

UNIVERSITE MOULOU MAMMERI DE TIZI OUZOU  
FACULTE DE GENIE DE LA CONSTRUCTION  
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

## MEMOIRE DE MASTER EN ARCHITECTURE

**Option** : Architecture, ville et patrimoine.

**Atelier** : Requalification et projet urbain.

# **“Réhabilitation de l’hôtel Lalla Khadîdja”**

***Un patrimoine en devenir en quête d’une valorisation.***



Présenté par :

M<sup>elle</sup> : TACHABOUNT Ourida

M<sup>elle</sup> : AMRANI Sabrina

Encadré par :

M<sup>er</sup> : AICHE Boussad

M<sup>me</sup> : FEKRACHE Lamia

**Année universitaire : 2018-2019**

## **Remerciements**

*Au terme de ce travail, il nous est agréable d'adresser nos gratitude et amples remerciements à notre promoteur **M<sup>er</sup> AICHE Boussad**, pour ses orientations, sa patience, sa rigueur et sa disponibilité toute l'année et surtout pour le soutien qu'il nous a témoigné.*

*Nos vifs remerciements vont à **M<sup>er</sup> AIT AIDER** pour le temps qu'il nous a accordé et surtout pour le soin et la qualité de ses orientations et explications.*

*Nous remercions **M<sup>me</sup> FEKRACHE Lamia** pour ses conseils et son implication.*

*Nos remerciements anticipés vont aux membres du jury pour l'intérêt qu'ils ont porté à notre recherche en acceptant de l'examiner et de l'enrichir par leurs propositions.*

*Aux organismes qui nous ont accueilli chaleureusement et nous ont alimentés en la documentation nécessaire pour notre travail ainsi qu'à l'équipe pédagogique du département d'architecture.*

*Un grand merci à nos familles et à toute personne ayant soutenu autant de près que de loin.*

## ***Dédicaces***

*Mes sincères remerciements et reconnaissances à tous ceux qui me sont chers et proches : à ma famille, mes ami(e)s.*

*Mes profonds sentiments et ma gratitude à ma très chère mère.*

*Mes sincères salutations à toute personne ayant contribué à l'achèvement de ce travail.*

***Amina***

*A ma famille, à mes chers parents, pour tous leurs sacrifices, leur amour, leur encouragement. Que ce travail soit l'accomplissement de vos vœux tant allégués et le fruit de votre soutien infailible, Merci d'être toujours là pour moi.*

*Mes sincères salutations à toute personne ayant contribué à l'achèvement de ce travail.*

***Sabrina***

## Résumé

L'urbanisation galopante des villes algériennes, dites contemporaines, est marquée par une confrontation entre la volonté d'affirmer l'identité d'une part et l'aspiration à la modernité d'une autre part.

La ville de Tizi-Ouzou façonnée, au fil de son histoire, par de grands architectes qui ont su l'inscrire dans la modernité de son époque, à l'exemple de FERNAND POUILLON, et qui recèle un legs architecturale Considérable, ne dégorge pas de cette règle. Elle n'est aujourd'hui qu'un simple résultat des mutations non réfléchies qui ont conduit à un paralysie et un dysfonctionnement totale tant sur le plan urbanistique qu'architectural.

Notre réflexion vise à démontrer que le remplacement du patrimoine bâti du **XIX<sup>ème</sup>** et **XX<sup>ème</sup>** siècles au centre des stratégies de la gestion urbaine est un des moyens privilégiés pouvant contribuer à juguler les dysfonctionnements constatés et a décongestionner la ville devenu de nos jours un impératif absolu.

Cette étude a pour vocation d'inscrire l'hôtel Lalla Khedidja ,œuvre emblématique de l'architecte moderniste FERNAND POUILLON se dressant en amant du quartier Nord-Ouest de la ville de Tizi-Ouzou, dans un projet global qui intègre non seulement sa fonctionnalité propre mais surtout la replace au cœur d'un système urbain pour constituer une opportunité de revitalisation et de redynamisation du quartier à travers une opération de réhabilitation et d'extension soucieuse des qualités architecturales et de l'authenticité de l'œuvre , une opération qui a pour but d'affirmer que l'intervention raffinée sur le patrimoine bâti et sa réinsertion urbaine sont deux facteurs catalyseurs pour le dynamisme urbain.

### Mots-clés

Le patrimoine bâti, L'architecture du **XIX<sup>ème</sup>** et **XX<sup>ème</sup>** siècles, La redynamisation, La réhabilitation, L'extension.

## *Table des matières*

Remerciements	
Dédicaces	
Résumé	
Glossaire	
Sommaire	
Liste des figures	
I . Introduction générale.....	I
II . Problématique générale.....	II
III . Problématique spécifique.....	III
IV . Hypothèses.....	III
V. Objectifs.....	III
VI. Méthodologie de travail.....	V

### **CHAPITRE I : PATRIMOINE ARCHITECTURAL DU XIX<sup>ème</sup> ET XX<sup>ème</sup> SIECLES EN ALGERIE**

<b>Introduction</b> .....	02
I.1. Que ce qu'un style architectural .....	02
I.2. Les styles architecturaux en Algérie.....	03
I.2.1. Le style Néo-classique.....	04
I.2.2. Le style Néo- mauresque.....	05
I.2.3. Le style moderne.....	06
<b>Conclusion</b> .....	08

### **CHAPITRE II : LA QUESTION DE LA REHABILITATION EN ALGERIE : CAS DE TIZI-OUZOU.**

#### **Partie 01 : La connaissance du patrimoine par la définition des concepts.**

<b>Introduction</b> .....	10
II.1. La notion de patrimoine.....	10
II.2. Le patrimoine architectural du XIX <sup>ème</sup> et XX <sup>ème</sup> siècle.....	10
II.3. Les outils opérationnels de la conservation du patrimoine.....	10
• La restauration.....	11
• La reconversion.....	11
• La rénovation.....	11
• La réhabilitation.....	11

#### **Partie 02 : La question de réhabilitation.**

<b>Introduction</b> .....	11
II.1. Types de la réhabilitation .....	11
II.2. Les démarches de la réhabilitation.....	12

II.3. Exemples de réhabilitation.....	13
II.4. Exemples de réhabilitation à Tizi-Ouzou.....	16
<b>Conclusion.....</b>	<b>25</b>

### **CHAPITRE III : APPROCHE CONTEXTUELLE**

<b>Introduction.....</b>	<b>27</b>
III.1. Présentation d'aire d'étude.....	27
III.2. Localisation et situation.....	28
III.3. Par quoi est identifié ce fragment.....	28
III.4. Perméabilité et accessibilité.....	29
III.5. Structure viaire.....	30
III.6. Rappel historique.....	31
III.7. L'espace vert et l'espace public.....	32
III.8. potentialités et carences.....	33
III.9. Les actions entretenues en vue de la restructuration.....	35
III.9.1. Lecture des propositions du PDAU.....	35
III.9.1.1. Les objectifs recherchés par le PDAU.....	35
III.9.1.2. Programme proposé par le PDAU.....	35
III.9.2. Les propositions urbaines.....	36
III.9.2.1 Étude de la réhabilitation de l'hôtel lalla khedidja.....	44
III.9.2.1. a. Présentation de l'hôtel.....	44
III.9.2.1. b. Situation, limites et accessibilité.....	45
III.9.2.1. c. Rapport à l'urbain.....	45
III.9.2.1. d. Typologie et langage architecturale.....	46
III.9.2.1. e. Etude de plan de masse.....	47
III.9.2.1. f. Organisation spatiale et fonctionnelle.....	47
<b>Conclusion.....</b>	<b>48</b>

### **CHAPITRE IV: APPROCHE THEMATIQUE**

<b>Introduction.....</b>	<b>50</b>
IV.1. Tourisme d'affaire et ville, Rôle et impact.....	50
IV.1.1. Le tourisme d'affaire, c'est quoi ?.....	50
IV.1.2. Les acteurs des organismes du tourisme d'affaire.....	51
IV.2. Hôtellerie d'affaire.....	52
IV.2.1. Référent 01 : Hôtel Bellevue, Croatie.....	54
IV.2.2. Référent 02 : Hôtel d'affaire, wieden, vienne.....	59
<b>Conclusion.....</b>	<b>60</b>

## **CHAPITRE V : APPROCHE ARCHITECTURALE**

<b>Introduction</b> .....	62
Le contexte d'intervention.....	62
V.01. Réhabilitation de l'existant.....	63
V.02. Extension.....	65
V. 02.1. Conceptualisation.....	65
V.02.2. Implantation du projet .....	69
V.02.3. Description du projet.....	69
V.02.4. Description des entités.....	70
V.02.5. Programme prévisionnel.....	71
V.02.6. Organisation des espaces.....	72
V.02.7. Articulation nouveau/ancien.....	77
V.02.8. Description de la façade.....	77
V.03. Technologie du projet .....	79

**Conclusion générale**

**Références bibliographiques**

**Annexes**

## **GLOSSAIRE**

**ICOMOS** : Conseil international des monuments et des sites.

**INSEE** : Institut national de la statistique et des études économiques.

**INTHT** : Institut national des techniques hôtelières et touristiques Tizi-Ouzou.

**OMT** : Organisation mondiale du tourisme.

**ONU** : Organisation des nations unies.

**PCD** : Plans communaux de développement.

**PDAU** : Plan directeur d'aménagement urbain.

**PMR** : Personnes à mobilité réduite.

**PMU** : Plan de modernisation urbain.

**POS** : Plan d'occupation des sols.

**P.T.T** : Poste, télégraphes et téléphones.

**UNESCO** : Organisation des nations unies pour l'éducation, la science et la culture.

## Liste des figures :

<b>Figure I.01</b> : Façade chambre de commerce.....	04
<b>Figure I.02</b> : Chambre de commerce d'Alger.....	04
<b>Figure I.03</b> : La grande poste d'Alger.....	05
<b>Figure I.04</b> : Bureau de poste de Tizi-Ouzou.....	05
<b>Figure I.05</b> : Bureau de poste de Tizi-Ouzou.....	05
<b>Figure I.06</b> : Façade du théâtre régional.....	06
<b>Figure I.07</b> : Façade du théâtre régional.....	06
<b>Figure I.08</b> : Façade bâtiments bleu.....	07
<b>Figure I.09</b> : Façade bâtiments bleu.....	07
<b>Figure I.10</b> : Façade sous –préfecture.....	07
<b>Figure I.11</b> : Façade de l'hôtel de ville.....	07
<b>Figure II.01</b> : Diagramme des outils de la réhabilitation.....	12
<b>Figure II.02</b> : Perspective de l'hôtel.....	13
<b>Figure II.03</b> : Façade principale de l'hôtel.....	13
<b>Figure II.04</b> : Coupe verticale de l'hôtel.....	13
<b>Figure II.05</b> : Château laurier avec l'une des extensions proposées.....	14
<b>Figure II.06</b> : Entrée principale de royal hôtel.....	14
<b>Figure II.07</b> : A gauche reprises des enduits. A droite scellement de la pierre.....	15
<b>Figure II.08</b> : Esquisses plans et coupes de royal hôtel.....	15
<b>Figure II.09</b> : Façade du royal hôtel donnant sur le boulevard de la Soummam .....	15
<b>Figure II.10</b> : Renforcement et consolidation des éléments de structure.....	16
<b>Figure II.11</b> : Utilisation de la signalétique sur les façades du bâtiment.....	16
<b>Figure II.12</b> : Sous-préfecture à l'époque coloniale.....	17
<b>Figure II.13</b> : Sous-préfecture après réhabilitation.....	17
<b>Figure II.14</b> : Façade principale de l'hôtel de ville 1896 .....	18
<b>Figure II.15</b> : Frottant décoré de fresques et d'une horloge.....	18
<b>Figure II.16</b> : P.T.T de Tizi-Ouzou.....	18
<b>Figure II.17</b> : Hôtel KOLLER a l'époque coloniale .....	19
<b>Figure II.18</b> : Façade principale donnant sur le boulevard ben mehidi2004.....	20
<b>Figure II.19</b> : Ouverture avec bardage en ferronnerie.....	20

<b>Figure II.20:</b> Partie de l'esplanade aménagée suivant des formes organiques.....	21
<b>Figure II.21 :</b> La mise en œuvre des arcs en béton 2007.....	22
<b>FigureII.22 :</b> La mise en œuvre de la couverture en aluminium2010.....	22
<b>Figure II.23 :</b> Clôture longeant la rue LARBI BEN MEHIDI .....	23
<b>Figure II.24 :</b> Modélisation 3D de la proposition du maître d'œuvre.....	23
<b>Figure II.25 :</b> Hôtel Balloua.....	24
<b>Figure II.26:</b> Hôtel Lala khedidja .....	24
<b>Figure II.27 :</b> Habitation coloniale .....	24
<b>Figure III.01 :</b> Vue aérienne de l'aire d'étude.....	28
<b>Figure III.02 :</b> Délimitation aire d'étude.....	28
<b>Figure III.03 :</b> Image aérienne du quartier Nord-Ouest.....	29
<b>Figure III.04:</b> Emplacement des édifices a valeur patrimoniale.....	29
<b>Figure III.05 :</b> Axe générateur de croissance.....	30
<b>Figure III.06 :</b> Voies convergentes au nœud BABOUCHE SAID.....	30
<b>FigureIII.07 :</b> Vue aérienne BABOUCHE SAID.....	30
<b>Figure III.08 :</b> Vue aérienne tissu colonial.....	31
<b>Figure III.09 :</b> Tracé du tissu colonial1900.....	31
<b>Figure III.10 :</b> Vue aérienne tissu post colonial.....	31
<b>Figure III.11 :</b> Urbanisation du centre-ville de Tizi-Ouzou1950 .....	32
<b>Figure III.12 :</b> Urbanisation du centre-ville de Tizi-Ouzou2015.....	33
<b>Figure III.13 :</b> Placette délaissée.....	33
<b>Figure III.14 :</b> Clôture sous-préfecture.....	33
<b>Figure III.15 :</b> Placette cité 20 aout.....	33
<b>Figure III.16 :</b> Rue frères BOUZIDI.....	34
<b>Figure III.17 :</b> Stationnement illicite sur les trottoirs.....	34
<b>Figure III.18 :</b> Rue frères BEN SALAMA.....	34
<b>Figure III.19 :</b> Clôture empêchant l'ouverture à l'urbain.....	37
<b>Figure III.20:</b> Proposition d'aménagement de la séquence.....	38
<b>Figure III.21 :</b> Etat des lieux de la séquence.....	38
<b>FigureIII.22 :</b> Proposition d'aménagement de la séquence et de la médiathèque.....	39
<b>Figure III.23 :</b> Etat des lieux de la séquence.....	39
<b>Figure III.24 :</b> embellissement des façades.....	40
<b>Figure III.25 :</b> Réhabilitation du marché couvert.....	40
<b>Figure III.26 :</b> Etat des lieux de la séquence.....	40

<b>Figure III.27</b> : Proposition d'aménagement de la placette.....	41
<b>Figure III.28</b> : Etat des lieux de la séquence.....	41
<b>Figure III.29</b> : Proposition d'aménagement de la séquence.....	42
<b>Figure III.30</b> : Etat des lieux de la séquence.....	43
<b>Figure III.31</b> : Proposition d'aménagement de la séquence.....	44
<b>Figure III.32</b> : Façade principale de l'hôtel.....	44
<b>Figure III.33</b> : Façade principale de l'hôtel en cours de réhabilitation.....	44
<b>Figure III.34</b> : Situation, limites et accessibilité.....	45
<b>Figure III.35</b> : Mur de soutènement voie frères BOUZIDI.....	45
<b>Figure III.36</b> : Entrée principale en chicane.....	45
<b>Figure III.37</b> : Fenêtres en longueurs et bais vitrée.....	46
<b>Figure III.38</b> : Escalier de l'hôtel.....	46
<b>Figure III.39</b> : Elément d'appel.....	46
<b>Figure III.40</b> : Porte à faux de la piscine.....	46
<b>Figure III.41</b> : Plan de masse.....	47
<b>Figure III.42</b> : Plan du 2eme entre sol.....	47
<b>Figure III.43</b> : Plan 1 <sup>er</sup> entre sol.....	47
<b>Figure III.44</b> : Plan RDC.....	48
<b>Figure III.45</b> : Plan du 1er étage.....	48
<b>Figure III.46</b> : Plan du 2eme étage.....	48
<b>Figure IV.01</b> : Modélisation aire d'étude.....	62
<b>Figure IV.02</b> : Plan RDC de l'hôtel existant.....	63
<b>Figure IV.03</b> : Environnements immédiat et parcelle.....	65
<b>Figure IV.04</b> : Le traitement d'angle proposé.....	66
<b>Figure IV.05</b> : Axe générateur de la forme.....	66
<b>Figure IV.06</b> : Idéation de l'extension.....	67
<b>Figure IV.07</b> : Création de la cour interne et de la faille.....	68
<b>Figure IV.08</b> : Sculpture du volume cylindrique .....	68
<b>Figure IV.09</b> : Coupe schématique d'implantation.....	69
<b>Figure IV.10</b> : Schéma de principe du programme de base.....	70
<b>Figure IV.11</b> : Plan zone de réception au RDC.....	74
<b>Figure IV.12</b> : Plan niveau -9.5.....	74
<b>Figure IV.13</b> : Plan niveau -3.85.....	74
<b>Figure IV.14</b> : Partie loisirs RDC.....	75

<b>Figure IV.15</b> : Partie loisirs 3.66.....	75
<b>Figure IV.16</b> : Hébergement RDC.....	76
<b>Figure IV.17</b> : Hébergement niveau 3.66 .....	76
<b>Figure IV.18</b> : Détails de fixation des ailes solaires .....	81
<b>Figure IV.19</b> : INTHT Tizi-Ouzou .....	81
<b>Figure IV.20</b> :Théâtre KATEB YACINE avant réhabilitation.....	81
<b>Figure IV.21</b> : Cité 20 août.....	81
<b>FigureIV.22</b> : Hôtel des communes .....	82

## I. INTRODUCTION GENERALE

Il ne fait aujourd'hui plus aucun doute que la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti constituent l'un des principaux enjeux de la pratique urbanistique. Selon le rapport de mise en œuvre de l'(UNESCO), sa préservation est indispensable : « *La perte, par suite de dégradation ou de disparition, de l'un quelconque de ces biens éminemment précieux constitue un appauvrissement du patrimoine de tous les peuples du monde.* »<sup>1</sup> Il se compose de richesses naturelles et de biens culturels, dont fait partie le patrimoine urbain et architectural.

L'Algérie, à l'instar des pays longtemps conquis, possède un riche patrimoine urbain et architectural qui présente des spécificités régionales. Ce legs architectural « *dérivé d'un style importé ou d'un brassage entre celui-ci et le cachet traditionnel local* »<sup>2</sup> contribue fortement à l'animation du territoire urbain de par ses spécificités architecturales témoignant d'une période phare de son histoire.

Toutefois, de nos jours, les transformations profondes des sociétés ont conduit à la mise en place de politiques d'extensions urbaines au profit de la prise en charge du patrimoine existant, un patrimoine altéré suite à la négligence, la surexploitation, les transformations anarchiques. En dépit des tentatives de réhabilitation entreprises, l'absence de méthodologie et de savoir-faire font parfois peser sur son devenir de sérieuses menaces.

Pourtant bien géré, ce patrimoine peut être d'une importance cruciale pour nos villes et un catalyseur de développement urbain grâce à sa dimension culturelle et son impact en termes de tourisme, l'image de la ville mais surtout la structuration urbaine.

La ville de Tizi-Ouzou, riche en patrimoine bâti, notamment d'une architecture coloniale n'est pas en reste face à ce fléau, l'on recense aujourd'hui bon nombre d'édifices qui s'inscrivent dans la même démarche qui défigure l'image du bâtiment en le remodelant. le quartier Nord-Ouest en est d'ailleurs représentatif, il constitue une véritable charnière entre plusieurs tissus (traditionnel, colonial et post colonial) abritant une multitude de bâtiments à valeurs patrimoniales considérables qui présentent malheureusement un état de vétusté très avancé, hormis quelques tentatives de réhabilitation qui ont conduit à une défiguration totale

---

<sup>1</sup> UNESCO, Comité Intergouvernemental Pour La Protection Du Patrimoine Mondial, Culturel et Naturel, Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial, 26 octobre 2016, p01, <file:///C:/Users/HP/Downloads/document-57-8.pdf> consulté le 21 février 2019.

<sup>2</sup> AICHE Boussad et CHERBI Farida. (2005), « Algérie, Connaissance et reconnaissance du patrimoine », in Thinhinane BENANE, La revue Chantiers nord-africains et l'Architecture moderne entre 1929 et 1939: Exploration d'un patrimoine colonial sur la scène d'Alger, mémoire de magister, UMMTO, Septembre 2017.

des édifices a l'exemple du théâtre KATEB YACINE et le siège de SONELGAZ ,bon nombre de ces bâtiments sont en quête d'une action de revalorisation et de réinscription urbaine soucieuse des qualités patrimoniales qu'ils présentent., le cas échéant de l'hôtel LALLA KHEDIDJA ,œuvre de l'architecte moderniste FERNAND POUILLON, mis en chantier de réhabilitation depuis 2016 ,une opération timide qui se contente de quelques modifications qui ne contribuent guère a son ouverture et à sa mise à jour, pourtant il mérite une attention particulière pour tous ce qu'il apporte comme valeur architecturale au paysage urbain de la ville.

## **II. PROBLEMATIQUE GENERALE**

Face aux enjeux de contemporanéité qui l'interpelle, Tizi-Ouzou, a l'instar des villes algériennes, a vue des mutations et des expansions qui n'ont pas été sans impact sur sa configuration urbaine, cependant, maintes problèmes ont entravé sa transformation , à savoir la croissance démographique démesurée, la dégradation de son cadre bâti ....le résultat, des territoires qui ne répondent plus aux exigences d'un urbanisme contemporain et qui ne présentent aucune cohérence ni complémentarité les unités qui la composent.

Toutefois, ces problèmes restent des maux internes qui semblent mineurs compte tenu des énormes potentiels que possède cette ville.

La reconsidération de la grande valeur que présente le legs architectural qu'elle recèle ainsi que la compréhension évidente de l'enjeu du patrimoine et de l'identité qui joue un rôle important dans la reconquête des villes semblent être des paramètres fédérateurs de l'urbanisme contemporain.

- *Comment s'adapter aux exigences d'un urbanisme contemporain à travers une démarche de renouvellement soucieuse de l'enjeu patrimonial ?*

## **III. PROBLEMATIQUE SPECIFIQUE :**

Le quartier Nord-Ouest de la ville de Tizi-Ouzou se caractérise par la présence d'une multitude d'édifices présentant des valeurs patrimoniales nécessitant des opérations de remise en bon état et méritant une reconnaissance et une valorisation. FERNAND POUILLON, un des protagonistes du mouvement moderne en Algérie, a marqué inévitablement ce fragment par une œuvre considérée comme un témoin tangible de l'aire moderne, L'Hôtel Lalla

Khedidja issus de cette réflexion mérite d'être valorisé pour tous ce qu'il apporte comme valeur architecturale au paysage urbain de la ville.

- *Comment revaloriser ce patrimoine bâti du XX<sup>e</sup> siècle dans une ville où ce dernier marque indéniablement son paysage urbain ?*
- *L'extension et la réhabilitation de cet hôtel peut-elle être d'un intérêt pour le dynamisme de ce quartier?*

#### **IV. HYPOTHESES**

- L'intervention sur une réalité urbaine handicapante peut contribuer à l'amélioration de l'image et de la qualité de vie d'un quartier marginalisé.
- La mise en valeur d'un patrimoine bâti du **XX<sup>ème</sup>** siècle peut participer à une démarche de renouvellement urbain.
- l'extension et la réhabilitation de l'hôtel Lalla Khedidja peut aboutir à sa mise en valeur, sa reconnaissance autant qu'édifice porteur de mémoire tout en l'intégrant à la dimension urbaine de la ville.

#### **V. OBJECTIFS**

- Démontrer qu'à travers une intervention respectueuse des outils méthodologiques, l'on peut améliorer et redonner un second souffle à un bâtiment délaissé porteur de mémoire et le réinsérer dans la dynamique urbaine.
- démontrer que l'intervention correcte sur un bien patrimonial sur le plan architectural peut être d'un apport considérable sur le plan urbanistique.

#### **VI. METHODOLOGIE DE TRAVAIL**

L'organisation du travail a été repartie en cinq chapitres .Le premier sera introductif, suivi du chapitre Un, reprenant les caractéristiques de l'architecture du **XIX<sup>ème</sup>** et **XX<sup>ème</sup>** siècle en Algérie le deuxième chapitre traite la question de la réhabilitation en Algérie entamé par une partie qui consiste en la compréhension des démarches et des outils de la réhabilitation suivi

d'une partie qui a pour but d'analyser le contexte de la réhabilitation en Algérie et qui prend comme objet d'étude la réhabilitation des édifices historiques dans le quartier nord-ouest de TIZI OUZOU pour arriver au chapitre contextuel qui reprend les principales caractéristiques du périmètre d'étude dans lequel des propositions d'aménagement urbains ont été détaillées, il parle également du contexte et de la spatialité du projet afin d'appréhender le site, ses paramètres et sa configuration et d'en tirer les principales potentialités et carences, suivi d'une approche thématique qui consiste en la compréhension des différents concepts et notions clés liés au tourisme et à l'hôtellerie d'affaire et leurs espaces principaux, pour aboutir au chapitre architecturale qui englobe l'ensemble des concepts et des cheminements suivis lors de la conceptualisation du projet d'une part et le choix des matériaux et de la structure du projet d'une autre part.

**CHAPITRE I :**  
**L'ARCHITECTURE DU XIX<sup>ème</sup> ET XX<sup>ème</sup>**  
**SIECLE EN ALGERIE.**

## INTRODUCTION

L'espace urbain des villes de l'Algérie, saturé des traces du passé récent, véhicule une mémoire des formes qui demeure un témoin fort de la richesse architecturale qui marque fortement son territoire, une variété qui trouve ses origines dans la succession des mouvements architecturaux suite à des facteurs historiques qui ont guidé la production artistique de l'époque.

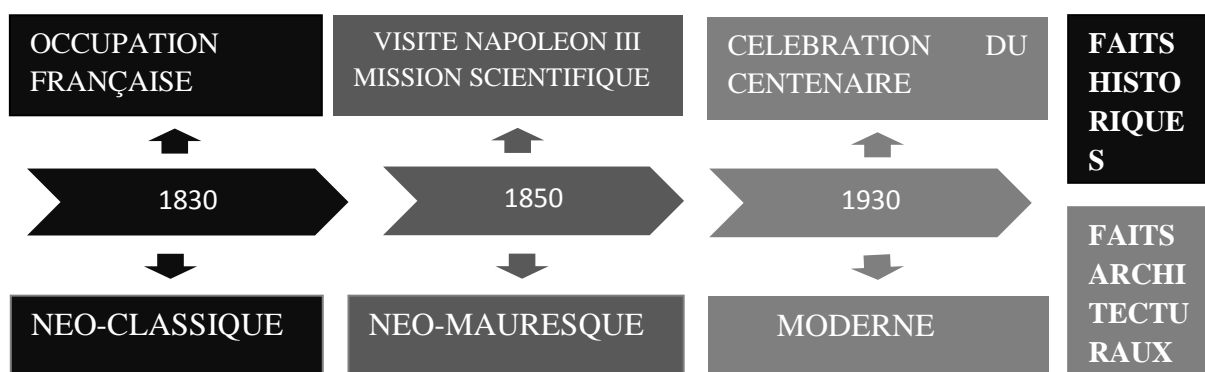
A travers ce chapitre nous allons tenter d'éclairer les fondements de la production architecturale du XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècle en Algérie à travers une rétrospective des évènements.

### I.1. QUE CE QU'UN STYLE ARCHITECTURAL ?

La notion de style est utilisée généralement quand on veut classer les édifices semblables en apparence, structure, matériaux ou période historique. Les édifices sont classés dans les même styles s'ils ont plusieurs caractéristiques communes, à l'exemple de ; la forme et le matériau du toit, le gabarit et le nombre d'étages, la taille, la forme et l'emplacement des ouvertures, détails d'ornementation, matériaux de construction, période historique...

### I.2. LES STYLES ARCHITECTURAUX EN ALGERIE :

L'histoire de l'architecture de l'Algérie peut être répartie en plusieurs périodes, ou styles. Les styles les plus pertinents seront synthétisés ci-dessous :



**Diagramme01** : processus de formation et transformation de la production architecturale  
*source : auteurs*

### I.2.1.LE STYLE NEO-CLASSIQUE :

La production architecturale de la première phase de formation urbaine de la ville coloniale algérienne a été marquée par un langage néo-classique -style de vainqueur- : un style artistique régnant à cette époque dans toute l'Europe marqué par :

- La géométrie des plans.
- La simplicité des volumes de l'édifice.
- L'harmonie des proportions.
- Prédilection pour la colonne et le fronton.
- L'usage d'ornements sculptés inspirés de l'antique : frises grecs.
- La mise en valeur de la surface minérale de l'édifice.
- Raffinement de la distribution des volumes intérieurs.
- Intégration de l'édifice dans un paysage ou un espace urbain.

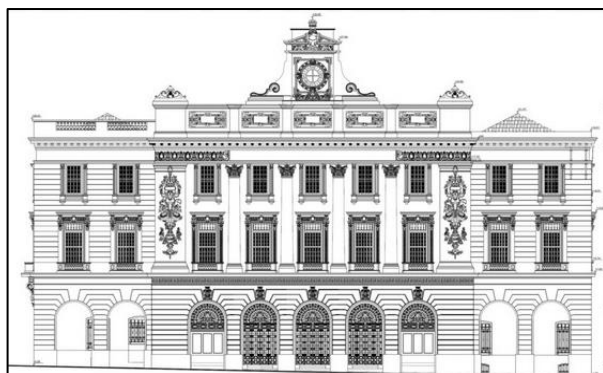
Divers immeubles de ce style architectural marquent encore le paysage urbain algérien notamment la ville d'Alger qui s'est vue recevoir de multiples projets à cette époque.

- **La chambre de commerce à Alger :**

Le Palais Consulaire a été construit à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle entre 1889 et 1892 par l'architecte Henri Louis Paul Petit (1856-1926) (Architecte du gouvernement général de l'Algérie).

Cet édifice a été réalisé dans le but d'accueillir à l'origine le tribunal, la chambre de commerce et aussi tous les services annexes, Il est caractérisé principalement par :

- la symétrie qui se manifeste sur la façade principale.
- les éléments architectoniques adoptés notamment : une série de piliers décoratifs à chapiteaux corinthiens qui assure la relation entre le soubassement et le couronnement.



**Figure I.01 :** façade chambre de commerce  
Source : <http://www.arcadetlemcen.com>



**Figure I.02 :** chambre de commerce  
Source : <http://www.arcadetlemcen.com>

### **I.2.2.LE STYLE NEO-MAURESQUE :**

Un courant culturel instauré par le gouverneur général JONNART et fondé sur la revalorisation de la tradition et la mise en œuvre de multiples actions en faveur des arts indigènes et des cultures locales dans un souci de gagner la sympathie de la population autochtone, ce nouveau style s'inspirait principalement de l'architecture arabe (locale),

Il se distingue par :

- de nombreux emprunts à l'architecture arabo-andalouse : arcs, coupoles, stuc ciselé, portes massives sculptées, faïences et mosaïques, inscriptions coraniques....
- une grande attention aux propriétés monumentales,
- L'harmonie formelle.

Divers édifices datant de la période coloniale reflètent encore les caractéristiques architectoniques de ce style à savoir :

- **La grande poste d'Alger**

Un repère historique phare conçu par les deux architectes, JULES VIONOT et MARIUS TOUDOIRE sur les bras de mer de RAS TAFFOURA au cœur d'Alger.

Parmi les caractéristiques architecturales de cet édifice emblématique on peut citer :

- Les portes monumentales.
- Emploi des arcs outrepassés.
- L'emploi de la coupole.
- L'utilisation des chapiteaux.
- Soubassements des baies revêtus de carreaux de céramique



**Figure I.03 :** La grande poste d'Alger.

Source : [www.opusmang.com](http://www.opusmang.com)

• **P.T.T de Tizi-Ouzou**

Les caractéristiques du néo mauresque semblent se voir répéter dans l'ensemble des villes algériennes notamment à Tizi-Ouzou avec le siège de P.T.T du centre-ville

Il présente des spécificités architecturales renvoyant au style néo moresque de l'époque.

- Forme régulière épurée.
- Une symétrie parfaite.
- Des portes monumentales.
- Emploi des arcs.
- Couverture en céramiques pour le soubassement.



**Figure I.04 :** Bureau de poste de Tizi-Ouzou  
source : auteurs



**Figure I.05 :** Bureau de poste de Tizi-Ouzou  
Source : <http://alger-roi.fr/alger/Tizi-Ouzou/>

**I.2.3.LE STYLE MODERNE :**

La célébration du centenaire et le plan d'embellissement des villes élaboré en 1926 ouvrent la voie à une architecture audacieuse qui se manifeste par la réalisation d'édifices alliant modernité et tradition. À titre d'illustration le musée des Beaux-Arts (Paul Guion, 1930), la Maison de l'agriculture (Jacques Guiauchain), cette architecture se caractérise par :

- Forme simple et pure ;
- Transparence ;
- Asymétrie équilibrée pour rompre avec la symétrie ;
- Absence d'ornementation ;
- Le pluralisme ;
- Façade libre avec des encorbellements ;
- Loggias et balcons ;

Divers bâtiments adaptant ce style marquent encore le territoire algérien notamment la ville de TIZI OUZOU à savoir :

• **Habitat collectif-bâtiments bleu-**

Marquant fortement le centre de la ville de TIZI OUZOU .Il est doté d'une composition particulière caractérisée par ses formes parallélépipédiques qui prennent forme sur l'ensemble des façades qui le constituent. résultat de l'apogée du modernisme à travers le pays,



**Figure I.08 /I.09 :** Façade bâtiments bleu,  
Source : auteurs

il est caractérisé par :

- Le cubisme ;
- Les fenêtres en longueur ;
- La multiplicité des façades ;
- Le toit terrasse ;



• **Théâtre régional KATEB YACINE :**

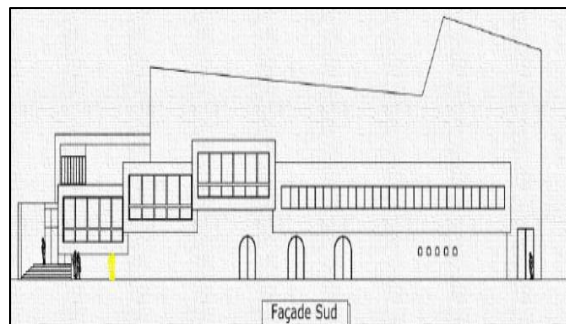
Un projet structurant occupant une place stratégique dans la ville de Tizi-Ouzou .il fut construit en 1972 suivant les concepts de l'architecture moderne à savoir,

La forme parallélépipédique pure ;

- Le recours à la baie vitré ;
- L'utilisation de la pierre et du béton brute ;
- fenêtre en longueur ;



**Figure I.06 :** Façade du théâtre régional  
Source : archives du théâtre



**Figure I.07 :** Façade du théâtre régional  
Source : archives du théâtre

L'émergence de ces styles n'exclue pas l'existence d'édifices authentiques d'une architecture particulière à l'exemple de l'hôtel de ville de Tizi-Ouzou conçu en 1897 dans un esprit palatale ainsi que la sous-préfecture de la même ville.



**Figure I.10 :** Façade sous -préfecture  
Source : Google



**Figure I.11 :** Façade de l'hôtel de ville  
Source : auteurs

### CONCLUSION

La diversification de la production architecturale n'est donc en fait qu'un résultat de la succession des courants architecturaux dicté par des faits politique.

De nos jours, Cette même production constitue un paramètre fondamental dans la structuration des villes algérienne notamment le centre-ville de Tizi-Ouzou.

Une prise en charge et une réinsertion urbaine sont donc indispensables vis-à-vis de cet héritage en vue d'une meilleure perception de l'espace urbain et une structuration globale réfléchie.

**CHAPITRE II :**  
**LA QUESTION DE LA REHABILITATION**  
**EN ALGERIE (CAS DE TIZI OUZOU).**

## **PARTIE 01 : LA CONNAISSANCE DU PATRIMOINE A TRAVERS LA DEFINITION DES CONCEPTS**

Cette partie explore la notion de patrimoine à travers des définitions conceptuelles pour bien éclairer les notions attachées au patrimoine ce qui va servir de référence pour notre étude.

### **II.01.1. NOTION DE PATRIMOINE :**

Le patrimoine désigne l'ensemble des biens et des valeurs construits au fil du temps par le groupe auquel l'individu appartient et participe. Ce groupe peut être la famille ou la collectivité, au sens plus ou moins large : la ville, la région ou la nation. Ces biens et valeurs font l'objet d'une reconnaissance, d'une préservation dont la finalité est la transmission aux générations future.

Françoise choay le définit comme *«...l'expression désigne un fond destiné à la jouissance d'une communauté élargie aux dimensions planétaires et constitué par l'accumulation continue d'une diversité d'objets que rassemble leur commune appartenance au passé: œuvres et chefs-d'œuvre des beaux-arts et des arts appliqués, travaux et produits de tous les savoirs et savoirs-faire des humains. »*<sup>1</sup>.

### **II.01.2. PATRIMOINE ARCHITECTURAL DU XIXE ET XXE SIECLE :**

Le patrimoine architectural du **XIX<sup>ème</sup>** et **XX<sup>ème</sup>** siècle désigne toute construction, espace ou site dans un milieu urbain ou rural qui porte témoignage d'une civilisation qui a vécu entre le **XIX<sup>ème</sup>** et **XX<sup>ème</sup>** siècle, marquée par une évolution significative et des évènements historiques liés à cette période, dont la valeur esthétique, historique, architecturale, artistique ou autre justifie leur protection. Cette tranche du patrimoine, riche et diversifiée, s'adapte à la révolution industrielle en Europe, elle est liée à deux périodes correspondant à deux âges : classique et moderne<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Choay Françoise, L'allégorie du patrimoine, Seuil, Paris, 1992, p09

<sup>2</sup> La 1ère période a connu l'apparition des bourgeois, voulant montrer leur pouvoir et leur richesse à travers leur abri, ils utilisèrent différents types de décorations et ornementation, cette variation de styles fait que cette période est qualifiée d'éclectisme. La deuxième période est caractérisée par l'apparition de la modernité.

### **II.01.3.LES OUTILS OPERATIONNELS DE LA CONSERVATION DU PATRIMOINE :**

Afin d'assurer une protection et une conservation aussi efficace et une mise en valeur aussi active que possible du patrimoine, Nous pouvons retenir quatre interventions principales.

- **La restauration:** c'est la réparation et la reconstruction à l'identique d'un édifice historique dénaturé par le temps et l'usage.
- **La reconversion :** c'est la conservation d'un édifice à valeur patrimoniale en l'adaptant à un nouvel usage. Ce changement de fonction s'effectue dans le respect de l'esprit du lieu et en conservant la mémoire de la fonction originelle.
- **La rénovation :** Consiste en l'amélioration physique, esthétique ou fonctionnelle d'un édifice sans modifier sa vocation ; pour aboutir à un meilleur état, à un rajeunissement ou modernisation.
- **La réhabilitation :** une intervention menée sur un bien à valeur patrimoniale visant l'amélioration des conditions de vie des occupants en le dotant de commodités modernes tout en prenant le soin de conserver ses caractéristiques authentiques.

## **PARTIE 02 : LA QUESTION DE LA REHABILITATION**

### **INTRODUCTION**

De nos jours, dans un monde globalisé dont l'uniformité économique et culturelle marque les critères de développement à suivre, basés sur des modèles standardisés, la richesse régionale, la diversité culturelle, les différentes formes de vie ainsi que les particularités locales sont devenues autant d'éléments essentiels à préserver.

Maintes initiatives de récupération du patrimoine sont apparues. Certaines, que l'on dit de restauration, sont orientées vers le patrimoine singulier et monumental ; alors que d'autres, se consacrent à un patrimoine plus modeste, plus abondant et plus présent territorialement, tel que l'architecture moderne, Ces dernières initiatives sont dites de réhabilitation, et elles visent toujours à redonner un usage aux bâtiments dont la majorité ne dispose pas du moindre type de protection patrimoniale et donc assurer sa réinsertion urbaine mais surtout sa transmission .

### **II.02.1.TYPES DE REHABILITATION :**

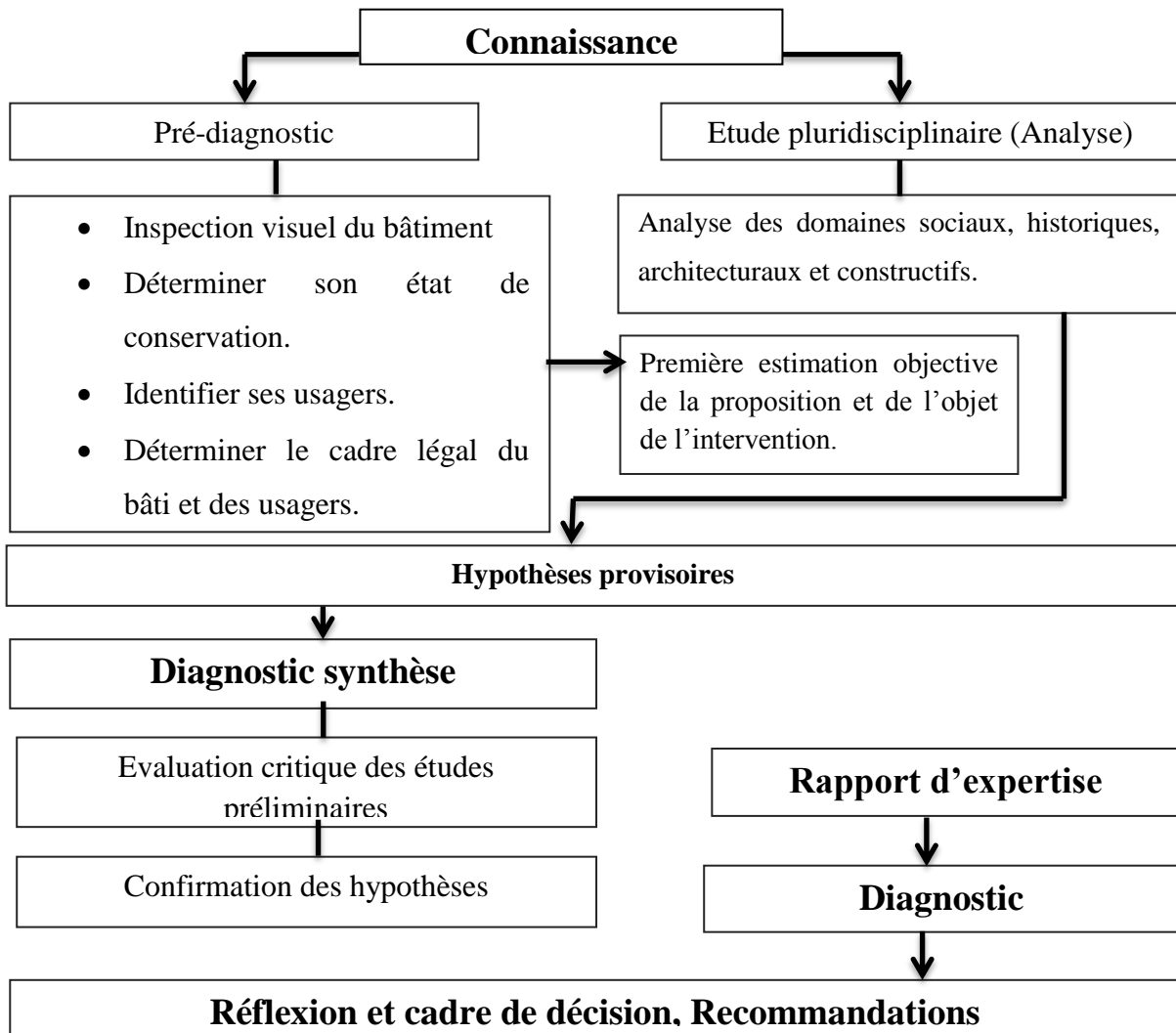
La réhabilitation est une opération menée sur un bien à importance historique et /ou architecturale visant l'amélioration des conditions de vie des occupants en le dotant de commodités modernes tout en prenant le soin de conserver ses caractéristiques d'authenticité.

Selon l'importance des travaux envisagés on distingue quatre niveaux d'opération de réhabilitation à savoir la réhabilitation légère, moyenne, lourde et exceptionnelle.

- **La réhabilitation légère** : vise l'amélioration des équipements et des immeubles relativement bien conservés. Elle touche, généralement tout ce qui est décoratif et esthétique.
- **La réhabilitation moyenne** : Doter un immeuble, dont la structure porteuse ne présente pas de défaillances particulières, de nouveaux équipements et installations.
- **La réhabilitation lourde** : Comprend les travaux de réhabilitation légère et moyenne tout en atteignant le gros œuvre : structures horizontales, verticales, toitures, ravalement des façades, redistribution des pièces...
- **La réhabilitation exceptionnelle** : mise en état d'un immeuble à une altération très importante. Remplacement et renforcement des structures. Opération délicate nécessitant le déplacement des usagés.

## II.02.2.LES DEMARCHES OPERATIONNELS DE LA REHABILITATION :

L'opération de réhabilitation se concrétise à travers l'implication d'un ensemble de facteurs, des différentes institutions, des professionnels en la matière et elle doit être menée suivant un processus précis détaillée ci-après.



**Figure II.01** : Diagramme des outils de la réhabilitation.

Source : REHAB MED

Cette opération est donc une intervention aussi bien sur l'environnement physique que sur la population qu'il héberge, avec l'objectif prioritaire d'améliorer le cadre de vie de cette population en conservant et en promouvant ses valeurs culturelles et patrimoniales, et en garantissant au même temps son adaptation cohérente aux nécessités de la vie contemporaine.

### II.02.3.EXEMPLES DE REHABILITATION :

- Exemples étrangers

#### L'HOTEL PARTICULIER DE NANTES :

L'hôtel particulier à Nantes est un édifice classé comme patrimoine de cette ville. Pour sa remise en valeur il a été l'objet d'une réhabilitation qui a suscité une extension moderne en contraste avec le style architectural de l'édifice néanmoins elle contribue à sa mise en valeur .



**Figure II.02 :** Perspective de l'hôtel montrant l'édifice et son extension  
 Source : [www.amoe-lemaistre.fr](http://www.amoe-lemaistre.fr)



**Figure II.03 :** Façades principale de l'hôtel  
 Source : [www.amoe-lemaistre.fr](http://www.amoe-lemaistre.fr)



**Figure II.04 :** Coupe verticale bâtisse principale et l'extension  
 Source : [www.amoe-lemaistre.fr](http://www.amoe-lemaistre.fr)

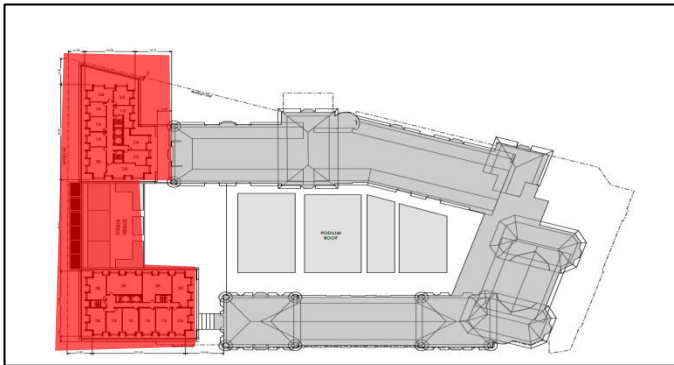
La réhabilitation qu'a subit cet édifice est une opération qui induit l'intervention sur un objet patrimonial à travers la projection d'un nouveau bâtiment afin de redonner une valeur à ce patrimoine.

## CHATEAU LAURIER CANADA

Situé au centre-ville de Québec, le bâtiment historique a été l'objet d'une réhabilitation en vue de s'adapter aux exigences de sa clientèle.

Le plan propose de conserver le Château Laurier dans sa totalité et d'y ajouter un pavillon en L qui serait relié à l'hôtel par un lien vitré.

Selon L'architecte concepteur David Jeanes. « *Quand on modifie un bâtiment historique, on ne doit pas imiter le style précis de l'original, C'est mieux que la partie moderne ait une apparence moderne.* »



**Figure II.05** Image montrant le château Laurier avec l'une des extensions proposée.  
Source : Goole imaae traité par l'auteur.

## Synthèse

L'analyse effectuée démontre que l'opération de réhabilitation doit respecter l'identité du bâtiment mais n'empêche pas que l'extension aie une touche de contemporanéité.

## Exemples locaux

### ROYAL HOTEL ORAN

Situé sur la place du Maghreb (ex-La Bastille) à Oran, l'ancien Royal hôtel est un héritage de l'ère coloniale inaugurée en 1920, considéré comme un patrimoine de la ville il subit une opération de réhabilitation (lourde) en 2010, une opération qui s'avérait nécessaire pour sa remise en service et son rajeunissement.



**Figure II.06 :** Entrée principale du Royal hôtel. Source : Goole

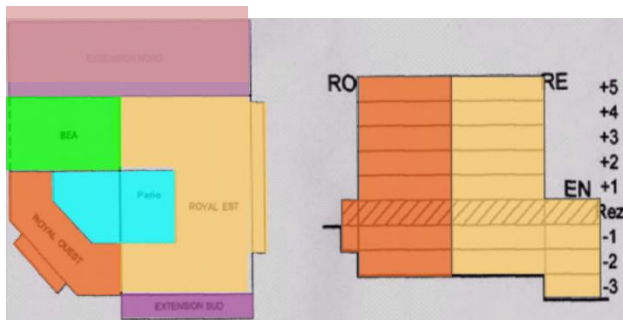
La réhabilitation de l'hôtel repose sur l'idée d'une opération de facadisme par laquelle seront préservées les façades à l'authentique à travers la reprise à l'identique de l'habillage de pierre, des enduits, des moulages, fresque, corniches...



**Figure 07 :** A gauche : Reprise des enduits et des fresques à l'identique. A droite : Scellement de la pierre sur le mur de patio.

Source : Aïnes BOUDINAR, *De la patrimonialisation de l'espace urbain colonial à Oran.*

Le recours à deux extensions pour l'enrichissement du programme de l'hôtel et sa mise aux normes, une extension vers le sud et une autre vers le nord. Les deux extensions s'inscrivent dans le même style architectural de l'édifice original. Les travaux avaient pour objectifs de préserver l'authenticité des lieux. L'histoire des bâtiments, devait être conservée.



**Figure 08 :** Esquisse plan et coupe du Royal hôtel.

Source : idem, traité par l'auteur.



**Figure 09 :** Vue sur le corps du bâtiment sur le boulevard de la Soummam. À gauche (1) : Le Royal Ouest. À droite (2) : Le Royal Est.

Source : idem

La remise aux normes des éléments de structure était la première phase par laquelle sont passés les travaux, suivis par une destruction puis reconstruction à l'identique des cloisonnements non porteurs ainsi que les planchers présentant un taux de délabrement avancé. L'effet perspectif est largement balisé par une signalétique renouvelée qui contribue à donner une lisibilité accrue du bien patrimonial et valoriser ses façades.



**Figurell.10** : renforcement et consolidation des éléments de structure.

Source : Aines boudinar, de la patrimonialisation de l'espace urbain colonial à Oran.

**Figurell.11** : utilisation de la signalétique sur les façades du bâtiment

Source : idem

### Synthèse :

L'opération de consolidation des structures, a su garder l'image de l'édifice et préserver son identité. Le maintien du style architectural avec les éléments architectoniques originaux et le recours à des techniques modernes donne une version contemporaine à une histoire ancienne que constitue le Royal Hôtel.

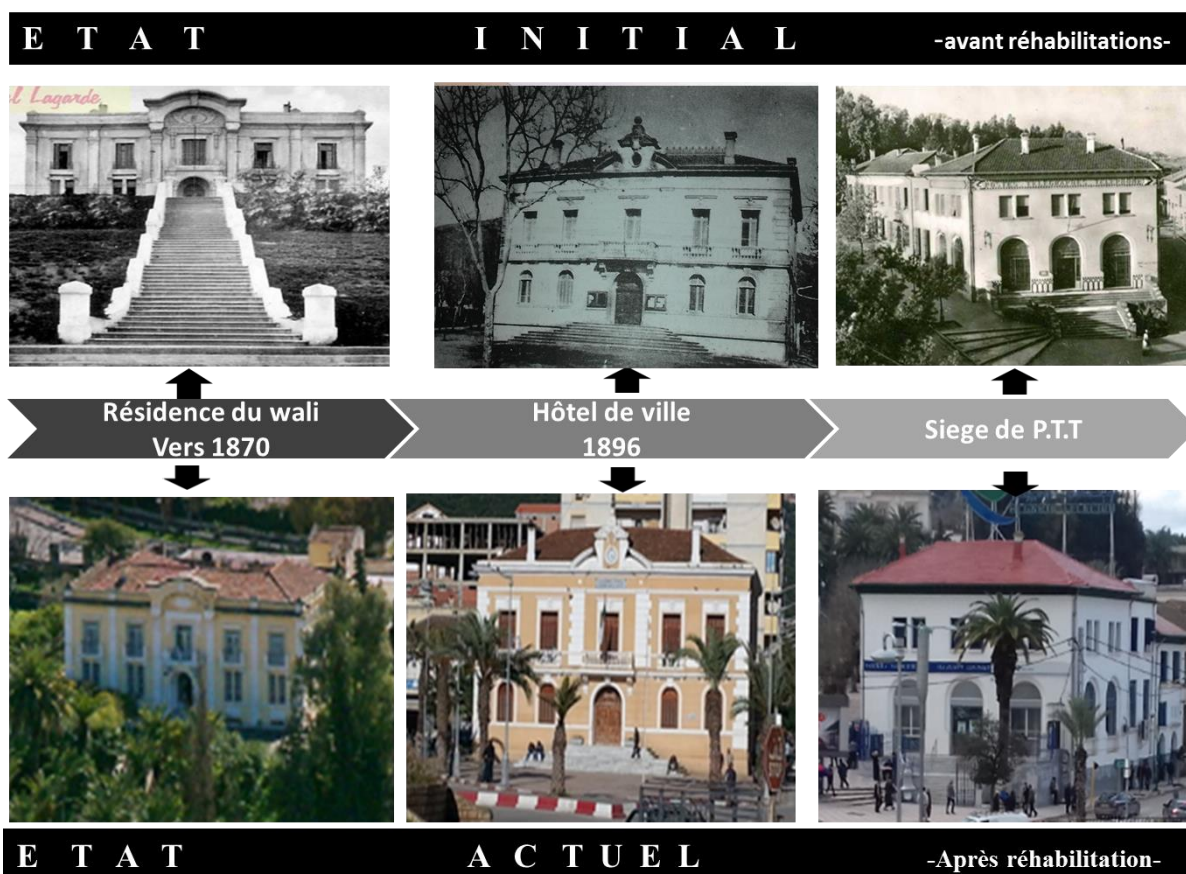
Néanmoins l'adaptation typique de la façade existante pour l'extension induit une falsification vis avis de la valeur de temporalité que présente l'édifice.

## II.02.4.LA QUESTION DE LA REHABILITATION ARCHITECTURALE A TIZI-OUZOU : Cas du quartier Nord- Ouest

Un legs architectural considérable prend part dans la structuration de la ville de Tizi-Ouzou notamment le quartier Nord-Ouest se trouvant dans le centre-ville , sur lequel nous tenterons d'intervenir, témoignant ainsi par sa diversité architecturale et son authenticité les différentes mutations du territoire

Nous tenterons de les présenter ci-après répartis en patrimoine colonial et poste colonial suivant un axe de temps.

### II.02.4.a.Edifices appartenant à la période coloniale



- **RESIDENCE DU WALI-EX SOUS-PREFECTURE- :**

Un monument historique du **XIX<sup>ème</sup>** siècle datant de la période coloniale, il est d'une architecture palatale marquée par un escalier monumental indiquant l'entrée de l'édifice qui se développe en trois niveaux couronnés par une toiture en pente, la façade en parfaite symétrie reprend la tripartition soubassements, corps, couronnement.

La réhabilitation de l'immeuble en vue de son affectation à une résidence du wali a su garder son cachet architectural, toutefois cette opération a privé l'œuvre de participer au dynamisme urbain suite à la mise en place d'une clôture lors de la réhabilitation.

- **MUSEE DE VILLE -EX HOTEL DE VILLE- :**

Situé au centre-ville de Tizi-Ouzou, l'hôtel de ville est un monument historique du **XIX<sup>ème</sup>** siècle hérité de la période coloniale. Le monument est érigé en 1896 dans un style palatal pour abriter les bureaux de mairie de la ville, il est d'une ordonnance symétrique d'une hauteur de 14.5m comportant un rez de chaussée et un étage.

il est marqué par une placette accueillant divers événements de la ville, sa façade principale laisse apparaître un fronton décoré de fresques, elle est marquée par une horloge. Les parois de l'édifice sont construites en pierre, la couverture est une charpente en bois couverte de tuile rouge.

Inscrit sur la liste de l'inventaire supplémentaire de wilaya il a été l'objet d'une réhabilitation après le séisme de 2003, l'édifice a été repris à l'identique sans porté atteinte à son identité architecturale.

- **SIEGE DE P. T.T-EX SIEGE DE POSTE- :**

Un bâtiment historique occupant une place favorable au centre-ville face à l'hôtel de ville.

Son volume en RDC+1 est traité avec des ouvertures en arcades et de la mosaïque, un traitement qui rappelle le Néo moresque de l'époque coloniale.

L'opération de réhabilitation au quelle il a été soumis pour l'adapter à la nouvelle fonction qui lui a été attribué a largement gardé son aspect architecturale, néanmoins la mise en place d'une clôture à empêcher son exploitation optimale.



- **SIEGE DE LA MAIRIE :**

Un édifice du style moderne construit près du théâtre Kateb Yacine suivant une forme simple résultat de l'emboîtement de deux parallélépipèdes en RDC+1 et RDC+5. l'édifice est marqué par la rythmicité de ses ouvertures particulières en L .

L'opération d'embellissement des façades et de rénovation des six étages supérieurs lui ont confié une deuxième âme tout en respectant la production originelle.

- **THEATRE KATEB YACINE**

Situé sur le boulevard Larbi Ben M'hidi de la ville de Tizi-Ouzou, le théâtre régional Kateb Yacine fut construit en 1972 par l'architecte belge KOLLEY dans un esprit moderne.

- **Sur le plan architectural**

L'édifice reflète l'apogée du style moderne avec une architecture simple et épurée composée d'un soubassement en pierre sur lequel vient s'emboîter un jeu de volume simple et pure composé d'une série de cubes emboîtés en sailli et percés de longues fenêtres et baies sur lesquelles vient se poser parfois un bardage en ferronnerie composé de canevases en géométrie pure et simple.



**Figure II.18 :** façade principale (donnant sur le Boulevard Ben M'hidi) 2004.  
Source : bureau d'études KERRICHE



**Figure II.19 :** ouverture avec bardage en ferronnerie.  
Source : Bureau d'études KERRICHE.

- **Sur le plan urbanistique**

Les grandes fenêtres et baies qui signent les façades principales marquent la continuité intérieure/extérieure ce qui favorise le rapport à l'urbain, le mur en pierre ancre le bâtiment dans son contexte, l'entrée principale orientée vers le boulevard Larbi Ben Mhidi ainsi que l'absence de clôtures entourant l'esplanade qui s'ouvre sur ce dernier accentue ce rapport et

marque une continuité architecture/ville. L'esplanade fortement fréquentée par le publique joue le rôle d'élément articulateur entre l'édifice et l'urbain.



**Figure II.20** : partie de l'esplanade aménagée suivant des formes organiques, un espace qui participe au dynamisme du quartier. Source : Bureau d'études KERRICHE.

- **D'une architecture moderne vers un langage insignifiant :**



Réhabilité en 2010, l'édifice subit des transformations qui remanient ses façades et contrefait son langage architectural et interrompe son rapport à l'urbain.

Une coquille d'aluminium englobe la façade, un langage architectural inexpressif et jugé de pastiche, une tentative d'un retour au passé non justifié

L'intégration de nouveaux matériaux et textures et l'utilisation d'arcs et colonnes marquent une rupture avec l'édifice originelle, d'un langage moderne vers un langage pseudo moderne insignifiant.



**Figurell.21** : image montrant la mise en œuvre des arcs en béton 2007  
Source : collection personnelle



**Figurell.22** : image montrant la couverture d'aluminium.2010  
Source : collection personnelle

### ➤ Sur le plan spatial

Des modifications ont été apportées, à savoir des cloisons séparant de nouveaux espaces



**Figurell.22** : hall d'entrée  
Source : bureau d'étude



**figurell.23** : aménagement interne  
Source : bureau d'étude KERRICHE

➤ **Sur le plan urbain**

L'édifice perd son rapport à l'urbain avec l'intégration d'une clôture entourant l'esplanade.



**FigureII.23** : clôture longeant la rue LARBI BEN MEHIDI

source : auteurs

La sollicitation du bureau d'étude chargé de la réhabilitation a révélé que la proposition de ce dernier était plus agressive sur l'émblématique projet.

Une structure en aluminium organique totalement en contraste avec la régularité de l'édifice a été proposée pour marquer l'entrée du théâtre.

Des ornements inutiles et abusives faisant référence à la culture berbère ont été prévues sur l'ensemble de la façade

Nous signalons que le maître d'œuvre a déploré le fait que le budget fourni ne permettait pas la concrétisation de l'ensemble des actions prévues.



**FigureII.24** : Modélisation 3D de la proposition du maître d'œuvre source : bureau d'étude Kerriche

### Synthèse partielle:

Témoin intangible de l'architecture moderne notamment avec le concept de la boîte qu'il illustre fortement, se trouve aujourd'hui habillé d'une couverture qui a profondément remis en cause son langage initial, un résultat induit par une intervention ironie influencée par l'émergence de nouveaux matériaux mais surtout par la méconnaissance de la valeur historique que présente l'édifice.

### Constat :

A l'égard des édifices cités dessus bon nombre de bâtiments présentant une valeur patrimonial sont en cours de réhabilitation à savoir l'hotel Balloua et l'hôtel lalla khedidja



**FigureII.25:** hôtel BALLOUA  
Source : auteurs



**FigureII.26 :** hôtel lalla khedidja Source : auteurs



**FigureII.27 :** habitation coloniale Source :

Si les édifices d'ordre publics ont bien eu une attention vis-à-vis leur protection les propriétés des particuliers présentent un état de dégradation très avancé notamment celles appartenant au tissu colonial.

### Constat général :

La plupart des édifices patrimoniaux du périmètre ont été pris en charge par des opérations d'embellissement de façades et de réhabilitation ; malheureusement ces opération notamment de réhabilitations qu'ont subis particulièrement : le théâtre KATEB Yacine, le siège de la SONELGAZ, ont remis en cause l'identité originelle des bâtiments ; d'un langage signifiant vers un langage insignifiant. ; Ajoutant à cela la présence des murs de clôtures, à l'exception de l'ex mairie, rejette toute articulation à la ville et engendre une rupture avec l'urbain.

### **Synthèse générale :**

Le soin porté lors des transformations des édifices patrimoniaux sans pour autant prendre en considération la préservation de l'identité architecturale de l'édifice est dû à la méconnaissance du patrimoine ; étendu et diversifié, à l'improvisation qui caractérise les choix des projets et leur contenu, à l'inexistence d'une quelconque stratégie de réhabilitation et à la non maîtrise des techniques et principes méthodologiques de réhabilitation.

La maîtrise des principes méthodologiques de réhabilitation, des techniques et des matériaux par les techniciens, une bonne connaissance et maîtrise des architectes de l'histoire et des typologies de l'édifice à réhabiliter, qui ne peut être qu'à travers la formation de spécialiste en la matière, le partage de connaissances à travers des expositions, conférences, sont donc des facteurs primordiaux de toute intervention sur un bien patrimonial.

### **Conclusion**

La valorisation du patrimoine bâti et sa réinsertion dans la dynamique urbaine peut contribuer à la décongestion des villes, néanmoins ces interventions doivent suivre une stratégie réfléchie qui obéit à un processus précis dont la préservation de l'identité architecturale est l'objectif principale.

**CHAPITRE III :**  
**APPROCHE CONTEXTUELLE.**

## **INTRODUCTION**

La valorisation du patrimoine historique d'une nation véhicule des atouts multiples qui apparaissent à travers la consolidation de son identité, de sa culture, du savoir-faire architectural et urbain, mais aussi à travers son développement économique et touristique pouvant constituer ainsi une véritable ressource sur laquelle des politiques de développement urbain pourraient se baser.

## **CHOIX DE LA VILLE**

En dépit de la richesse et la diversité de son patrimoine urbain et monumentale, Tizi-Ouzou demeure parmi les villes les plus négligées d'Algérie. Elle constitue l'image des villes algériennes ayant connue toute les idéologies d'interventions sur la ville, notamment la politique de production de masse prônée par l'état après l'indépendance avec toutes les ruptures et problèmes générés par cette dernière. L'état de son bâti, son urbanisation et son patrimoine dévalorisé est ce qui nous a sensibilisés à en faire un cas d'étude afin de tenter de lui redonner sa valeur patrimoniale contribuant ainsi à un développement durable. Pour s'inscrire dans une démarche pragmatique,

## **CHOIX D'AIRE D'ETUDE**

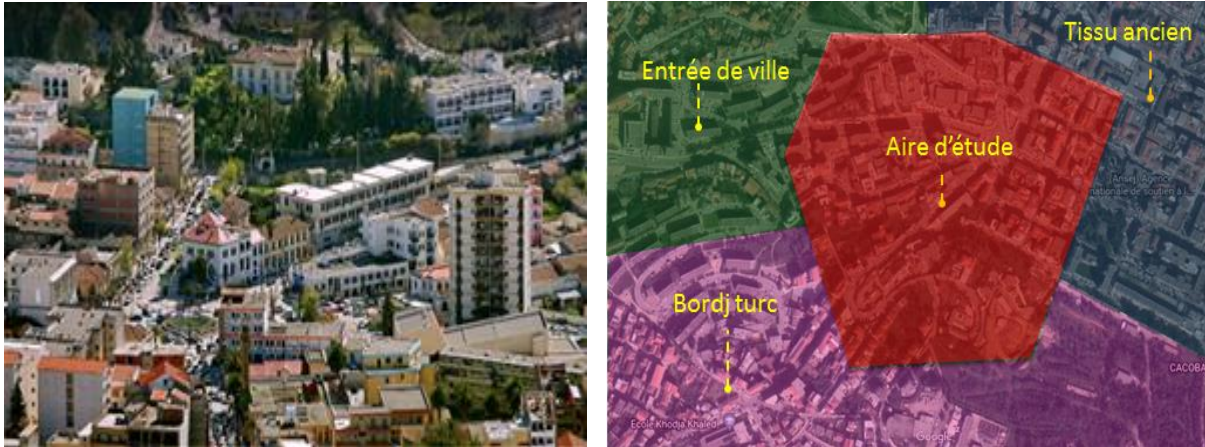
Nous tenons d'étudier dans le présent chapitre, un fragment urbain situé dans la région Nord-Ouest de la ville de Tizi-Ouzou afin de mettre en relief la richesse de l'héritage colonial dans cette ville. L'hôtel Lalla Khedidja qui de plus d'être l'un des édifices modernes du **XXème** siècle que recèle la ville de Tizi-Ouzou, il est l'objet d'une opération de réhabilitation entamée en 2013, des raisons qui justifient notre choix, nous qui avons choisi la redynamisation du centre-ville de Tizi-Ouzou à travers la valorisation du patrimoine des **XIXème** et **XXème** siècles comme thème de recherche. Cependant une connaissance des lieux paraît primordiale pour entamer les premières esquisses.

### **III.1.Présentation d'aire d'étude :**

Une lecture globale de la croissance urbaine du quartier est nécessaire afin d'identifier les caractéristiques identitaires du quartier d'étude et les interventions envisageables en vue de sa redynamisation.

### III.2. Localisation et situation

L'aire d'étude se situe dans le fragment Nord-Ouest de la ville de Tizi-Ouzou un site caractérisé par la variété des tissus qui dessinent sa structure viaire mais aussi par sa position stratégique au centre de deux grandes entités notamment le centre-ville et l'entrée de la ville mais aussi à proximité des entités résidentielles une position qui lui fournit l'opportunité d'être un maillon articulateur et une véritable charnière urbaine (voir figure ci-dessous).



**Figure III.01** : vue aérienne de l'aire d'étude

source : Google earth traitée par auteurs

### III.3. Délimitation

L'aire d'étude est délimitée par :

- Rue MOHAMED AREZKI au Nord.
- Rue BEREHMOUNE AKLI.
- Rue frères AIMEN du côté Est.
- Bordj turc du côté Sud-Est.
- Lotissement Berchiche, Cité 11 Décembre du côté Sud-Ouest
- Cité 5 Juillet du côté Nord-Ouest.



**Figure III.02** : délimitation aire d'étude

Source : Google earth traité par auteurs

### Synthèse :

Le fragment Nord-Ouest jouit d'une position stratégique au sein de la ville qui lui offre la possibilité de travailler son image, de réaffirmer son identité et de refléter ses atouts à savoir historiques, culturels et paysagers.

### III.4. Par quoi est identifié ce fragment de ville ?

Bon nombre d'équipements marquent le quartier Nord-Ouest de la ville que ce soit par leur histoire leur fonction ou même leur architecture, pour cela le périmètre est aisément repérable et identifiable.



**Figure III.03** : image aérienne du quartier Nord-Ouest source : Google earth traitée par auteurs

Ces édifices présentent des repères d'identification, certains présentent aussi une valeur patrimoniale à l'instar du théâtre KATEB Yacine, siège de la SONELGAZ, l'ex mairie, le siège de P.T.T, le trésor, l'hôtel Belloua, l'hôtel Lalla Khedidja, la résidence du wali... Considérés comme des atouts historiques et culturels.



**Figure III.04** : emplacement des édifices à valeur patrimoniale  
Source : Google earth + photos prises par auteurs

### III.5. Perméabilité et accessibilité

L'aire d'étude est traversée par un axe générateur de croissance (avenue LARBI BEN MEHIDI) un axe important non seulement pour la structuration du fragment mais constitue également le principal accès au périmètre.

La présence de cet axe n'exclut pas l'existence d'autres accès à savoir :

- La rue BEN BOUZIDI
- La rue HADDADOU MOHAMMED AREZKI
- Boulevard colonel MELLAH
- Avenue ABANE RAMDANE

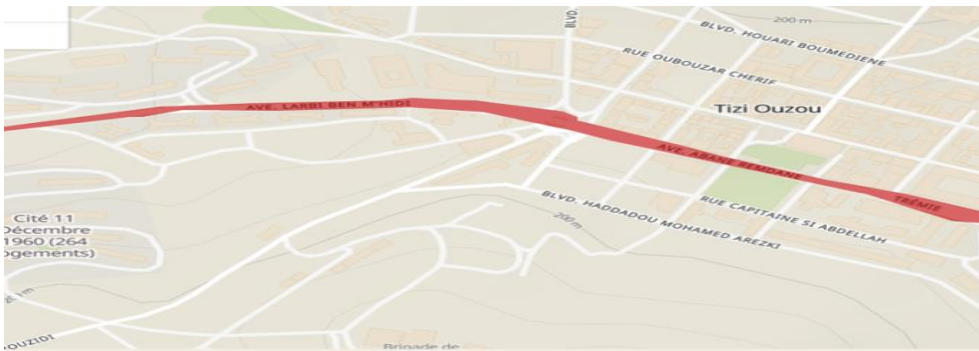


Figure III.05: axe générateur de croissance

Source : Google earth

L'ensemble de ces voies convergent vers le nœud Babouche Saïd ; un point de convergence de plusieurs axes importants (l'avenue ABANE RAMDANE, le boulevard Med Saïd OUZEFFOUN, boulevard colonel MELLAH et l'avenue LARBI BEN M'HIDI), il est donc un espace de choix directionnel. Il constitue l'un des principaux éléments qui structure la ville en générale et le quartier en particulier.



Figure III.06 : vois convergentes au nœud

Source : auteurs



Figure III.07 : vue aérienne nœud Babouche Saïd

Source : exposé sur la ville de TIZI

### III.6. Structure viaire

Se traduit comme le résultat de la juxtaposition de deux trames viaires à savoir :

➤ **Le tissu colonial :**

Résultat de la planification du génie militaire, plan en damier fortement structuré constituant ainsi des formes carrées et rectangulaires perpendiculaires à des voies qui l'entourent. L'occupation de la parcelle par le bâti est péricentrale, avec l'affectation du RDC à l'urbain.



**Figure III.08 :** Vue aérienne tissu colonial  
source : Google earth



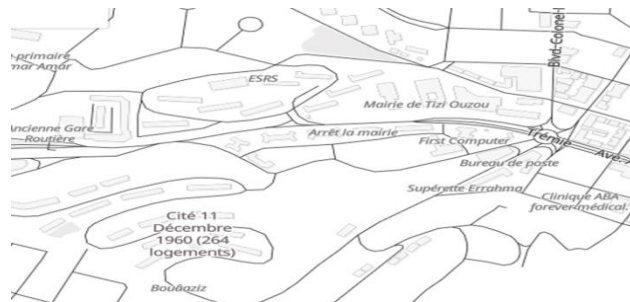
**Figure III.09 :** tracé du tissu colonial 1900  
Source : chroniques tizi-ouziennes 1844-1914

➤ **Le tissu postcolonial :**

A l'inverse de l'ordonnement du tissu colonial, le tissu post colonial se caractérise par ses voies sinueuses et anarchiques, un tissu qui n'obéit à aucune trame ou structure viaire.



**Figure III.10 :** Vue aérienne tissu post colonial  
Source : Google earth



**Figure III.11 :** tracé du tissu post colonial  
Source : Google earth

### Constat

La juxtaposition de deux tissus colonial : (tramé et réfléchi) et poste colonial (non réfléchi) induit un déséquilibre du système viaire et un manque de perméabilité et de fluidité à l'intérieur du fragment ainsi qu'une difficulté de connexion du fragment au reste de la ville.

### III.7. Rappel historique

Le processus d'urbanisation de la ville de Tizi-Ouzou est relativement récent et remonte à la période coloniale. Sa transformation a été, depuis, fort rapide en raison notamment de l'afflux de populations rurales, provoqué par les opérations de guerre en zones de montagnes qui furent parqués dans des cités de recasement qui sont venues parsemer la lisière du tissu urbain.



**Figure III.11** : urbanisation du centre-ville de Tizi Ouzou 1950

Source : Google

Cette croissance urbaine rapide, induite par une demande sociale urgente et une pression démographique forte, n'a pas favorisé la mise en place d'une politique d'urbanisation rationnelle induisant dès lors l'absence d'un système viarie réfléchi.

Suite à l'application du plan de Constantine dans les années 1958 relatif à l'implantation de nouveaux équipements et infrastructures, le plan spécial des années 1968 lié à un programme à équipement sociaux éducatifs et aux opérations de rénovation et de densification lancées dans le cadre des plans de modernisation urbain (P.M.U) et des plans communaux de développement (P.C.D) ; la ville a connu un urbanisme fonctionnel et un système de zoning. Le résultat ; des quartiers disloqués qui n'arrivent même pas à satisfaire leur besoin avec des ruptures sur les plans typologique, formel et d'échelle.

L'ancienne ville de Tizi-Ouzou n'est donc qu'un simple résultat d'un processus d'urbanisation non réfléchi qui a engendré des dysfonctionnements et un manque de dynamisme qui nécessite une réflexion rapide et efficace en vue de sa décongestion.



**Figure III.12** : urbanisation du centre-ville de Tizi Ouzou 2015

Source : Google

### III.8.L'espace vert et l'espace public

Le diagnostic des lieux montre un déficit quantitatif et qualitatif, ni la notion de place publique ni celle de l'espace vert ne sont présentes. L'absence de telles séquences a engendré une non fréquentation des parcours existants, cas du boulevard HADADDOU et la rue BENSALAMA.

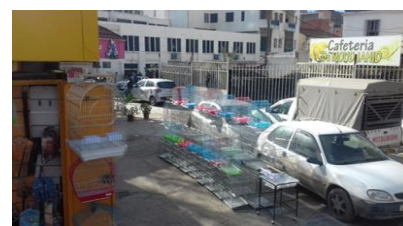
Les placettes et espaces verts sont soit non aménagées ou exploités pour des activités illicites, d'autre présentent une rupture avec l'urbain suite à la présence de clôtures.



**Figure III.13** : placette délaissée. Source : auteurs



**Figure III.14** : clôture résidence. source : auteurs



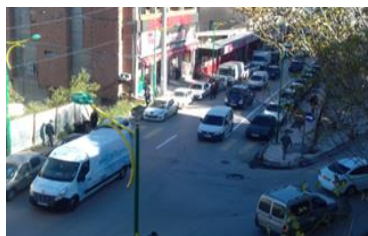
**Figure III.15** : placette cité 20 août. source : auteurs

### Constat générale:

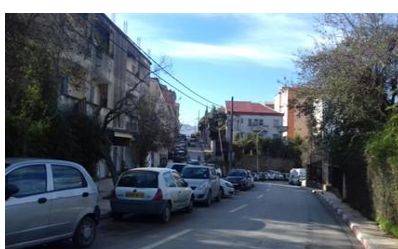
La concentration d'équipements d'ordre public au centre du périmètre et l'absence de structuration adéquate dans le tissu moderne ont engendré un déséquilibre des voies et un sur-flux sur quelques-unes particulièrement l'avenue LARBI BEN MEHIDI ainsi

qu'une non fréquentation de quelques autres le cas échéant de la voie BEN SALAMA. L'absence d'activités urbaines qui puissent participer à l'animation de ces parcours accentue ce déséquilibre.

Un problème de stationnement illicite induit par un déficit en termes d'aires de stationnements remis en cause la fluidité de la circulation



**Figure III.16** : Rue Frères Bouzidi Source : auteurs



**Figure III.17** : Stationnement illicite sur les trottoirs.



**Figure III.18** : Rue frères Ben Salama Source auteurs

	CARENCES	POTENTIALITES
<b>A</b>	Problème de circulation et de stationnement : -Le fragment manque d'accessibilité et de perméabilité -La rue BENSALAMA et le lotissement	-Sa position centrale entre les autres fragments de la ville à savoir le tissu colonial, la cité BOUAZIZ, le quartier nord-ouest, lui offre la possibilité d'être un maillon articulatoire urbain entre ces dernières.
<b>B</b>	-La présence de séquences tournant le dos à l'urbain suite à l'existence de clôtures.	-sa situation au centre de la ville lui permet de travailler l'image de cette dernière et de refléter tous ses atouts : historiques, paysagers et culturels
<b>C</b>	-Absence de parcours qui puisse drainer le passant au sein du fragment.	-Etant traversé par l'axe générateur de croissance, le fragment peut s'insérer facilement dans la dynamique urbaine
<b>D</b>	-Absence de séquences urbaines provoquant des moments d'arrêts.	-Richesse en termes de bâtiments à valeur patrimoniale
<b>E</b>	-Déséquilibre en termes de répartition des activités	-la présence de plusieurs équipements publics lui confère la possibilité d'attractivité ainsi qu'un apport en termes d'économie

### Synthèse

La lecture globale du quartier indique que la redynamisation du secteur est indispensable à travers le rétablissement des liens entre les entités du quartier en vue d'une meilleure insertion urbaine .

### III.9. Les actions entretenues en vue de la restructuration

Suite à l'analyse effectuée sur le quartier Nord-Ouest de la ville de Tizi- Ouzou nous avons jugé nécessaire la mise en place d'un ensemble d'actions dans le but d'assurer une cohérence urbaine que nous allons tenter de présenter ci-après.

#### III.9.1. Lecture des propositions du PDAU

Etant données l'absence d'un P.O.S qui inclu l'aire d'étude nous nous sommes référés aux instructions fixées par le PDAU.

##### ➤ Les objectifs recherchés par le PDAU :

- Réhabiliter le centre historique de Tizi-Ouzou( par restructuration urbaine).
- décongestionner les espaces urbains actuels.
- Promouvoir le rééquilibre et juguler les graves dysfonctionnements constatés entre les zones de la ville qui sont en nette rupture.

##### ➤ Programme proposé par le PDAU :

Concernant notre aire d'étude le PDAU propose les instructions ci-dessous :

##### ➤ Mobilité urbaine

- La réalisation de la rocade sud de Tizi-Ouzou, avec 05 échangeurs et 01 pont afin de désengorger la circulation au niveau du centre urbain.
- La délocalisation des stations taxis actuelles vers les gares intermédiaires dans l'objectif de décongestionner la ville de Tizi-Ouzou.
- La mise en service de l'entreprise de transport urbain.
- La réalisation de 04 gares intermédiaires à la périphérie urbaine.
- Téléphérique de 2 km dont l'itinéraire et Kef Naâdja-Haute ville- - Redjaouna.
- Contrôle des reculs des constructions afin d'élargir les voies.

##### ➤ Equipements :

- Deux parkings urbains à étages.

##### ➤ Monuments historiques :

- Opération d'un classement architectural des figures urbaines et certaines places et édifices représentant une valeur patrimoniale et exceptionnels ; il s'agit, à titre d'exemple des immeubles du **XIX<sup>ème</sup>** siècle et de l'architecture rationaliste.

##### ➤ Espaces publics :

Aucun espace public n'a été planifié dans le PDAU.

**Constat :**

Les actions entretenues par le PDAU semblent être insuffisantes pour satisfaire les objectifs fixés

- Un dysfonctionnement et un déséquilibre total entre les différentes entités de la ville.
- Rupture entre ville, histoire et culture.
- Réseau viaire dégradé et plan de déplacements non réfléchi .
- Centralité non diffusé au reste du tissu urbain.
- Etouffement et sur densification de la ville.

**III.9.2.1. Les propositions urbaines**

En s'appuyant sur les résultats de l'analyse urbaine et en se référant aux orientations du PDAU nous tenterons d'éclaircir les actions que nous jugeons indispensables pour y remédier à la problématique que nous nous sommes fixées concernant la redynamisation du quartier.

Etats des lieux	Objectifs fixés	Actions entretenues
Structure viaire non réfléchie	Restructuration du système viaire	-Projection d'une voie mécanique -Projection d'un nœud urbain -projection d'un parking urbain
Absence de liaison entre les entités du quartier	L'ouverture du quartier et l'établissement de liaison entre les entités du quartier	-Création de failles urbaines -Réorientation des flux -Animation des entités disloquées
Commerces et équipements mal animés et déséquilibrés	La redynamisation des commerces, équipements et locaux associatifs	-suppression des clôtures -Projection de commerces -Réhabilitation du marché couvert
Etats de façades dégradés	La rénovation du bâti et la valorisation des édifices patrimoniaux	-Réhabilitation des édifices patrimoniaux dont l'hôtel LALLA KHEDIDJA -Reconversion de la maison du wali en espace culturel -Reconversion des PTT en maison d'artisanat

Les actions entretenues peuvent être repartis suivant trois plans à savoir

- Un plan restructuration ;
- Un plan espaces publics ;
- Un plan patrimoine ;

Ces actions seront présentées suivant des séquences urbaines ;

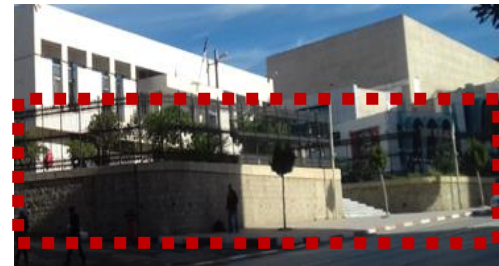
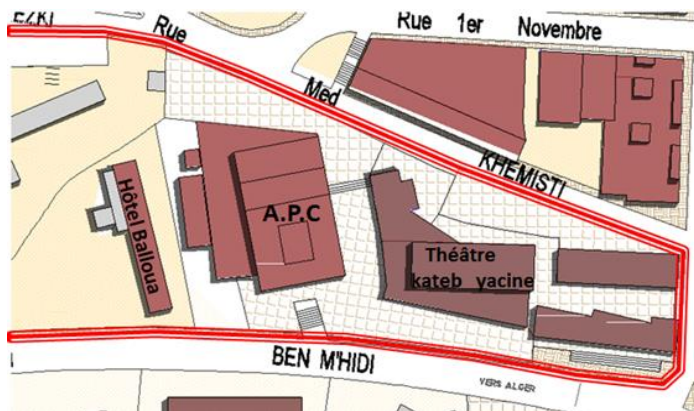
➤ **SEQUENCE I**

La première séquence se situe entre l’avenue LARBI BEN MEHIDI, l’artisanat et le nœud BABOUCHE. Elle comprend le théâtre Kateb Yacine le siège SONELGAZ et l’APC de Tizi-Ouzou.



• **Etat des lieux**

La séquence comprend des équipements présentant une valeur patrimoniale et abritant des espaces favorables pour l’échange et la convivialité. Néanmoins une clôture vient s’installer empêchant ainsi la séquence de communiquer avec l’urbain.



**Figure III.19** : En rouge la clôture qui empêche la séquence de s’ouvrir à l’urbain-état actuel-

• **Les actions entretenues**

Plan restructuration	Plan espaces publics	Plan patrimoine
-Suppression de la clôture du théâtre pour créer une faille urbaine reliant les deux parties qui longent la séquence (Mohamed Khemisti et Larbi ben Mehidi.)	-L’aménagement de la placette du théâtre de sorte à ce qu’elle participe à l’animation urbaine.	-Premier moment du parcours patrimonial projeté. -Une opération de réhabilitation soucieuse des qualités de l’hôtel BALLOUA.

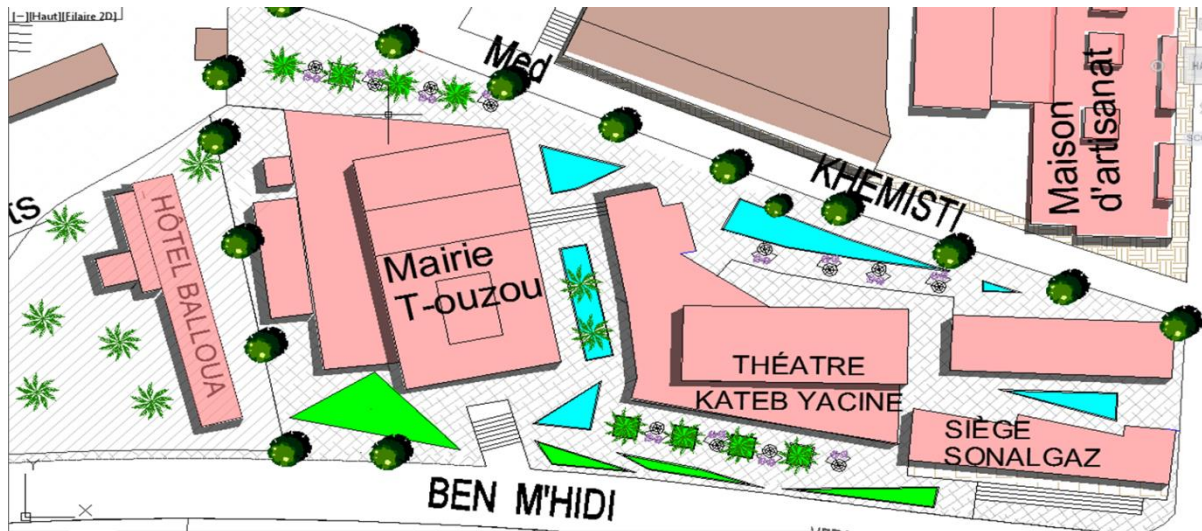
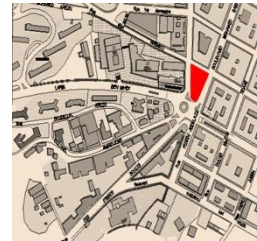


Figure III.20: proposition d'aménagement de la séquence

Source : auteurs

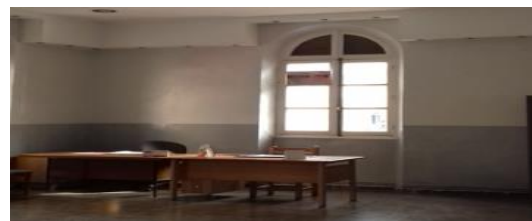
➤ SEQUENCE II

Située entre le boulevard COLONNEL MELLAH et le boulevard MOHAMMED SAID OUZZEFFOUNE cette séquence peut être qualifiée comme le cœur battant du fragment de par sa capacité d'animer fortement le nœud central du fragment –BABOUCHE SAÏD- non seulement par sa placette mais surtout par l'immeuble de grande valeur historique qu'elle abrite-EX hôtel de ville- .



• Etat des lieux

En dépit du bon état dans lequel se trouve l'actuel musée il ne participe guère à l'accompagnement de sa placette, longtemps considéré comme la placette politique de la ville, de par la fonction qui lui a été attribuée notamment celle d'un musée qui se résume en réalité en un simple espace de lecture à l'étage et des services de l'APC au RDC.

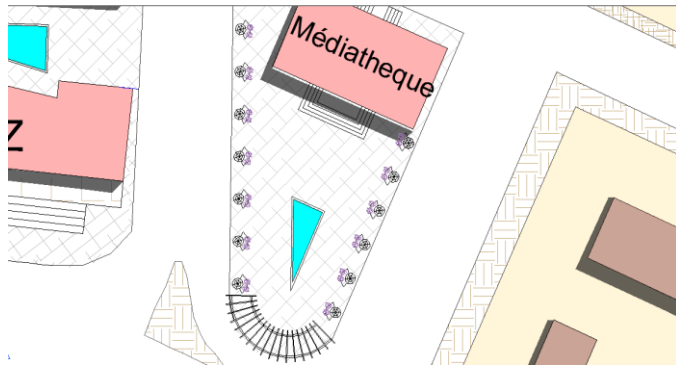


Figures III.21 : état des lieux de la séquence et aménagement interne du musée et de la placette

Source : auteurs

• Les actions entretenues

Plan restructuration	Plan espaces publics	Plan patrimoine
Reconversion de l'actuel musée en une médiathèque proposant un programme accompagnateur à la placette à travers l'organisation des cafés littéraires et des conférences.	L'aménagement de la placette avec un mobilier urbain léger dégagant ainsi un vaste espace central adapté aux manifestations culturelles.	Ayant une valeur historique remarquable, la placette de la médiathèque va constituer le deuxième moment du parcours historique.



**Figure III.22:** proposition d'aménagement de la séquence et de la médiathèque

➤ SEQUENCE III

La troisième entité se trouve dans le tissu colonial entre l'avenue ABANE RAMDANE, la voie FERDJI ABDELAZIZ, la voie DOUAR MOUHAMMED et le boulevard HADDADOU Med AREZKI, une entité résidentielle qui abrite des unités d'habitation dotées de commerce au RDC sur les façades longeant les voies et un marché couvert



• Etat des lieux

De plus que la structure viaire qui témoigne une période phare de l'histoire de la ville, les unités d'habitations présentent également un cachet architectural remarquable, néanmoins suite à l'absence de prise en charge, ces habitations se trouvent dans un état de dégradation avancé une dégradation qui a affecté même le marché couvert malgré qu'il est toujours en service.



**Figure III.23 :** état des lieux de la séquence et l'état de dégradation des bâtisses coloniales  
Source : auteurs

• Les actions entretenues

Plan restructuration	Plan espaces publics	Plan patrimoine
- Embellissements des façades urbaines et rénovation des commerces.	- projection d'espaces socio éducatifs à l'intérieur des ilots.	- Réhabilitation des bâtisses coloniales. - Réhabilitation du marché couvert.



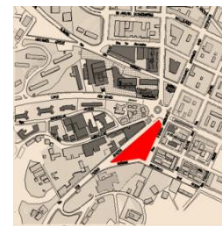
**Figure III.24** : Embellissement des façades urbaines Source : Google image



**Figure III.25** : réhabilitation du marché couvert Source : Google image

➤ Séquence IV

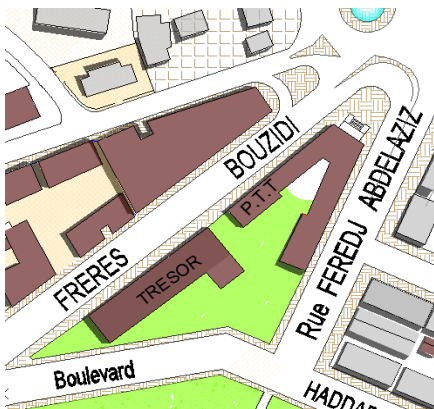
Une séquence qui jouit d'une place favorable de par sa situation entre le boulevard HADDADOU, la rue FEREDJI ABDELAZIZ et rue des frères ben BOUZIDI mais surtout par sa convergence vers le nœud BABOUCHE



• Etat des lieux

La parcelle comprend un bâtiment qui présente des valeurs historiques et qui est attribué aux P.T.T. Ce bâtiment comprend un jardin interne cloisonné empêchant ainsi le bâtiment de participer à l'animation urbaine.

Une pratique sociale qui peut être considérée comme un patrimoine immatériel vient envahir le trottoir longeant la parcelle du bâtiment notamment celle des écrivains publics qui viennent s'installer et qui attire par ce fait un flux considérable.



**Figures III.26** : état des lieux de la séquence et l'architecture de l'actuel P.T.T Source : auteurs

• Les actions entretenues

Plan restructuration	Plan espaces publics	Plan patrimoine
-La reconversion de l'édifice en un centre socio culturel proposant un programme attractif pour les unités résidentielles avoisinantes.	-Ouverture du jardin de l'immeuble pour drainer les flux.	-l'aménagement d'une placette pouvant accueillir les écrivains publics pour cadrer cette pratique sociale. -troisième moment du parcours patrimonial.



Figure III.27 : proposition d'aménagement de la placette et Centre socio-culturel Source :

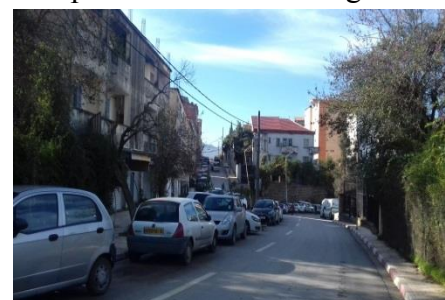
➤ Séquence V

Une séquence qui occupe la partie la plus haute du périmètre elle surplombe l'ensemble du périmètre et elle est bordée par la rue des frères ben BOUZIDI le boulevard HADDADOU et le bordj turc.



• Etat des lieux

La séquence abrite des unités d'habitations de type individuel et collectif mais aussi des équipements de grande envergure et de valeur patrimoniale considérable à l'exemple de l'hôtel lala khedidja et la résidence du wali. Néanmoins ce quartier se trouve disloqué suite à la présence de murs de clôtures et à l'absence d'activités attractives pouvant animer le fragment



Figures III.28: état des lieux de la séquence

Source : auteurs

• Les actions entretenues

Plan restructuration	Plan espaces publics	Plan patrimoine
<p>-Suppression des clôtures de l'actuelle résidence du wali et de l'hôtel lalla khedidja</p> <p>-Prolongement d'un axe en damier</p> <p>-Projection d'une voie mécanique pour diriger le flux vers la partie en amant.</p> <p>-reconversion de la résidence en un musée</p> <p>-Embellissement des façades commerciales</p> <p>Réaménagement du parking illicite et projection d'un parking urbain</p>	<p>-Ouverture du jardin de la résidence du wali et de l'hôtel lalla khedidja au public</p> <p>-Projection d'un grand espace urbain attractif</p> <p>-Projection de commerces pour l'animation des voies</p> <p>-L'enrichissement du programme de l'hôtel lalla khedidja de sorte à offrir plus de services au public.</p>	<p>-Quatrième moment du parcours patrimonial.</p> <p>-Reconversion de la résidence en un musée.</p> <p>-Réhabilitation et extension de l'hôtel Lalla khedidja</p> <p>-Réaménagement des jardins de l'hôtel et de la résidence du wali.</p>



Figures III.29 : proposition d'aménagement de la séquence

Source : auteurs

➤ **Séquence VI**

Cette dernière séquence qui converge aussi vers le nœud BABOUCHE SAID se situe entre la rue des frères BEN BOUZIDI et l'avenue LARBI BEN MEHIDI.



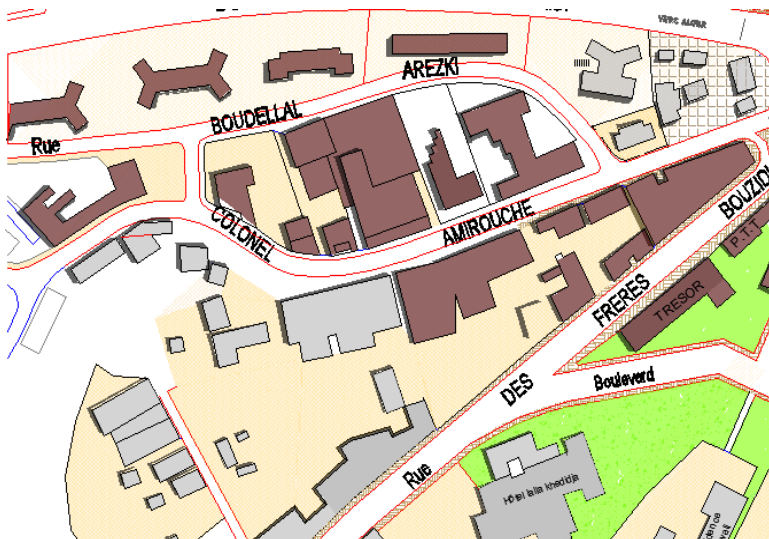
Elle comprend des unités d'habitation ainsi que quelques équipements dont la poste du centre-ville.

• **Etat des lieux**

Les unités d'habitation qui se trouvent dans ce fragment sont réparties en :

Habitat individuel : dont bon nombre présentent un état de dégradation remarquable vue qu'ils datent de l'époque coloniale.

Habitat collectif : des bâtiments allant de R+4 qui présentent un bon état mais qui souffrent de l'absence d'espace de détente et l'exploitation élicite des placettes dédiées aux habitants.



**Figures III.30** : état des lieux de la séquence et état des placettes  
Source : auteurs

• **Actions entretenues**

Plan restructuration	Plan espaces publics	Plan patrimoine
-Projection d'une allée piétonne pouvant accentuer la liaison entre la séquence précédente et l'avenue LARBI BEN MEHIDI. -embellissement des façades commerciales	-Aménagement des placettes entre les bâtiments. -Aménagement de la placette se convergent vers le nœud central .	-Réhabilitation des bâtisses présentant un état dégradé. -Dernier moment du parcours historique-placette se convergent vers le nœud central(abreuvoir de l'époque coloniale)

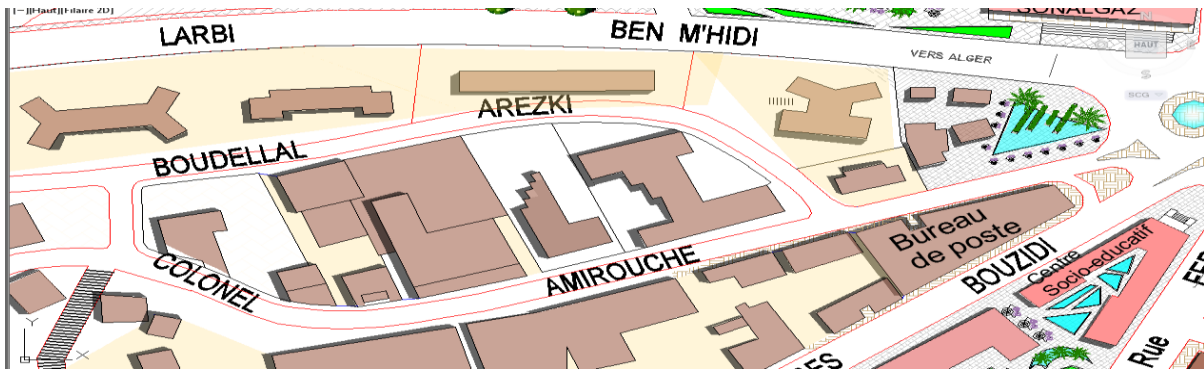


Figure III.31 : proposition d'aménagement de la séquence

Source : auteurs

### III.9.2.2. Réhabilitation de l'hôtel lalla khedidja

Pour toute opération de mise en valeur d'un édifice, une analyse et un diagnostic s'avère indispensable; elle constitue un préalable pour mettre en évidence les points sensibles de l'édifice au niveau architectural. Cette analyse permet d'évaluer l'état de l'édifice, de connaître ses caractéristiques architecturales, les différents espaces qu'il renferme ainsi que leur répartition, le rapport de l'édifice à l'urbain...

#### III.9.2.2.a. Présentation de l'hôtel

L'hôtel Lala Khedidja, situé au centre-ville de Tizi-Ouzou ; est une œuvre de l'architecte français Fernand Pouillon, réalisée dans le cadre du programme de développement spécial de la wilaya de Tizi-Ouzou de 1971 et inaugurée le 08 mai 1973, c'est un édifice de type barre de gabarit R+2+2 entre sol disposant de 42 chambres avec une capacité d'accueil de 100 places. Il est l'objet d'une réhabilitation lancée par le ministère du tourisme et de développement.

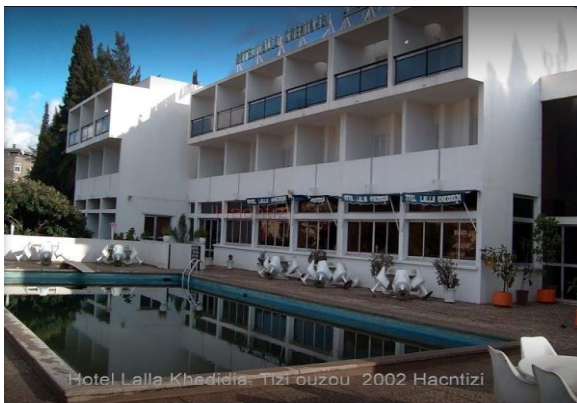


Figure III.32 : Façade principale de l'hôtel (2002). Source : [www.etkabylie.com](http://www.etkabylie.com).



Figure III.33 : façade principale de l'hôtel en cours de réhabilitation Source : auteurs

### III.9.2.2.b. Situation, limites et accessibilité

L'hôtel lalla khedidja est situé au centre-ville de TIZI-OUZOU, il est délimité par :

- Le boulevard HADDADOU au nord Est
- La voie frères BOUZIDI et l'habitat collectif au nord-ouest
- La résidence du wali à l'Est
- La voie frères BENSALAMA et le lotissement BERCHICHE au sud et sud-ouest

L'hôtel ne dispose que d'un seul accès depuis la voie BENSALAMA.



**Figure III.34** : situation limites et accessibilité.

Source : Google earth traité par auteurs.

### III.9.2.2.c. Le rapport à l'urbain

Le bâtiment, surélevé par rapport à la voie principale, ne s'ouvre plus à l'urbain. Enclavé, il se referme sur lui-même suite à la présence de murs de soutènement qui longent la voie frères BOUZIDI et la voie BENSALAMA et l'absence d'activités urbaines attractives qui puissent animer ces dernières.

L'entrée principale en chicane, située en retrait, accentue la rupture avec l'urbain et empêche la mise en valeur du bâtiment et son insertion dans la dynamique urbaine.



**Figure III.35** : Mur de soutènement (voie frères Bouzidi).  
Source : auteurs



**Figure III.36** : Entrée principale en chicane.  
Source : bureau d'études SAZA.

### III.9.2.2.d. Typologie et langage architectural

L'hôtel se présente comme un édifice moderne de type barre, conçu d'une manière à ce qu'il s'intègre parfaitement au terrain d'assiette, véhiculant ainsi, une fluidité dans la composition volumétrique et laissant transparaître des chevauchements et des imbrications.

L'architecte a opté pour des formes géométriques simples à savoir :

- Un jeu de volumes composé de cubes emboîtés.
- Percés de fenêtres en longueur.
- De grandes baies qui marquent clairement les lignes droites.
- L'introduction du béton comme un matériau de construction.
- Façades monochrome de couleur blanche comme symbole de pureté.



**Figure III.37** : fenêtres en longueur et baies vitrées.

Source : bureau d'étude SAZA.

Lors de sa conception, Fernand Pouillon emploie des références architecturales pleines d'ironie :

- Un élément d'appelle en forme cylindrique qui marque l'entrée,
- Un escalier intérieur remarquable doté d'une paillasse particulière.
- Un porte-à-faux pour la terrasse de la piscine.
- Des éléments en saillis en forme de pyramide tronqué sur la toiture.
- Des angles cavés de l'extérieur et en saillis de l'intérieure.
- Des bacs à fleurs dans les espaces intérieurs .



**Figure III.38** : Escalier de l'hôtel Source : auteurs



**Figure III.39** : élément d'appel Source : auteurs



**Figure III.40** : Porte-à-faux de la terrasse. Source : auteurs.

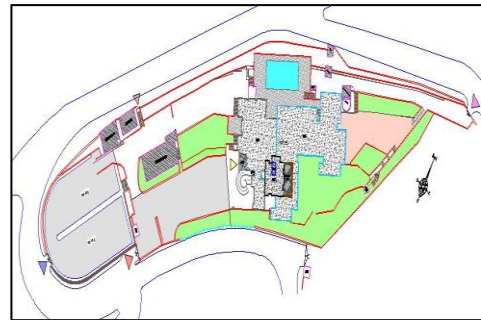
**III.9.2.2.e. Etude du plan de masse**

L'hôtel dispos de plusieurs accès mécaniques et piétons, néanmoins, il n'est accessible qu'à partir de l'accès principal, les autres accès sont condamnés.

Il jouit de divers espaces extérieurs de détente et de loisirs à l'instar d'une piscine et d'un jardin en banquette épousant le relief de l'assiette...

Bien que ces espaces soient mal exploités ils permettent une interconnexion intérieurs /extérieur.

L'édifice s'intègre parfaitement aux terrains d'assiettes, et épouse sa pente, il se développe en R+2 avec 2 entre sol.



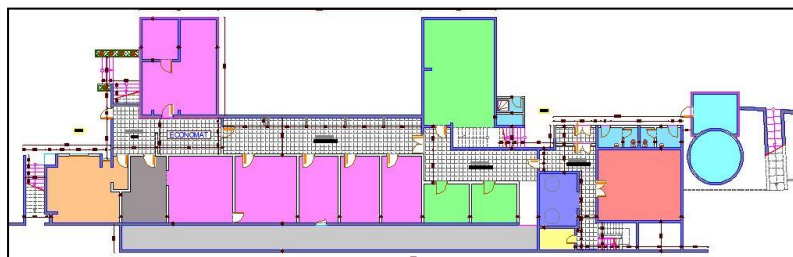
- |  |                   |  |                                       |
|--|-------------------|--|---------------------------------------|
|  | Jardins           |  | Entrée principale                     |
|  | Piscine           |  | Accès principal (mécanique et piéton) |
|  | Espace de détente |  | Accès secondaire piéton               |
|  | Parking           |  | Accès de service (mécanique)          |
|  | Terrasses         |  | Accès parking                         |

**Figure III.41 : Plan de masse.**  
Source : Bureau SAZA traité par auteurs

**III.9.2.2.f. Organisation spatiale et fonctionnelle**

L'espace est organisé sous plusieurs entités : entité logistique, consommation et loisirs, accueil et détente et hébergement.

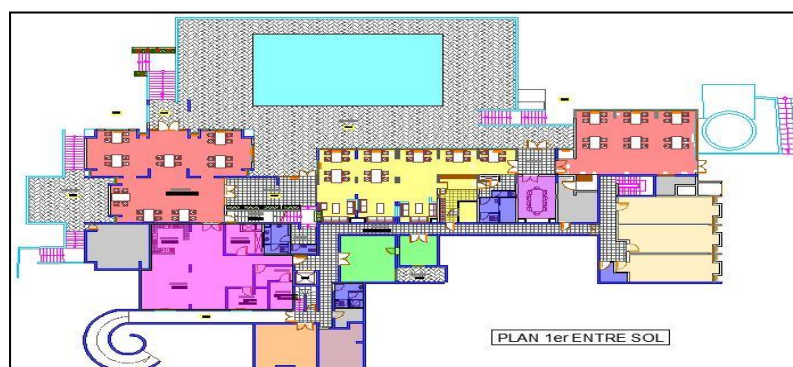
Le 2<sup>ème</sup> entre sol accueille l'entité logistique, il dispose de deux accès le premier à partir du 1<sup>er</sup> entre sol tant dis que le deuxième se fait de l'extérieur par un accès service.



- |  |                  |  |                |
|--|------------------|--|----------------|
|  | Bache à eau      |  | Dépôts         |
|  | Ateliers         |  | Archives       |
|  | Chaufferie       |  | Bureau         |
|  | Traitement d'eau |  | Sanitaires     |
|  | Électricité      |  | Vide sanitaire |

**Figure III.42 : Plan d 2<sup>ème</sup> entre sol.** Source : Bureau d'études SAZA traité par auteurs.

L'entité consommation et loisirs se développe au 1<sup>er</sup> entre sol, ouverte au public, elle comprend un restaurant, un bar restaurant, une piscine et leurs espaces de service.

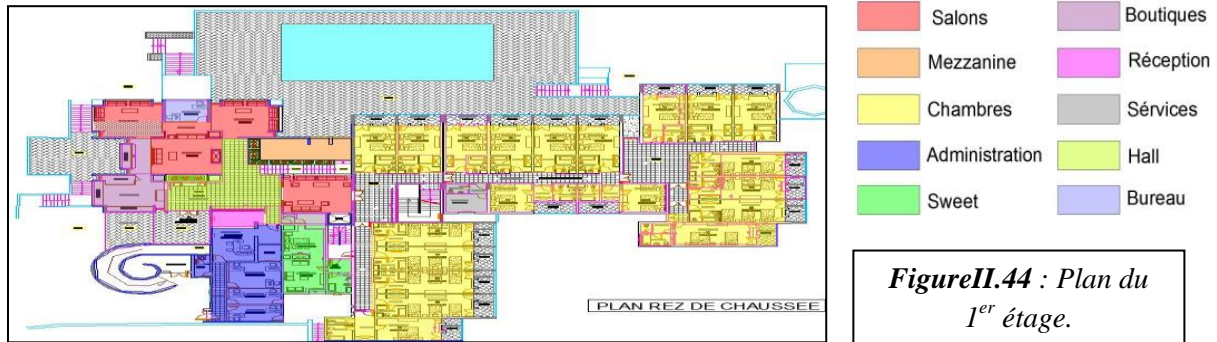


- |  |             |  |                   |
|--|-------------|--|-------------------|
|  | Piscine     |  | Pâtisserie        |
|  | Restaurants |  | Salle de réunion  |
|  | Bar         |  | Buandries         |
|  | Sanitaires  |  | Dortoirs          |
|  | Cuisine     |  | Locaux de service |

**Figure III.43 : plan 1<sup>er</sup> entre sol** Source bureau d'étude SAZA traité nar auteurs

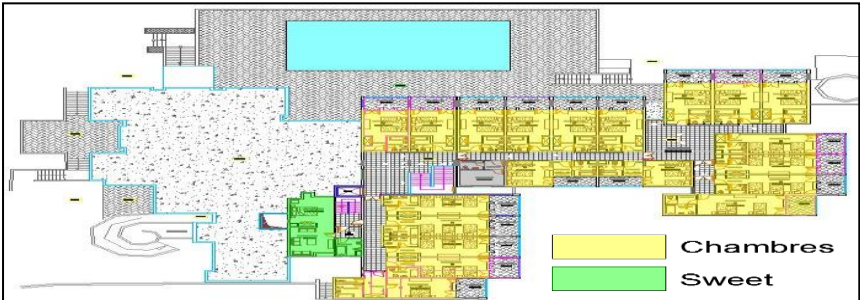
Le Rez-de-chaussée se compose principalement d'une partie hébergement (espace privé) de balcons s'ouvrant sur le jardin ou la piscine, ainsi que des espaces semi privés (les salons) et public (la réception, le hall d'accueil, boutique et exposition).

Une administration prévue à cet étage est accessible de l'intérieur et de l'extérieur.



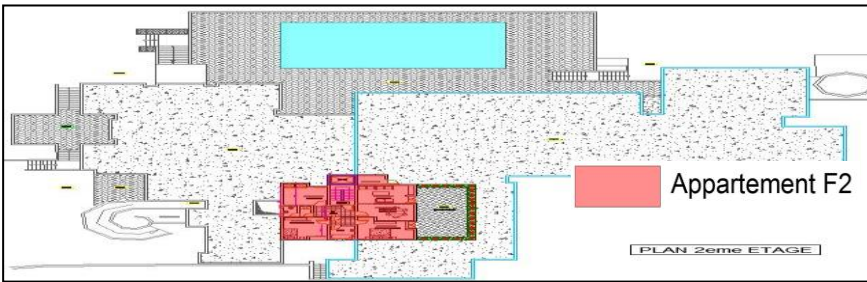
Le 1<sup>er</sup> étage constitue l'entité hébergement, un plan type de la partie hébergement du RDC, il est relié à celui-ci par un escalier et un ascenseur.

**Figure III.45 : Plan du 2<sup>ème</sup> étage.**  
Source : Bureau SAZA



Le 2<sup>ème</sup> et dernier étage comprend un appartement F2 réservé au personnel de l'hôtel.

**Figure III.46 : Plan 2ème étage.** Source : SAZA



**Synthèse**

Une organisation spatiale assez fluide suite à l'interconnexion des différents espaces à travers des circulations horizontales et verticales qui confèrent une certaine hiérarchisation des espaces.

La variété d'espaces et de fonctions ne remédie pas au manque d'espaces indispensables dans un hôtel d'une telle classe (salle de sport, salle de conférence)

La condamnation des accès accentue la rupture de l'hôtel avec l'urbain. La mal exploitation des espaces et leur vétusté a exigé le lancement d'une opération de réhabilitation.

## **CHAPITRE IV: APPROCHE THEMATIQUE**

## INTRODUCTION

Cette partie aborde le tourisme d'affaire et son rôle dans la ville ainsi que les espaces et les types de bâtiments d'hôtellerie d'affaire à travers l'étude de deux exemples de projets dans le but d'orienter nos choix lors de notre intervention sur l'hôtel lalla khedidja .

### I. Tourisme d'affaire et ville, rôle et impact

Selon l'OMT, l'ONU, l'INSEE et certains professionnels, est touriste « *toute personne effectuant un voyage comprenant au moins une nuit passée hors de son environnement habituel, quel que soit le motif du voyage* »<sup>1</sup>. Cette définition inclut donc le voyageur d'affaires. En fait, accoler les deux termes « tourisme » et « affaires » apparaît a priori antinomique. Le premier évoque immédiatement les vacances, la détente, l'agrément et tous les aspects ludiques qui lui sont rattachés ; le second, au contraire, renvoie à une réalité bien différente, celle du commerce, de la création de richesses et d'emplois. Pourtant tous deux ont des points communs induits par une même nécessité, celle du déplacement et du recours aux mêmes services de transport, d'hébergement, de restauration... partant d'une vision globale de la notion du tourisme d'affaire, nous aborderons dans ce chapitre l'hôtellerie d'affaires comme composante radicale du tourisme.

#### I.1. Le tourisme d'affaires, c'est quoi ?

On désigne par tourisme d'affaires l'ensemble des activités économiques liées à des déplacements individuels ou en groupe à but professionnel .Ces activités peuvent être scindées en 4 groupes :

Voyages d'affaires individuels

Congrès et conventions

Foires et salons

Inventives, séminaires, réunions d'entreprises

- **Les principaux organismes du tourisme d'affaires**

Outre les palais des congrès et les centres d'affaires, les hôtels d'affaires constituent l'une des mailles structurant le secteur du tourisme d'affaire.

- **Les concepts des organismes du tourisme d'affaires**

En effet, la notion du tourisme d'affaire fait référence à un certain nombre de concepts à savoir :

L'économie

L'échange

La consommation

Le tertiaire

<sup>1</sup> Bernant Plasait, rapport de conférence, le tourisme d'affaires : un atout majeur pour l'économie, France, 2007, page 09



## I.02.L'hôtellerie d'affaire

L'hôtellerie d'affaire englobe l'ensemble des établissements qui de plus que l'hébergement, développent un service « affaires » destiné à une clientèle spécifique. Ils offrent donc des prestations adaptées à la demande de la clientèle d'affaires comme des salles de rencontre de grande capacité, des salles de réunions avec un matériel spécifique... auxquelles s'ajoutent les traditionnelles prestations hôtelières et de restauration, voire une animation spéciale. L'avantage de l'offre hôtelière réside dans le fait que tout est regroupé dans un même endroit cela facilite l'organisation de la manifestation et permet également un gain de temps avec ces produits complets, et de s'adapter à tout type de clientèle.

- **La clientèle d'affaire**

Personnes qui voyagent pour un motif professionnel ou para-professionnel (réunions syndicales, etc.). Les premiers motifs de déplacements sont des réunions de travail (clients, fournisseurs, collègues, filiales...), des visites de clients, des formations, des conventions séminaires, des événements et des voyages de prospection commerciale.

- **Intérêt pour l'hôtel et la concurrence?**

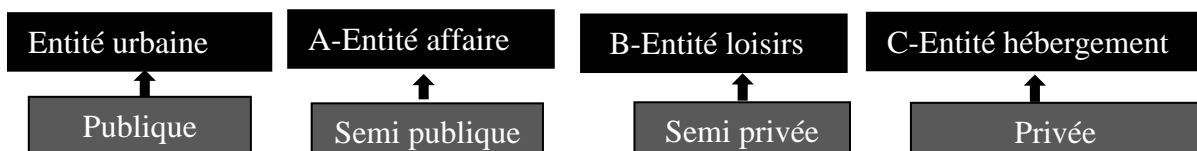
Une clientèle bonne contributrice au chiffre d'affaires, qui peut être fidélisée si elle a des besoins récurrents sur la destination. Essentiellement présente en semaines, c'est une cible qui permet de lisser l'activité hôtelière, et de contribuer ainsi à la dynamisation de l'établissement hôtelier tout au long de l'année

- **Attentes et exigences à l'hôtel ?**

- Catégorie en harmonie avec le statut du client
- Chambre single, la plupart du temps, Equipée d'un plan de travail
- Un service attentionné.
- Possibilité de dîner sur place (restaurant dans l'hôtel ou à proximité).
- Un parking sécurisé.

- **Le programme de base des hôtels d'affaire**

Le programme global d'un hôtel d'affaire, riche et varié, peut être reparté en trois grandes entités accompagné généralement d'une entité urbaine supplémentaire garantissant la hiérarchie de l'ensemble.



**A-Entité affaire**

Échange

Destinées à faciliter les contacts administratifs et commerciaux comme les agences bancaires, les bureaux transitaires.



Communication

Espaces dynamiques de regroupement et de rencontre à l'exemple des salles de conférences et de réunion.



Travail

Désigne l'ensemble des espaces réservés au travail et la production comme les ateliers et bureaux.



**B- Entité loisirs**

Consommation

Espaces de différentes tailles, destinés aux divers types d'usage : restaurant, Fast-Food, pizzeria, cafétéria, salon de thé. Pouvant être ouvert au grand public.



Détente

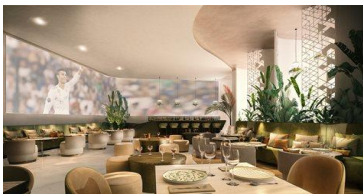
Espaces ouverts aux usagers permanents ou temporaires. Des lieux de détente, de rencontre et de convivialité : les salons, les salles de sport, les clubs.



**C- Entité hébergement**

Regroupement

Services mis à la disposition des usagers : foyer, jardins, terrasses, lobby



Séjours

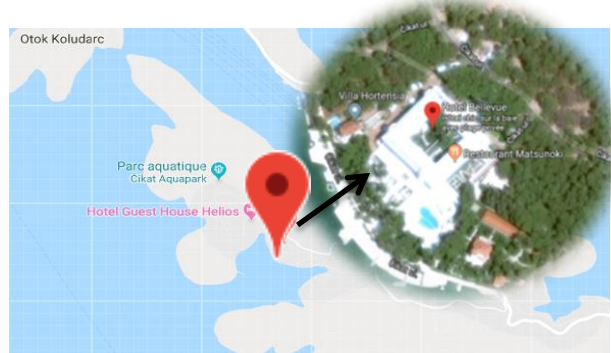
Désigne l'unité privative ; chambre ; généralement individuelle avec plan de travail.



### I.03.1. Référent I: Hôtel Bellevue, Croatie : programme et entités

#### I.03.1.a. Présentation

<b>Architecte</b>	Zdravko Bregovac
<b>localisation</b>	Ile de Lošinj ; Croatie
<b>Construction</b>	1967/2013
<b>Usage</b>	Hôtel de luxe



L'hôtel Bellevue est un établissement hôtelier 5\* situé sur l'île de Lošinj à 0.6 Km du cœur animé de la localité de Mali Lošinj, ville typiquement Croate.

<b>Architecture</b>	
<b>Style</b>	Méditerranéen
<b>Catégorie</b>	extension
<b>Surface</b>	35000,0 m <sup>2</sup>
<b>gabarit</b>	R+4+sous-sol

Un bâtiment de 4 étages Construit en 1967 sur le modèle de l'architecte croate Zdravko Bregovac conformément aux exigences de l'époque, il a fait l'objet d'une rénovation en 2013 dans le but d'améliorer sa qualité de service et ses capacités spatiales.



**Figure IV.02** : hôtel Bellevue.  
source ; Archidaily

#### I.03.1.b. Concept architectural

Le concept spatial de base de l'hôtel s'articule autour d'un atrium central, lors de la rénovation. Il a été prolongé par la construction d'un passage vitré pouvant être ouvert complètement pendant les mois d'été, pour accentuer la liaison entre ses entités.



**Figure IV.03-04-05** : en rouge extension hôtel –atrium-Source Archidaily traités par auteurs

### I.03.1.c. Plan de masse, accessibilité et répartition des entités

#### Accessibilité

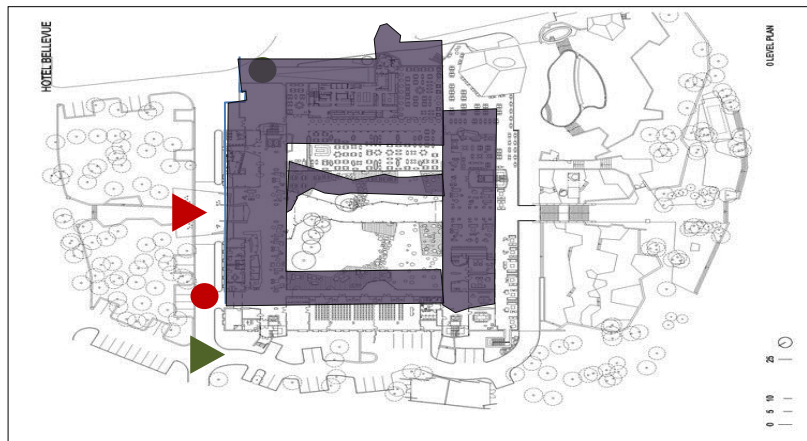
- Une entrée rénovée soulignée par un nouvel avant-toit spacieux et volumineux constitue l'accès piétonnier principal de l'hôtel.
- Un accès secondaire dessert le centre de congrès de l'hôtel.
- Deux autres accès mécaniques desservent les parkings



**Figure IV.06** : entrée de l'hôtel Bellevue  
source : Archidaily

du RDC et du sous-sol

- ▶ Accès principal piéton
- Accès piéton secondaire
- ▶ Accès mécanique RDC
- Accès mécanique sous-sol



**Figure IV.07** : plan RDC aménagé de l'hôtel Bellevue source : Archidaily, traité par auteurs

### I.03.1.d. Disposition des entités

Disposition verticale



**Figure IV.08** : coupe longitudinale hôtel Bellevue source : Archidaily, traité par auteurs

**I.03.1.e. Agencement intérieur** : Les principaux équipements publics de l'hôtel sont situés au niveau de l'entrée: la réception, le hall d'accueil, les magasins, une salle de congrès en trois

parties (d'une capacité maximale de 360 places), deux petites salles de réunion, un bar-salon et trois restaurants de différentes tailles.



**Figure IV.09** : salle de conférence de l'hôtel  
Source Archidaily



**Figure IV.10** : restaurant s'ouvrant sur l'atrium  
Source Archidaily

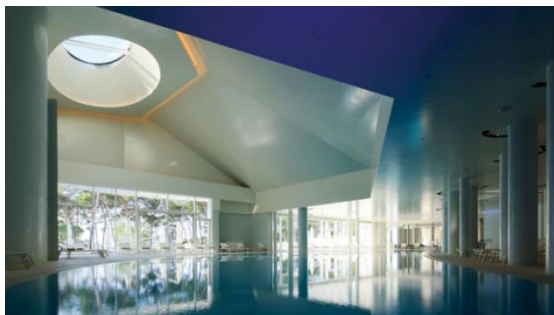
- 1-Acueil et orientation
- 2-Administration
- 3-Salles de réunions
- 4-Sanitaires
- 5-Consommation
- 6-Bien être
- 7-Détente
- 8-Circulation horizontale
- 9-Circulation verticale



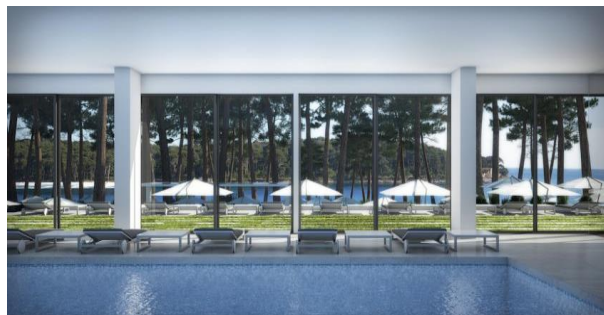
**Figure IV.11** : Plan RDC -entité publique-

Source : Archidaily traité par auteurs

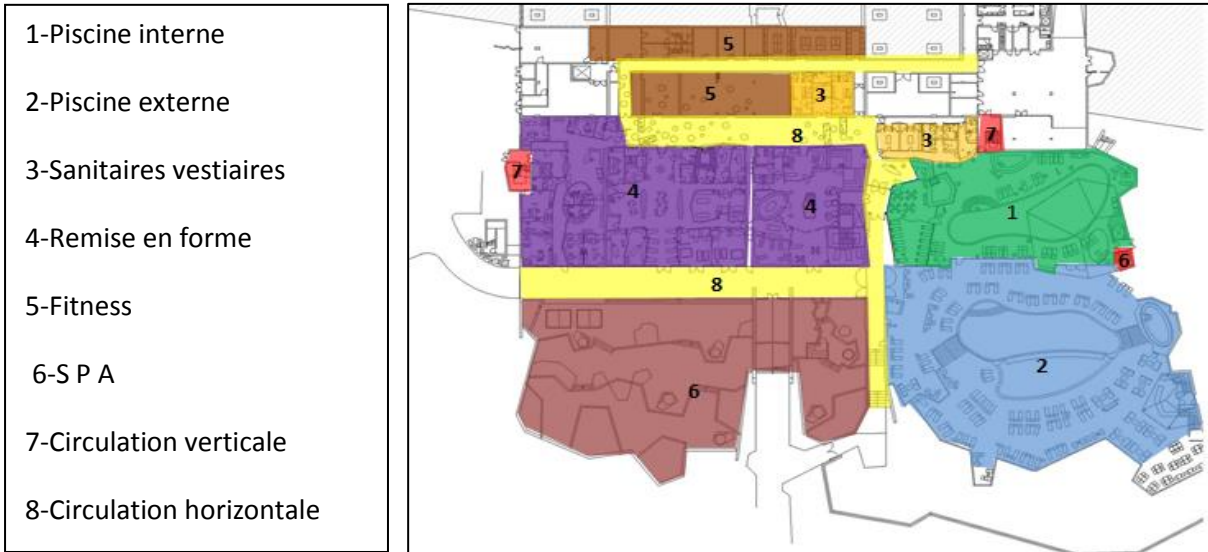
L'étage situé sous le niveau de l'entrée comprend les installations de la piscine, le fitness et le bien-être, ainsi qu'une clinique de SPA.



**Figure IV.12** : S P A de l'hôtel  
Source: Archidaily

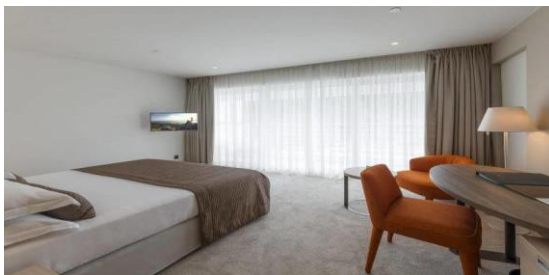


**Figure IV.13** : Piscine de l'hôtel  
Source : Archidaily



**Figure IV.14:** Plan sous-sol niveau -1 Source Archidaily traité par auteurs

Les deux niveaux qui surplombent le rez de chaussée sont réservés à l’hébergement reparti en 206 logements, 185 chambres et 21 suites, dont la suite présidentielle de 185 m<sup>2</sup>, la terrasse de 119 m<sup>2</sup> et les suites de 113 à 46 m<sup>2</sup>. Chacune offre une vue inoubliable, que ce soit face à la mer, à la forêt centenaire ou à l’atrium de l’hôtel.



**Figure IV.15 :** Chambre de l’hôtel  
Source : Archidaily



**Figure IV.16 :** Vue sur la mer à partir de l’hôtel  
Source : Archidaily

- 1-suites avec piscine
- 2-suites / terrasses
- 3-circulation verticale
- 4-circulation horizont
- 5-suites / vue sur mer
- 6-suites/ vue sur foret
- 7-suites/vue atrium



**Figure IV.17 :**  
partie du plan du 3eme étage

**Figure IV.18 :**  
partie du plan du 1er étage

### I.03.1.f. Aspect externe

Le style reflète le modernisme des structures le système de volets horizontaux brise-soleil adopté pour les façades, permet de maintenir l'équilibre et la continuité tout au long du projet.

le recours à une couleur blanche pour les façades nous renvoie au

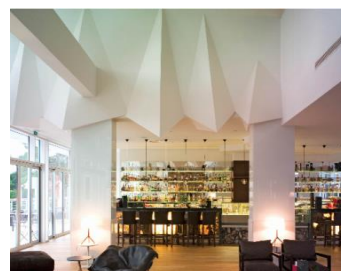


**Figure IV.19** : volumétrie de l'hôtel source : archidaily

style méditerranéen tandis que l'intérieur de l'hôtel est dominé par le bois, la pierre de Madagascar, ainsi que par l'onyx et le marbre



**Figure IV.20** : réception de L'hôtel source : archidaily



**Figure IV.21** : salon d'hôtel source : Archidaily



**Figure IV.22** : vue sur la façade principale source : archidaily

### Synthèse

Après avoir analysé l'hôtel ayant été l'objet d'une réhabilitation nous ressortons avec des points pouvant contribuer à la réussite de notre intervention.

#### Modes de réhabilitation

L'exemple illustre que la réhabilitation vise l'adaptation de l'hôtel aux exigences de sa clientèle par le billet de :

- \* Enrichissement du programme ;
- \* Révision de l'agencement spatiale ;
- \* Extensions utiles et contribuant à son attraction.

#### Fonctionnalité et agencement

Lors de l'analyse nous avons constaté que l'hôtel d'affaire se compose de trois principales entités

##### Affaire

- \*Bureaux.
- \*Salles de réunions.
- \*Salles de conférenc

##### Loisirs

- \*Consommation
- \*Bien être
- \*Sport
- \*Jeux

##### Hébergement

- \*Chambres individuelles
- \*Chambres doubles
- \*Suites

Public

Semi-publique/S- privé

Privé

## I.03.2. Référent II: Centre d'affaire, WIEDEN, Vienne : concepts et forme

### I.03.2.a. Présentation

<b>Architecte</b>	<b>JULIEN DE SMEDT</b>
<b>localisation</b>	Wieden ; Vienne
<b>Conception</b>	2014
<b>Usage</b>	Centre d'affaire

<b>Architecture</b>	
<b>Style</b>	contemporain
<b>Catégorie</b>	concours
<b>Surface</b>	9000,0 m <sup>2</sup>
<b>gabarit</b>	R+25+03sous-sol

Le projet a été conçu lors du concours lancé pour la réalisation d'un centre de vie et d'affaire dans une forme triangulaire près de la nouvelle gare principale de la capitale autrichienne dans le quartier de Wieden au nord-est de la ville, un quartier marginalisé vers lequel les flux devaient être orientés

### I.03.2.b. concept architectural

Le défi consistait à créer une forme urbaine cohérente ayant la capacité de proposer des services complémentaires et en inter relation avec l'urbain.

### I.03.2.c. programme de base

Le programme du projet englobe trois entités principales : La première destinée à l'urbain abrite les commerces de détail et

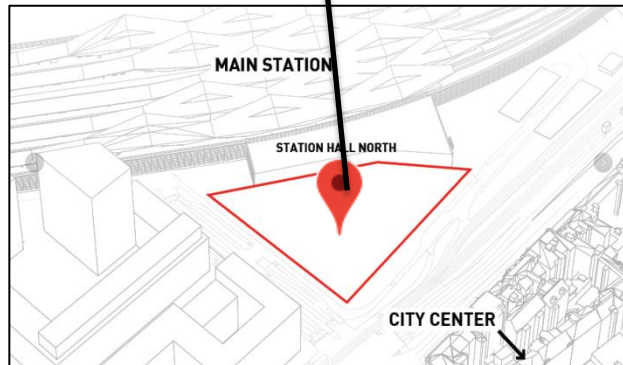


Figure IV.23 : parcelle du projet source : jdsa.eu.vie

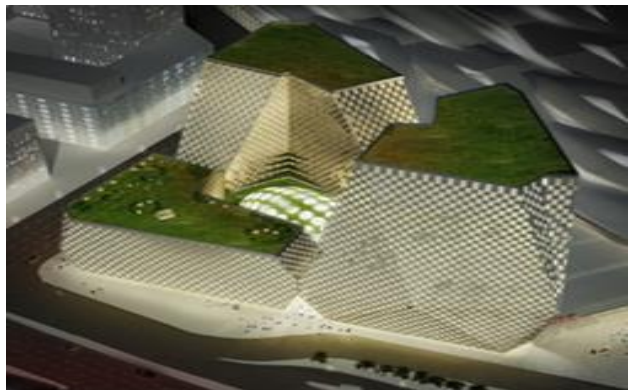
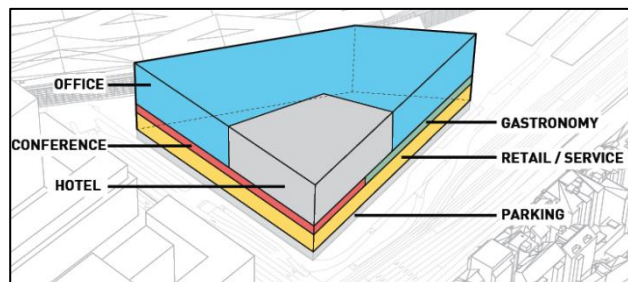


Figure IV.24 : volumétrie du projet source : jdsa.eu.vie

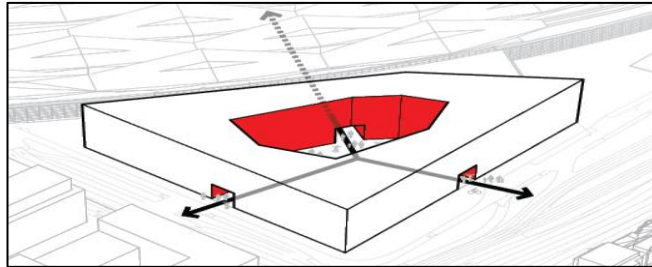


des restaurants dans les étages inférieurs, une deuxième entité privée composée de bureaux et centre d'affaire et une troisième entité d'hébergement dans les étages supérieurs.

### I.03.2.d.genèse et concepts

La forme triangulaire du bâtiment est donnée par le contour de la parcelle et définit l'identité autonome du projet.

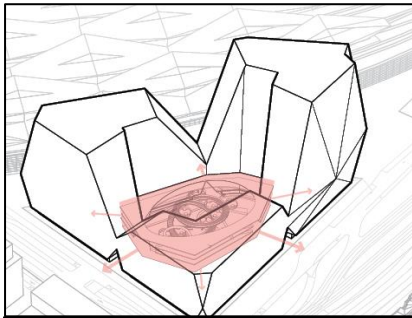
la volonté de faire du projet une entité plus perméable est résolue en



**Figure IV.25** : les accès au projet source : jdsa.eu.vie

scindant la base du volume de sorte à créer des failles constituant les accès au projet.

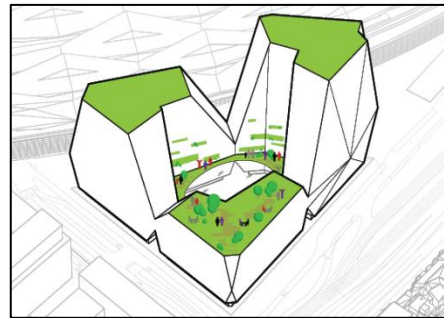
L'ensemble du projet s'articule autour d'un espace central (espace public) généreux qui offre une multiplicité de programmes: cafeterias, restaurants, galeries.



**Figure IV.26** : circulation centrale

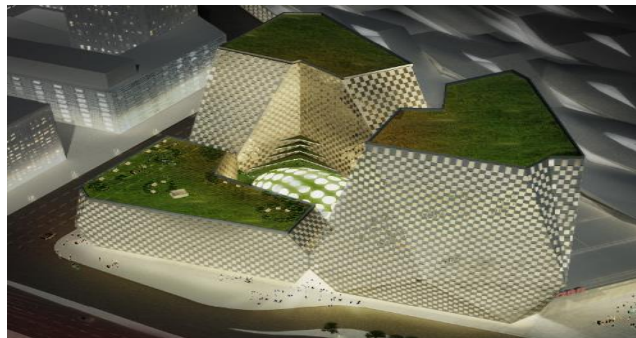


**Figure IV.27** : noyau central



**Figure IV.28** : terrasses végétalisées

La volumétrie du projet est modélisée de sorte à avoir trois parties abritant les trois entités caractérisées par les variations de hauteur. Tandis ce que l'élément central comprend la circulation verticale, les planches ont été exploitées comme des terrasses végétalisées ou accessibles offrant des vues sur l'espace central.



**Figure IV.29**: volumétrie du projet source : jdsa.eu.vie

Le recours à une couverture en mosaïque permet un éclairage naturel optimal.

**Synthèse** :Après avoir analysé cet exemple ; on ressort avec une série de points sur lesquels nous allons nous appuyer lors de notre intervention à savoir :

**Socle urbain**

**Espace centrale**

**Variation de hauteur**

**Terrasses accessibles**

**CHAPITRE V :**  
**APPROCHE ARCHITECTURALE**

## INTRODUCTION

Cette partie traite du raisonnement et de la démarche adoptée pour apporter des réponses aux problématiques sus-énoncées. Elle reprend une synthèse des chapitres précédents, un programme prévisionnel des espaces et enfin la présentation de l'intervention architecturale.

- **Contexte d'intervention**

Tizi-Ouzou, ville au passé chargé d'histoire, présente divers potentiels naturels, urbanistiques, architecturaux et historiques.

La concentration des équipements administratifs au centre de la ville et l'accroissement de sa fréquentation rappellent la nécessité d'une stratégie de gestion des flux, et de rétablissement de l'équilibre entre ses différentes entités.

Une gestion rationnelle du potentiel patrimonial peut œuvrer fortement pour lui donner un nouvel élan.

La topographie du quartier nord-ouest de la ville de Tizi-Ouzou et la présence des murs de clôtures opèrent une rupture difficilement franchissable entre le quartier et le reste de la ville.

L'assiette d'intervention qui se situe près de l'ex sous-préfecture de Tizi-Ouzou entre la rue BEN SALAMA et la rue des frères BOUZIDI comprend un hôtel présentant des valeurs architecturales authentiques qui doivent être mises en valeur.

Ainsi la réhabilitation de l'hôtel lalla khedidja et la redynamisation des espaces publics adjacents s'inscrivent dans une réflexion globale de recomposition urbaine en vue de la redynamisation du quartier.



**FigureV.01** : modélisation aire d'étude

source: auteurs

## V.01. LE PROJET DE REHABILITATION ET D'EXTENSION DE L'HÔTEL LALLA KHEDIDJA :

Le concept fédérateur de notre réflexion se structure sur la mise en valeur et l'ouverture de l'hôtel de sorte à ce qu'il contribue à la dynamisation du quartier sans pour autant porter atteintes aux valeurs architecturales qu'il présente par le biais d'une réhabilitation soucieuse de ses qualités architecturales.

### • Structuration du projet:

La réflexion globale consiste en la projection d'un nouveau bâtiment qui viendra compléter l'actuel hôtel pour constituer un ensemble homogène proposant un programme enrichi et attractif.

Le résultat de cette composition sera une unité ayant la capacité de répondre aux exigences d'un hôtel d'affaire dans lequel l'actuel hôtel sera l'entité principale (hébergement).

Le travail sera donc présenter en deux volets à savoir :

- La réhabilitation de l'existant
- Le nouveau bâtiment (extension)

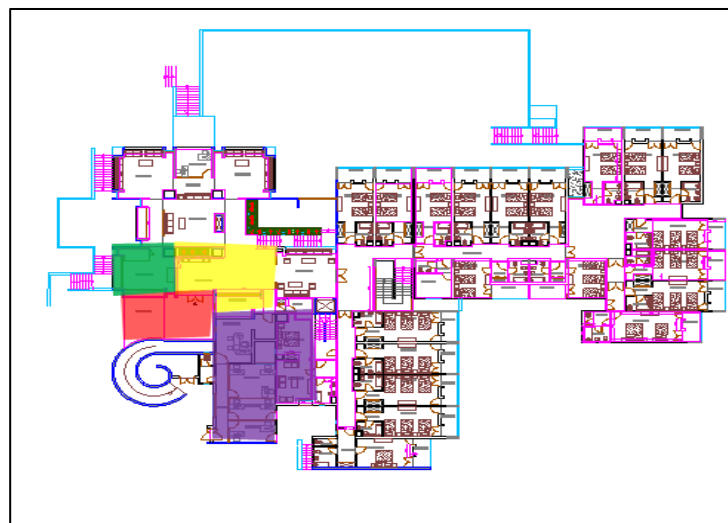
### V.01.1. Réhabilitation de l'existant

#### ➤ Intérieur

La cohérence de l'agencement des espaces intérieurs constaté lors de l'analyse effectuée n'exclue pas la possibilité de projeter d'autres espaces pouvant enrichir cette entité, nous proposons donc une multitude d'espaces de détente qui seront réservés à cette entité à savoir :

- Une salle de sport à la place de l'actuelle administration
- Un jardin d'hiver à la place de l'actuelle entrée
- Un salon à la place de l'actuelle boutiques et réception

**Figure V.02 :** plan RDC de l'hôtel  
Source : bureau d'étude SAZA  
traité par auteurs



■ Entrée en chicane   ■ réception   ■ boutiques   ■ administration

Pour l'optimisation de l'approvisionnement et des services nous proposons un monte-charge qui dessert les deux étages de services.

Une mise aux normes est également recommandée pour les espaces de services.

➤ **Extérieur**

• **La façade**

Etant données que le bâtiment fait actuellement objet de réhabilitation nous tenons à rappeler la nécessité de garder l'aspect architectural du bâtiment du fait qu'elle constitue une composante majeure dans la richesse architecturale et l'authenticité de l'architecture du bâtiment.

Nous envisageons donc l'utilisation de la signalétique pour la mise en valeur des traits architectoniques du bâtiment.

• **Espaces externes**

L'adjacence du jardin de l'hôtel à celui de l'actuel musée (ex sous-préfecture) peut être exploitée comme un atout pour l'attractivité à l'hôtel. Nous proposons donc un aménagement contemporain permettant d'avoir une continuité visuelle entre les deux édifices à valeurs patrimoniales tout en ayant la séparation physique par la projection d'une cascade adaptée à la pente de la parcelle pour l'imitation de la nature.

La piscine quand elle verra un nouvel aménagement permettant ainsi son exploitation optimale.



**Figure V.02** : Modélisation de l'aménagement du jardin de l'hôtel source : auteurs

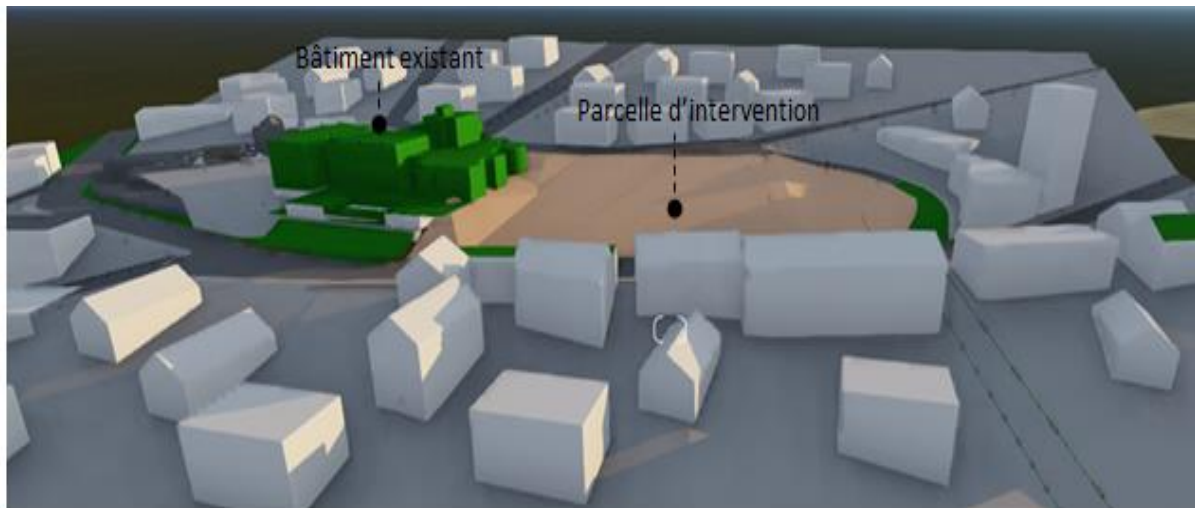
## V.02.L'extension (le projet architectural):

L'extension consiste en une annexe qui vient s'installer près du bâtiment existant sur l'ancien emplacement du terrain de tennis.

L'assiette d'intervention de forme longitudinale couvre 8689.71m<sup>2</sup> et présente une configuration accidentée, orientée vers la rue BEN BOUZIDI de forte fréquentation qui borde la parcelle en aval.

Une autre voie de faible fréquentation surplombe la parcelle à savoir la rue BEN SALAMA

Des bâtiments viennent se proliférer le long de ces deux voies avec un gabarit qui varie de R+2 à R+7.



**Figure V.03** : environnement immédiat et parcelle

source : auteurs

Nous tenterons dans cette partie d'éclaircir les phases et les concepts qui ont orienté nos gestes architecturaux.

### V.02.1. Conceptualisation

#### V.02.1.1. Concepts liés au contexte

##### ➤ Visibilité et lisibilité

La préoccupation majeure de l'intervention consiste en la lecture de l'édifice à l'échelle urbaine et son attractivité. Pour cela, nous avons opté pour l'exploitation de l'angle que offre la forme de la parcelle de sorte à dégager un vaste espace horizontal permettant à l'édifice de fondre dans son contexte et favorisant sa lisibilité.

Le traitement de l'angle crée suffisamment de recul pour une lecture qualitative du projet dans son contexte et permet d'orienter les flux vers la partie en amont du projet (rue BEN SALAMA) et donc contribue à son attractivité.



**Figure V.04** : le traitement d'angle proposé

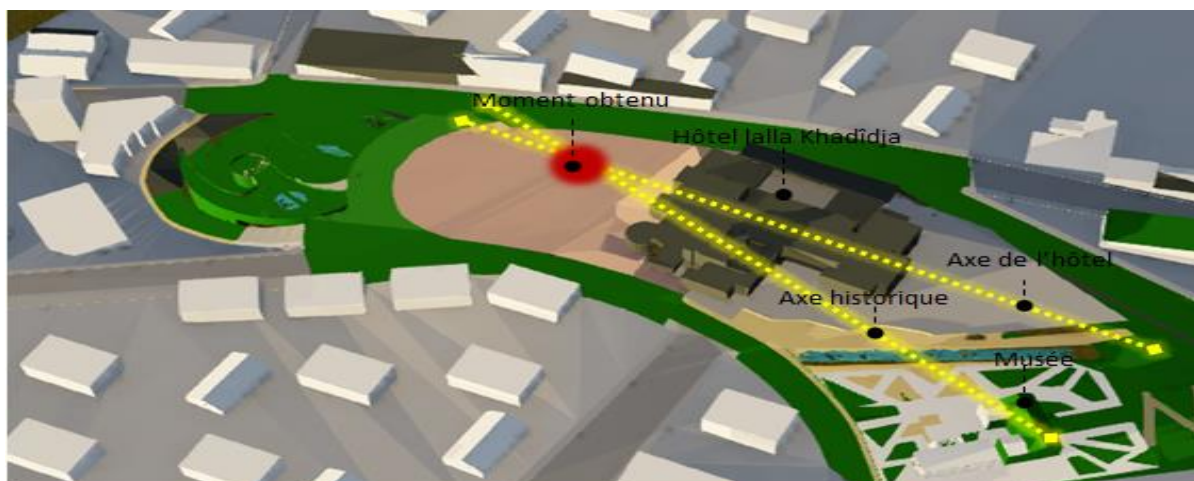
source : auteurs

➤ **Mémoire et continuité**

Par la réinterprétation du parcours historique que nous avons proposé à l'échelle urbaine, nous avons jugé que le recours à un axe historique qui relie le musée (ex préfecture) et l'hôtel lalla khedidja peut contribuer à matérialiser cette continuité virtuelle de la valeur historique.

Cet axe historique qui vient se joindre à l'axe de l'hôtel pour créer un moment générateur de la forme du nouveau bâtiment qui sera une continuité contemporaine.

L'enchaînement de ces trois bâtiments sera donc la synthèse de la richesse architecturale de la ville de Tizi-Ouzou à une échelle réduite (XIX<sup>ème</sup> siècle, moderne, contemporain).



**Figure V.05** : axes générateurs de la forme

source : auteurs

### ➤ Ancrage urbain et cohérence architecturale

L'enjeu auquel est confrontée la nouvelle conception est en fait sa capacité à combiner entre la cohérence de son aspect architecturale avec l'architecture du bâtiment existant et l'insertion réfléchie de l'ensemble dans le contexte urbain.

L'idée est donc d'opter pour deux volumes le premier sera inspiré de la volumétrie existante pour assurer cette continuité architecturale, le deuxième quant à lui viendra épouser la forme des voies périphériques.

L'imbrication de ces deux volumes au moment obtenue par la projection des deux axes aboutira à une forme prenant naissance du bâtiment existant tout en constituant un ensemble homogène.



*Figure V.06: idéation de l'extension*

*source : auteurs*

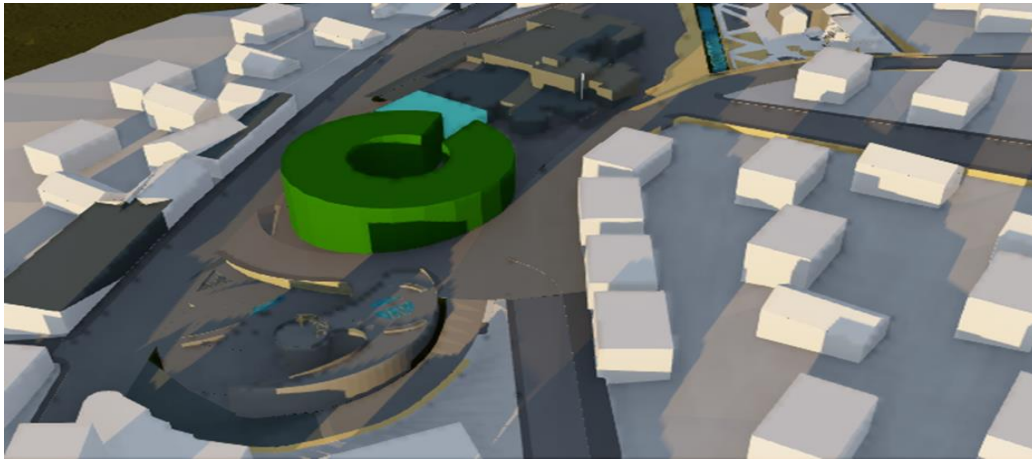
### ➤ Un repère dans le quartier

En effet si le premier volume se justifie par une reproduction d'une portion de la volumétrie existante, la forme du deuxième volume n'est en fait qu'un modèle agrandi de l'ancien élément d'appel de l'hôtel, un agrandissement qui a pour but d'affirmer la grandeur et l'importance du projet.

### V.02.1.2. concepts liés au thème

#### ➤ Ouverture et dialogue

Etant une des composantes de l'architecture vernaculaire auxquelles Fernand Pouillon se referait dans ses conceptions, nous avons opté à la projection d'une cours centrale qui de plus qu'elle vient alléger le volume, elle permet d'assurer l'interconnexion des différentes entités du projet. Une faille vient également sculpter le volume de sorte à assurer la fluidité de l'ensemble du projet et d'avoir une perspective sur la partie existante depuis la cours.



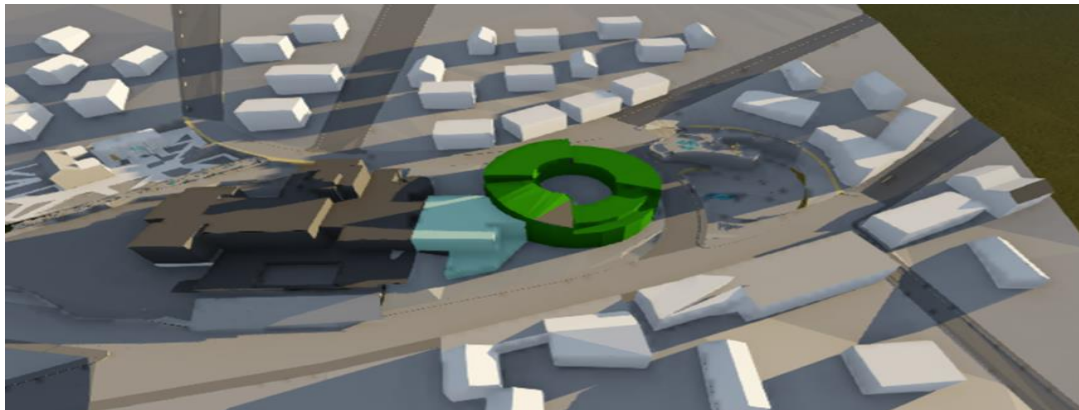
*Figure V.07 : création de la cours interne et la faille*

source :

#### ➤ Harmonie et homogénéité

De l'enveloppe externe à l'aménagement interne, l'homogénéité est le concept fondateur sur lequel repose la conception globale du projet, cette homogénéité est en forte relation avec l'harmonie de l'ensemble.

Nous avons donc opté pour la sculpture du volume cylindrique avec une variation de hauteurs une croissance vers l'amant qui permet la lecture cohérente de l'ensemble du projet mais aussi sa fonte dans le contexte urbain.



*Figure V.08 : sculpture du volume cylindrique*

source : auteurs

### V.02.2.IMPLANTATION DU PROJET

Etant donné que l'assiette d'intervention présente une configuration permettant de dégager des entre sols nous avons opté à un terrassement général dans le but d'avoir des accès à plain-pied à partir des deux voies périphériques ; le nouveau bâtiment aura donc un gabarit de R+2+2entre sol.

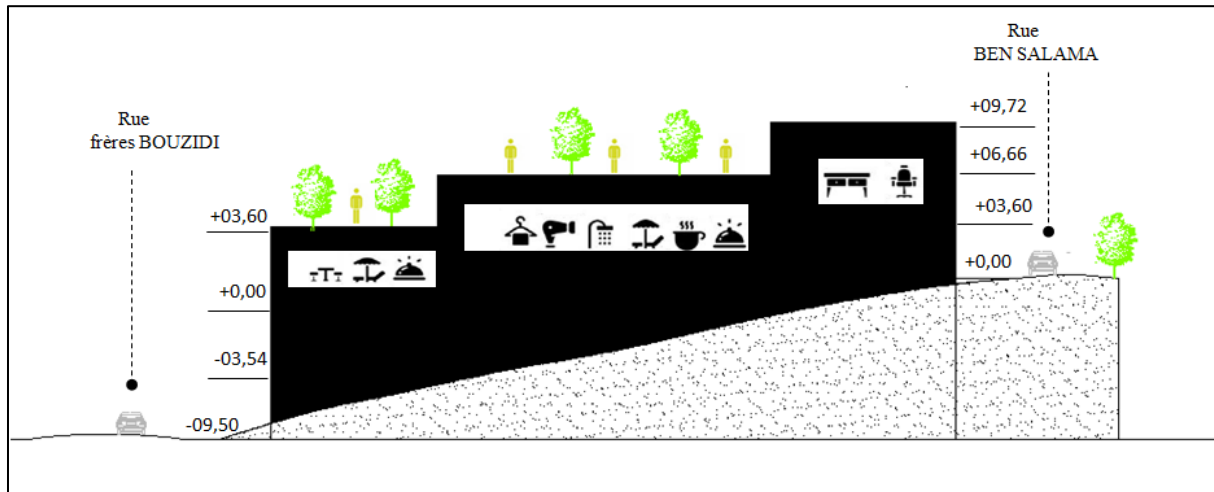


Figure V.09: coupe schématique d'implantation

source : auteurs

### V.02.3.Description du projet

Le concept du projet est issu d'une réflexion sur la morphologie urbaine, la structure et l'identité du quartier Nord-Ouest de la ville de Tizi-Ouzou, qui a pour but de respecter l'image originelle du fragment ; prend naissance de la notion de fluidité qui se révèle comme déterminant d'incarner le centre du quartier.

Ainsi donc le nœud central projeté, le musée et ce projet travaillent de concert pour créer un cœur de quartier connecté à la ville.

Par ailleurs, loin d'être une forteresse étanche le bâtiment s'ouvre pour laisser place à une cours centrale bordée par les espaces de consommation. Pensé comme un espace d'agrément, de rencontre mais aussi un élément attractif pour la population du quartier.

Les 7650 m<sup>2</sup> du programme sont organisés sous 4 entités à savoir l'entité affaire, communication, loisirs et hébergement.

En effet, la transformation de l'hôtel permet de répondre aux besoins présents et futurs des clientèles en offrant un lieu inspirant et une nouvelle programmation plus en phase avec son

caractère contemporain. Lalla khedidja , s’ouvre sur la ville et met en valeur. ses vues .offrant des espaces de vie et de travail qui facilitent son appropriation par ses clientèles. Le nouvel hôtel est composé d’un ensemble d’espaces multifonctionnels à la fine pointe des besoins en génie d’affaires.

Les espaces communs se composent d’un ensemble de restaurants et d’espaces destinés à l’urbain qui lui permettent d’être l’épicentre du quartier nord-ouest, il déploie des espaces complémentaires destinés à divers usages et usagers, on citera une salle événementielle et une salle de sport, un jardin d’hiver.

L’hôtel, dans sa nouvelle configuration, a vocation à être, tout au long de l’année, le cœur vivant de la ville.

Un concept bien pensé transforme le complexe en un lieu où le bien-être et la fonctionnalité sont des priorités absolues. Des terrasses sur le toit propices à la détente, une cours central développée à cet effet ne sont que quelques-unes des nombreuses caractéristiques qui font de ce bâtiment un lieu magique.

#### V.02.4.Description des entités

Le programme globale du projet est reparti en quatre grande entités a savoir : entité communication ,entité affaire,entité loisirs et détente et enfin l’entité hybergement,et assurent ainsi la complémentarité et la cohérence du programme détaillé ci- dessous .

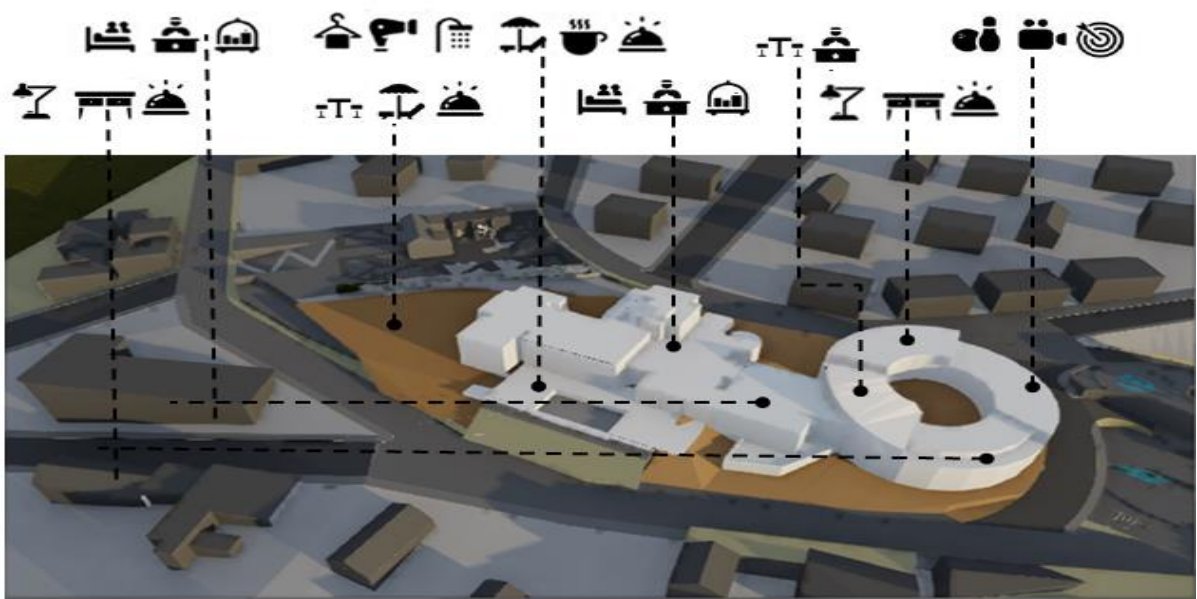





Figure V.10 : Schéma de principe du programme de base

Source : Auteurs

**V.02.5. Programme prévisionnel :**

le programme de l'hôtel est fixé en fonction des exigences de la clientèle de l'hôtel à savoir les touristes, la clientèle d'affaire ainsi que la clientèle externe (urbain) .

		EXIGENCES DES CLIENTS	PROGRAMME DE L'HOTEL
<b>Touriste</b> 		Séjour	chambres triples/ doubles
		Consommation	restaurants/cafétes
		Achats	boutiques
		Rencontres et détente	salons /jardins/terasses/s.sport
		EXIGENCES DES CLIENTS	PROGRAMME DE L'HOTEL
<b>H.affaire</b> 		Travail individuel	bureaux-chambre individuelles
		Travail en groupe	bureaux –salles réunions
		Rencontres de travail	salon–salle événementielles
		Séminaires et conférences	salle de conférence
		Services	banque –poste-agence voyage
		Séjour	chambres/suites
		Consommation	restaurants-cafétes
	Détente	-terasses-salle jeux	
	Bien être	salons beauté-salle sport	
		EXIGENCES DES CLIENTS	PROGRAMME DE L'HOTEL
<b>Public</b> 		Conférence séminaire	salle conférence- bureaux
		Détente	salle de sport-s.exposition
		Consommation	restaurant-caféte
		Achats	boutiques

➤ **Entité échange et communication**

Une composante fondamentale du projet qui remplit la double fonction de servir la clientèle de l'hôtel et les usagers externes .elle propose un programme riche lui permettant de participer fortement à l'animation de la scène urbaine (boulevard frères BOUZIDI).

➤ **Entité affaire**

Une entité destinée principalement à la clientèle d'affaire elle offre des espaces de travail agréables et modulables en fonction des usagers mais aussi des services complémentaire, elle a pour but d'accroître le rendement de l'hôtel.

➤ **Entité hébergement**

Occupant principalement le bâtiment existant elle propose des chambres doubles triples, ou même individuelles elle abrite aussi des espaces de loisirs réservés aux usagers de cette entité.

➤ **Entité loisirs**

Entité desservant l'ensemble du projet avec les espaces qu'elle mit à leurs dispositions qu'ils soient interne ou externes.

**V.02.6.L'organisation des entités**

**Entité accueil et orientation**



	ESPACES		SURFACE	
<p><b>ACCUEIL ET ORIENTATION</b>                      elle occupe le volume transitoire entre le nouveau et l'ancien qui s'aligne a la voie FRERES BOUZIDI et qui prend du recul par rapport à la rue BEN SALAMA                      cette position lui permet d'être visible et donc d'avoir deux accès un accès principal à partir de la rue BEN SALAMA et un deuxième depuis la voie FRERES BOUZIDI                      le RDC abrite la réception au quelle aboutissent tous les flux et tous les accès ainsi que une administration en arrière-plan                      l'étage quant à lui consiste en une extension de l'hébergement pensée de sorte à s'ouvrir sur des terrasses auparavant inaccessibles</p>	Réception	Accueil	1	300 m <sup>2</sup>
		Hall d'attente	1	
		Sanitaires		
	Administration	Bureaux personnels	7	300 m <sup>2</sup>
		Bureau 1 <sup>er</sup> responsable	1	
		Sanitaires		
	Hébergement	Suites	7	300 m <sup>2</sup>
		Salon	1	
		Terrasses	1	
		Sanitaires		



Figure V.11 : plan zone de réception au RDC

source : auteurs

Entité échange et communication

		ESPACES		SURFACE
<p><b>ECHANGE ET COMMUNICATION</b></p> <p>Une unité accessible de plain-pied à partir de la rue FRERES BOUZIDI elle s'élève sur 2 niveaux et elle comprend une salle de conférence de 292 places repartis en 228 au premier niveau et 64 au balcon dont 20 sont destinés aux P.M.R. un espace d'exposition vient compléter la salle de conférence ainsi que des espaces à dessein de vente et de consommation dont une extension du restaurant d'hôtel.</p> <p>Un escalier inspiré de celui de l'hôtel existant prend forme à l'entrée de l'entité et incorpore les circulations verticales vers la réception d'hôtel constituant ainsi un deuxième accès vers l'hôtel Deux parking sont aménagés près de cette entité le premier accessible par la rue frères BOUZIDI et destinée à l'urbain tant dit ce que le deuxième est réservé aux usagers de l'hôtel</p>				
Réception	Hall d'entrée	1	488 m <sup>2</sup>	
	Hall d'attente	1		
	Accueil	1		
	Sanitaires			
Salle de conférence	Scène	1	430 m <sup>2</sup>	
	Arrière scène	1		
	Gradins I	9		
	Gradins II	4		
Consommation	Cafète	1	362.72 m <sup>2</sup>	
	Restaurant	1		
Vente et achats	Boutiques	3	103 m <sup>2</sup>	
Exposition	Hall	1	432.15 m <sup>2</sup>	

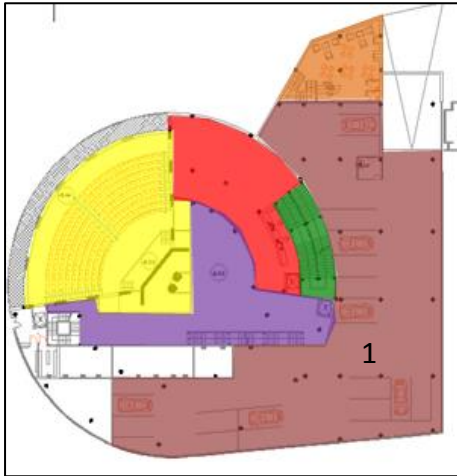


Figure V.12: Plan niveau -9.5

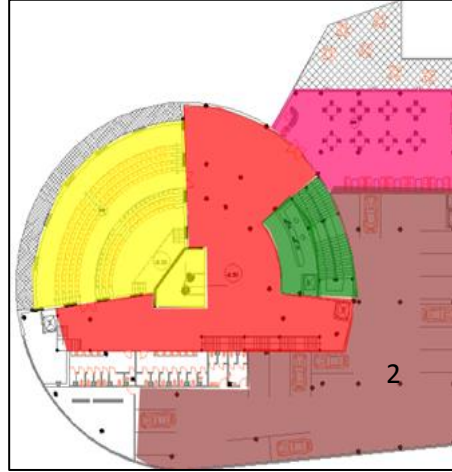
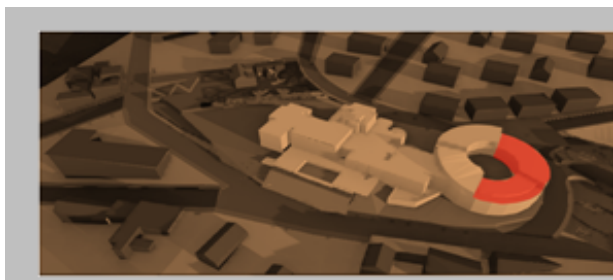


Figure V.13 : plan niveau -3.54

- Hall d'entrée
- Salle de conférence
- Circulation verticale
- Cafète
- Restaurant
- 1 Parking urbain
- 2 Parking hôtel

**Entité loisirs et détente**



**LOISIRS ET DETENTE**

Pensée comme un moment de repos et de relaxation commun entre les entités du projet. Les espaces internes sont organisés de sorte à communiquer avec la cours centrale à travers la façade vitrée qui vient l'embrasser. L'ensemble des espaces qui se trouvent au RDC s'ouvrent sur la cours à savoir la cafète et la salle événementielle gérée par le restaurant gastronomique se trouvant à l'étage et qui s'ouvre sur une terrasse permettant d'avoir des vue sur le mont BALLOUA. Une salle de jeux est prévue à l'étage tant dis que ce que le salon de beauté e les boutiques sont organisés au RDC

ESPACES			SURFACE	
Salle événementielle	Préparation	1	137.68 m <sup>2</sup>	
	Salle	1		
	Sanitaires			
Cafète	Cuisine	1	112.17 m <sup>2</sup>	
	Salle	1		
Restaurant	Cuisine	1	226 m <sup>2</sup>	
	Chambre froide	2		
	Stockage	1		
	Salle	1		
	Terrasse	1		
	Sanitaires			
Salon de beauté	salon	1	59.57 m <sup>2</sup>	
Salle de jeux	Salle de jeux	1	60.40 m <sup>2</sup>	
Boutiques	boutiques	2	74.74 m <sup>2</sup>	

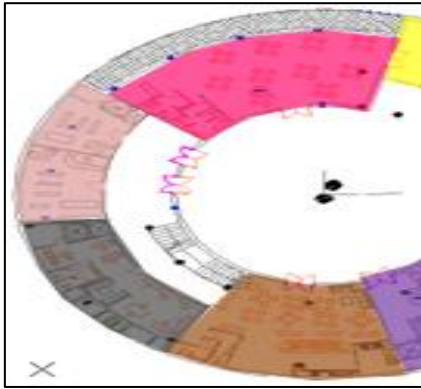


Figure V.14 : partie loisirs R.D.C

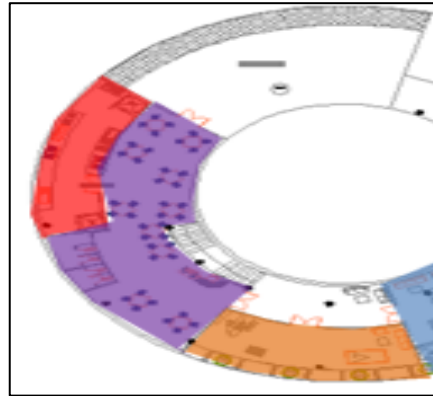


Figure V.15 : partie loisirs niveau+3.06

- Salle évènementielle
- Boutiques
- Salon de beauté
- Cafète
- Restaurant gastronomique
- Cuisine
- Sanitaires

Entité affaire



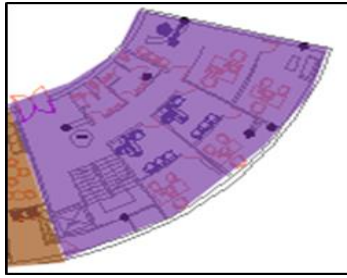
ENTITE AFFAIRE

D'un gabarit de R+3 elle est scinder en deux partie une première aux RDC qui comprend des services mis à la disposition de la clientèle d'affaire à savoir un bureau de poste, une agence bancaire et une agence de voyage.

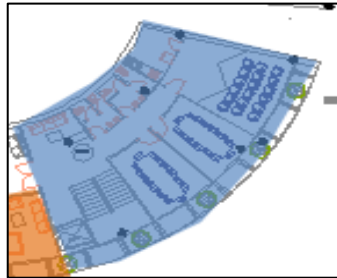
La deuxième partie quant à elle abrite des espaces de travail notamment des salles de réunions modulables au deuxième niveau des bureaux de fonctions libérales, d'autres pour les moyennes et petites entreprises au dernier niveau. Des espaces de détente et de repos sont aménagés entre les bureaux éclairés généreusement par la cours centrale qui fournit de la lumière naturelle pour procurer un climat de travail agréable

L'entité accessible depuis la cours centrale est en relation directe avec l'entité loisirs.

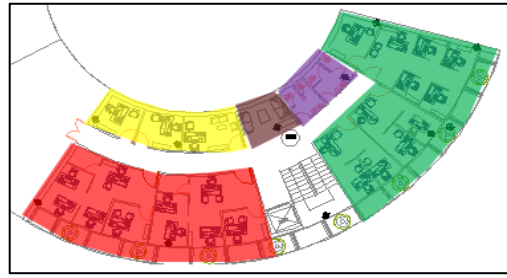
ESPACES		SURFACE	
Services	Agence voyage E.T.K	1	98.34 m <sup>2</sup>
	Bureau poste	1	
	Agence bancaire	1	
	Sanitaires		
Bureaux	Libérales	3	159.56 m <sup>2</sup>
	Petite entreprise	2	
	Moyenne entreprise	3	
	Salon	1	
	Terrasse	1	
	Sanitaires		
Salles de réunions	Salle modulable	1	82.54 m <sup>2</sup>
	Salle moyenne	2	
	Sanitaires		



zone affaire niveau R.D.C



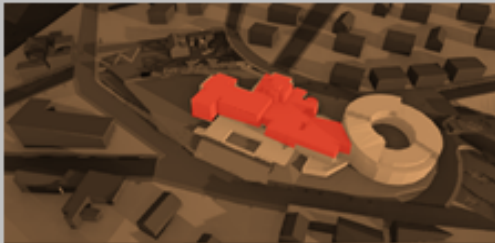
Zone affaire niveau +3.06



Zone affaire niveau +6.12

Services	salles de réunions	Bureaux libérales	Bureaux petites entreprises
Bureaux moyennes entreprises	Détente	Sanitaires	

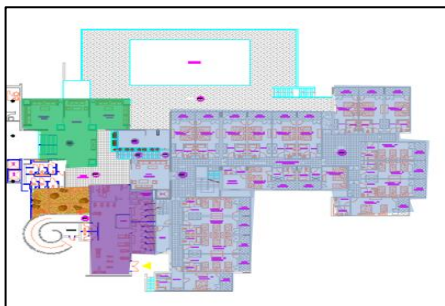
**Entité hébergement**



ESPACES	SURFACE
---------	---------

**ENTITE HEBERGEMENT**  
 Entité capitale du projet, elle se développe principalement dans le bâtiment existant avec une capacité d'accueil de 100 places. 7 nouvelles suites projetées dans le nouveau bâtiment viennent renforcer sa capacité d'accueil. Des espaces d'accompagnement complètent son programme à savoir un jardin, une piscine, des salons, un restaurant qui trouve une extension dans le bâtiment existant ainsi que une salle de sport mise à la disposition des usagers de l'hôtel.

Hébergement	Suites	7	223.25 m <sup>2</sup>
	Chambres doubles	2	
	Chambres triples	0	
	appartement	1	
restaurant	cuisine	1	128.05 m <sup>2</sup>
	Chambre froide	1	
	Rangement	1	
	pâtisserie	1	
	réfectoire	1	
Bar restaurant	salles	2	106.04 m <sup>2</sup>
	comptoir	1	



**Figure V.16 : hébergement RDC**  
 Source : auteurs



**Figure V.17: hébergement niveau +3.60**

	Ancien Hébergement
	Nouvel Hébergement
	Terrasse commune
	Salon
	Salle de sport
	Jardin d'hiver

### V.02.7. Articulation nouveau/ancien

Divers éléments ont été travaillé tant sur le plan formel que fonctionnel de sorte à permettre une lecture globale cohérente de l'ensemble du projet et une complémentarité fonctionnelle des programmes proposés.

#### ➤ Sur le plan formel :

- La référence à l'élément d'appel lors de la conception du nouveau bâtiment (forme cylindrique).
- L'adaptation d'un volume transitoire inspiré de l'hôtel existant.
- L'homogénéité des gabarits.



#### ➤ Sur le plan fonctionnel :

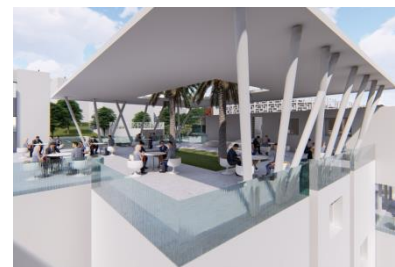
- L'ouverture de la nouvelle réception sur l'hôtel existant.
- L'exploitation d'une terrasse inaccessible pour devenir un espace commun entre les deux parties de l'hébergement à savoir la nouvelle et l'existante.
- La rénovation du restaurant existant de sorte à trouver une extension dans le nouveau bâtiment.
- La projection d'une salle de sport à la place de l'ancienne administration et son



*Terrasse du restaurant*



*Nouvelle réception*



*Terrasse commune*

### V.02.8. Description de la façade

La conception architecturale de l'hôtel a été adaptée au contexte, tout en concevant un bâtiment qui s'impose en douceur dans le paysage urbain, par une architecture fluide, basée sur une figure circulaire en gradins arborés.

L'intention d'épouser un vaste espace central qui diffère des espaces externes, crée de multiples scénarios, adaptés à l'échelle des fonctions qu'y sont hébergées. Ce grand espace s'ouvre, au nord, vers le reste de la parcelle afin de le mettre en relation avec les autres dépendances de l'hôtel. L'aménagement général du complexe prétend, d'un côté, offrir une image propre et contondante à l'hôtel, prenant en compte l'échelle urbaine du contexte, et de l'autre côté, répondre aux facteurs climatiques qui caractérisent la ville, tel que l'ensoleillement et le vent.

La forme circulaire du bâtiment a été déterminée pour son efficacité énergétique mais surtout pour ses caractéristiques architecturales qui « attire le regard ». Sur toute sa circonférence, l'élévation sera équipée par une combinaison équilibrée de deux dispositifs bioclimatiques à savoir des lamelles de différentes densités disposées verticalement et des volets verticaux Réinterprétant le traditionnel moucharabieh, caractéristique fondamentale des œuvres de POUILLON, Conçus pour gérer la lumière du jour abondante dans le but de créer une ambiance particulière à l'intérieur de l'hôtel. À certains égards, il s'agit d'une expérience très spirituelle avec le soleil qui la traverse et qui crée les plus délicats et les plus beaux modèles d'ombre et de lumière, un mélange homogène de technologie et de culture.

Une couverture reprenant les mêmes motifs vient orner la façade donnant sur la rue des frères BOUZIDI tout en soulevant discrètement pour atteindre enfin l'amant du projet

Des rappelles prévus sur la façade du bâtiment existant permettent à l'ensemble du projet de s'imposer en douceur dans le paysage comme une unité souple et athlétique.



*Les deux dispositifs et la couverture de la façade vue donnant sur l'accès principal*

## V.03.TECHNOLOGIE DU PROJET

### V.03.1.Choix structurel

Le choix du système constructif est étroitement lié à la nature et aux exigences fonctionnelles et esthétiques de l'équipement mais aussi aux facteurs environnementaux.

A cette fin trois trames structurelles ont été adaptées à savoir : structure en voiles porteurs, structure métallique et structure mixte (poteaux en béton et poutres en métal).

#### ➤ **Structure en voiles porteurs :**

Un choix qui nous permet de contreventer les efforts horizontaux des vents et des séismes mais surtout d'avoir de grandes portées avec un minimum de points d'appuis, une exigence de la salle de conférence.

#### ➤ **Structure métallique :**

Sur la structure en voiles porteurs vient se poser une structure métallique légère qui accorde de grandes portées sans avoir d'importantes retombées, elle permet aussi la flexibilité et l'ouverture des espaces, la reprise de toutes sortes de sollicitations (charge importante, vents).

#### ➤ **Structure mixte :**

Pour le reste du projet nous avons opté pour une structure mixte (poteaux en béton et poutres en métal) en raison des avantages qu'elle présente sur les plans fonctionnels, architecturaux et financiers.

## V.03.2. Gros œuvre :

### V.03.2.1. Infrastructure

Le choix du système de fondation dépend de la résistance du sol et du résultat de calcul de la descente de charge. En raison des caractéristiques géotechniques et la nature du sol dans le côté sud-ouest de la ville de Tizi-Ouzou classé comme zone à moyenne sismicité (zone II), on préconise des fondations en semelles filantes (sous poteaux, sous voiles) pour l'ensemble des entités du projet.

#### ➤ **Les murs de soutènement**

Un voile périphérique en béton armé accompagné d'un système de drainage périphérique pour l'évacuation des eaux et pour faire face aux infiltrations est prévu pour les deux entre sols.

#### ➤ **Les joints** La nature de la volumétrie du projet et son adjacence à une structure déjà existante imposent le recours à des joints.

### ➤ V.03.2.2. La super structure

Le choix des matériaux de la structure est guidé par l'importance des volumes, et les exigences spatiales.

#### ➤ Poteaux métalliques :

Le choix s'est porté sur des poteaux HPN (traités contre la corrosion). Plus résistants et plus efficaces, ces derniers travaillent dans les deux sens vertical et horizontal.

Les poteaux métalliques sont ancrés dans les voiles en béton armé à l'aide de tiges d'ancrage et de boulons, ils sont attachés entre eux par des poutres métalliques par boulonnage.

#### ➤ Poutres métalliques

Des poutres métalliques en I (traité contre la corrosion).

#### ➤ Les gradins

Etant donné que la salle de conférence comprend un balcon, des gradins préfabriqués en béton armé soutenu par une structure métallique sont prévus pour ce dernier.

#### ➤ Les planchers

nous avons opté pour un plancher collaborant constitué de bacs d'acier en tôle mince nervurés utilisés en guise de coffrage, d'armatures et d'une dalle en béton coulée sur place. L'acier et le béton collaborent pour offrir une résistance et une capacité portante élevée. En effet, l'acier particulièrement ductile, offre une excellente résistance à la traction, tandis que le béton bénéficie d'une très bonne résistance à la compression. Les tôles fixées sur les murs porteurs sont rapidement fixées et font office de coffrage. De plus, les nervures longitudinales des tôles remplissent déjà le rôle d'armatures évitant l'ajout d'armatures supplémentaires.

#### ➤ Toiture végétalisée

Le nouvel hôtel comprend des terrasses végétalisées légères qui s'adaptent aux toitures à faible charge. Elle sera posée sur une couche drainante en gravillons.



**Figure V.17 :** toiture végétalisée planché collaborant  
Source : [construction-maison.ooreka.fr](http://construction-maison.ooreka.fr)

### v.03.3. Seconds œuvres

#### ➤ Les cloisons

Nous avons opté pour des cloisons qui permettent d'avoir l'isolation thermique et acoustique, la séparation ou bien la continuité visuelle totale ou partielle (entité bureaux), la résistance au feu.

Des cloisons en Placoplatre sont prévues pour la salle de conférence, les bureaux et salles de réunions en raison de leurs hautes performances acoustiques.

Des cloisons doubles vitrage de hautes performances démontables sont aussi prévus pour les bureaux et salles de réunions.

#### ➤ Les faux plafonds

Des faux plafonds sous poutre sont prévus dans les locaux et les services d'hébergement et dans les axes de circulation pour le passage des câbles et des gaines techniques à savoir l'électricité, la plomberie et les gaines.

### v.04. Choix de couvertures

#### ➤ Ailes solaires (volets)

Un dispositif utilisé par NORMAN FOSTER dans le magasin APPLE DUBAI MALL inauguré en 2017 qui consiste en volets solaires fabriqués entièrement en fibre de carbone légère, chaque aile comprend plusieurs couches de tubes formant un filet dense qui dessine des motifs en moucharabieh reflétant la culture locale, la fibre de carbone a été choisie pour les ailes car elle résiste à l'oxydation et est extrêmement légère.

Les ailes motorisées sont plus épaisses vers le milieu sur toute leur longueur pour résister au vent et, avec la terrasse surplombant les écrans, améliorent le confort thermique à l'intérieur des magasins.

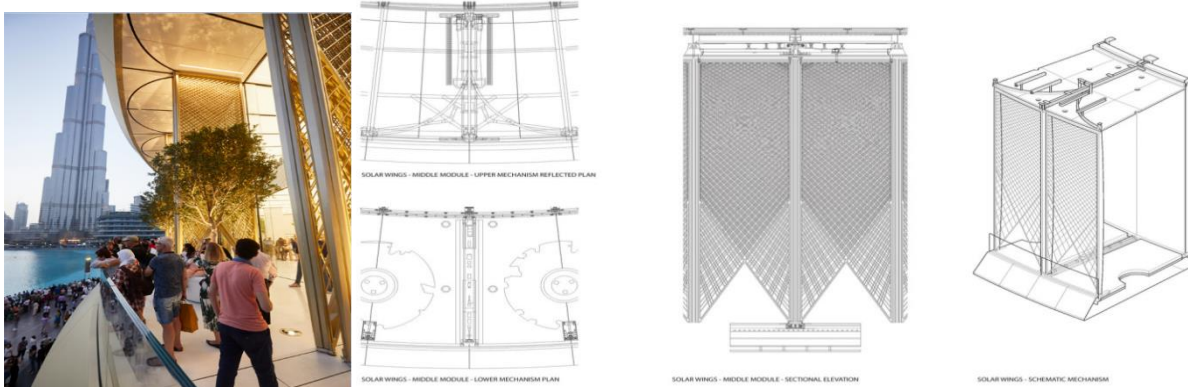


Figure V.18 : détails de fixation des ailes solaires

source : archidaily

L'adaptation de ce dispositif à notre projet se fera de sorte à s'intégrer au contexte environnant en réinterprétant les formes des moucharabihs utilisés.



**Figure V.19** : I.N.T.H.T Tizi -Ouzou, œuvre de FERNAND POUILLON



**Figure V.20** : théâtre KATEB YACINE avant réhabilitation



**Figure V.21** : Cité 20 août

➤ **Brise soleil orientable**

Des brises soleil orientables réalisés avec des lames en tôles d'aluminium qui s'empilent les unes sur les autres lors de son ouverture. Elles sont orientables jusqu'à 90° pour gérer la pénétration de la lumière. Tout comme un volet roulant, le brise soleil orientable permet d'avoir une occultation quasi totale en position fermée.



**Figure V.22** : l'hôtel des communes  
Source :construiracier

Une orientation judicieuse permet de contrôler les apports solaires (chaleur, lumière, rayonnement ultra-violet) selon l'heure ou la saison.

Leur adaptation est due à la nécessité de protéger les façades qui sont quasiment transparentes.

➤ **Toiture en GRC**

Des toitures ont été projeté à l'intérieur de la cours centrale pour optimiser l'ombrage à l'intérieur de cette dernière avec du béton renforcé de fibres de verre qui se distingue par



une excellente résistance aux facteurs externes (rayons UV, pluies acides) au feu et à la corrosion. Ce même matériaux sera adapté à la couverture qui vient orner la façade du

côté de la rue des frères BOUZIDI de par sa légèreté et l'aspect architectural qu'il présente qui nécessite pas de recouvrir la surface d'une couche supplémentaire.



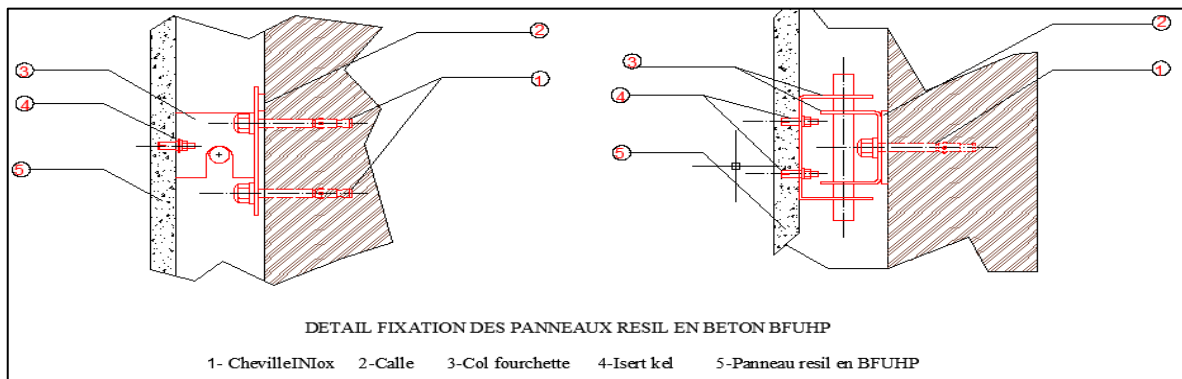
*Toitures internes*



*Couverture en moucharbieh*

➤ **Fixation de la couverture**

La couverture prévue pour la façade donnant sur la rue des frères BOUZIDI sera fixée suivant le dispositif ci-dessous.



## Conclusion

La mise en valeur du patrimoine architectural est issue d'une démarche plus large et plus ambitieuse que les politiques de gestion adaptée pour sa conservation, elle doit plutôt être pensée comme un projet global dont le contexte urbain et les valeurs patrimoniales constituent les fondements de l'intervention,

Pour cela, notre thématique a porté sur la question de la redynamisation urbaine fondée sur la mise en valeur des édifices à valeur patrimoniale.

L'intervention sur l'hôtel LALLA KHEDIDJA ,dans le but d'offrir au quartier nord-ouest de TIZI OUZOU la possibilité de se doter d'une nouvelle image, lui permettant de retrouver son élan ,n'est donc qu'une simple tentative d'affirmation que la prise en charge stratégique d'un bien patrimonial sur le plan architecturale est sans doute d'un apport considérable sur le plan urbanistique .

Néanmoins à la finalisation de ce travail, une chose semble évidente, notre intervention n'est seulement ni la meilleure, ni l'unique façon d'agir, elle est un semblant de réponse à un programme et un contexte donné.

# LISTE BIBLIOGRAPHIQUE

## LES OUVERAGES

- NEUFERT Ernst. Les éléments des projets de construction. 8ème édition.
- Chroniques Tizi-Ouzienne, Jean de Crescenzo, chronique, édition alpha.
- L'allégorie du patrimoine, Choay Françoise, édition Seuil.
- Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, François Choy et Pierre Merlin, édition PUF.
- Mes usages du patrimoine. monuments, musés et politique coloniale en algerie, 1830-1930, Nabila Oulebsir, édition Broché.

## THESES

- La revue Chantiers nord-africains et l'Architecture moderne entre 1929 et 1939: Exploration d'un patrimoine colonial sur la scène d'Alger, BENANE Thinhinane, UMMTO.
- Le style néo-mauresque en Algérie fondement-portée-réception, Boulbene-Mouadji Ines Feriel, université Constantine.

## PDF, REVUES

- AICHE BOUSSAD, cours master I. Architecture des 19eme et 20eme siècles ,2017-2018
- N.BALOUL, cours Master2 Architecture, Diagnostic, réhabilitation et techniques de restauration, UMMTO, 2015 -2016.
- Le patrimoine architectural des XIXème et XXème siècles en Algérie : Le projet « Euromed Héritage II, patrimoines partagés »,Boussad Aiche.
- Le patrimoine architectural des XIXème et XXème siècles en Algérie : Le projet « Euromed Héritage II, patrimoines partagés »,Boussad Aiche,Farida Cherbi,Leila Oubouzar.
- Méthode RehabiMed Architecture Traditionnelle Méditerranéenne II. Réhabilitation Bâtiments