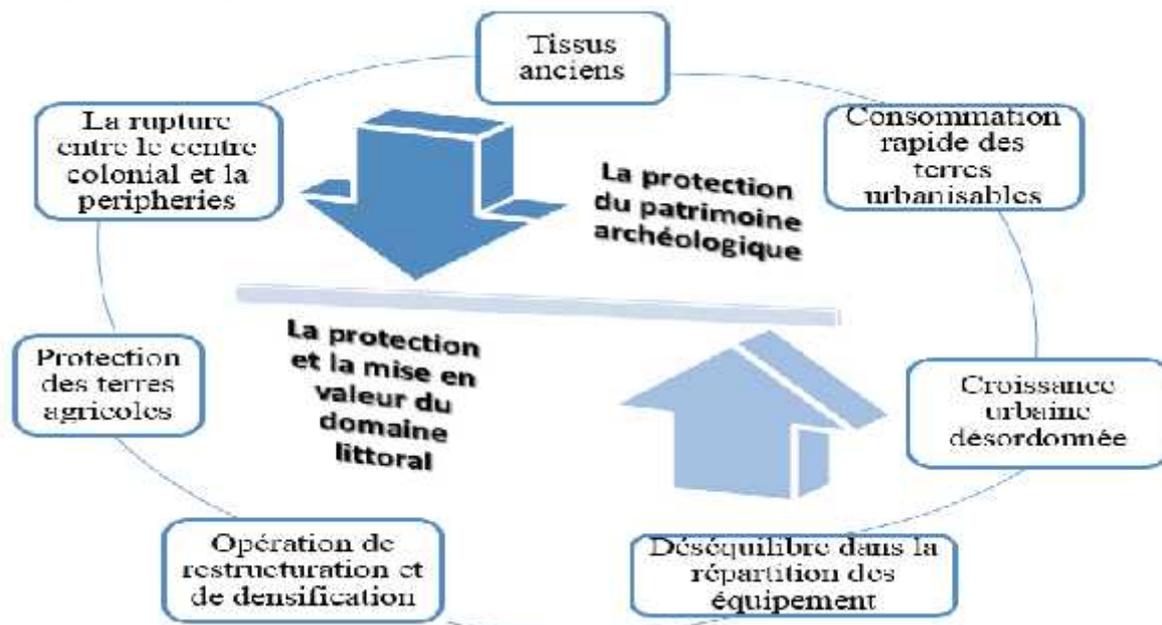


Figure3.41 : schéma des problématiques  
Source : travail d'étudiants

#### 4.6. Solution et recommandation :

- Les grands projets d'aménagement
- Les projets de l'infrastructure routière
- Réaménagement et mise en valeur du port
- Schéma directeur d'assainissement
- Valorisation de domaine littoral et du patrimoine naturel
- Protection des ressources naturelles et culturelles

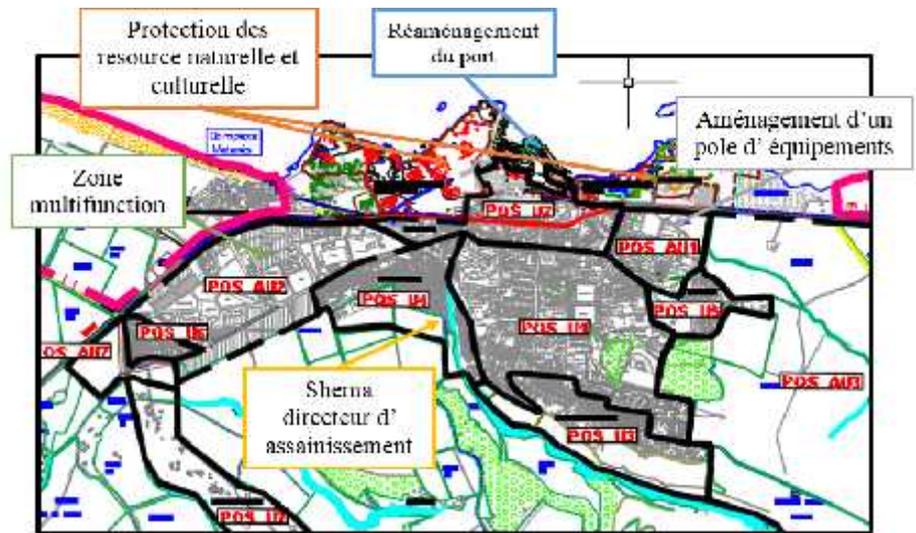


Figure3.42 : schéma des grands projets d'aménagement  
Source : le PDAU de Tipaza + travail d'étudiants

#### 4.7. Principe de découpage des pos :

- Les éléments historiques (sites archéologies, Port, noyau historique)
- Les limites naturelles et artificielles
- Homogénéité de tissu urbain
- Les extensions (axe structurel / culturel)
- Espaces publique

#### 4.8. synthèse :

D'après notre analyse, on constate que Tipaza a des éléments qui favorisent le développement urbain (les potentialisés naturelles ; culturelles ; économiques et touristiques) et des éléments qui empêchent ce développement (les problématiques et les contraintes).

### V. Analyse de l'aire d'intervention :

Après l'étude de formation et de transformation de la ville de Tipaza ainsi l'étude de PDAU, on va passer à une autre échelle importante << échelle de l'Aire d'intervention >>.

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

Notre choix est porté sur la zone de jonction entre le centre colonial et le nouveau pôle de développement à l'est de la ville pour répondre à a notre problématique, dont le but est de relier le centre-ville avec l'extension Est.

#### 5.2. Situation de l'aire d'intervention :

Notre site d'intervention se situe dans la partie Est de la ville de Tipaza.

Figure3.43 : carte montrant la situation de site d'intervention

Source : Google earth (modifier par l'auteur).



### 5.3. Délimitation de l'aire d'intervention :

Le site d'intervention est limité :

- Au nord par : la route nationale 11 et le parc archéologique Est.
- Au sud par : le chemin de wilaya 109, le POS U1 et le POS U5.
- A l'est par : le chemin de wilaya 109 et le POS AU3 (nouveau pôle de développement).
- A l'ouest par : le centre colonial.



Figure3.44 : carte montrant la délimitation de site d'intervention  
Source : Google earth (modifier par l'auteur).

### 5.4. Accessibilité sur l'aire d'intervention :

L'accessibilité se fait selon les axes suivants :

- La route nationale 11 : qui relie Tipaza à Alger et Cherchell.
- Le chemin de wilaya 109 : qui relie Tipaza à Cherchell.
- 

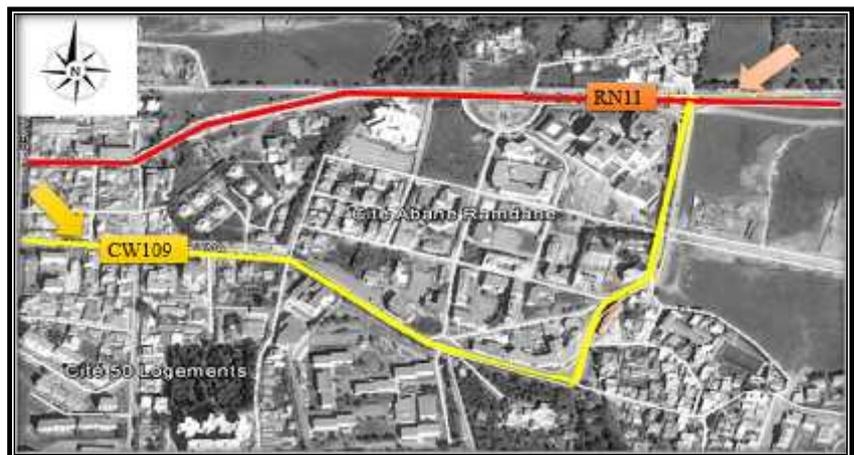


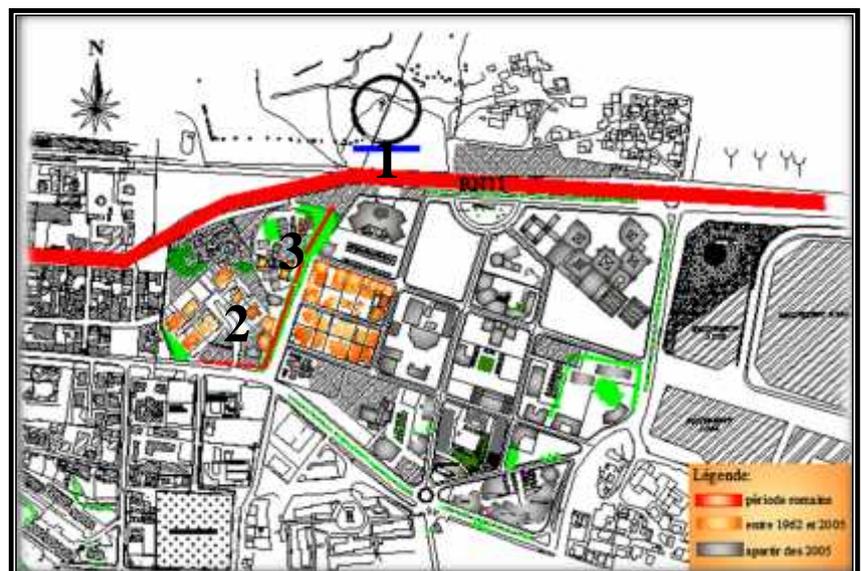
Figure3.45 : carte montrant l'accessibilité sur le site d'intervention  
Source : Google earth (modifier par l'auteur)

### 5.5. Etude de permanence :

Figure3.46: carte montrant

La permanence

Source : PDAU TIPAZA 2007  
(Modifier par l'auteur).



On assiste à l'existence des éléments de fort degré de permanence au niveau de notre site d'intervention.

1. Ancien parcours romain : (actuelle RN11) qui relie Cesarea (actuelle Cherchell) à Ecosium (actuelle Alger)
2. Ancien rempart romain : qui est dans un état dégradé à cause de la présence de la végétation qui couvre les vestiges de rempart.
3. La porte Ecosium : en effet, il ne reste aucun vestige de l'ancienne porte romaine qui mène vers Alger que son emplacement.



Figure3.47: rempart romain  
Source : photo prise sur terrain



Figure3.48 : carte montrant le rempart et la porte Ecosium  
Source : PPSMVSA Tipaza

On remarque dans notre site d'intervention la présence des éléments historiques patrimoniaux de grande valeur et importance qui permettent d'établir plusieurs repères au niveau de la ville, et qui permettent aussi de rehausser la vocation touristique et culturelle de la ville de Tipaza.

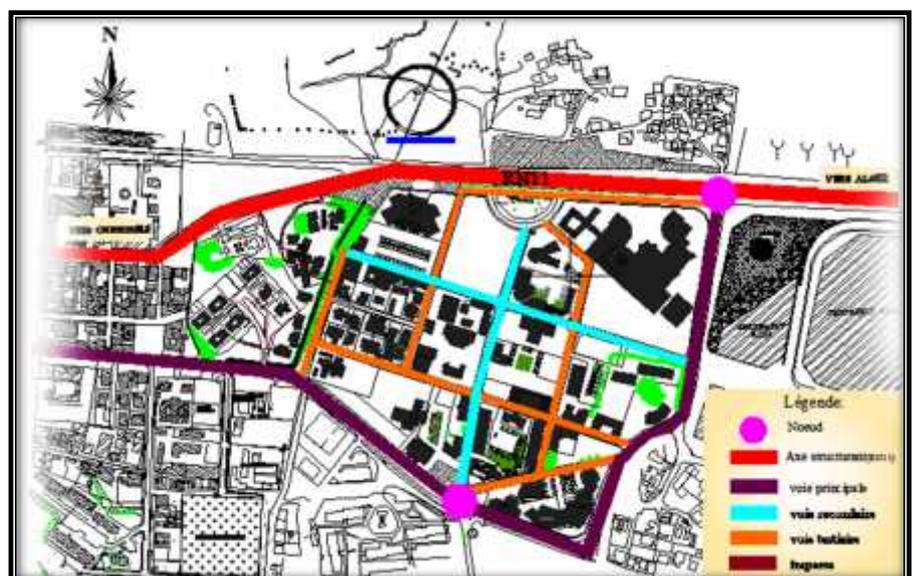


Figure3.49 : rempart romain  
Source : Google image

## 5.6. Structure viaire :

Figure3.50 : carte montrant La structure viaire.

Source : PDAU TIPAZA 2007 (modifier par l'auteur).



- L'axe structurant :

La route nationale 11 qui relie Alger à Cherchell et qui donne au site un caractère transite rassemblant un flux important sur tout dans la période estivale.

La route nationale 11 présente un axe dont la chaussée est de 7 à 11 m avec deux trottoirs de part et d'autre de 5 m mise en valeur par implantation des arbres à (0.5/1.2)m du la bord de la chaussée .

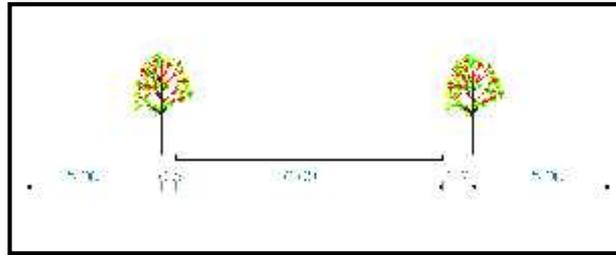


Figure3.51 : profilé 1  
Source : réalisé par l'auteur

- Voie principale :

L'axe administratif c'est ancien chemin emprunté par les écoliers, il se caractérise par la présence de plusieurs équipements administratifs (siège de Wilaya, tribunal...).

Il présente un axe dont la chaussée est de (7\*7) m avec une terre plane de 1.5m et deux trottoirs de part et d'autre de 2 m mise en valeur par implantation des arbres.

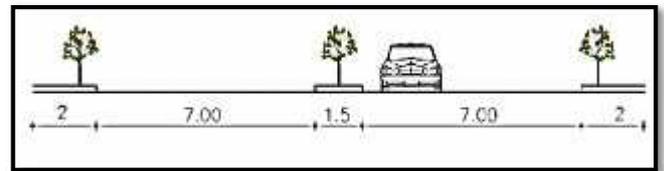


Figure3.52 : profilé 2  
Source : réalisé par l'auteur

- Voie secondaire :

Les voies secondaires présentent des axes dont la chaussée est de 8m (4\*4) à 9m avec deux trottoirs de part et d'autre de 2 m.

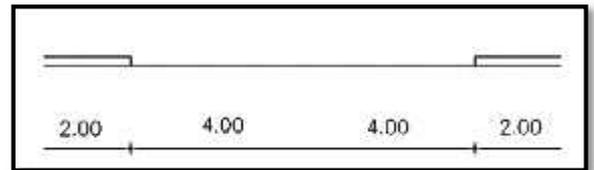


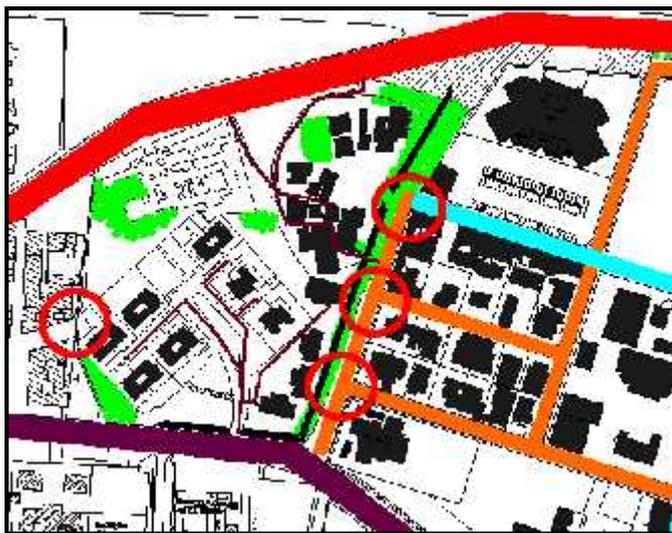
Figure3.53 : profilé 3  
Source : réalisé par l'auteur

- Voies tertiaires :

Les voies tertiaires présentent des axes dont la chaussée est de 8m (4\*4) à 9m avec deux trottoirs de part et d'autre de 2 m.



Figure3.54: profilé 4  
Source : réalisé par l'auteur



On constate que notre site est très accessible mais on remarque la discontinuité des voies au niveau de l'ancien rempart romain ce qui a engendré la rupture entre le centre colonial et le pôle administratif ainsi le désenclavement de cette entité .

## 5.7. Etude des ilots et parcelles :

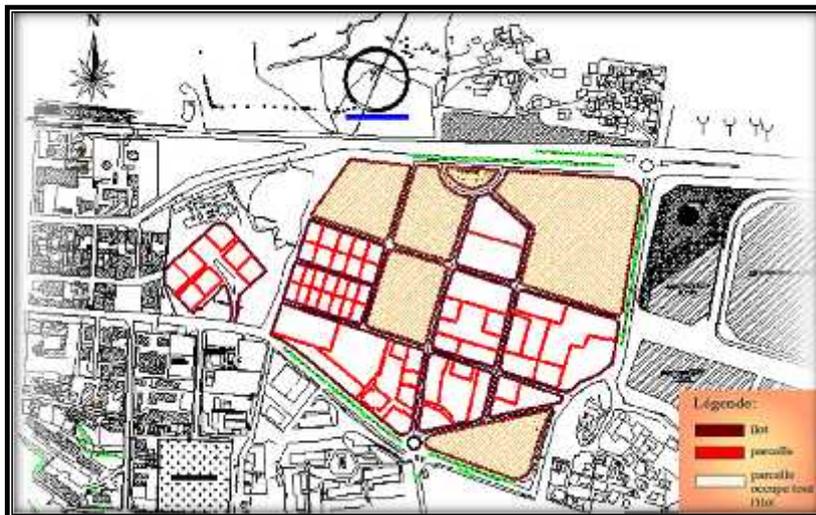


Figure3.55: carte montrant le découpage des ilots et parcelles  
Source : PDAU TIPAZA 2007 (modifier par l'auteur).

### 5.9.1. Ilots :

Les voies au niveau de notre site d'intervention suivent la subdivision des terrains agricoles, l'intersection de ces voies forme l'ilot. Ces voies ne sont pas Parallèles ce qui a donné une trame irrégulière.

L'lot au niveau de ce site est caractérisé par sa forme irrégulière et ses grandes dimensions par rapport à l'ilot de centre colonial qui se caractérise par sa forme régulière et ses petites et moyennes dimensions.

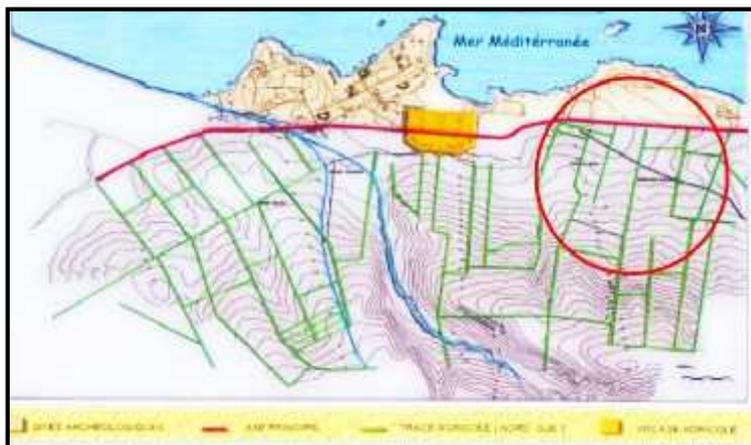


Figure3.56 : carte montrant le tracé agraire.  
Source : PDAU TIPAZA 2007 (modifier par l'auteur).

Après cette étude on constate que notre site d'intervention suit une logique d'implantation (le tracé agraire).sauf au niveau de l'entité situant entre le centre colonial et le pôle administratif, qui ne suit aucune logique de découpage. Ce qui a engendré une rupture flagrante entre le noyau colonial et l'extension, cette rupture est d'ordre formel.

### 5.9.2. Parcelles :

Le site d'intervention a un système d'organisation spontané (hétérogène et incohérent), avec des parcelles irrégulières de grandes dimensions et parfois l'absence totale des parcelles. Par rapport au centre colonial qui a un système d'organisation hiérarchisé (régulier, homogène), et une direction dominante celle de l'axe NORD-SUD, avec des petites parcelles. Ce qui a engendré des grands espaces perdus et non exploités.

## 5.8. Etude des espaces publico-collectifs :

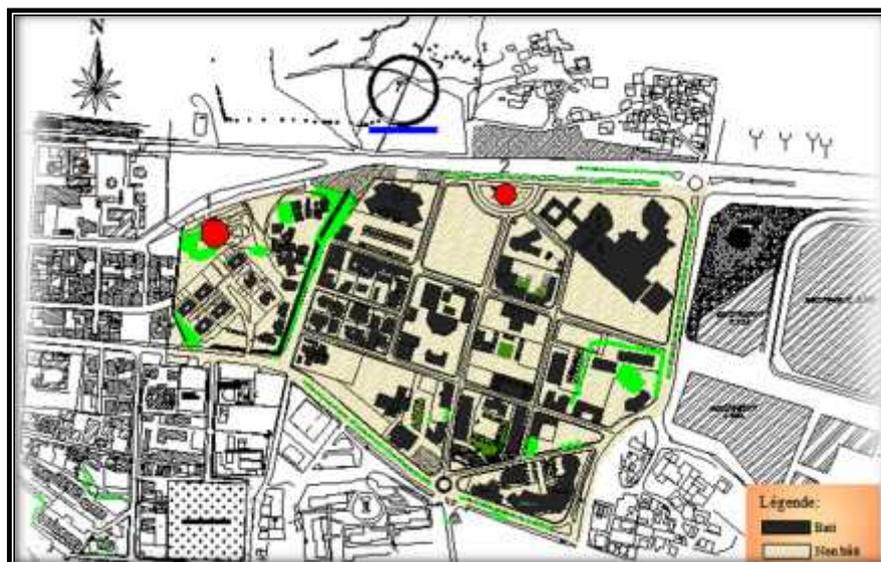


Figure3.57: carte montrant les espaces publico- collectifs.  
Source : PDAU TIPAZA 2007 (modifier par l'auteur).

### a) Esplanade :

L'esplanade est de formes demi-circulaire, elle est utilisée par les usagers de l'arrêt de bus comme un passage pour accéder au site.



Figure3.58 : l'esplanade.  
Source : photo prise sur terrain

### b) La placette :



Figure3.59 : la placette  
Source : photo prise sur terrain

Elle est abandonnée, mal traitée et n'est pas fréquentée malgré sa grande surface, son accès direct depuis la RN11, et ses vues panoramique sur la mer, sur le ment de Chenoua et sur les vestiges de la huilières romaine.

On remarque l'existence des poches vides non exploités qui présentent un potentiel foncier important, l'abondons des espaces de détente et de loisir, et l'absence des espaces verts à l'intérieur de notre site d'intervention.

## 5.9. Etude de l'état de cadre bâti :

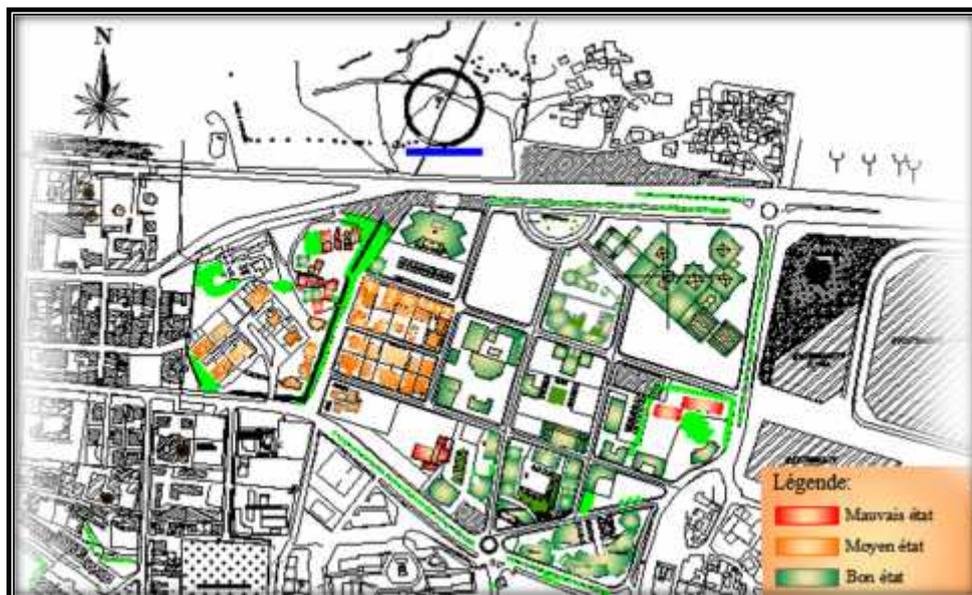


Figure3.60: carte montrant l'état de cadre bâti  
Source : PDAU TIPAZA 2007 (modifier par l'auteur).

1. Bâti en bon état : présente les équipements construits récemment qui n'ont pas besoin de modification.
2. Bâti en moyen état : présente les bâtiments à usages d'habitat (l'habitat individuel, l'habitat de fonction, et l'habitat de semi-collectif). qui nécessitent de quelque retouche (peinture et revêtement).
3. Bâti en mauvais état : présente les habitations qui sont dans un état vétuste et dégradé, et qui présentent une nuisance visuelle dans le site, ce qui nécessite sa démolition.



Figure3.61 : bâti en bon état  
Source : photo prise sur terrain



Figure3.62 : bâti en moyen état  
Source : photo prise sur terrain



Figure3.63: bâti en mauvais état  
Source : photo prise sur terrain

### 5.10. Etude de gabarit :

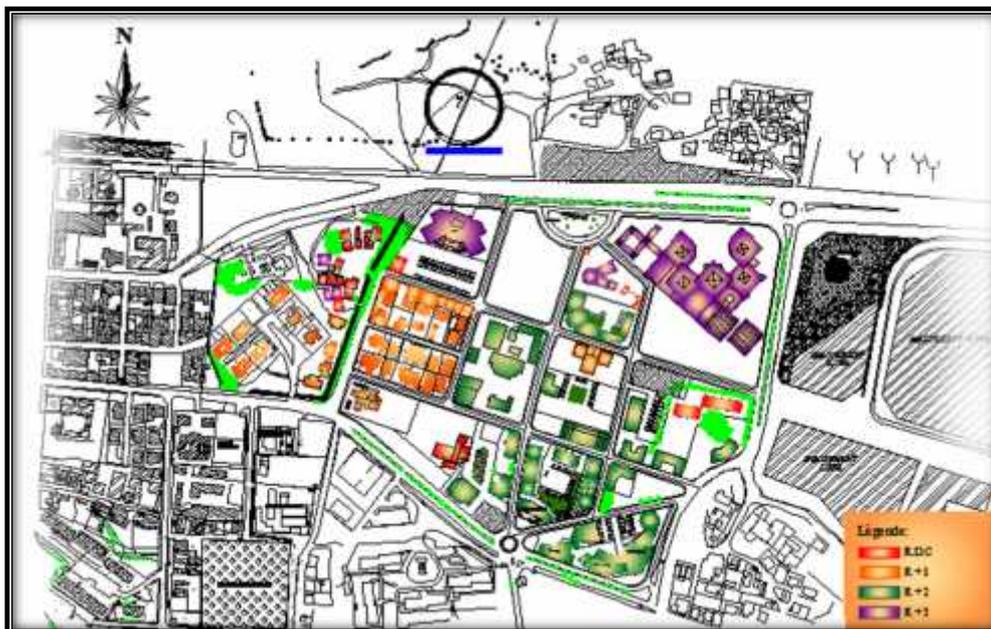


Figure3.64 : carte montrant le gabarit  
Source : PDAU TIPAZA 2007 (modifier par l'auteur).

Après cette étude on remarque notre zone d'intervention se caractérise par une mauvaise occupation du sol dont le gabarit se limite entre le R.D.C et le R+3.

### 5.11. Etude de plan fonctionnel :

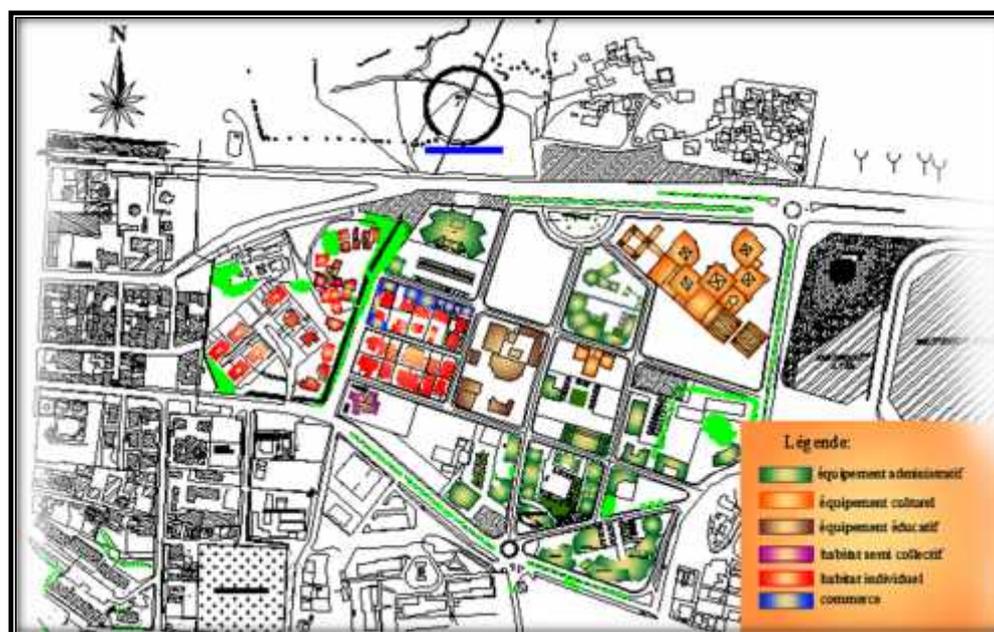


Figure3.65 : carte montrant les fonctions  
Source : PDAU TIPAZA 2007 (modifier par l'auteur).

On constate que notre site est caractérisé par la concentration des équipements administratifs, le zoning, et le manque de l'activité commerciale, donc il n'y a pas d'animation ou de passage en dehors des horaires d'ouverture des infrastructures.

## 5.12. Synthèse :

Le constat effectué sur le site d'intervention a permis d'identifier les différents potentiels et carences qui peuvent être résumés comme suit :

Les potentiels	Les carences
<ul style="list-style-type: none"><li>- le site présente une zone de jonction entre le centre colonial et nouveau pôle de développement.</li><li>- une situation stratégique à l'entrée de la ville et près de sites archéologiques Est.</li><li>-une bonne accessibilité.</li><li>-le site offre des vues panoramiques sur la mer, le monument de Chenoua, sur la huilière romaine...</li><li>-l'existence des vestiges romains qui ont une valeur historique importante qui peut rehausser la vocation touristique de la ville.</li><li>-les terrains vides présentent un foncier important.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>-un manque d'articulation avec le centre colonial et nouveau pôle de développement.</li><li>-un zoning et une absence de la mixité fonctionnelle et sociale.</li><li>-un cadre urbain dégradé (habitat vétuste) donne une mauvaise image au quartier.</li><li>- des poches vides abandonnées.</li><li>- un abandon des espaces de détente et de loisir et l'absence des espaces verts</li><li>-Le rempart romain délaissé qui présente une barrière physique.</li><li>- une rupture formelle et une discontinuité des voies au niveau de rempart.</li><li>-L'étouffement des équipements ainsi que l'habitat de fonction par des murs de clôtures.</li><li>- la présence d'une entité qui occupe une position charnière entre le centre colonial et le pôle administratif et qui souffre de plusieurs problèmes : l'impénétrabilité, la différence de gabarit et de typologie, et des habitations clôturées et isolées.</li></ul>

tableau3.2 : tableau montrant les différents potentiels et carences  
Source : réalisé par l'auteur.

## VI. Intervention urbaine :

Après l'analyse de notre aire d'intervention, et à fin de répondre aux différents problèmes, on va passer à l'intervention urbaine où l'objectif est d'élaborer un schéma montrant une vision sur le développement de notre aire d'intervention.

Problèmes	Solutions
<p><b>Problème 1: L'enclavement du quartier:</b> Le quartier est fermé sur lui-même ce qui empêche la communication avec le centre colonial à cause de rempart romain qui se présente comme une barrière physique ainsi les logements de fonction de wilaya et l'habitat anarchique.</p>	<p><b>Solution1: Le Désenclavement du Quartier:</b> Par le développement d'un réseau de voirie claire et hiérarchisé dont le maillage s'insérera dans le tissu environnant pour L'ouverture de quartier à son environnement. -Créer une continuité de la grande rue qui relie le site avec le nouveau pôle de développement, et qui va devenir un axe commercial.</p>
<p><b>Problème 2: L'existence d'un tracé romain:</b> L'existence des vestiges romains qui ont une valeur historique et touristique, et qui représentent une source d'attractivités à l'échelle de la ville, cependant ces vestiges sont délaissés ce qui les rendre difficile à lire par les visiteurs.</p>	<p><b>Solution 2: La mise en valeur de la porte Ecosium et le rempart romain:</b> Les vestiges doivent retrouver sa place comme un élément de patrimoine, donc nous proposons une revalorisation par un aménagement paysager autour des vestiges romains afin d'améliorer la visibilité pour le public et pour permettre aux visiteurs de s'imaginent la porte et le rempart à cette époque.</p>
<p><b>Problème 3: Le zoning et le manque de mixité fonctionnelle et sociale :</b> Le quartier a un caractère administratif don y a pas d'animation ou de passage en dehors des horaires d'ouverture des infrastructures.</p>	<p><b>Solution 3: L'intégration de la mixité :</b> - Intégrer la mixité sociale et fonctionnelle en pochetant des habitats collectifs et des équipements pour élimine le zoning - Intégrer le commerce dans la zone en pochetant des socles dont le RDC et le 1er étage sera donné à la ville -La conception de l'îlot. -respecté l'alignement et le programme du PDAU.</p>
<p><b>Problème 4: Les espaces publics sont abandonnés et mâle traités:</b> -l'esplanade est comme un lieu de passage et la placette est abandonnée et mâle traitée malgré sa grande surface et sa position stratégique qui donne sur la mer et les parcs archéologiques et l'existence des poche vide négligé et mâle traité tout autour de site</p>	<p><b>Solution 4: Le réaménagement des espaces publics.</b></p>

Tableau 3.3 : tableau montrant les problèmes de l'aire d'intervention et les solutions  
Source : réalisé par l'auteur.

Pour la structure de l'aire d'intervention, on a voulu garder son identité et essayer de combiner entre le tracé existant et le tracé projeté. Ainsi de connecté cette l'aire d'intervention avec son environnement pour qu'elle puisse jouer le rôle d'une articulation entre le centre colonial et le nouveau pôle de développement.











## VII. Projet architectural :

Le sujet de notre travail porte sur une requalification urbaine d'une zone située en plein ville de Tipaza, entre le centre colonial et l'extension, dont l'objectif est de transformer ce morceau de ville en point d'articulation et de jonction entre ces deux pôles urbains. Dans ce contexte notre projet architectural est fait selon des critères stratégiques.

### VII. 1. Justification de choix de projet architectural :

Afin de vérifier la plausibilité du plan d'aménagement, on a développé un ilot. Cet ilot est motivé par le fait que l'emplacement de ce dernier est très important près des éléments exceptionnels. Il bénéficie des belles vues sur la mer, le port, le ment de Chenoua, le site archéologique Est, la huilière romaine, la porte Ecosium, ainsi son emplacement à côté de la placette pour mieux profiter de ce espace public, sans oublier aussi son accessibilité depuis le parcours territorial RN11 d'un côté et de l'axe commercial proposé d'autre côté. A ce fait, nous a paru l'endroit idéal pour la projection et le développement d'un équipement touristique qui peut valoriser la vocation touristique de Tipasa, et rehausser son image.

Donc notre choix est porté sur **un hôtel urbain touristique.**

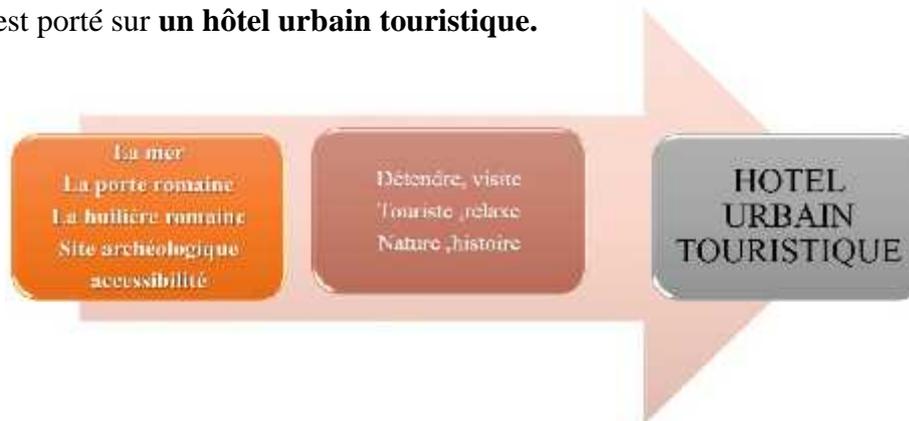


Figure3.74 : schéma de choix de projet architectural  
Source : réalisé par l'auteur.

### VII. 2. Approche analytique:

#### VII. 2.1. définition de l'hôtellerie :

*Selon le Moniteur Hôtellerie :*

L'hôtel est un établissement commercial d'hébergement, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location soit à une clientèle qui effectue un séjour caractérisé par une location à la semaine ou au mois, mais n'ayant pas de domicile. Il est exploité toute l'année ou seulement pendant une ou plusieurs saisons.

*Selon l'architecte Jean Nouvel :*

JEAN NOUVEL avance sa propre définition : « **personne n'a envie d'hôtels classiques ou d'hôtels internationaux : un hôtel c'est dormir se sentir chez soi en une demi-heure** »

#### VII. 2.2. Type des hôtels :

Selon le site

### Hôtels urbains

Sont situés en milieux urbains contiennent des espaces réservés pour des travaux et des services généraux.



L'hôtel American Puerta

### Hôtels dans des sites naturels

Sont situés en milieux naturels touristiques ayant des vues panoramiques



hôtel charme de Camargue

### Hôtels semi-urbains

On les trouve dans la périphérie de la ville, ils contiennent le loisir et l'hébergement.



Axel Hôtel Barcelona

## Selon la catégorie du client

### Hôtels touristiques

occupés par les touristes, et clientèle d'agrément pour le repos dans des milieux touristiques



### Hôtels de santé

Sont situés à côté des thermes naturelles et littorales, Offrent à leurs occupants des services de santé et de repos



### Hôtels d'affaires

Situés dans des capitales économiques et politiques où les clients sont des hommes d'affaires, investisseurs, politiques



## VII. 2.3. classification des hôtels :

Hôtel	Nombre d'étoiles	
Luxe	5 	Luxe
2ème catégorie	4 	Première catégorie
3ème catégorie	3 	Classe moyenne
4ème catégorie	2 	Economique
5ème catégorie	1 	Bon marché

Le but de ce classement est d'informer le voyageur sur la catégorie et le niveau de qualité et de confort offerts par l'hôtel en fonction du nombre d'étoiles qui lui ont été décernées

Les hôtels sont classés selon certains critères:

#### • Les normes

- le nombre des chambres
- La qualité de service
- La disposition des locaux
- La localisation et la taille du projet
- La propreté

#### • Le confort

Qui se traduisent par les besoins des utilisateurs

- Besoins psychologique: sécurité, détente, calme...
- Besoins intellectuelles: regardé la tv, lire...
- Besoins sociologique: rencontre, communiquer, contact « gens »
- Besoins physique: air et lumière, chaleur, silence, hygiène...
- Besoins d'activité: bouger, manger, dormir, circuler, faire du sport...

## VII. 2.4. La réglementation Algérienne détaillée qui concerne les hôtels 5 Etoiles:

rubriques / catégories	Cinq étoiles
Condition général	Etablissement caractérisé par un minimum d'ameublements et d'installation ainsi qu'un bon état d'entretien et un comportement irréprochable de son personnel
Entrée de l'hôtel	Entrée mis en évidence et facile d'accès
Parking	Emplacement important
Salle des banquets/ salle de conférence	Oui avec des équipements et des services pour conférences
Sport/ divertissement	Activité sportive et d'autre installation de divertissement
Boutique	Oui et salon de coiffure l'homme et femme
Restaurant	Oui même plusieurs d'excellent confort
Mobiliers et équipements	Mobilier d'excellente qualité
Hall	Hall d'accueil avec salon+ reception+ conciergerie+ caisse+ cabines téléphoniques
Toilettes communes	WC publics séparés pour homme et femme et sans oublier les handicapés
Climatisation	Chauffe et froide
Circulation	Eclairées en permanence. Dimensions suffisantes. Différencier les circulations du personnel de celles des clients
Chambres	Nombres de chambres au minimum est de :10 la surface minimale est de 15m <sup>2</sup>
Installations sanitaires	Toutes les chambres doivent être dotées de salle de bain privée complète (lavabo + baignoire ou douche + WC), d'une surface minimale de 6 m <sup>2</sup>
Suites et appartements	Au minimum 10% de la totalité des chambres
Service des chambres	Service permanent

Tableau 3.4 : tableau montrant la classification des hôtels 5 étoiles

Source : Journal officiel de la république algérienne n 3515 Rabie El Aouel 1421 correspondant au 18 juin 2000.

### VII. 3. Phase analytique :

#### VII. 3.1. fiche technique :

Projet	Hôtel		
Surface	4803m <sup>2</sup>		
Type	Urbain touristique		
Catégorie	5 ★		
Nombre d'étage	R+12		
Hébergement	Type	nombre	total
	Chambre simple	69	156
	Chambre double	69	
	Suite	16	
	Suite présidentiel	02	
Equipement de Restauration	Restaurant traditionnel	01	07
	Restaurant moderne	01	
	Restaurant panoramique	01	
	Cafeteria	01	
	Salon de the	01	
	Bar(lobby / karaoké)	02	
Conférence et évènement	Salle de conférence	01	04
	Salle multifonctionnelle	01	
	Salle d'exposition	02	
remise en forme	Box de massage	01	04
	Soin capillaire et dermique	01	
	Salle d' héliothérapie et électropie	01	
	Sauna	01	
Loisir	Salle de jeux	01	03
	Salle de sport	01	
	Piscine	01	
Service et facilité	Service technique		/
	Parking		

**VII. 3.2. Situation :**

**VIII.** Le projet situe au Nord-Ouest de l'aire d'intervention.

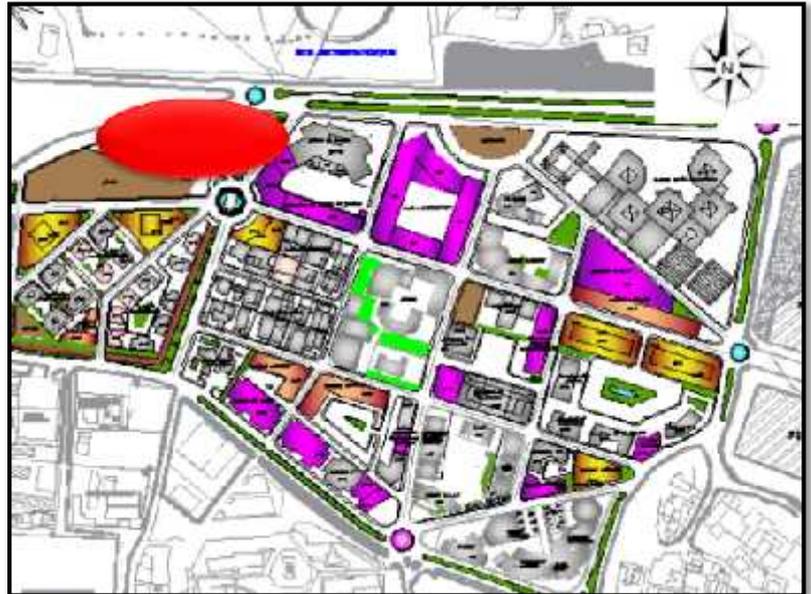


Figure 3.75 : situation de projet architectural  
Source : réalisé par l'auteur.

- Il est limité :

Au nord par : la route nationale 11.

Au sud par la placette publique

Et la porte romaine..

A l'Est par : une voie principale  
et le palais de justice.

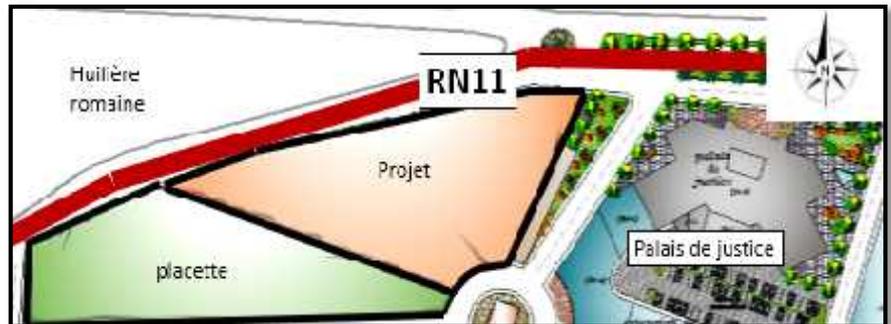


Figure 3.76 : Délimitation de projet architectural  
Source : réalisé par l'auteur.

**VII. 3.3. Accessibilité :**

Hôtel est accessible depuis

L'axe structurant RN11, par

L'axe commercial proposé,

ainsi par la place publique.

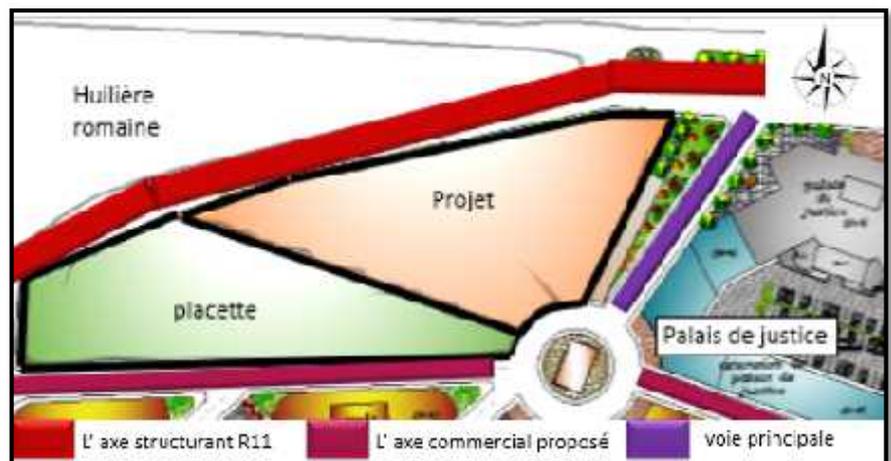


Figure 3.77 : accessibilité de projet architectural  
Source : réalisé par l'auteur.

**VII. 3.4. Environnement immédiat :**

Notre hôtel est entouré par : des vestiges romains importants (rempart, porte ECOSIUM, huilière romaine), site archéologique, placette publique, habitat intégré (socles), équipements de service (palais de justice...)

Figure3.78 : environnement immédiat de projet architectural  
 Source : réalisé par l'auteur.



**VII. 4. Phase conceptuelle :**

**VII. 4.1. Genèse de la forme :** Cette phase s'établit sur plusieurs étapes :

**ETAPE1 : Implantation.**

Notre projet situe dans un milieu urbain, donc on a préféré d'exploiter toute la parcelle en suivant le principe d'alignement, afin de mieux bénéficier de la rentabilité de terrain et permettre une meilleure intégration au site.

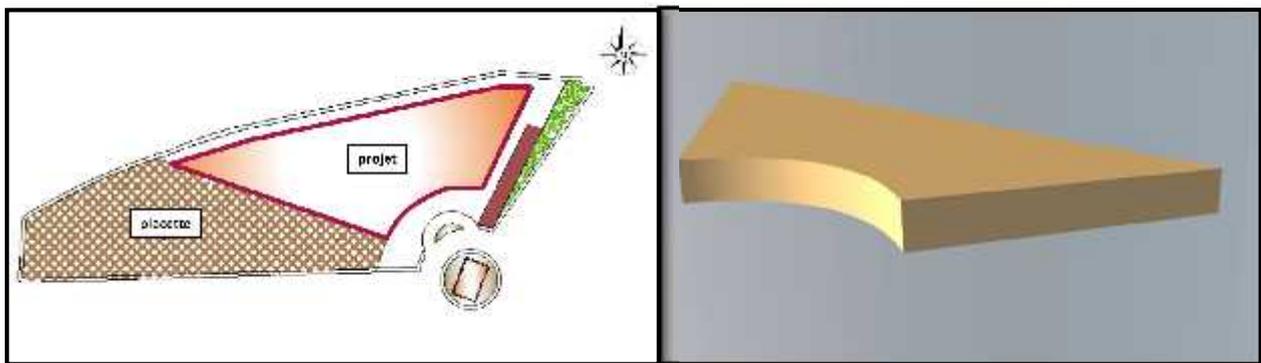


Figure3.79: genèse de la forme étape 1.  
 Source : réalisé par l'auteur.

**ETAPE2 : décomposition de volume :**

- Les limites de la parcelle ont créé la forme du projet.
- Le percé visuel qui relie la placette avec le site archéologique vient pour décomposer la forme en deux volumes. Qui seront relié par une parcelle au niveau de 1<sup>er</sup> étage

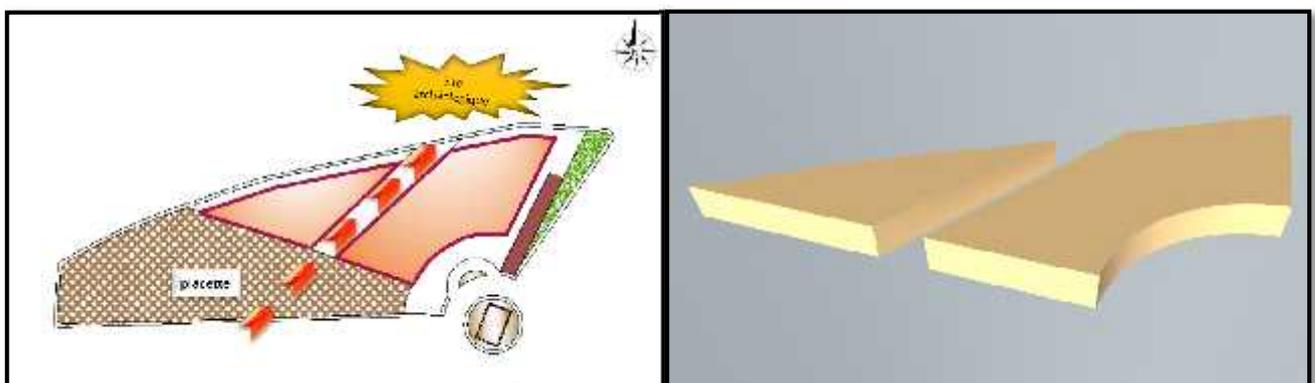


Figure3.80: genèse de la forme étape 2.  
 Source : réalisé par l'auteur.

### ETAPE3 : traitement d'angles

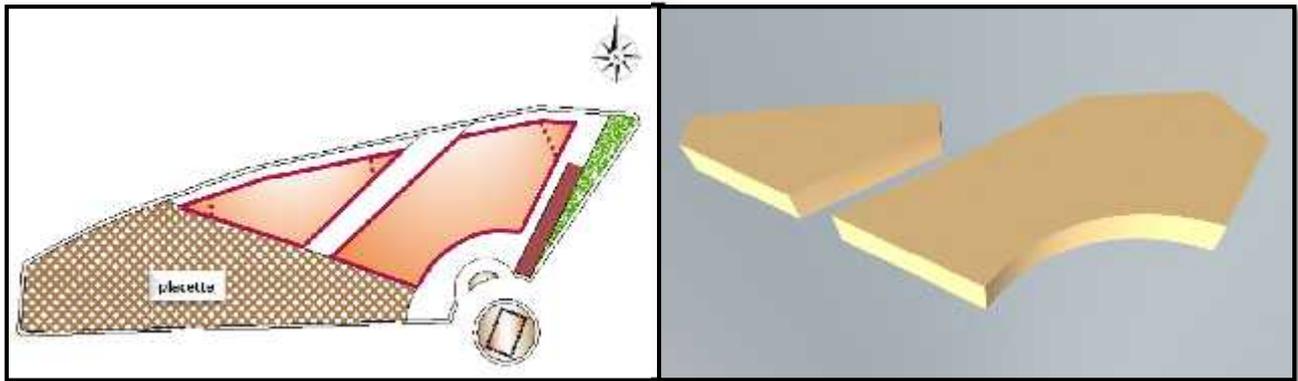


Figure3.81: genèse de la forme étape 3.  
Source : réalisé par l'auteur.

### ETAPE4 :

Notre projet situe dans une séquence urbaine importante d'un contexte circulaire, donc on a proposé la forme de hébergement un arc afin de suivre ce contexte circulaire.

- Ce qui a donné à la forme de l'hébergement un aspect d'un écran permettant d'assurer un bon positionnement des chambres pour profiter de l'éclairage, et des belles vues sur la mer, le port, le ment de Chenoua, le site archéologique, la huilière romain d'un côté, et la porte ECOSIUM, le parc urbain un autre côté.

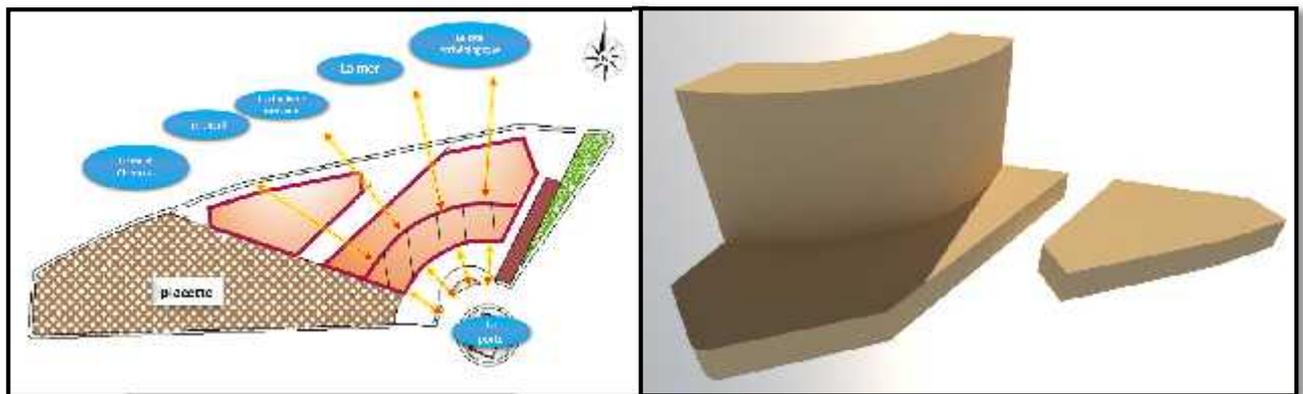


Figure3.82: genèse de la forme étape 4.  
Source : réalisé par l'auteur.

### ETAPE5 :

Pour marquer l'entrée, on a mis demi-cylindre sur la façade principale.

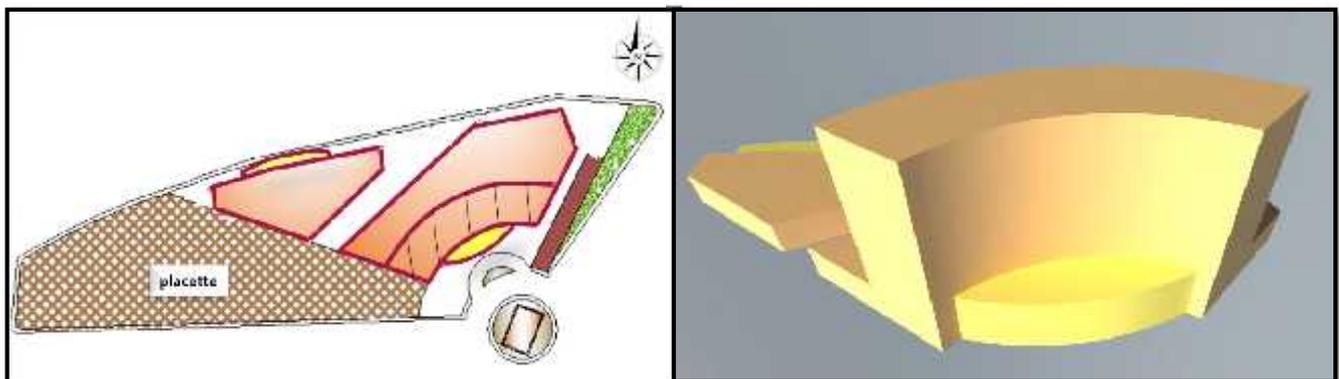


Figure3.83: genèse de la forme étape 5.  
Source : réalisé par l'auteur.

## ETAPE6 :

On a fait des débranchements pour alléger la masse, et créer l'ombre.

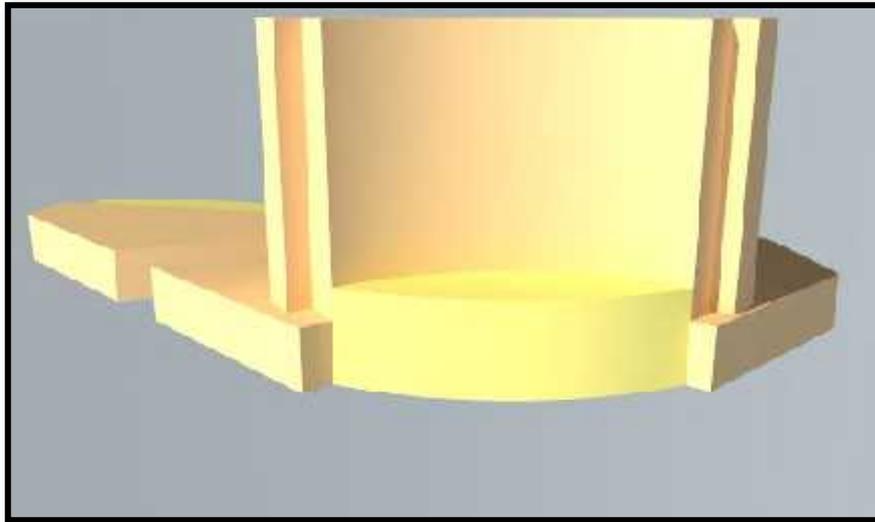


Figure3.84: genèse de la forme étape 6.

Source : réalisé par l'auteur.

## VII. 4.2. Répartition de programme :

D'après notre recherche thématique sur les hôtels, nous avons constaté que l'organisation des hôtels se fait en trois parties :



Donc nous avons proposé cette répartition de fonctions par plateaux

- **1er plateau:** stationnement et services
- **2ème plateau :** réception, boutiques, et Restauration.
- **3ème plateau:** restauration, administration, et Conférence.
- **4ème plateau :** restauration
- **De 5ème plateau jusqu' au 11eme Plateau :** Hébergement
- **12 et 13 Emme plateau :** remise-en forme et Piscine.

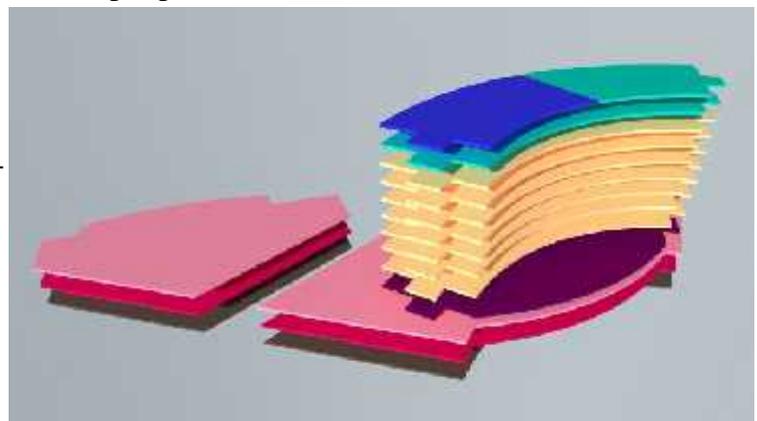


Figure3.85: répartition des fonctions par plateaux.

Source : réalisé par l'auteur.

Le réez de chaussée et le premier étage seront donnés à la ville. Afin de présenter une continuité urbaine.

## VII. 4.3. system de distribution :

Notre projet possède deux types de systèmes de distribution :

- **Horizontal :** au niveau de RDC ,1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> un espace central distribue vers les espaces qui l'entourent  
De 3<sup>ème</sup> jusqu' au 12<sup>ème</sup> un couloir qui distribue aux chambres.
- **Vertical :** il est pour le but d'assurer la circulation verticale et la liaison entre les différents niveaux.  
-Au centre de bâti deux ascenseurs panoramiques sont installés avec un escalier de secours permettant de découvrir l'extérieur et profiter des vues panoramique sur la mer et la huilière romaine.  
-Des escaliers latéraux pour la circulation de public, la circulation privée est limité au 1<sup>er</sup> étage donc le public ne peut pas accéder aux espaces privés de hôtel.  
-le projet est équipé par deux escaliers de secours dont ils sont apparents dans les deux côtés de la façade.

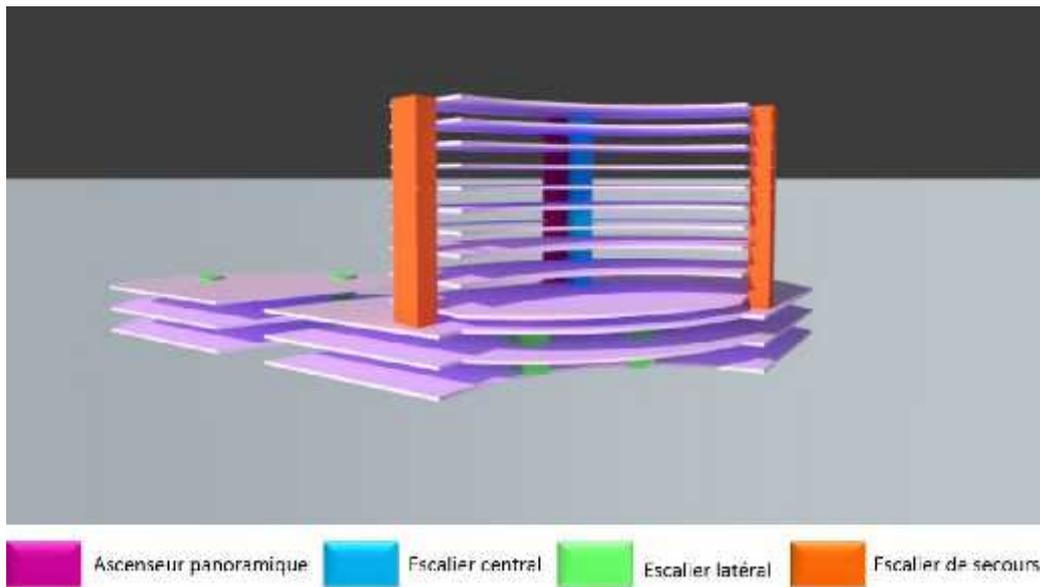


Figure3.86: system de distribution de l'hôtel .

Source : réalisé par l'auteur.

## VII. 4.4. system de structure :

- **la trame :**  
-La trame structurelle de notre projet est radioconcentrique.

A cause de la forme de l'hébergement d'hôtel d'un part et son contexte qui s'inscrit dans un nœud circulaire d'un autre part cela nous a dirigés vers un point précis qui est le centre du cercle qui englobe le nœud.

- **Type de structure :**  
On a obtenu une structure métallique avec un plancher collaborant afin d'assurer les grands portés et de dégager les espaces intérieurs.

## VII. 4.5. expression des façades :

Le projet de compose de 3 éléments émergents :

Le soubassement : exprimé par les espaces publics de l'hôtel (commerce, restauration) qui présente une continuité urbaine avec l'axe commercial proposé.

Le corps : partie d'hébergement.

Le chapiteau : le centre de remise en forme et la piscine qui chapotent la façade.

## **VIII. Conclusion :**

L'analyse de notre aire d'intervention nous a permis d'élaborer un plan d'aménagement qui s'intègre dans la ville, qui montre notre volonté d'articuler notre aire d'intervention aux autres parties de la ville, et qui profite parfaitement des potentialités de la zone.

Concernant le projet architectural, son idée de base dès le début de sa conception a consisté à répondre aux problématiques et recommandation de l'environnement urbaine.

### **CONCLUSION GENERALE :**

Après avoir affecté la problématique générale, nous avons identifié la problématique spécifique à notre air d'intervention, et nous avons essayé de proposer des solutions en utilisant les principes de la mixité sociale et fonctionnelle afin de désenclaver le quartier pour lui faire jouer le rôle d'articulation entre le centre coloniale et l'extension Est de la ville de Tipaza.

La première partie nous a permis d'identifier une problématique spécifique relative à l'ouverture physique et visuelle de ce fragment de ville sur son environnement afin d'assurer la continuité et la liaison entre le centre et l'extension EST de la ville

La deuxième partie nous a permet d'aborder les différentes thématiques développer afin de tirer des concepts urbanistiques et architecturaux dans une approche comparative entre les différentes expériences.

La troisième partie nous a permis de référer à l'approche typo morphologique afin de connaitre le processus de formation et de transformation de la ville de Tipaza .et d'aboutir à une structure cohérente et un plan de composition adopter à notre zone d' intervention .

En fin pour conclure, espérons nous que notre projet va constituer une réponse adéquate à notre problématique.

## Bibliographie :

### Ouvrage :

- **AMOR BELHEDI.** « L'aménagement du territoire. Principes & approches ». 2010. p4
- **DIND,** « La gestion du projet urbain », Ed : Lausanne, janvier 2011
- **INGALLINA PATRIZIA,** «Le projet urbain», Ed : Que sais-je ?, France, 2001
- **KEVIN LYNCH,** «L'image de la cité», Dunod, Paris, 1960
- **MOUNIR BOCHNAKI,** «Tipaza site du patrimoine mondial » Alger, ENAG, 1989
- **P.H. PANERAI, J, CH, DEPAUL.** «Élément d'analyse urbaine». 1974
- **PHILIPPE PANERAI,** La Croissance Urbaine - « Analyse Urbaine », Ed : parenthèses
- **PIERRE PINON,** «COMPOSITION URBAINE, 1- Repères», Ed : STU, avril 1992
- **RICHARD MEIER** « les tissus urbains », 1987. P 255.
- **SAIDOUNI, MAOUIA.** « Eléments d'introduction à l'urbanisme (histoire-méthodologie –réglementation) », Ed : Casbah, Algérie 2001
- **SIDI BOUMEDINE RACHID.** «L'urbanisme en Algérie (Echec des instruments ou instruments de l'échec) ».Ed : Les alternatives urbaines. Alger, 2013

### Article :

- **ABA SADKI,** «La requalification urbaine : Recommencer la ville à zéro" entre exigences sociales et impératifs techniques», 16 décembre 2010
- **SAID AISSA KAHINA, DR. ING OTHMANI-CHABOU MERIEM,** «Où sont les quartiers périphériques et leurs habitants dans les projets de ville en Algérie ? »
- **NADIR DJERMOUNE,** «Dysfonctionnement et défaillance des instruments d'urbanisme en Algérie », 24 février 2014.
- **SAÏD CHOUADRA,** «de la fragmentation à la recomposition : cas de la ville algérienne». 1 may 2009.
- **CRISTOFOL A,** «Comment caractériser l'enclavement des zones urbaines sensibles ? Élaboration d'indicateurs d'enclavement physique des espaces urbains à l'aide d'un sig». IGN, paris, France
- **MOUNA. A,** « Le gouvernement va se pencher sur la restructuration des grandes villes », 1<sup>er</sup> septembre 2014.
- **AOUISSI KHALIL BACHIR1 ET MADANI SAID,** «Conservation et mise en valeur des ruines romaines à Tipasa par intégration urbaine»,

### Revue :

- **CAMILLE TIANO,** «Quelles valeurs pour revaloriser les territoires urbains ? », Revue européenne de géographie 23091..2010
- **JEAN-PHILIPPE ANTONI ET SAMY YOUSOUFI,** « Étalement urbain et consommation d'espace. Étude comparée de Besançon, Belfort et Montbéliard », Revue Géographique de l'Est, vol. 47 / 3 | 2007.
- **ICOMOS** (International Council on Monuments and Sites).

### Site web :

- <http://fr.calameo.com/books/000163542a3d2952a59b0>.
- Google earth
- Google image
- Google map
- Slide Share

### Thèse et mémoire :

- **ATIA NADINA**, «Réaménagement d'un tissu urbain existant. La plaine ouest d'Annaba»
- **HADJILA BOUCHRA et MOUSLIM IMANE**, «une articulation urbaine entre imama et champ de tir pour une cohérence durable du territoire de l'agglomération de Tlemcen» mémoire de master en architecture, 2016.
- **HALLAL IBTISSEM**, « la mixité urbaine dans les quartiers d'habitat contemporains (cas de ayouf - jijel) », mémoire master 2« option : habitat et environnement urbain », 2007.
- **NEDJAI FATIHA**, «Les instruments d'urbanisme entre propriétaire, foncier et application». Thèse de magister «option : établissements humains dans les milieux arides et semi -arides»
- **NEDJAI FATIHA**, «Les instruments d'urbanisme entre propriétaire, foncier et application». Thèse de magister.
- **SAHRAOUI RAHMA et MOUDOULIA ALIA**, « Structuration urbaine au niveau des cours d'eau. Aménagement des berges d'oued merzoug Tipaza», Mémoire master 2 «option : ARVITER », 2015.

### Analyse d'exemple :

- Exemple 1 : POPSU. Centre-Ville VILLE : VAULX-EN-VELIN. Emilie Gallerey. Juin 2006
- Exemple 2 : Département Génie Civil et Urbanisme. Option aménagement. J.-M. DELEUIL. Projet de rénovation urbaine du quartier de Mermoz Nord, Lyon 8<sup>ème</sup>.Dossier d'Opération. Juin 2006
- Exemple 3 : Projet de rénovation urbaine du quartier de La Coudraie. Avenant au dossier de présentation à l'Agence Nationale pour la Rénovation urbaine. Document préparatoire RTP – Projet La Coudraie- 30 Août 2010

### Document :

- **Charles Wallon** - ZAC République Parc Marianne à Montpellier Club des chargés d'aménagement de la DDT de l'Isère (projet ANMA) Comment favoriser la densification ? 17 février 2015 Club des chargés d'aménagement de la DDT de l'Isère
- Définition selon La rousse.
- Direction de la culture de la wilaya de Tipasa, (décembre 2010) : « présentation des conclusions de l'étude du PPMVSA de Tipasa ».
- Document : Révision du PDAU de la commune de Tipaza, 2008.
- **FERAHTA et ABED**, «Centre et centralité.2em partie».
- Guide de gestion de projets urbains/principes stratégiques pour la gestion de projets urbains/qu'est-ce qu'un projet urbain.
- la loi n°11-04 du 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière.
- PDAU DE TIPAZA
- Règlement parasismique Algérien
- ZHUN : Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle, venue avec la circulaire n°355 de 19 février 1975.

## 1.1. Lecture de la structure territoriale :

Pour CANIGGIA la lecture du territoire vise la compréhension de raisons d'implantation de la ville dans le site, ces raisons on les retrouve dans la structuration territoriale liée avec la nature du site.

### 1.4.1. Le 1er cycle :

La descente de la montagne pour occuper la plaine, passe par quatre phases principales successives

#### ➤ La 1<sup>ère</sup> phase :

La création du premier parcours qui est la ligne de crête principale, ou elle est limitée entre les deux Oueds, MAZAFRAND à l'est et oued NADOR à l'ouest

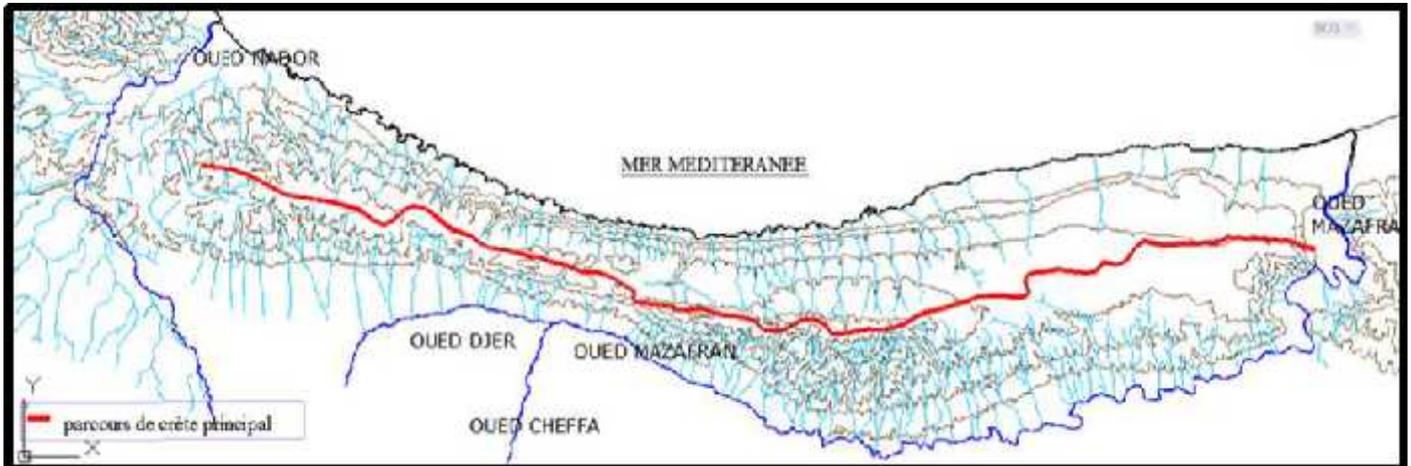


Figure3.4 : le premier parcours structurent

#### ➤ La 2eme phase :

La création des lignes de crêtes secondaires qui son perpendiculaire à la ligne de crête principale, avec l'apparition des hauts promontoires et le pratique de l'agriculture.

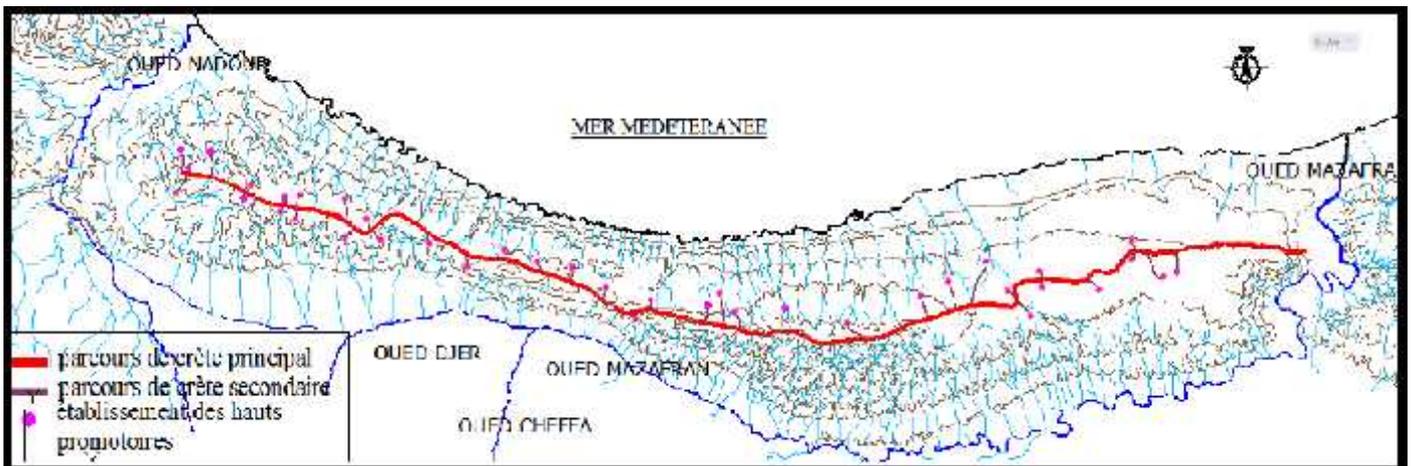


Figure3.5 : établissement du haut promontoire

#### ➤ La 3eme phase :

Phase d'établissement du bas promontoire de l'apparition des échanges grâce à l'apparition du chemin contre crête.

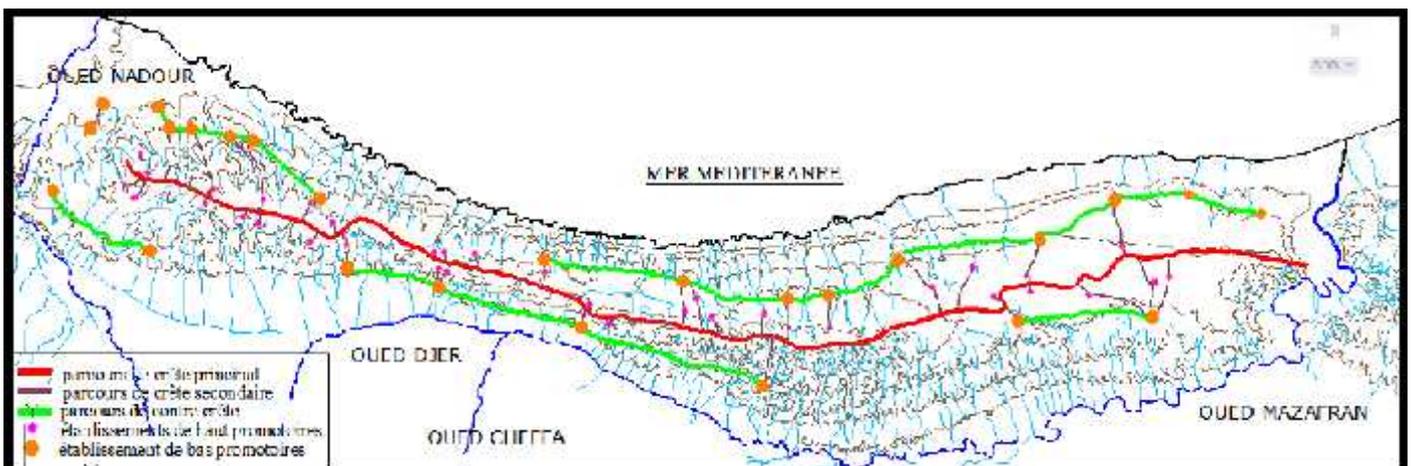


Figure3.6 : établissement du bas promontoire

➤ La 4eme phase :

La création des noyaux urbains et l'occupation de la plaine du moment où l'homme apprit à faire l'agriculture irriguée, avec l'apparition des marchés

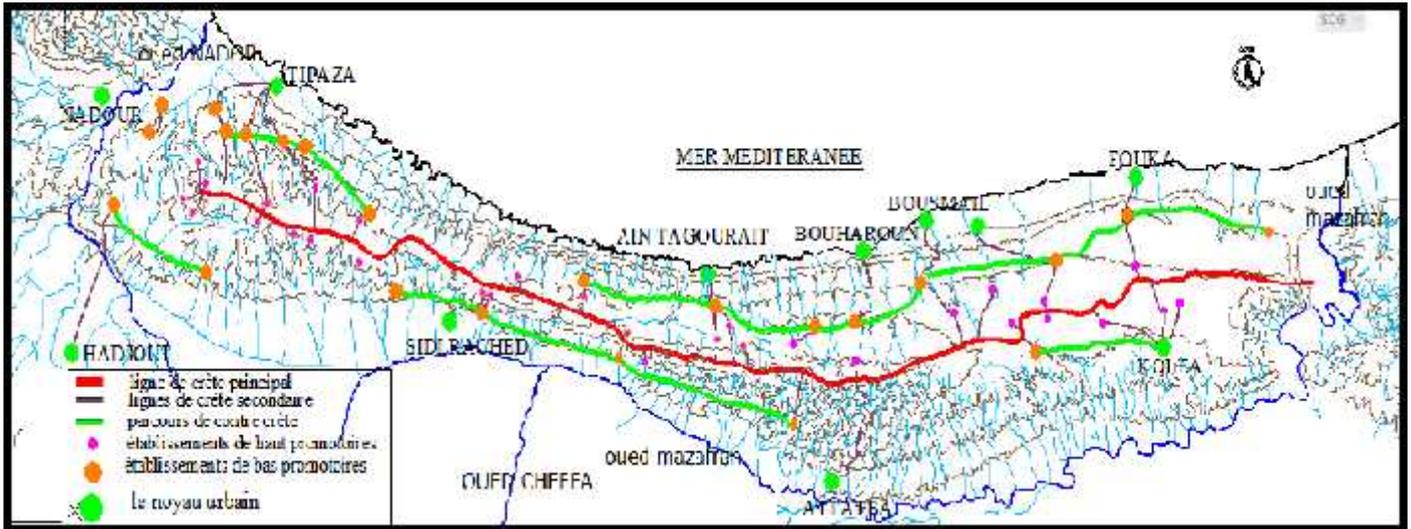


Figure3.7 : occupation du la plaine

1.4.2. Le 2eme cycle :

C'est un cycle de consolidation, c'est la remontée vers la montagne après une saturation de la plaine (la crise enivrement ale).

Actuellement, la croissance de la ville est linéaire. Elle suit le chemin de crête secondaire vers le sud, ce développement est ainsi à cause des obstacles qui sont : Le site archéologique (côté sud et ouest) La mer (côté nord) Les terres agricoles (sud et ouest).

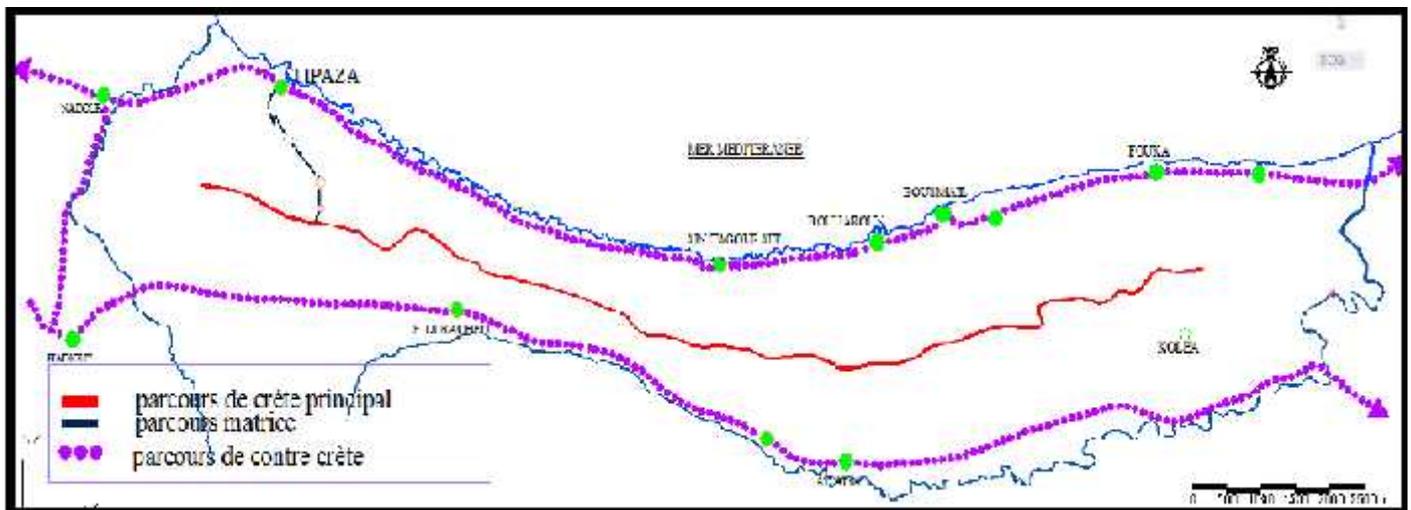


Figure3.8 : carte de synthèse

1.4.3. synthèse :

Après cette analyse territoriale on remarque que la ville de Tipaza a été créé pendant la 3eme phase du premier cycle grâce à un parcours de contre crête secondaire qui descend de la crête principale parallèlement a oued Merzoug et la création du parcours maritime a renforcé la position de la ville dans le territoire

On a conluis que l'homme a occupé le territoire de façon stratégique c'est-à-dire il a choisi les sites qui répond à ses besoins (Protection du vent, présence d'eau...)

## I. Analyse des exemples :

### 3.1. Exemple international : L'HOTEL LE SHERATON DAMEISHA

#### 3.1.1. fiche technique :

Fiche technique :

Architect : Zaha Hadid

Situation : à Shenzhen .Chine

L'année de construction : 2007

Catégorie : hôtel de vacances

NB des chambres : 368.

Confort : Hôtel 5 étoile



#### 3.1.2. Situation et accessibilité :

Sheraton Dameisha Resort, Située dans la région orientale de Shenzhen, (la station de Hong Kong KongLuo Hu). À Proximité des parcs à thème, des terrains de golf, théâtre, Jardin de thé et de nombreux lieux donnent un autre avantage à l'emplacement du Sheraton.

Une possibilité d'accéder facilement à cet hôtel par l'aéroport international de Shenzhen. Le quartier d'affaires central de la ville est à 25 km de l'hôtel Sheraton Dameisha Resort.



#### 3.1.3. Les offres de l'hôtel :

##### ➤ Hébergement :

- **Chambres Océan** : 50-90 Mètres carrés, Du 3<sup>ème</sup> au 11<sup>ème</sup> étages.
- **Chambres Sheraton Club** : 50-56 Mètres carrés ,12<sup>ème</sup> étage.
- **Chambres standard** : 386 chambres, parmi lesquelles 52 suites et 16 villas.
- **Suite avec terrasse** : dotée d'une grande terrasse privée. Ces suites spacieuses abritent une salle de séjour séparée.100 Mètres carrés Du 8<sup>ème</sup> au12<sup>ème</sup> étages.
- **Suites Océan** : les suites Océan présentent un espace ouvert.80 Mètres carrés, Du 3<sup>ème</sup> au 12<sup>ème</sup> étages.
- **Grande Suite** : les vues à 270° sur la mer. Les baies vitrées se prolongent dans la paisible chambre.85Mètres carrés, Du 5<sup>ème</sup> au 11<sup>ème</sup> étages.
- **Suite Ambassadeur** : un espace d'une intimité supplémentaire, 170 Mètres carrés 6<sup>ème</sup>, 9<sup>ème</sup> et 11<sup>ème</sup> étages .
- **Suite Présidentielle** : suite de 395 mètres carrés. Située au dernier étage, elle offre une kitchenette, un sauna.12<sup>ème</sup> étage.



- **Restauration** : deux restaurants et bars exclusifs
  - **Restaurant italien Capri** : Avec vue sur la mer et des vues panoramiques depuis le deuxième étage.
  - **Restaurant Feast ouvert en continu** : un restaurant interactif qui propose un large éventail de plats.
  - **Bar au bord de la piscine**
  - **Bar-salon du lobby**
  - **Bar Capri**
  - **Café pour enfants Tropicana** : au bord de la piscine en forme de kiosque.



➤ **Réunions et événements :**

Un espace de plus de 2 165 mètres carrés, dont une superbe Grande Salle de bal, dix salles de réception, un espace de pré-réception de 1 500 mètres carrés, des espaces pour accueillir tout type d'évènements, qu'il s'agisse d'une grande conférence ou d'un mariage magique.



- **La Grande salle de bal en configuration salle de classe** : Grande Salle de bal sans colonne de 1 020 mètres carrés, peut accueillir 1 200 personnes pour un cocktail ou 600 pour un banquet.

➤ **Loisir :**

- **Piscines extérieures** : Située à 20 mètres seulement de la baie. Mesurant 3700 mètres carrés.
- **Piscine intérieure chauffée** : de 360 mètres carrés, avec ses grandes baies vitrées donnant sur piscine pour enfants en plein air, une température agréable de 26-28°C.
- **Centre de remise en forme Fitness** : Situé au rez-de-chaussée de l'hôtel. En forme de 120 mètres carrés donne sur la piscine pour enfants et le café pour enfants.
- **SPA** : Situé au rez-de-chaussée, de 1 500 mètres carrés, abrite cinq salles de soin individuelles et cinq grandes salles doubles, toutes dotées de vestiaires indépendants, d'une douche Vichy et d'un Jacuzzi.
- **Club pour enfants** : aux enfants jusqu'à 12 ans qui séjournent à l'hôtel, propose une multitude de jouets, des machines à jeu et plusieurs jeux de construction.
- **Salon Sheraton Club** : Cet espace de détente situé au deuxième étage offre le petit déjeuner gratuit, des en-cas en soirée et un vaste choix de boissons tout au long de la journée.
- **Court de tennis** : en plein air avec éclairage de nuit.





### 3.1.4. L'architecture de l'hôtel :

L'inspiration pour le design de l'hôtel est dérivée de **-l'aura-** qui est la force perçue invisible qui entoure le site, le concept est incarné dans les qualités naturelles et éphémères des éléments environnants géographiques et environnementales qui génère une atmosphère particulière et unique (**esprit**) et sens du lieu, appelé dans la mythologie romaine comme l'esprit protecteur d'un lieu connu comme (**genius loci**).

L'unique aspect, c'est aligner dans le sens Est-Ouest avec l'axe long du site pour maximiser les vues sur l'océan et les aspects du sud.

La forme du bâtiment, la planification et la volumétrie suit une forme **sinueuse et fluide**, il ya pas d'angle droit, tout est réglé de façon radiale avec des courbes, une courbe sinusoïdale et la silhouette des montagnes.



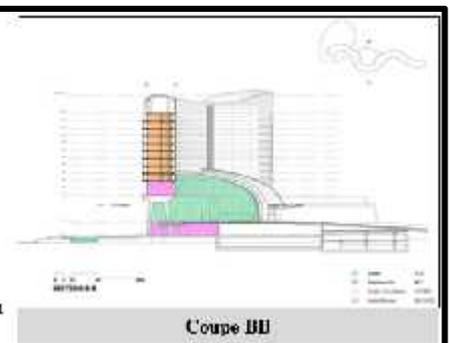
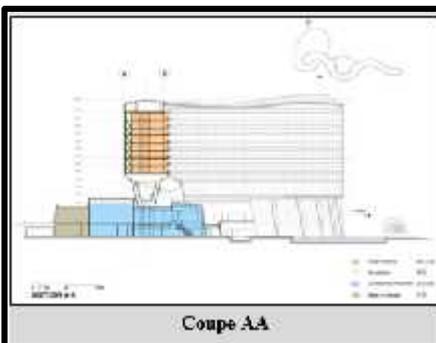
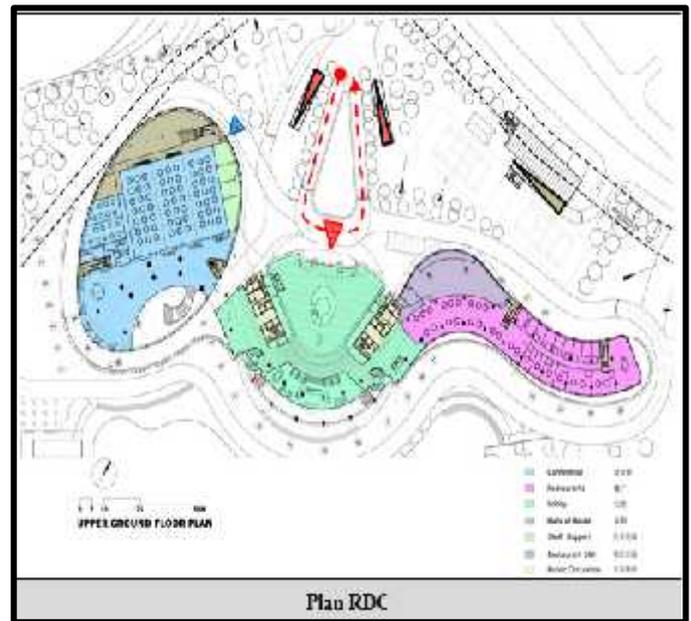
Les caractéristiques naturelles de la Dameisha "**aura**" de l'océan, les vagues, les vents et les montagnes environnantes agir en tant que cadre et sont symbolisées dans une forme de construction qui a un esprit distinct, dynamique et sous forme organique avec un sens du mouvement.



- Le désir de créer une forme de construction plus dynamique intégrant une impression de mouvement a conduit à modifier et faire varier la hauteur du toit de la tour en élevant et inclinant la masse du bâtiment à la tête, il est soulevé plus haut en tant que structure en porte à faux et la création d'une zone de vide en dessous ce qui en fait un élément plus important
- un vide a été introduit dans le corps de l'édifice comme un espace extérieur couvert qui permet le mouvement et la perméabilité de l'air à travers le site, et les angles de la queue vers le bas pour créer une forme effilée contenant des chambres exécutives avec terrasse jardin extérieur.



### 3.1.5. Dossier graphique :



L'accueil



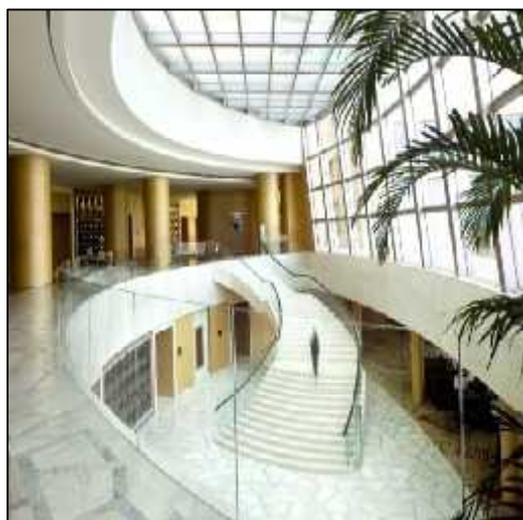
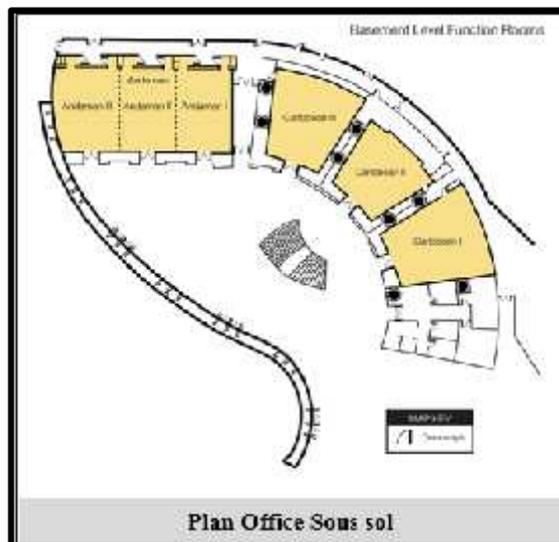
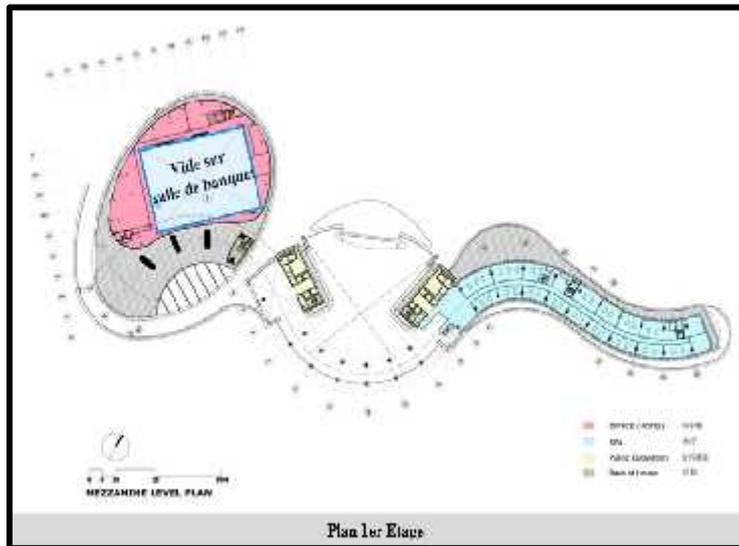
Salle de banquet



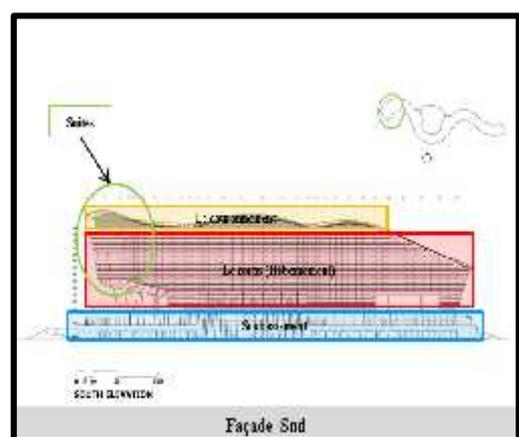
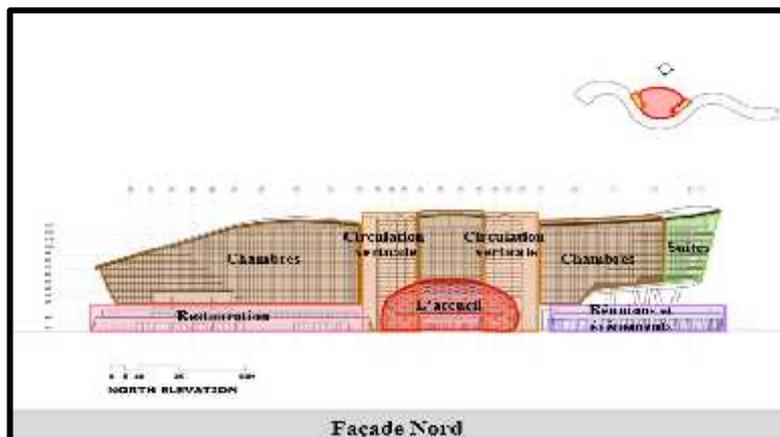
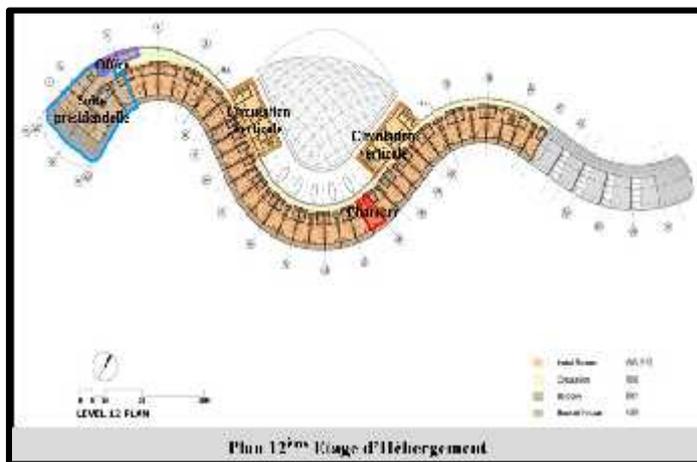
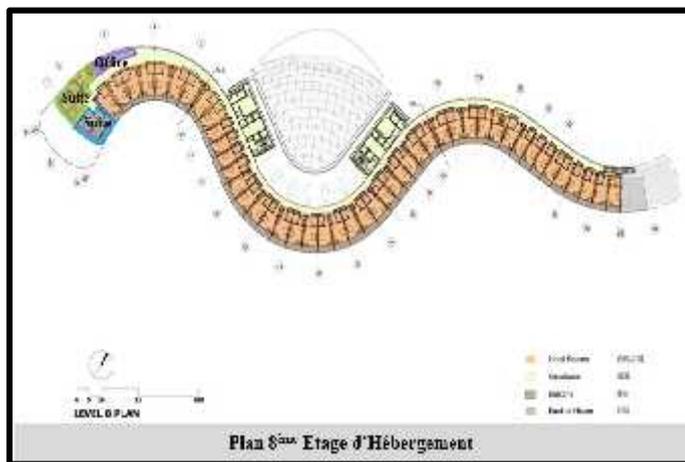
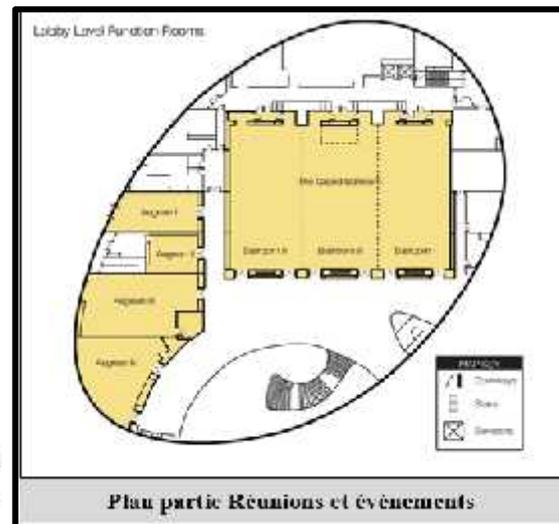
Restaurant



Bar lounge



- Circulation verticale
- Remise en forme
- Office
- Salles de réception+ Salle de conférence



## 3.2. Exemple nationale : L'HOTEL LE SHERATON DAMEISHA

### 3.2.1. fiche technique :

**Architect** : Luigi Moretti

**Situation** : Alger, Algérie

**L'année de construction** : 1973

**Catégorie** : hôtel d'affaire

**Confort** : Hôtel 5 étoile

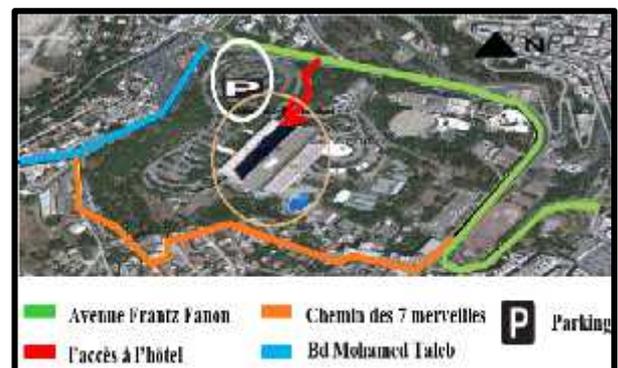


### 3.2.2. situation et accessibilité :

- L'hôtel EL AURASSI se trouve en plein centre d'Alger à 15 km de l'aéroport international «Houari Boumediene », Il se trouve tout près des sites suivants :  
**Bibliothèque nationale d'Algérie, Place de l'Emir Abdelkader et Palais du Gouvernement. Bureau de poste principal et Mosquée Ketchaoua.**
- L'hôtel est délimité par le Bd Frantz fanon à l'EST et au NORD , le Bd Taleb Mohamed à l'OUEST et le chemin des 7 merveilles .



- L'accès à l'hôtel se fait à partir du boulevard Frantz Fanon.
- Une fois à l'intérieur le client a le choix entre deux parkings selon ses activités. Il peut se faire déposer à l'entrée de la réception(2) ou bien de garer son véhicules dans le parking et accéder à ce moment-là à l'hôtel par une rampe d'escalier. Mais il peut aussi garer au second parking lui donnant alors accès directement aux salles de conférences ou à la piscine et aux cours de tennis.



### 3.2.3. Les points forts de l'hôtel EL AURASSI :

- Sa notoriété tant au plan national qu'international.
- Sa position géographique qui lui permet de dominer fièrement la ville d'Alger du haut de ses treize étages.
- Capacité technique d'exploitation importante tant pour l'hébergement que pour la restauration.
- Commodités, confort et large gamme de prestations qu'il offre.
- Possède un savoir-faire certain dans l'accueil des grands événements, notamment pour ce qui est dans l'organisation des plus grandes conférences et des plus importants congrès.
- Possède un personnel formé et perfectionné, ce qui permet à l'hôtel de constituer une référence en matière.
- Une politique tarifaire des plus modestes, ce qui lui offre une possibilité de manœuvre très large sur le marché.

### 3.2.4. Les offres de l'hôtel :

L'hôtel a opté depuis sa création pour un mode d'organisation fonctionnel, les activités ont été découpées en des fonctions spécialisées, marquées par une forte différenciation.

Les activités de l'hôtel se présentent comme suit :

➤ **Hébergement** : L'hôtel El – Aurassi a une capacité de 455 chambres (775 lits).

▪ **Les chambres :**

- **Chambre standing** : Vue sur jardin, lit king ou à 2 lits 48 m2. Chambre vue sur jardin.
- **Chambre luxury** : Vue sur mer, lit king size ou à 2 lits 54 m2. Chambre très spacieuse avec une splendide vue sur la baie d'Alger.
- **Chambre exécutive floor** : Chambre très spacieuse dans un étage très calme (VIP).
- **Les suites** : L'Hôtel dispose de 16 suites Confort, 14 suites Prestige.
- **Les suites juniors** : d'une superficie de 70 m2 avec une superbe grande chambre, lit King size
- **Les suites senior** : d'une superficie de 100 m2 disposent d'une superbe grande chambre complètement rénovée, lit King size.
- **Une suite présidentielle** : D'une superficie de 250 m2. Deux chambres spacieuses avec lit king size et une chambre à deux lits avec 2 salons séparés.



▪ **Les appartements :**

**Appartement panoramique exécutive floor :**

Huit appartements avec une superficie de 120M<sup>2</sup> chacun, dotés d'une superbe grande chambre, d'un lit king size, avec un salon séparé, une grande terrasse privative équipée d'un grand balcon individuel offrant une vue sur la baie d'Alger.



➤ **Restauration :**

Nombre : 05

- **Restaurant Driba Shop** : il offre un service rapide et facile avec une qualité d'accueil et de prestation, offrant petit déjeuner ou repas.
- **Restaurant Algérien EL DAQDAQ** : Ce restaurant offre une multitude de plats de différentes régions d'Algérie
- **Restaurant Italien FIBONACCI**:Ce restaurant offre des mets de la cuisine italienne, notamment du sud de l'Italie.
- **Restaurant les TAGARINS**:Tout le confort d'un haut lieu de gastronomie et une carte d'excellence ouverte sur le monde.
- **Qum tara** : Cette espace dédié à la contemplation et à l'admiration de la baie d'Alger en sirotant un thé ou un café ; en dégustant une glace ou un gâteau.



➤ **Capacité Conférences :**

L'offre de base de l'hôtel porte sur l'organisation de congrès et conférences, grâce à sa position de leader, et de par sa capacité en salles de réunions (8 salles).

Toutes les salles sont équipées de sonorisation avec possibilités de traduction simultanée en quatre langues.

- **Salle de Conférence**
- **ALMAWAKIF**
- **Salle ALFARABI**
- **Salle EL AURASSI FIRST**



➤ **Equipements d'Animation :**



Piscine avec coin barbecue



Cinq (05) courts de tennis

➤ **Remise en forme :**



Salle de gym -fitness



Hamмам



Salon de beauté



Salon de coiffure



Sauna



Salle de massage

➤ **Autres Prestations :**

Business Center : envoi de fax, travaux de secrétariat, Internet

Agence de location de véhicules

Agence bancaire et change : CPA

Compagnies aériennes : Air Algérie, Alitalia

Navette directe aéroport d'Alger

Station de Taxi

Parking de 750 places

Boutiques artisanat, Kiosque à tabacs, etc.....

Location de bureaux (Niveau C). (Niveau A).



### 3.2.5. L'architecture de l'hôtel :

#### ➤ Principes d'implantations :

Moretti inaugura son aventure Algérienne avec l'Aurassi, un bâtiment extraordinaire du fait de la complexité du programme de l'ordre et de la perfection des solutions adoptées, il en fit un symbole qui manifestait la valeur dominante de la nouvelle architecture littéralement de la ville d'Alger.

Le projet proposé par Moretti a eu un espace déjà connue, il a fait une construction autonome qui synthétisait la complexité des conditions initiales.

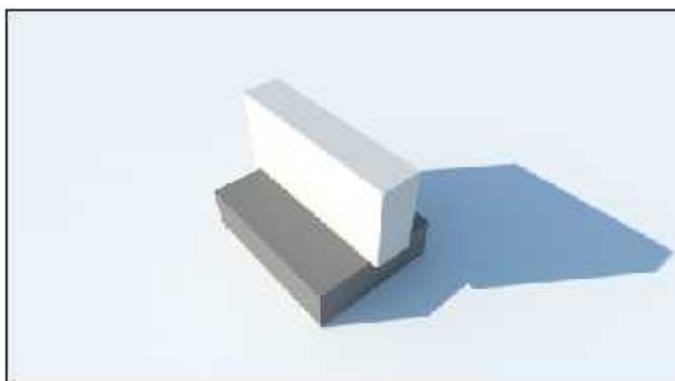
Premièrement il s'occupa de la structure et cherche les possibilités technique dont il disposait, il met la technique de construction au service d'une organisation claire rigoureuse des espaces à l'aide de l'ingénieur Silvano Zorzi ce dernier intervint sur la structure du bâtiment sur une surface de (130 m X 85 m) où il a renforcé les fondations.



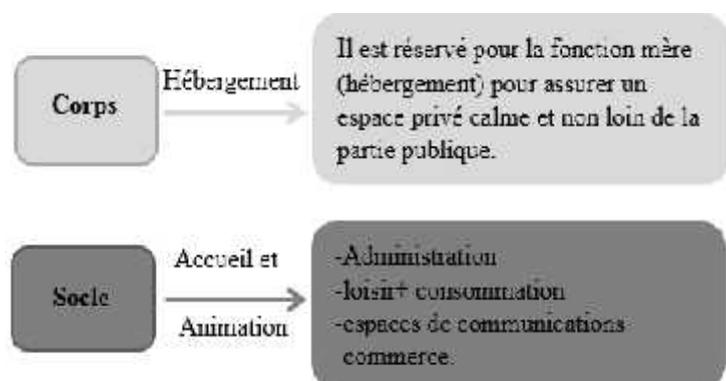
#### ➤ Analyse formelle et volumétrique :

L'hôtel est composé de deux volumes :

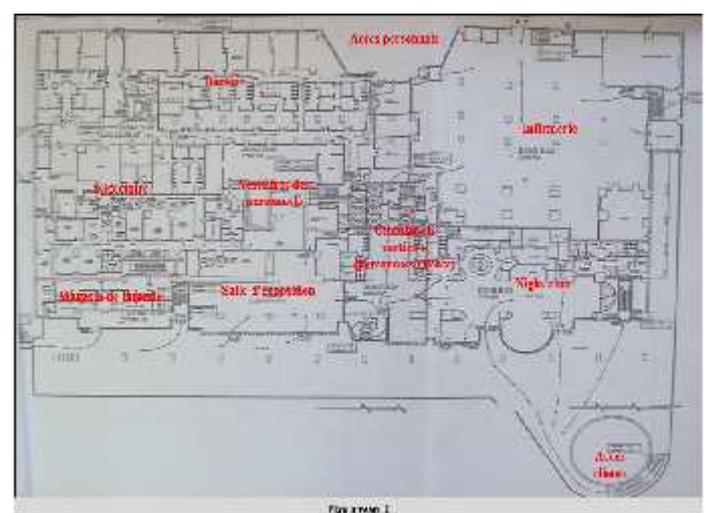
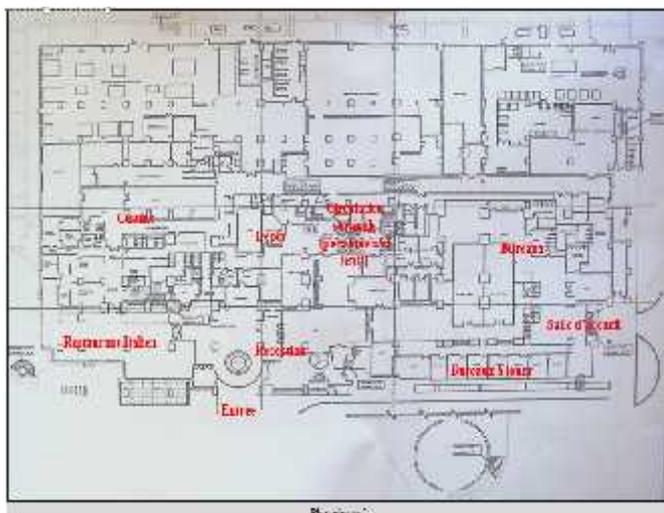
Un socle qui abrite la partie service de l'hôtel (administration, cuisines, économat, pressing...) et la partie public (salle de conférences, restaurants, snacks...) sur laquelle repose un parallélépipède qui abrite la partie hébergement qui n'est accessible que pour les clients, cette partie se trouve isolée vis-à-vis de la partie publique et ce dans le but logique de ne pas perturber la tranquillité des locataires.

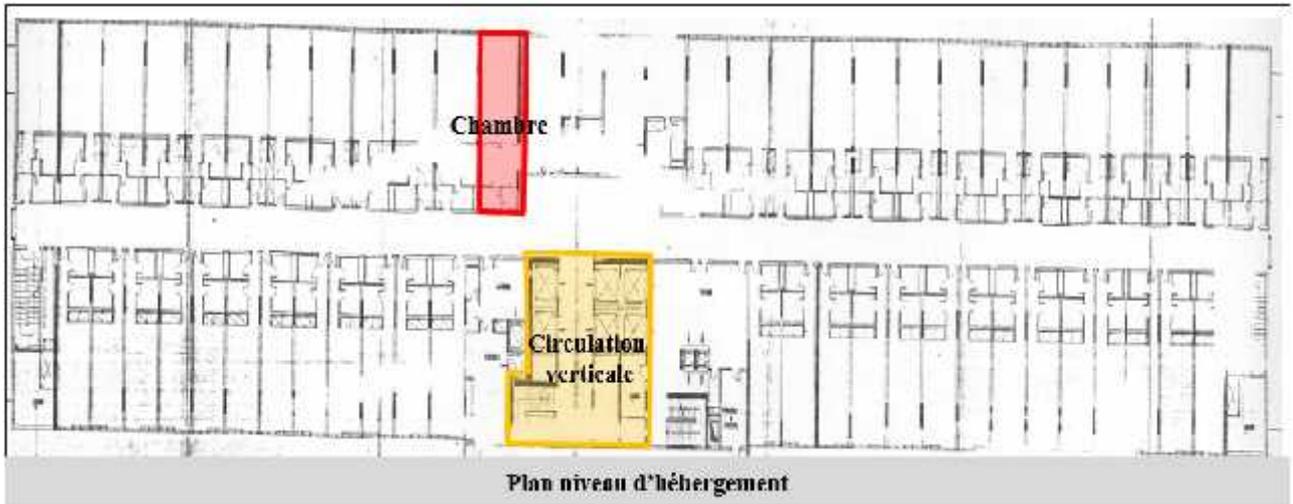
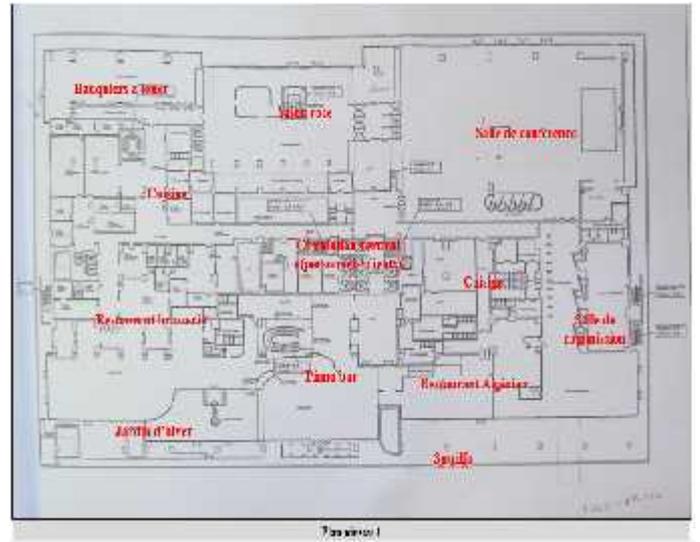
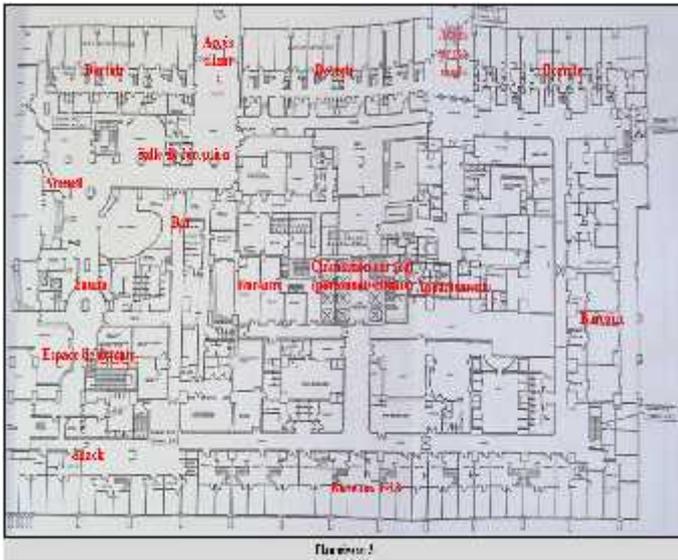


Soubassement (partie public) | Le corps (Partie hébergement)



### 3.2.6. Dossier graphique :





**Une disposition linéaire des chambres**



## Recommandations :

- Dans L'implantation de l'équipement, on doit aboutir à un projet dit **ancrer** qui s'adaptera réellement à son contexte.
- La forme de projet épouse la morphologie du terrain et sa volumétrie devrait être spectaculaire.
- On devrait prévoir des accès séparés : accès pour piétons et mécaniques en plus de l'accès privé pour chaque entité du projet.
- La circulation doit s'avérer clairement pour offrir une agréable atmosphère pour le client.
- Il faudra avoir des espaces spacieux faciles à aménager dans le but de garantir des animations mêlées de dynamisme.
- Les espaces doivent être articulés autour d'un grand hall d'accueil nommé " hall commun " qui dessert les différentes salles d'exposition et de réunion, en plus des boutiques, bars et des restaurants.
- L'hôtel doit avoir un gabarit imposant par rapport à son environnement, ce qui permet le repérage et le marquage de ce dernier.
- La composition volumétrique et le traitement des façades doivent nous renseigner sur les différents activités qui se déroulent à l'intérieur de l'hôtel.
- L'équipement devrait contenir trois zones distinctes :
  - zone du public.
  - zone des clients.
  - zone du personnel.
- Dans le cas des hôtels balnéaires il est important de maximiser les vues vers la mer.
- La conception du projet doit refléter les caractéristiques de la culture locale et nationale.
- Il est important de tenir en compte du confort de sécurité tels que : la protection contre l'incendie et les issues de secours.

## II. Programme quantitatif qualitatif de l'hôtel :

Niveau	Espace	Surface	Surface total
Sous-sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parking</b></li> <li>• <b>Lingerie+ buanderie+ blanchisserie :</b></li> </ul> -Comprend : Machine à laver, sèche-linge, meubles de rangement. -Machine à coudre Grande tables à repasser Armoires ou étagères.	3698m <sup>2</sup> 210m <sup>2</sup>	4322m <sup>2</sup>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Locaux techniques :</b></li> </ul> climatisation et chauffage, alimentation en eau	250m <sup>2</sup>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Stockage</b></li> </ul>	164m <sup>2</sup>	
R.D.C	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Entrée principale :</b></li> </ul> Porte tambour, tourne sur un axe le but c'est de faciliter l'accès aux handicapés. Le handicapé a besoin de 1m20 et l'entrée est équipée de deux portes 1m20 2 <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hall :</b></li> </ul> Le hall doit être spacieux et ces dimensions doivent être en rapport avec la capacité d'accueil des clients. Il joue un rôle important dans l'organisation de l'hôtel, c'est un atrium. Il comportera : <ul style="list-style-type: none"> <li>une réception de forme circulaire</li> <li>conciergerie</li> <li>contrôle</li> <li>bagagerie</li> <li>salon d'attente : - Espace réservé pour la clientèle de l'hôtel, attendre se reposer ou recevoir des personnes.</li> <li>- Espace grand meublés</li> </ul>	50m <sup>2</sup> 29m <sup>2</sup> 19m <sup>2</sup> 26m <sup>2</sup> 300m <sup>2</sup>	

	<p>d'après les règles hôtelières Algérienne la surface minimale est de 160 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Restaurant de gastronomie moderne :</b> spécialisé dans les gastronomies internationales. -ambiance créé par l'utilisation des différents couleurs. -utilisation des matériaux modernes. -éclairage naturel et artificiel. -équiper avec des mobiliers modernes.</li> <li>• <b>Lobby bar :</b> -un comptoir de forme organique. -éclairage artificiel varie. -équiper par des tabourets.</li> <li>• <b>Cafeteria :</b> doter un bar (comptoir avec des tabourets). -équiper avec des tables et des chaises modernes.</li> <li>• -éclairage artificiel.</li> <li>• <b>Salon de coiffure homme et femme :</b> espace moins décoré d'une ambiance moins coloré. -équipements modernes.</li> <li>• <b>Hall d'entrée 2 :</b></li> <li>• <b>Salle d'exposition :</b> -espace réservé aux différentes expositions. -espace éclairé naturellement pour mettre en valeur les différents objets exposés. -éclairage artificiel.</li> <li>• <b>Salon de thé :</b> -doter un bar (comptoir avec des tabourets). -équiper avec des tables et des chaises modernes. -éclairage artificiel.</li> <li>• <b>Boutique :</b> boutique souvenir du pays ; (tapis, vêtements, ...) Vente tabacs et journaux, Vente tableaux de peintre. Vitrine transparente décoration moderne.</li> <li>• <b>Sanitaires :</b> -à proximité de hall. -sanitaires pour femmes et pour hommes. -prendre en considération les handicapés</li> </ul>	<p>1000m<sup>2</sup></p> <p>300m<sup>2</sup></p> <p>580m<sup>2</sup></p> <p>40m<sup>2</sup>*2</p> <p>360m<sup>2</sup></p> <p>170m<sup>2</sup>*2</p> <p>265m<sup>2</sup></p> <p>16m<sup>2</sup>*6</p> <p>16m<sup>2</sup>*4</p>	<p>3464m<sup>2</sup></p>
<p><b>1<sup>er</sup> étage</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Restaurant de gastronomie traditionnelle :</b> -dans le cadre traditionnel et spécialisé dans la gastronomie locale Algérienne. -il doit avoir une ambiance avec un décor traditionnel, et des tableaux de l'artisanat locale. -équiper par des tables et des chaises sculptées en bois. -éclairage naturel et artificiel.</li> <li>• <b>Bar karaoké :</b> -un comptoir de forme organique. -éclairage artificiel varie.</li> <li>• <b>Salon de pose traditionnel :</b></li> <li>• <b>Agence de voyage :</b> pour les différentes réservations pour les voyages à l'intérieur et extérieur de pays.</li> <li>• <b>Annexe de banque :</b> permettre aux clients de retirer l'argent. -permettre aux clients l'échange de monnaies.</li> <li>• <b>administration :</b></li> <li>• <b>Salle multifonctionnelle.</b></li> <li>• <b>Salle de conférence :</b> -salle de conférences vaste -aménagée par des rangers s de chaises -équiper par un écran et instruments de projections et des hauts parleurs,...</li> </ul>	<p>1000m<sup>2</sup></p> <p>230m<sup>2</sup></p> <p>201m<sup>2</sup></p> <p>77m<sup>2</sup></p> <p>77m<sup>2</sup></p> <p>136m<sup>2</sup></p> <p>168m<sup>2</sup></p> <p>760m<sup>2</sup></p>	<p>2649m<sup>2</sup></p>

<b>2eme étage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Restaurant panoramique</b></li> <li>• <b>Sanitaires</b></li> <li>• <b>Terrasse aménagée</b></li> <li>• <b>Espaces technique</b></li> </ul>	800m <sup>2</sup> 16m <sup>2</sup> *2 1540m <sup>2</sup> 96m <sup>2</sup> *2	2564m <sup>2</sup>
<b>De 3eme jusqu'au 9eme étage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Chambre simple:</b> -prendre en considération les handicapés. -équiper d'un lit de deux personnes confortable, télévision, téléphone, espace de rangement, bureau pour travailler avec accès à internet. doté de sanitaire ; WC+ SDB. -éclairage naturelle et artificiel. les mobiliers placés près des murs ou intégrés dans les murs pour avoir des espaces vastes et flexibles</li> <li>• <b>Chambre double:</b> prendre en considération les handicapés. -même ambiance que la chambre simple, doubler les équipements. -éclairage naturel et artificiel. -les meubles seront placés près des murs ou intégrés pour avoir des espaces vastes et flexibles.</li> <li>• <b>Suite :</b> -doter d'un coin de travail. -elle profite d'une terrasse. -espace plus grand et plus confortable qu'une chambre. -doter d'un salon moderne équipé avec des mobiliers modernes et de luxe.</li> <li>• <b>Salon de pose</b></li> <li>• <b>Chambre de service</b></li> </ul>	34m <sup>2</sup> *9  34m <sup>2</sup> *9  55m <sup>2</sup> *2  64m <sup>2</sup> 14m <sup>2</sup>	800m <sup>2</sup>
<b>10eme étage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Chambre simple</b></li> <li>• <b>Chambre double</b></li> <li>• <b>Suite</b></li> <li>• <b>Suite présidentiel :</b> -conçue comme un appartement. -excellent confort, utilisation des meubles d'un excellent confort -éclairage naturel et artificiel. -elle profite d'une terrasse.</li> <li>• <b>Salon de pose.</b></li> <li>• <b>Chambre de service.</b></li> </ul>	34m <sup>2</sup> *6 34m <sup>2</sup> *6 55m <sup>2</sup> *2 130m <sup>2</sup> *2  64m <sup>2</sup> 14m <sup>2</sup>	800m <sup>2</sup>
<b>11eme étage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Salle d'électrothérapie</b></li> <li>• <b>box de massage :</b></li> <li>• <b>soin capillaire et dermique</b></li> <li>• <b>chambre de sauna</b></li> <li>• <b>bureau de gestion</b></li> <li>• <b>Infirmierie :</b> Espace équiper de 5 lits pour donner les premiers soins 20m<sup>2</sup>+ bureau du médecin 4m<sup>2</sup>+ espace rangement 4m<sup>2</sup></li> <li>• <b>Sanitaires</b></li> <li>• <b>Espace technique</b></li> </ul>	106m <sup>2</sup> 58m <sup>2</sup> 85m <sup>2</sup> 70m <sup>2</sup> 13,5m <sup>2</sup>  34m <sup>2</sup>  16m <sup>2</sup> 390m <sup>2</sup>	772,5m <sup>2</sup>
<b>12eme étage</b>	<b>Salle de sport :</b> elle est équipée d'appareils modernes, bon éclairage et aération. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Salle de jeux</b></li> <li>• <b>Piscine :</b> à l'extérieur, totalement ouverte. -une forme organique. -entouré de végétation. -doter d'une terrasse aménagée par des tables et des chaises.</li> <li>• <b>Box de douche</b></li> <li>• <b>Bureau de gestion</b></li> </ul>	170m <sup>2</sup>  190m <sup>2</sup> 390m <sup>2</sup>  14m <sup>2</sup> 13,5m <sup>2</sup>	777,5m <sup>2</sup>

