



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
People's Democratic Republic of Algeria  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministry of Higher Education and Scientific Research  
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم  
Abdelhamid Ibn Badis University - Mostaganem  
كلية العلوم والتكنولوجيا  
Faculty of Sciences and Technology  
قسم الهندسة المعمارية  
Department of Architecture



**Department of Architecture**

**The Date**

**Ref :...../U.M/F.S.T/2023**

**قسم هندسة الطرائق**

**التاريخ :**

**رقم :..... / ج.م.ك.ع.ت//2023**

## **MEMOIRE DE FIN D'ETUDES DE MASTER ACADEMIQUE**

**Domaine : architecture, urbanisme et métiers de la ville**

**Filière : Architecture**

**Thème**

### **POLE RESIDENTIEL TOURISTIQUE**

Présenté par

1-MEBAREK Bounouar

2-MELOUKA Ahmed Yassine

Soutenu le 24 /06/ 2023 devant le jury composé de :

Présidente	SMAIR Amina	MCA	Université de Mostaganem
Examinatrice	BENMAHAMMED Nour el houda	MCA	Université de Mostaganem
Examineur	BENZIDANE Abdellah	MCA	
Rapporteur :	ROUBAI CHORFI Nabil	MCA	Université de Mostaganem

Année Universitaire 2022 / 2023

## Résumé

En Algérie, les pôles résidentiels touristiques sont encore un concept relativement nouveau, mais ils ont le potentiel de devenir un secteur en croissance dans le pays.

Le premier objectif de notre étude, met l'accent sur leur potentiel de développement dans la ville de Mostaganem. Les pôles résidentiels touristiques sont des complexes immobiliers qui offrent à la fois des logements et des installations de loisirs, dans le but de répondre à la demande croissante de logements de vacances abordables et confortables.

L'étude met en évidence aussi l'importance économique de ces pôles, qui peuvent contribuer à la croissance économique d'une région en créant des emplois et en attirant les touristes. Cependant, elle souligne également les préoccupations environnementales et culturelles liées à ces développements. Sans une planification et un développement appropriés, ces pôles peuvent avoir des impacts négatifs sur l'environnement local et la culture traditionnelle.

Des défis spécifiques posés par la mixité résidentielle et touristique dans les zones balnéaires sont également explorés, et l'étude recommande une approche équilibrée et durable, ce qui implique d'engager une réflexion approfondie et une collaboration entre les acteurs gouvernementaux, les investisseurs, les communautés locales et les experts du tourisme.

L'étude met en lumière le potentiel des pôles résidentiels touristiques en Algérie, en particulier à Mostaganem, pour stimuler la croissance économique et le développement touristique. Cependant, il souligne également les défis liés à la gestion de ces zones balnéaires mixtes et met en évidence la nécessité d'une approche équilibrée qui tienne compte des préoccupations environnementales, culturelles et des besoins des résidents locaux.

Et donc propose des recommandations pour un développement durable et harmonieux de ces pôles.

# Remerciements

*Nous remercions en premier lieu le bon Dieu tout puissant de nous avoir illuminé le chemin, et de nous avoir accordé la puissance, la volonté et la patience pour achever ce modeste travail.*

*Le présent travail a été effectué sous la direction du Dr **ROUBAI CHORFI Nabil**, maître de conférences à l'université de Mostaganem, à qui nous exprimons notre profonde gratitude pour son encadrement remarquable, son investissement tout au long de ces mois, son dévouement et ses encouragements perpétuels. Nous avons largement profité de sa rigueur scientifique ; nous tenons encore à le remercier pour son inépuisable patience et ses judicieux conseils.*

*Nos vifs remerciements vont à madame **SMAIR Amina**, maître de conférences à l'Université de Mostaganem, pour l'honneur qu'elle nous a fait en acceptant de présider le jury de ce mémoire. Nous sommes aussi enchantés d'apprendre que, madame **BENMAHAMED Nour El Houda** ainsi que monsieur **BENZIDANE Abdellah**, tout deux maîtres de conférences à l'université de Mostaganem, font partie de ce jury afin d'examiner et évaluer ce travail. Qu'ils trouvent ici l'expression de notre profond respect, pour leur aide et leurs précieux conseils qui nous ont été d'un grand soutien.*

*Il nous est particulièrement agréable de remercier tous **nos enseignants** du département d'architecture, à leur tête, Dr **CHACHOUR Abdelmadjid** avec qui nous avons largement profité de leurs connaissances scientifiques.*

*Nous tenons également à remercier vivement **l'équipe de la direction du tourisme**, de la wilaya de Mostaganem, de nous avoir fourni les documents nécessaires concernant la ZET.*

*Toute notre reconnaissance s'adresse à **nos familles** respectives, spécialement nos parents, en espérant pouvoir un jour vous rendre un peu de tout ce que vous nous avez apporté. Merci de nous avoir soutenu jusqu'au bout.*

*Enfin, nous remercions toute personne qui, de près ou de loin a contribué au bon déroulement et à la réalisation de ce mémoire.*

## DEDICACE

*Du profond de mon cœur, Je dédie ce mémoire à tous ceux qui me sont très chers*

*À mes chers parents, spécialement ma chère mère, votre  
affection, votre bienveillance*

*et votre présence à mes coté a toujours été ma source de force  
pour affronter tous les obstacles et atteindre mes objectifs.*

*Que ce travail soit l'accomplissement de vos vœux tant  
allégués, et le fruit de votre soutien infailible,*

*À mon cher frère Moundji*

*À la mémoire de mon grand-père, qui croyait en moi, et qui était et restera pour  
moi un modèle de l'homme idéal*

*À ma grand-mère maternelle et mes tantes qui n'ont jamais cessé de formuler des  
prières à mon égard et pour leur soutien moral*

*À ma grand-mère paternelle et mes oncles*

*Pour leurs précieux conseils.*

*À mon cher binôme Bounouar pour son aide, son entente et sa sympathie*

*À mes cousines et cousins, spécialement EL Hadi, Jamil et le petit*

*Akram*

*À tous mes ami(e)s qui m'ont toujours encouragé et à qui je souhaite plus de  
succès*

*À tous ceux que j'aime*

*Yassine*

## **DEDICACE**

*Je dédie ce modeste travail*

*A La mémoire de mon père,*

*A ma très chère mère, pour sa tendresse, son soutien et ses prières, elle a toujours  
cru en moi, que Dieu la protège,*

*A ma chère épouse, pour ses encouragements permanents, et de m'avoir supporté  
et soutenue tout au long de mon parcours universitaire*

*A mes fils bien aimés Mohammed et Ilyes,*

*A mon adorable fille Hanane.*

*A toute ma famille, mon frère Abdel Kader, mes sœurs, mes cousins Hamada,  
Ben moussa et Med DAHOU pour leur appui et leur encouragement,*

*A mon binôme MELOUKA Ahmed Yassine*

*A tous mes chers amis, Ammour, A rahmen, A Hamid, Moundji, Omar,  
Djawed, Zoheir, Ikbal, Zaki, Oussama, Fateh, HADJ A Aziz, HADJ  
Moulai, Amine (ansej), Mohammed (BNA), Ahmed BOULENOUAR, Med  
(Belabes), Med ALLAL, Med (Benisnous), Med Nania, Karim, Tayeb, HADJ  
Hedjri et Redouane (rayeb)*

*A tous ceux qui me sont très chers,*

*Egalement à toutes les personnes qui m'ont aidée à réaliser ce travail*

**Bounouar**

## Table des matières

Introduction .....	1
Partie 1 : Démarche théorique .....	4
1. Thématique générale .....	5
2. Méthodologie adoptée .....	6
3. Concepts et références.....	7
• Concept de la mixité fonctionnelle .....	7
• Concept du tourisme quatre saisons .....	9
• Attractivité résidentielle et attractivité touristique .....	12
Partie 2 : Approche pratique.....	14
1. Site d'intervention .....	15
• Délimitation .....	16
• Historique .....	17
• Délimitation du périmètre d'étude.....	18
• Topographie.....	18
• Structure urbaine.....	18
• Présentation des pos.....	18
• Accessibilité.....	19
• L'analyse paysagère .....	21
• Synthèse.....	24
2. Référence thématique .....	25
• Introduction .....	25
• Motivation de choix.....	25
• Etude des exemples .....	25

• Synthèse.....	33
3. Développement du projet .....	35
• L'idée conceptuelle.....	35
• Les éléments de passage .....	35
• Schéma de principe.....	35
• Programmation .....	42
4. Descriptif du projet.....	45
• Tableau surfacique :.....	45
Conclusion.....	15
Références Bibliographiques.....	15

#### Table des figures

Figure 1: Schéma de la mixité fonctionnelle.....	9
Figure 2: schéma montrant les facteur du tourisme quatre saison .....	11
Figure 3: plan de situation de Mostaganem .....	15
Figure 4: plan de situation de Ben Abdelmalek Ramdane .....	16
Figure 5: Phare de cap ivi.....	17
Figure 6: le périmètre d'étude.....	18
Figure 7:schema routier.....	20
Figure 8: Analyse S.W.O.T .....	21
Figure 9: vue du terrain vers l'est .....	22
Figure 10: vue du terrain vers le nord .....	22
Figure 11: vue du terrain vers le sud .....	23
Figure 12: perception d'horizon maritime .....	23
Figure 13: coupe démonstratif du terrain .....	24
Figure 14: Villa mlini Croatie .....	26

Figure 15: Villa mlini.....	27
Figure 16: Structure apparente du musée d'art moderne de rio de Janeiro .....	28
Figure 17: musée d'art moderne de rio de Janeiro.....	29
Figure 18: escalier des berges de Rhône a Lyon.....	30
Figure 19:escalier des berges de Rhône a Lyon.....	31
Figure 20: Centre de Lujiazui riverfront .....	32
Figure 21: structure apparente du Centre de Lujiazui riverfront.....	33
Figure 22: plan de topographie.....	37
Figure 23: schéma de principe .....	38
Figure 24: coupe de principe 1 .....	38
Figure 25: coupe de principe 2.....	39
Figure 26: schéma de végétation.....	39
Figure 27:schéma de disposition des bungalow .....	40
Figure 28: schéma d’implantation du centre commercial .....	41
Figure 29: schéma de positionnement des stades et ces promenade .....	41
Figure 30: schéma justificatif du programme .....	44
Figure 31: surface occupant le terrain .....	46
Figure 32: coupe urbaine gauche .....	46
Figure 33: coupe urbaine face .....	46
Figure 34: coupe urbaine arriere .....	47
Figure 35: coupe urbaine droite .....	47
Figure 36: plan de masse.....	47
Figure 37: vue sur corniche 1 .....	48
Figure 38: vue sur piscine .....	48
Figure 39: vue sur les bungalows.....	49
Figure 40: vue du centre commercial.....	49

Figure 41: vue sur les espaces de détente 1 .....	50
Figure 42: vue sur les crémeries.....	50
Figure 43: vue de l'accée .....	51
Figure 44: vue du résidentiels et l'hotel.....	51
Figure 45: vue sur les terrains de sport .....	52
Figure 46: vue à partir du cinéma.....	52
Figure 47: vue sur la corniche du résidentiel .....	53
Figure 48: vue de la forêt .....	53
Figure 49: parking aérien .....	54
Figure 50: vue de corniche .....	54
Figure 51: vue à partir du centre commercial .....	55
Figure 52: parcours piéton.....	55

Table des tableaux :

tableau 1: programme cos et ces de la zet de cap ivi.....	19
tableau 2: programme cap ivi zone est .....	43
tableau 3: programme cap ivi zone centrale.....	43
tableau 4:surface des équipements .....	45

# Introduction

---

Les pôles résidentiels touristiques sont des complexes immobiliers développés pour les vacances ou le temps libre. Ils combinent des logements avec des installations de loisirs et de divertissement pour offrir une expérience complète aux résidents et aux touristes. Ce type de développement immobilier est de plus en plus populaire en raison de la demande croissante de logements de vacances abordables et confortables. Les pôles résidentiels touristiques peuvent contribuer à la croissance économique d'une région en créant des emplois et en attirant les touristes. Cependant, ils peuvent également causer des préoccupations environnementales et culturelles si les impacts sur l'environnement et la culture locale ne sont pas pris en compte lors de leur planification et de leur développement.

En Algérie, les pôles résidentiels touristiques sont encore un concept relativement nouveau, mais ils ont le potentiel de devenir un secteur en croissance dans le pays. Mostaganem possède une riche histoire, une culture unique et une variété de paysages naturels, ce qui en fait une destination touristique potentiellement attractive. Les pôles résidentiels touristiques dans les zones balnéaires sont également en train de gagner en popularité en raison de la demande croissante de logements de vacances.

La mixité résidentielle et touristique dans les zones balnéaires soulève de nombreux défis et interrogations quant à la gestion de ces zones côtières. Comment concilier les besoins des habitants locaux avec ceux des touristes ? Comment préserver l'authenticité des lieux tout en développant le tourisme ? Comment garantir un équilibre entre les activités économiques liées au tourisme et la qualité de vie des résidents ? Autant de questions qui montrent que la mixité résidentielle et touristique dans les zones balnéaires est un sujet complexe et controversé qui nécessite une réflexion approfondie pour aboutir à une solution équilibrée et durable.

La gestion des flux mécaniques et piétons dans une cité fermée est un enjeu crucial pour la qualité de vie des habitants et la sécurité de tous. Comment gérer les entrées et les sorties de véhicules de manière efficace tout en minimisant les nuisances pour les résidents ? Comment faciliter la circulation piétonne tout en garantissant la sécurité des piétons ? Comment gérer les besoins en stationnement des véhicules des habitants et des visiteurs ? Toutes ces préoccupations montrent que la gestion des flux mécaniques et piétons dans une cité fermée est un défi complexe qui nécessite une planification minutieuse et une gestion rigoureuse pour aboutir à une solution satisfaisante pour tous les acteurs concernés.

Le principal objectif de ce mémoire est d'examiner les défis et les opportunités liés au développement de ces complexes immobiliers dans les zones balnéaires en Algérie.

Pour atteindre ce but, nous allons d'abord décrire la situation actuelle des pôles résidentiels touristiques dans les zones balnéaires dans notre pays, en mettant en évidence les tendances et les défis actuels. Ensuite, nous allons analyser les facteurs qui influencent le développement de ces complexes immobiliers, en nous concentrant sur les avantages et les inconvénients pour les différentes parties prenantes. Enfin, nous allons fournir des recommandations pour un développement futur durable et responsable, en examinant les pratiques exemplaires dans d'autres régions et en proposant des solutions adaptées aux conditions locales. Afin d'atteindre ces objectifs, nous espérons contribuer à une meilleure compréhension de la situation actuelle et de l'avenir des pôles résidentiels touristiques dans les zones balnéaires en Algérie.

# **Partie 1 : Démarche théorique**

---

## 1. Thématique générale

Les pôles résidentiels touristiques sont des complexes immobiliers développés dans des zones balnéaires qui offrent une combinaison de résidences de vacances et d'infrastructures touristiques. En Algérie, ces complexes immobiliers se sont développés rapidement ces dernières années en raison de la demande croissante pour des options de vacances confortables et abordables. Cependant, le développement de ces pôles a soulevé des questions sur leur impact environnemental et socio-économique, ainsi que sur leur durabilité à long terme.

En effet, bien que ces complexes offrent des avantages évidents pour les touristes, tels que des logements confortables, des commodités modernes, des activités de loisirs et des vues imprenables sur la mer, ils ont également un impact sur l'environnement local. La construction de ces complexes peut causer la dégradation de l'environnement naturel, et les infrastructures nécessaires pour les maintenir peuvent avoir des conséquences sur la qualité de l'eau, de l'air et des sols.

De plus, les pôles résidentiels touristiques peuvent avoir des implications socio-économiques importantes pour les populations locales. D'une part, ils peuvent créer des emplois et des opportunités économiques dans les zones balnéaires, en stimulant l'économie locale et en améliorant les infrastructures. D'autre part, le développement de ces complexes peut causer la spéculation foncière, l'expropriation des terres et des problèmes de gestion des déchets, qui peuvent avoir un impact sur les communautés locales.

C'est pourquoi il est important d'analyser les défis et les opportunités liés au développement de ces pôles résidentiels touristiques dans les zones balnéaires en Algérie.

Cette étude vise à fournir une analyse approfondie de la situation actuelle des pôles résidentiels touristiques dans notre pays, en mettant l'accent sur les différents facteurs influençant leur développement tout en pesant le pour et contre des différentes parties déjà citées. Enfin, une proposition des recommandations pour un développement futur durable et responsable de ces complexes immobiliers sera émise.

En conclusion, les pôles résidentiels touristiques dans les zones balnéaires peuvent offrir un moyen unique et pratique de profiter de ces destinations. L'architecture peut jouer un rôle clé en créant des complexes qui répondent aux besoins des résidents et des touristes tout en protégeant l'environnement local. Il est important d'aborder les défis pour garantir un développement durable et responsable des pôles résidentiels touristiques dans les zones balnéaires.

## 2. Méthodologie adoptée

Ce projet cherche à explorer la conception de comment peut-on concevoir un pôle résidentiel touristique dans notre site. Pour répondre à la question posée au début de la recherche, aussi pour comprendre tous les besoins en rapport avec notre sujet, nous avons réparti notre idée en trois parties :

La première est relative à une démarche théorique et une description des différents concepts de ce mémoire « habitat », des définitions de quelques concepts basés sur une recherche bibliographique. La seconde partie consiste à étudier les différents exemples basés sur une approche analytique, et à partir de ces exemples analysés nous allons extraire des synthèses qui nous aiderons à aboutir nos éléments de passage vers la conception du projet et collecter des pièces administratives et techniques pour renforcer l'étude, et la dernière partie concerne une présentation ainsi que des réponses architecturales à notre étude tout en s'appuyant sur l'analyse faite.

Finalement, Cette étude est achevée par une conclusion générale relatant les principaux résultats et des suggestions pour une éventuelle amélioration et continuation du travail.

### 3. Concepts et références

#### Concept de la mixité fonctionnelle

Le concept de la mixité fonctionnelle est une approche urbaine qui consiste à mélanger différents types d'usages sur un même territoire. Cette approche vise à créer des quartiers où les différentes fonctions (résidentielles, commerciales, de loisirs, etc.) sont intégrées dans un même environnement. L'objectif est de promouvoir une ville plus équilibrée et plus durable en réduisant les déplacements et en favorisant une utilisation plus efficace des ressources.

La mixité fonctionnelle peut prendre différentes formes, telles que la création de quartiers polyvalents, de centres-villes animés, de zones industrielles mixtes, ou encore des pôles résidentiels touristiques qui combinent des fonctions résidentielles et touristiques dans une même zone. Cette approche a pour but de favoriser la qualité de vie des habitants, en leur permettant de vivre, travailler, et se divertir dans un même quartier. (*LE QUARTIER MIXTE*, s. d.)

Dans le contexte des pôles résidentiels touristiques dans les zones balnéaires en Algérie, la mixité fonctionnelle pourrait être un élément clé pour un développement durable et équilibré. En intégrant des fonctions touristiques et résidentielles dans un même environnement, il pourrait être possible de réduire les impacts négatifs de la construction de complexes immobiliers sur l'environnement et sur les populations locales, tout en offrant aux touristes des infrastructures modernes et des activités de loisirs attractives.

Le concept de la mixité fonctionnelle est une approche urbaine qui vise à mélanger différentes fonctions sur un même territoire afin de créer des quartiers plus équilibrés et plus durables. Elle s'appuie sur l'idée que la séparation stricte des fonctions (résidentielles, commerciales, industrielles, etc.) dans l'espace urbain peut contribuer à l'étalement urbain, aux déplacements inutiles, à la congestion routière, et à l'augmentation de la consommation énergétique et de la pollution.

L'objectif de la mixité fonctionnelle est donc de favoriser la proximité entre les différentes fonctions urbaines pour permettre une utilisation plus efficace des ressources, une réduction des coûts et une meilleure qualité de vie. Cette approche peut prendre différentes formes, telles que la création de quartiers polyvalents, de centres-villes animés, de zones industrielles mixtes ou encore de pôles résidentiels touristiques.

L'idée de la mixité fonctionnelle est ancienne, mais elle a connu un regain d'intérêt dans les années 2000, notamment avec l'émergence du concept de ville durable. De nombreux exemples

de projets mixtes existent dans le monde entier, tels que le quartier de la ZAC Rive Gauche à Paris, le projet de développement de Kings Cross à Londres, ou encore le quartier de Battery Park City à New York.

Plusieurs études ont démontré les bénéfices de la mixité fonctionnelle en termes de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de réduction des coûts de déplacement, de création d'emplois et de dynamisation de l'économie locale. En revanche, la mise en place de projets mixtes peut également poser des défis en termes de planification, de réglementation, de coordination et de participation citoyenne.

Dans le contexte des zones balnéaires en Algérie, la mixité fonctionnelle pourrait être un élément clé pour un développement durable et équilibré. En effet, Notre pays dispose d'un littoral de près de 1 200 km et d'une grande richesse en matière de patrimoine naturel et culturel. Les zones balnéaires sont très prisées par les touristes nationaux et étrangers, mais leur développement doit être mené de manière à minimiser les impacts négatifs sur l'environnement et sur les populations locales.

En intégrant des infrastructures modernes et des activités de loisirs attractives dans un même environnement, il pourrait être possible de réduire les impacts négatifs de la construction de complexes immobiliers sur l'environnement et sur les populations locales. La création de pôles résidentiels touristiques qui combinent des fonctions résidentielles et touristiques dans une même zone pourrait être une solution intéressante pour répondre à ces enjeux.

En générale, la mixité fonctionnelle est un concept très important qui peut contribuer à la création de quartiers plus vivants, plus fonctionnels et plus durables, tout en répondant aux besoins de la population et en préservant l'environnement. Cependant, la mise en place de projets mixtes nécessite une planification minutieuse, une coordination efficace entre les fonctions

Il existe plusieurs formes de mixité fonctionnelle en architecture, notamment:

- ✓ La mixité horizontale, qui consiste à regrouper des fonctions différentes (commerces, logements, bureaux, etc.) sur un même niveau ou dans un même quartier.
- ✓ La mixité verticale, qui consiste à empiler différentes fonctions sur plusieurs niveaux d'un même bâtiment.

- ✓ La mixité programme, qui consiste à intégrer différentes fonctions dans un même programme architectural, par exemple en combinant un hôtel, des bureaux et des logements dans un seul bâtiment.
- ✓ La mixité sociale, qui consiste à intégrer différentes catégories sociales dans un même espace, par exemple en combinant des logements sociaux avec des logements privés dans un même quartier ou bâtiment.

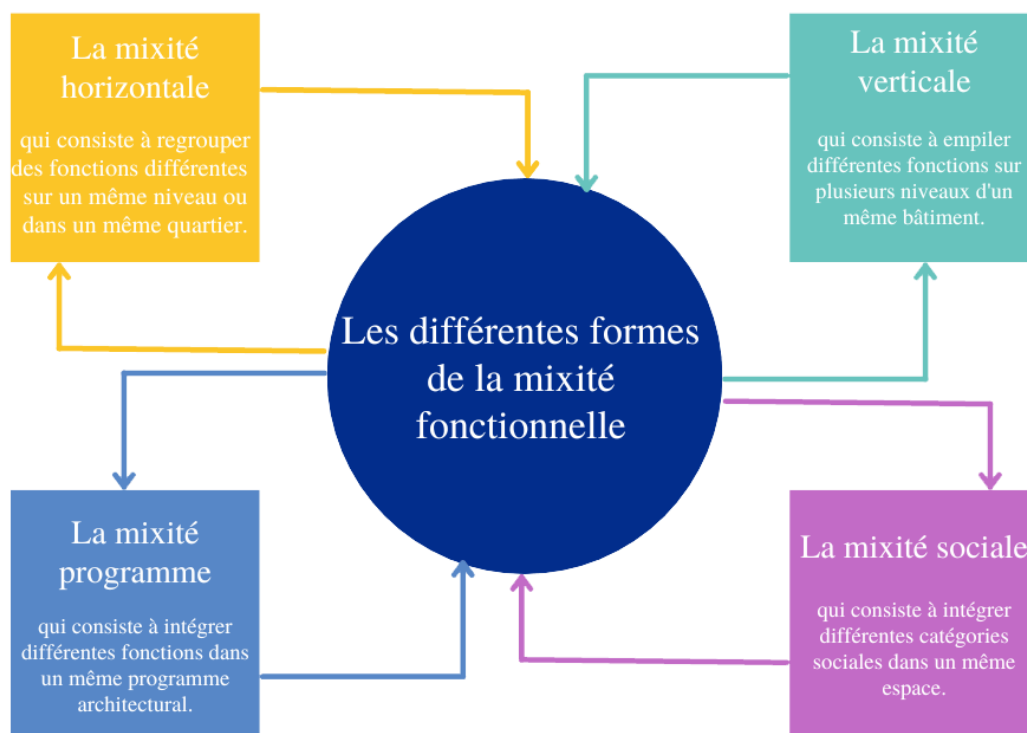


Figure 1: Schéma de la mixité fonctionnelle

Ces différentes formes de mixité fonctionnelle peuvent être combinées pour créer des espaces urbains complexes et dynamiques.

#### ✚ Concept du tourisme quatre saisons

Le concept de tourisme quatre saisons consiste à développer une destination touristique qui peut être visitée tout au long de l'année, plutôt que de se concentrer sur une saison touristique spécifique. Ce concept a pour objectif de réduire la dépendance d'une destination à une saison

touristique particulière, et de d'optimiser l'utilisation des infrastructures et des ressources touristiques tout au long de l'année.(Hadjer et al., s. d.)

Ce même concept peut être développé dans différents types de destinations, telles que les zones côtières, les stations de montagne ou les villes historiques. Pour y parvenir, il est souvent nécessaire d'offrir une variété d'activités et d'attractions touristiques qui peuvent être pratiquées à différents moments de l'année. Par exemple, dans une destination côtière, cela peut signifier offrir des activités nautiques en été et des activités culturelles en hiver.

Le développement d'une offre touristique diversifiée nécessite souvent des investissements significatifs dans les infrastructures, les équipements et les services touristiques, tels que les transports, les hébergements, les activités de loisirs, les restaurants et les boutiques. Cependant, il peut également avoir des avantages économiques significatifs, tels que la création d'emplois et l'augmentation du chiffre d'affaire touristiques.

Le concept de tourisme quatre saisons a été développé dans les années 1960, notamment au Canada, pour diversifier les activités économiques dans les zones de montagne et réduire la dépendance à l'industrie forestière. Depuis, de nombreuses destinations dans le monde ont adopté ce concept, en particulier celles qui dépendent du tourisme de saison, telles que les stations balnéaires ou les stations de ski.

Ce type de tourisme est souvent considéré comme une approche plus durable du tourisme, car elle permet de réduire les impacts négatifs de la surfréquentation touristique sur l'environnement et les populations locales, en répartissant les flux touristiques tout au long de l'année. De plus, cette approche peut contribuer à la diversification des économies locales et à la création d'emplois durables dans les secteurs du tourisme et des loisirs.

En architecture, le concept de tourisme quatre saisons peut se manifester de plusieurs façons, notamment:

- Les bâtiments polyvalents: Les bâtiments conçus pour être utilisés tout au long de l'année en offrant des installations intérieures et extérieures adaptées à différentes saisons. Par exemple, un complexe hôtelier peut être conçu pour offrir des activités d'été et d'hiver.

- Les espaces couverts: Les espaces couverts peuvent être conçus pour offrir des espaces de loisirs et de détente pour les visiteurs même pendant les saisons moins favorables. Par exemple, un atrium ou un jardin d'hiver peut être intégré dans un hôtel ou un centre commercial pour offrir un espace intérieur lumineux et chaleureux.
- L'aménagement paysager : Les espaces paysagers peuvent être conçus pour offrir une beauté et une utilité tout au long de l'année. Par exemple, les jardins peuvent être conçus pour offrir une variété de fleurs et de plantes qui fleurissent à différentes saisons.
- Les activités saisonnières: Les bâtiments et les espaces peuvent être conçus pour offrir des activités saisonnières spécifiques. Par exemple, une patinoire peut être aménagée en hiver dans un parc ou une place publique, tandis qu'en été, l'espace peut être utilisé pour des événements culturels ou des marchés.



Figure 2: schéma montrant les facteurs du tourisme quatre saisons

En intégrant ces différentes formes de ce type de tourisme dans la conception architecturale, les bâtiments et les espaces peuvent être utilisés toute l'année, attirant ainsi des visiteurs en permanence et donc générant des revenus touristiques plus stables.

En conclusion, le tourisme quatre saisons est un concept de développement touristique qui vise optimiser l'utilisation des infrastructures et des ressources touristiques tout au long de l'année, en offrant une variété d'activités et d'attractions touristiques qui peuvent être pratiquées à différents moments durant toute de l'année. Cette approche peut avoir des avantages économiques et environnementaux significatifs, mais nécessite souvent des investissements importants dans les infrastructures et les services touristiques.

### **Attractivité résidentielle et attractivité touristique**

Le concept d'attractivité résidentielle et touristique en architecture fait référence à la capacité des bâtiments, des quartiers et des villes à attirer et à retenir les résidents et les visiteurs. Bien que les deux concepts soient liés, ils ont des caractéristiques distinctes qui sont importantes à considérer en matière de planification et de conception architecturale. (Sacareau, 2018)

L'attractivité résidentielle se réfère à la qualité de vie offerte par un lieu, y compris la disponibilité et la qualité du logement, les services publics et privés, les espaces publics, les transports, les commodités de loisirs et les perspectives d'emploi. Les bâtiments et les quartiers qui offrent une grande attractivité résidentielle sont généralement ceux qui sont bien situés, sûrs, accessibles et offrent une grande qualité de vie.

L'attractivité touristique, quant à elle, se réfère à la capacité d'un lieu à attirer les visiteurs en offrant une variété d'attractions et d'expériences touristiques. Les bâtiments, les quartiers et les villes qui offrent une grande attractivité touristique sont généralement ceux qui sont riches en histoire, en culture, en événements et en activités touristiques.

En matière de planification et de conception architecturale, il est important de considérer ces deux types d'attractivité pour créer des espaces urbains durables et attractifs. Les bâtiments doivent être conçus pour répondre aux besoins des résidents et des visiteurs, en offrant des logements, des espaces de travail et des espaces de loisirs de haute qualité. Les espaces publics doivent être conçus pour offrir une variété d'activités et de fonctions, y compris des événements culturels, des espaces verts, des places publiques et des espaces de loisirs.

En outre, les architectes doivent être conscients de l'impact de leurs conceptions sur l'environnement et la durabilité, car cela peut affecter à la fois l'attractivité résidentielle et touristique. Les bâtiments et les espaces publics doivent être conçus pour être écologiquement durables, en utilisant des matériaux durables, en maximisant l'efficacité énergétique et en minimisant les émissions de carbone.

En résumé, le concept d'attractivité résidentielle et touristique en architecture est essentiel pour créer des espaces urbains durables et attractifs qui répondent aux besoins des résidents et des visiteurs, tout en minimisant l'impact environnemental.

## **Partie 2 : Approche pratique**

---

## 1. Site d'intervention

### ✚ Situation de la ville de Mostaganem

La wilaya de Mostaganem est une province algérienne située sur la côte nord-ouest du pays, faisant partie de la région de l'Ouest. Elle est bordée par la mer Méditerranée au nord et les wilayas de Mascara à l'est, Relizane au sud-est, Chlef au sud et Oran à l'ouest. La ville de Mostaganem, qui est le chef-lieu de la wilaya, se trouve à environ 350 km à l'ouest d'Alger, la capitale de l'Algérie.



Figure 3: plan de situation de Mostaganem

Source : <http://dspace.univtlemcen.dz/bitstream/112/5021/1/01APPROCHE%20URBAIN.pdf>

### ✚ Situation de La Commune De BEN ABDELMALEK RAMADHAN

La commune de Ben Abdelmalek Ramdhan est localisée sur la Route nationale N° 11 qui relie Alger à Mostaganem et se trouve à environ 35 km de la ville principale de la wilaya. Elle est bordée par la Méditerranée au nord, la commune de Sidi Bellater au sud, la wilaya de Mostaganem à l'ouest et la commune de Hadjadj à l'est.



Figure 4: plan de situation de Ben Abdelmalek Ramdane

Source : file:///C:/Users/User/Downloads/projet%20de%20fin%20d'etude.pdf

#### **Situation de la zet de cap Ivi**

Cap IVI est un site touristique situé dans la commune de Ben Abdelmalek Ramdhan, daïra Sidi Lakhdar, à environ 25 km du chef-lieu de la Wilaya de Mostaganem en Algérie. Il est bordé par la route nationale N°11, qui relie Alger à Mostaganem, et se trouve à environ 140 km de l'aéroport international d'Oran. Le site se situe également à proximité de la plage de Cheliff, où le plus grand Oued d'Algérie, l'Oued Cheliff, se jette dans la Méditerranée. Avec une superficie de 166,88 ha, Cap IVI est un lieu touristique important qui attire de nombreux visiteurs chaque année. Le phare de Cap IVI est l'un des éléments les plus emblématiques du site, offrant une vue panoramique sur la côte méditerranéenne.

#### **Délimitation**

La zone de Cap Ivi est circonscrite par plusieurs éléments : au sud, elle est bordée par la route nationale N°11 reliant Alger à Oran ; à l'est, on y trouve quelques habitations abandonnées ; à l'ouest, elle est délimitée par un talweg ; et au nord, elle est bordée par la Mer Méditerranée.

### Historique

CAP IVI est un site qui a connu différentes étapes historiques, chacune ayant laissé des traces témoignant des activités qui y étaient pratiquées à l'époque.

Durant la période phénicienne, la présence d'un comptoir phénicien est supposée grâce à la profondeur des eaux et aux ruines qui affleurent sur la plage.

Pendant la période romaine, la ville de QUIZA située à moins de 3 km à vol d'oiseau sur le flanc sud de la montagne témoigne de l'activité de cette époque.

Enfin, au cours de la période coloniale, le phare de CAP IVI a été construit sur le flanc de la montagne de Mostaganem. Ce phare, qui a été inauguré en 1870 après sa construction en 1863, est visible par temps clair à une distance de plus de 120 km. Situé à 212 mètres au-dessus du niveau de la mer, ses lumières peuvent être aperçues depuis la côte espagnole. Occupant un site historique important, ce phare était utilisé par les premiers habitants de la région pour surveiller les mouvements de navires.



*Figure 5: Phare de cap ivi*

Source : <http://www.onsm-dz.com/phare-de-cap-ivi/>

### ✚ Délimitation du périmètre d'étude

Le site est situé dans la ZET de Cap Ivi à Mostaganem, une zone d'extension touristique située en bord de mer. Il est limité par la méditerrané par le nord et la route national N°11 par le sud et des lots appartenant à la ZET par l'Est et l'Ouest.

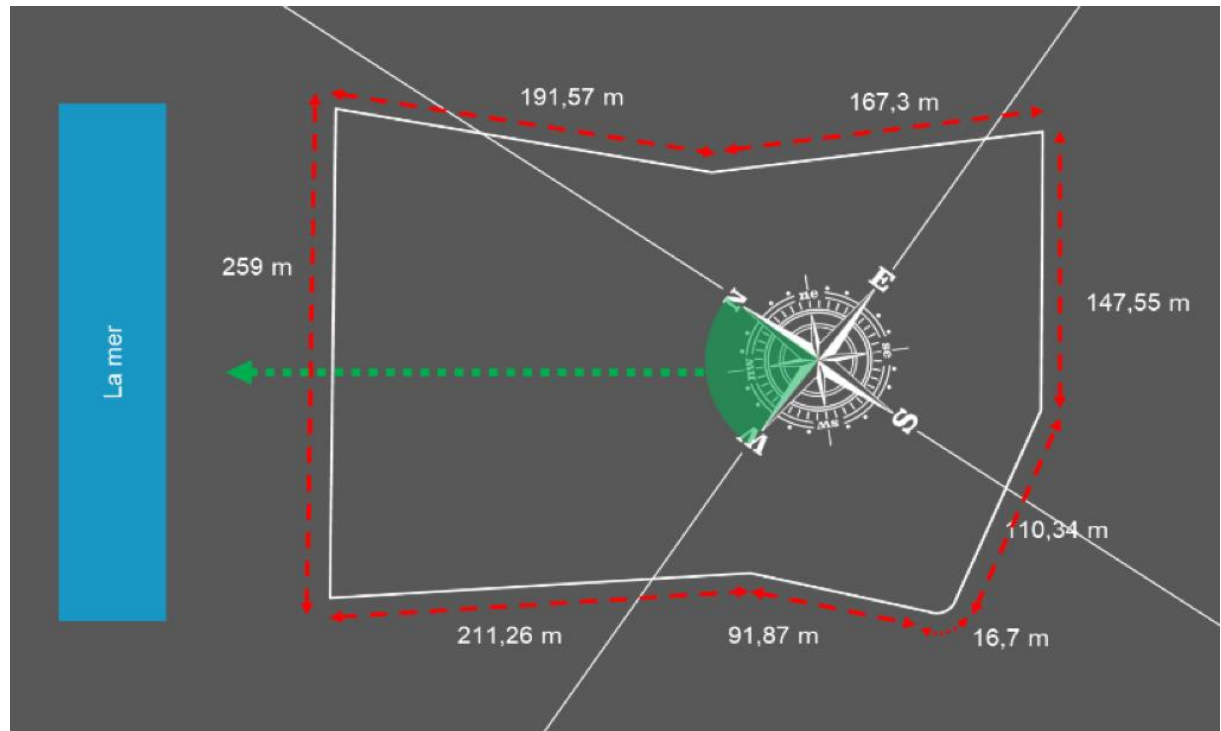


Figure 6: le périmètre d'étude

### ✚ Topographie

Le paysage de Cap Ivi est caractérisé par une topographie marquée, avec plusieurs collines et masses rocheuses, dont celle de CefBoughter aux limites arrondies. Les forces qui s'en dégagent sont perçues comme l'esprit du lieu. La variation importante de dénivelé génère des axes topographiques et visuels qui structurent le site. Ces axes vont guider les vues à partir de notre projet.

### ✚ Structure urbaine

Cette zone contient plusieurs bungalows ou ce qu'on appelle des Beach House dans un désordre urbain

### ✚ Présentation des pos

D'après l'étude de 2020 pour le pos de la ZET de cap ivi voilà les tableaux qui montrent tous les détails :

PROGRAMME CAP IVI ZONE CENTRALE										
N° du lot	Nature du projet	Superficie(m²)	Nature des terrains	Hauteur	C E S	C O S	Capacité en lits	Nbr d'emploi		
								Direct	Indirect	Total
45	Investissement Touristique	63 973	Privé	R+3	25%	2,5	256	127,946	192	320
46	Investissement Touristique	15 401	Privé	R+3	50%	1,2	77	39	58	96
47	Investissement Touristique	36 485	Privé	R+2	40%	1,7	146	73	109	182
48	Investissement Touristique	35 993	Privé	R+3	40%	2,2	144	72	108	180
49	Investissement Touristique	60 265	Privé	R+3	25%	2,4	241	121	181	301
50	Investissement Touristique	39 015	Privé	R+2	35%	1,6	156	78	117	195
51	Investissement Touristique	37 436	Privé	R+3	40%	2,3	150	75	112	187
52	Investissement Touristique	34 111	Privé	R+2	40%	1,6	136	68	102	171
53	Investissement Touristique	44 669	Privé	R+3	35%	2,4	179	89	134	223
54	Investissement Touristique	37 378	Privé	R+2	40%	1,7	150	75	112	187
55	Investissement Touristique	27 507	Privé	R+3	45%	1,9	110	55	83	138
56	Investissement Touristique	53 743	Privé	R+6	30%	2,5	215	107,486	161	269
57	Investissement Touristique	55 445	Privé	R+3	30%	2,6	222	111	166	277
58	Investissement Touristique	36 298	Privé	R+3	40%	2,3	145	73	109	181
59	Investissement Touristique	28 282	Privé	R+5	45%	2	113	56,564	85	141
60	Investissement Touristique	40 270	Privé	R+3	35%	2,2	161	81	121	201
61	Investissement Touristique	85 760	Privé	R+7	50%	1,5	429	214	322	536
62	Investissement Touristique	25 106	Privé	R+3	45%	1,8	100	50	75	126
<b>Total</b>		<b>757 137</b>					<b>3130</b>	<b>1752</b>	<b>2347</b>	<b>3912</b>

tableau 1: programme cos et ces de la zet de cap ivi

Repère physique : La commune de Ben Abd El Malek Ramadan est située dans la wilaya de Mostaganem, en Algérie. Pour s'y rendre, plusieurs repères physiques peuvent être utilisés en fonction de la provenance du voyageur. Si l'on vient du nord, on peut emprunter la route nationale N11, qui relie Oran à Mostaganem, avant de prendre la direction de la commune de Ben Abd El Malek Ramadan. Si l'on vient du sud, on peut emprunter l'autoroute Est-Ouest, avant de prendre la sortie qui mène à Mostaganem, puis la route nationale N11 en direction de la commune. Enfin, si l'on arrive par voie maritime, le port de Mostaganem se trouve à une trentaine de kilomètres de la commune, accessible en voiture ou en transport en commun.

#### Accessibilité

Comme le terrain est limité par la route nationale N°11 qui mène vers la commune Ben Abd El Malek Ramadan, il est accessible depuis cette dernière, ce qui facilite l'entrée soit piétonnière ou mécanique. Il existe d'autre accès depuis la route secondaire qui mène à la plage CHAAIBIYA 01.

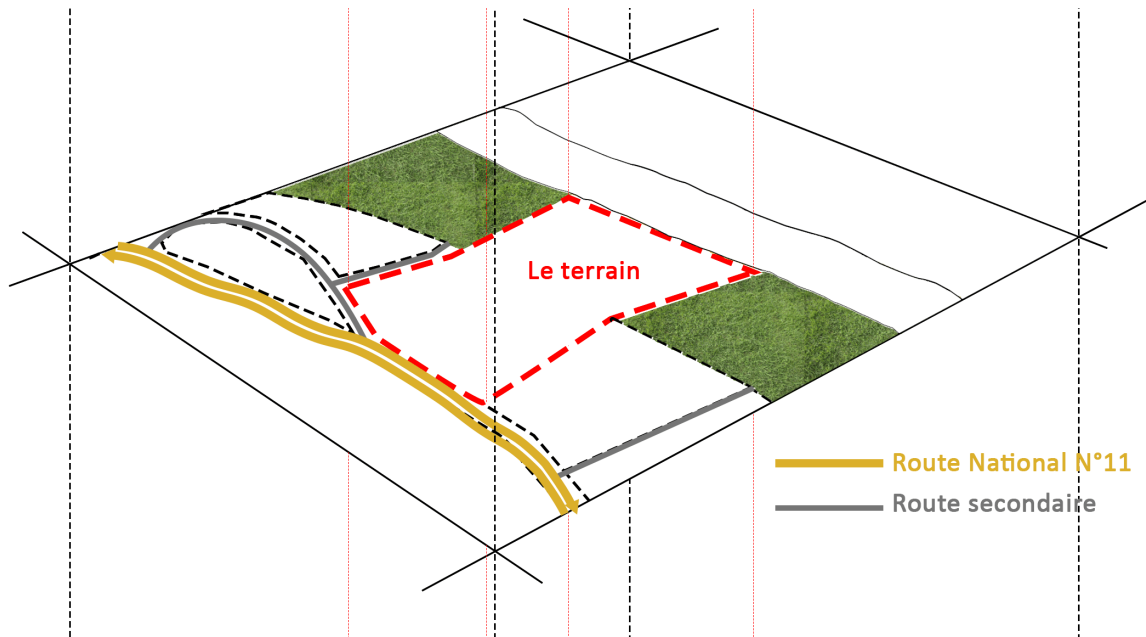


Figure 7:schema routier

#### ✚ Analyse S.W.O.T:

L'analyse SWOT est une méthode largement utilisée pour analyser les systèmes territoriaux et l'hétérogénéité des paysages urbains. Cette méthode permet d'identifier les forces, les faiblesses ainsi que les principales perturbations de l'environnement dans la zone d'étude. Grâce à cette analyse, il est possible de mettre en valeur les éléments naturels et culturels, de minimiser les menaces et de saisir les opportunités qui se présentent.



Figure 8: Analyse S.W.O.T

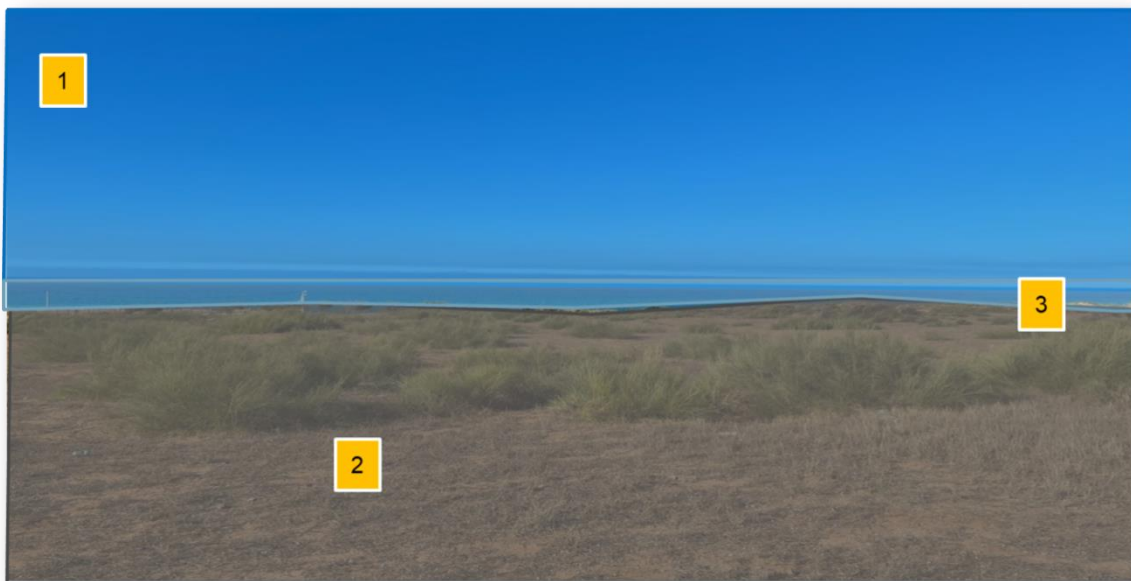
Cette analyse est une étape cruciale du projet, car elle permet de mettre en place une méthodologie de lecture et de compréhension des territoires, afin de définir un diagnostic et les enjeux du projet. En réalité, l'analyse SWOT est plus qu'une simple étape, c'est le premier accomplissement du projet.

#### L'analyse paysagère

L'analyse paysagère du relief du site de Cap Ivi révèle des caractéristiques topographiques distinctives qui influencent la perception visuelle et spatiale du site. Les collines et les masses rocheuses, notamment celle de Cef Boughter, contribuent à créer une topographie accidentée. Cette topographie prononcée génère des axes topographiques et visuels qui organisent le site et dirigent les vues à partir du projet.



*Figure 9: vue du terrain vers l'est*



*Figure 10: vue du terrain vers le nord*



*Figure 11: vue du terrain vers le sud*



*Figure 12: perception d'horizon maritime*

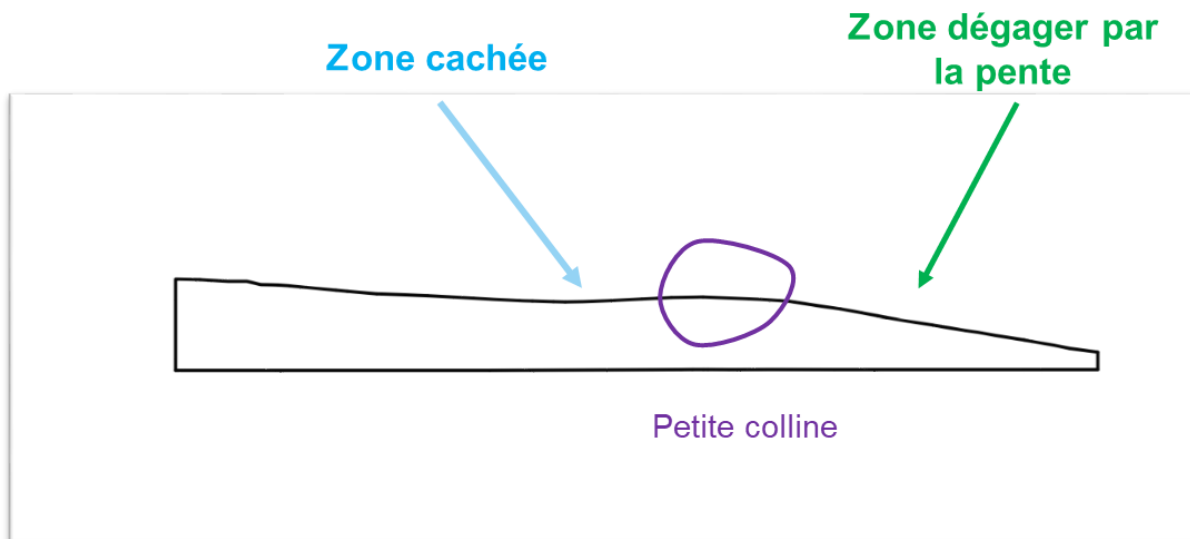


Figure 13: coupe démonstratif du terrain

En effet, les points culminants du relief offrent des vues panoramiques sur la mer, ce qui est un atout majeur pour l'attractivité touristique du site. De plus, la forte variation de dénivellation du site contribue à créer des espaces interstitiels qui peuvent être utilisés pour les activités de loisirs et les zones de détente. En outre, la topographie du site permet de limiter les nuisances sonores en créant des barrières naturelles.

#### Synthèse

Après l'analyse de la zone d'étude qu'est CAP IVI, il a été observé que le site présente un potentiel touristique et un attrait grâce à plusieurs éléments.

Les atouts touristiques de la ZET CAP IVI comprennent sa bonne accessibilité via la RN11, le relief offrant des vues panoramiques sur la mer, les conditions climatiques favorables aux activités en plein air, et la proximité d'une zone boisée permettant un projet durable et une réduction des nuisances sonores.

Toutefois, il convient de noter que la zone souffre de l'absence d'équipements touristiques et d'éléments constituant un espace urbain.

En revanche, la zone est très calme et éloignée de la zone industrielle.

## 2. Référence thématique

Donner des exemples similaires ou des exemples touchant un aspect particulier

### Introduction

L'objectif de notre recherche thématique est de recueillir une base de données exhaustive en vue d'identifier les besoins du projet, de comprendre son évolution et son principe, ainsi que de déterminer les différentes activités qui s'y déroulent et les types d'espaces qui conviennent le mieux, et donc prévoir de nouvelles activités

Cela permettra de mieux comprendre l'évolution et le principe de notre étude, en vue d'une planification efficace et d'une conception adéquate de l'infrastructure touristique.

### Motivation de choix

L'implantation d'un pôle résidentiel touristique dans dite zone est une initiative qui permettra de donner un nouvel élan à cet espace, tout en répondant aux exigences et aux attentes actuelles et futures en matière de services et de loisirs. Cette implantation contribuera à rendre l'espace urbain plus attractif et agréable pour les résidents et les visiteurs en diversifiant les activités proposées. En outre, la présence d'infrastructures adaptées aux besoins urbains tels que les espaces commerciaux et de travail, renforce la valeur ajoutée de la ville en termes de développement économique.

De ce fait, l'implantation d'un pôle résidentiel touristique peut avoir un impact significatif sur le développement urbain en offrant de nouvelles opportunités de croissance et de développement pour la ville et ses habitants.

### Etude des exemples

#### **Exemple1 : villa Mlini**

Le plan de masse du projet révèle une disposition de volumes isolés qui respecte la présence de la nature environnante et de la végétation luxuriante typique de la région méditerranéenne. Cette implantation permet la création de cheminements et d'espaces interstitiels propres aux résidences de vacances.



*Figure 14: Villa mlini Croatie*

Source : <https://www.jet2holidays.com/croatia/dubrovnik-area-of/mlini/villas-and-apartments-mlini>

L'architecture adopte un style moderne avec une esthétique minimaliste qui crée une impression de simplicité et de légèreté intentionnelles.



*Figure 15: Villa mlini*

Source : <https://www.jet2holidays.com/croatia/dubrovnik-area-of/mlini/villas-and-apartments-mlini>

### **Exemple 2 : Musée de MAM RIO**

Le musée d'art moderne de Rio de Janeiro, également connu sous le nom de MAM Rio, est un bâtiment emblématique situé dans le parc d'Aterro do Flamengo, près de la baie de Guanabara. Conçu par l'architecte brésilien Affonso Eduardo Reidy, il a été inauguré en 1958 et est considéré comme l'un des meilleurs exemples d'architecture moderniste brésilienne.



*Figure 16: Structure apparente du musée d'art moderne de rio de Janeiro*

Source : [https://fr.wikipedia.org/wiki/Mus%C3%A9e\\_d%27Art\\_moderne\\_de\\_Rio\\_de\\_Janeiro](https://fr.wikipedia.org/wiki/Mus%C3%A9e_d%27Art_moderne_de_Rio_de_Janeiro)

L'architecture du MAM Rio est caractérisée par des formes géométriques simples et une utilisation créative des matériaux. Le bâtiment se compose de deux étages, avec un plan rectangulaire divisé en deux parties symétriques. L'étage inférieur est en béton armé, tandis que l'étage supérieur est en acier et en verre, créant un contraste visuel intéressant.

La structure du bâtiment est également remarquable. Reidy a conçu une série de pilotis en béton qui élèvent le bâtiment au-dessus du niveau du sol, créant un espace ombragé pour les visiteurs en dessous. Cette disposition permet également une circulation fluide entre les espaces intérieurs et extérieurs du musée, créant une sensation de continuité avec le parc environnant.



*Figure 17: musée d'art moderne de rio de Janeiro*

Source : <https://g1.globo.com/rj/rio-de-janeiro/noticia/2020/09/11/mam-volta-a-receber-publico-apos-5-meses-fechado-por-conta-da-pandemia.ghtml>

En général, le musée d'art moderne de Rio de Janeiro est une œuvre d'architecture et de structure remarquable qui combine des éléments modernistes avec des matériaux locaux pour créer un bâtiment iconique.

### **Exemple 3 : Gradins du parc des sports**

Les gradins de Lyon, également connus sous le nom de "les Gradins du Parc des Sports", sont une structure architecturale emblématique située dans le Parc des Sports de Gerland à Lyon, en France. Conçus par l'architecte Roger Taillibert, les gradins ont été inaugurés en 1972 et ont été rénovés en 2011 pour répondre aux normes de sécurité modernes.



*Figure 18: escalier des berges de Rhône a Lyon*

Source : <https://www.lyoncapitale.fr/actualite/lyon-le-pont-de-la-guillotiere-coupe-dans-les-deux-sens-les-quais-aussi>

L'architecture des gradins de Lyon est caractérisée par leur forme incurvée et leur disposition en éventail, qui permet aux spectateurs d'avoir une vue dégagée sur la pelouse et de créer une acoustique optimale pour les événements sportifs et culturels. Les gradins ont été conçus pour accueillir plus de 40 000 personnes et ont une superficie totale de 48 000 mètres carrés.

La structure des gradins est basée sur une série de poutres en béton précontraint, qui sont placées en diagonale pour supporter les gradins et pour réduire les points de pression sur le sol. La structure est renforcée par des arcs en acier qui ont été ajoutés lors de la rénovation de 2011, pour améliorer la résistance sismique et la stabilité de la structure.



*Figure 19:escalier des berges de Rhône a Lyon*

Source :

[https://numelyo.bmlyon.fr/f\\_eserv/BML:BML\\_01ICO001014d662d83a95b3/preview\\_Source0.jpg](https://numelyo.bmlyon.fr/f_eserv/BML:BML_01ICO001014d662d83a95b3/preview_Source0.jpg)

Donc, l'architecture des gradins de Lyon est remarquable pour sa forme et sa disposition innovantes, ainsi que pour sa structure en béton précontraint et en acier, qui en font un exemple d'ingénierie de pointe pour les grands événements sportifs et culturels.

#### **Exemple 4 : Complexe Lujiazui River front**

Au bord de la rivière Huangpu, à proximité du centre financier de Lujiazui au nord de Pudong, le nouveau complexe LujiazuiRiverfront Center a été achevé. Le nouvel ensemble se compose de trois tours de bureaux, allant de 15 à 140 mètres de hauteur, et de dix petits bâtiments commerciaux indépendants disposés en parallèle à la rivière. Le site est entouré de bâtiments résidentiels et se trouve dans un quartier dominé par d'anciennes installations portuaires.

Le design s'inspire de ce quartier en intégrant les bâtiments historiques existants - un ancien silo à grains et des installations portuaires - et en créant des connexions urbaines fortes à l'aide d'un réseau d'axes et d'allées qui traversent le complexe. En même temps, cela crée des places et des zones paysagères entre les nouveaux bâtiments.



*Figure 20: Centre de Lujiazui riverfront*

Les façades présentent de grands cadres métalliques disposés en parallèle qui rappellent la structure portuaire historique avec ses rangées de grues soutenues sur des piliers. L'alignement et la disposition variée des cadres renforcent l'orientation et offrent de bonnes vues sur la rivière Huangpu et le pont Yangpu. De nombreux jardins de toit et terrasses offrent des espaces invitants et sont les éléments d'un environnement vert et holistique.



*Figure 21: structure apparente du Centre de Lujiazui riverfront*

### Synthèse

- L'implantation des équipements touristiques ou du complexe parallèlement à la ligne de côte pour une exploitation optimale de la mer.
- L'orientation des équipements d'hébergement en fonction de la vue panoramique (mer, forêt, montagne) et de l'ensoleillement.

- Le rejet de la circulation mécanique au périphérique afin de faciliter la circulation à l'intérieur et de préserver l'ambiance détente.
- L'organisation de l'hébergement autour d'un axe comprenant des jardins pour favoriser la détente et préserver l'intimité des touristes.
- La prévision de différentes formules d'hébergement (hôtel, bungalows) pour répondre aux différentes demandes de la clientèle locale.
- La nécessité d'une bonne desserte du site par les voies mécaniques pour faciliter l'accessibilité.
- La création d'une certaine attraction dans le projet en offrant des facilités d'accès et de visualisation, notamment par une lecture au niveau des façades.
- L'utilisation de matériaux de construction variés tels que l'acier, la pierre, le bois, etc.
- La division de l'équipement en trois zones distinctes : la zone hôtelière, la zone des bungalows et la zone des équipements communs (espaces de jeux, esplanade, divertissement et animation).

### 3. Développement du projet

#### L'idée conceptuelle

L'objectif principal de ce projet de pôle résidentiel touristique serait de créer un lieu de villégiature en parfaite harmonie avec l'environnement naturel avoisinant. Le concept s'articulerait autour de l'intégration du site dans le paysage environnant, en utilisant des matériaux et des formes inspirées de l'architecture locale et en préservant la végétation existante. Pour répondre aux besoins des résidents et des touristes, des infrastructures et des services de qualité seraient proposés. Les espaces communs seraient spécialement conçus pour favoriser les rencontres et les échanges entre les résidents et les visiteurs tout en leur offrant une expérience de détente et de bien-être.

#### Les éléments de passage

Après avoir effectué différentes synthèses sur le contexte de Mostaganem, nous avons pu constater que le climat de cette région est marqué par des étés chauds et secs. Ainsi, les bâtiments doivent être conçus de manière compacte pour réduire l'exposition au soleil, tout en permettant une ventilation efficace pendant la période estivale. Pour cela, l'utilisation d'isolants et de végétation peut être envisagée pour offrir de l'ombre et de la fraîcheur.

Concernant le site de Cap Ivi à Mostaganem, notre analyse a révélé des points forts et des points faibles qui doivent être pris en compte dans la conception du projet. Il est donc essentiel de procéder à une analyse approfondie du site pour déterminer les éléments de passage sur différentes échelles, allant du plan de masse au regroupement et à la cellule

#### Schéma de principe

##### Au niveau du plan de masse

Notre schéma de principe architectural pour le pôle résidentiel touristique incarne une approche réfléchie et attrayante pour accueillir les visiteurs dans un environnement convivial. Situé dans un emplacement pittoresque

Les courbes de niveau de mon terrain ont joué un rôle crucial dans la délimitation des plateformes de mon projet. En analysant attentivement ces courbes, j'ai pu comprendre la topographie du terrain et identifier les zones de pente, les dénivelés et les points d'altitude. Ces informations m'ont permis de déterminer les emplacements les plus adaptés pour les plateformes résidentielles et les installations de loisirs dans le cadre du développement du pôle résidentiel touristique

Les courbes de niveau ont été essentielles pour évaluer la faisabilité technique et la viabilité des plateformes sur le terrain. En utilisant des logiciels de modélisation et de cartographie, j'ai pu superposer les courbes de niveau avec les plans architecturaux pour déterminer les zones qui nécessitaient des aménagements particuliers, tels que des terrassements ou des murs de soutènement, afin de garantir la stabilité des plateformes.

De plus, les courbes de niveau ont également influencé la conception des plateformes en termes d'esthétique et d'intégration paysagère. En tenant compte des reliefs naturels du terrain, j'ai pu préserver au maximum l'aspect naturel et harmonieux de l'environnement. Les plateformes ont été aménagées de manière à suivre les courbes de niveau existantes, minimisant ainsi les perturbations du paysage et préservant l'intégrité visuelle de la région.

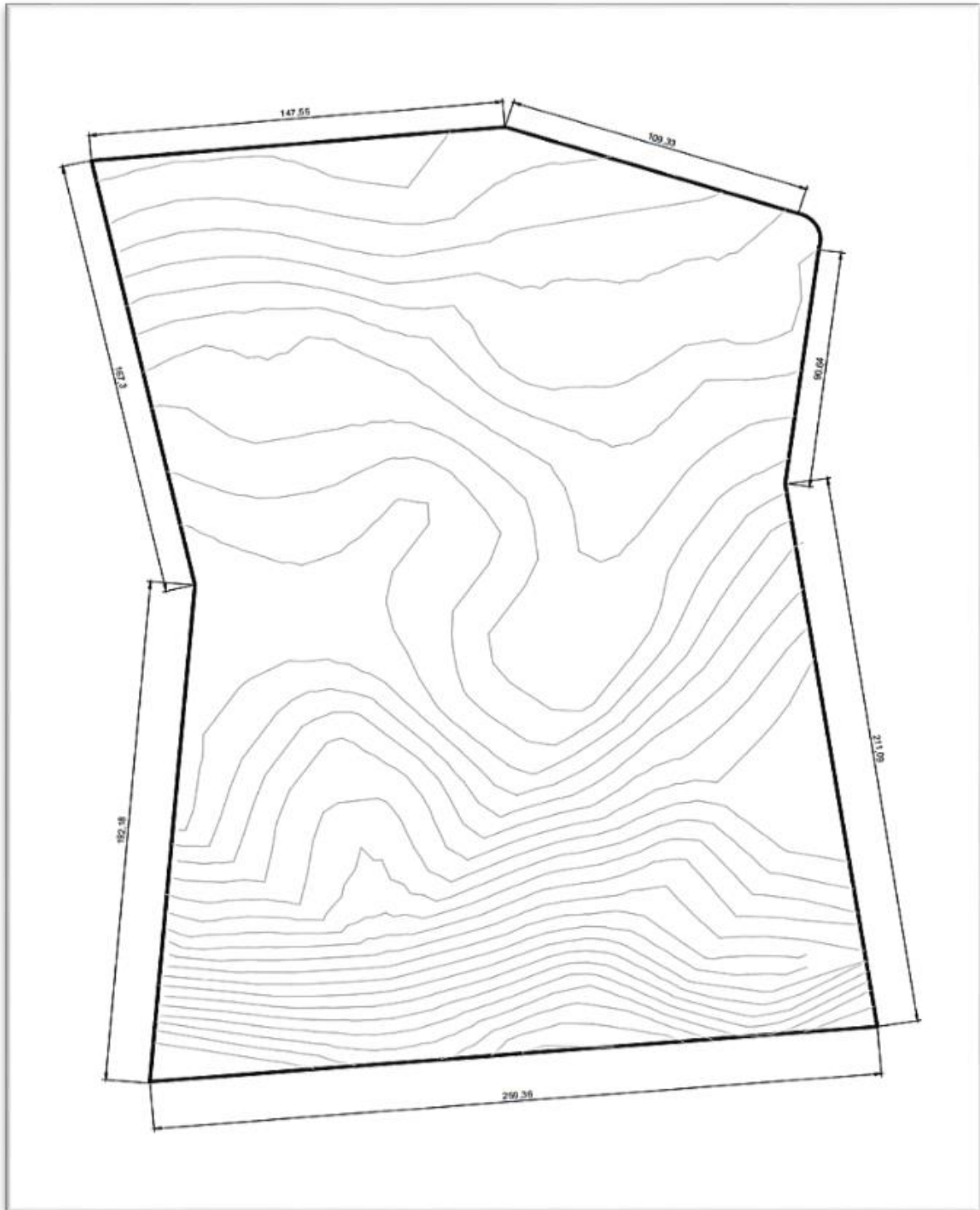


Figure 22: plan de topographie

Notre schéma de principe propose une vision globale et structurée de notre projet

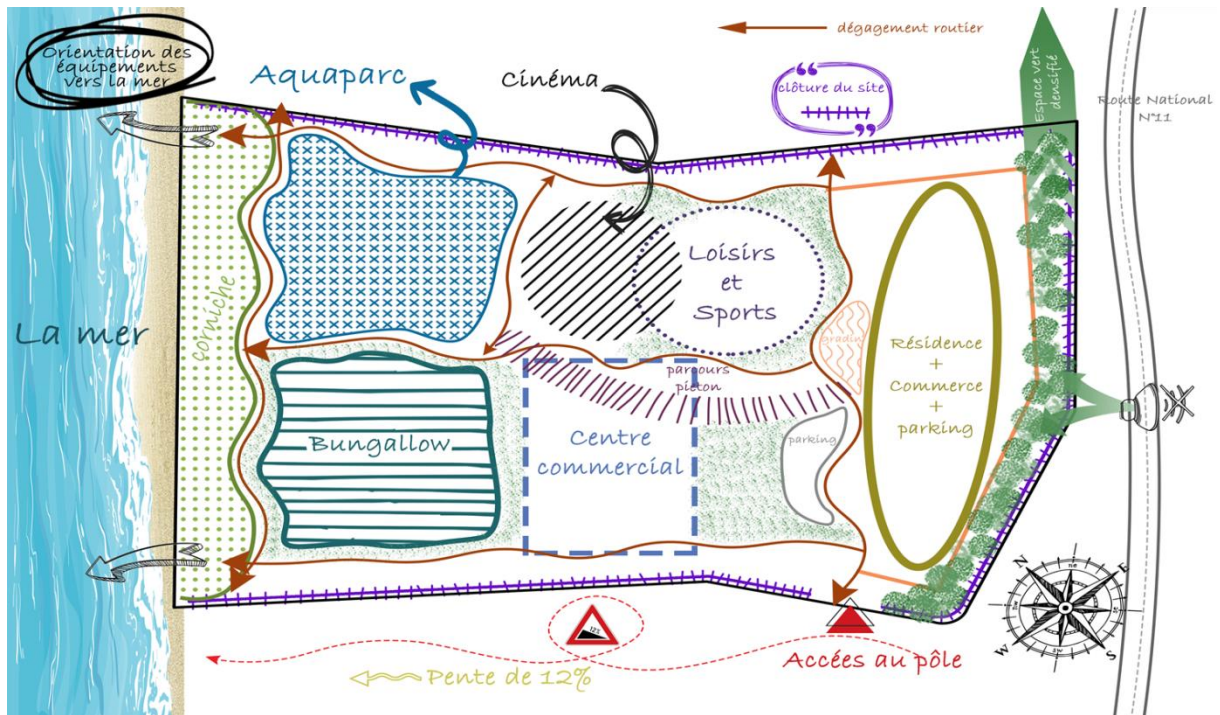


Figure 23: schéma de principe

La conception compacte du plan masse pour créer un environnement approprié et réduire les surfaces exposées au soleil toute la journée.

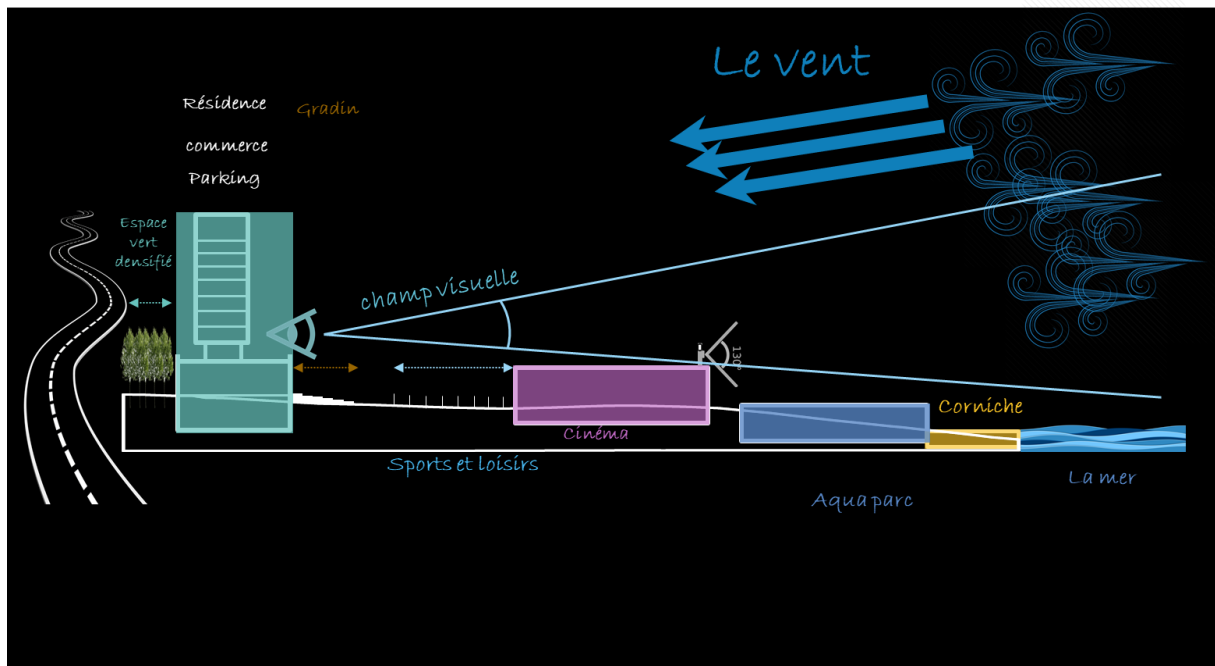


Figure 24: coupe de principe 1

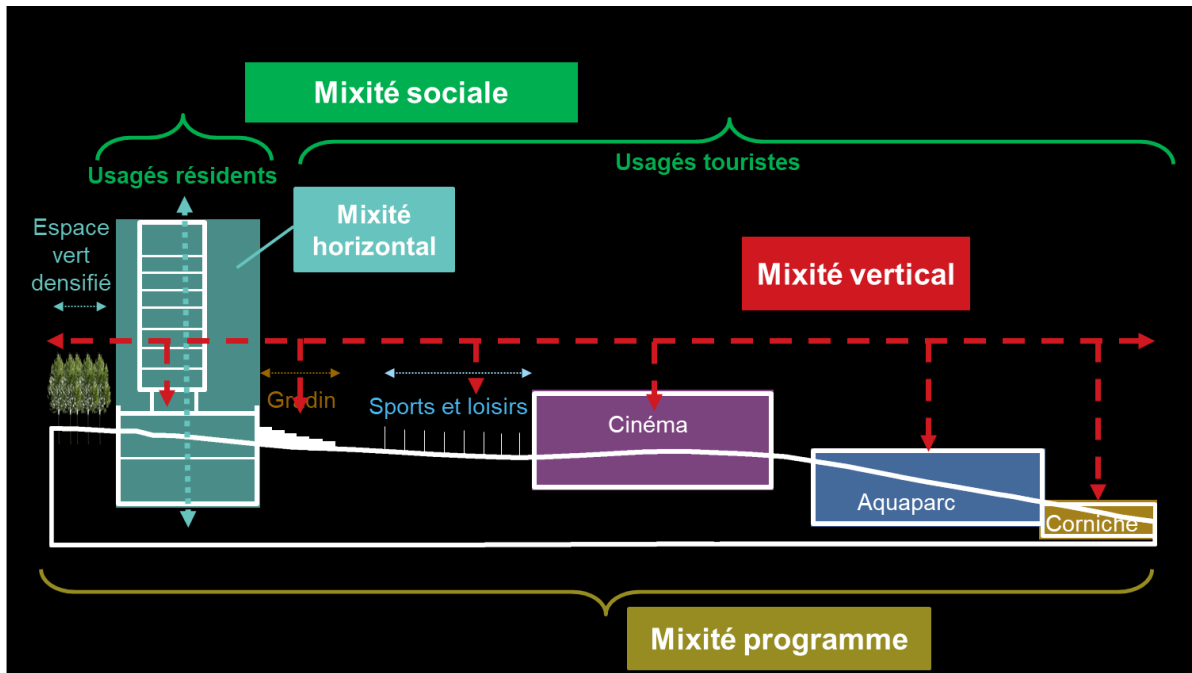


Figure 25: coupe de principe 2

La création d'espaces aquatiques ou d'un circuit d'eau autour du projet, ces dernier suivant le parcours piétonnier des deux côtés.

L'utilisation de pavés écologiques pour les parcours piétonniers.

L'intégration de végétation à l'extérieur, notamment dans les places publiques, pour servir de protection contre les éléments environnants.

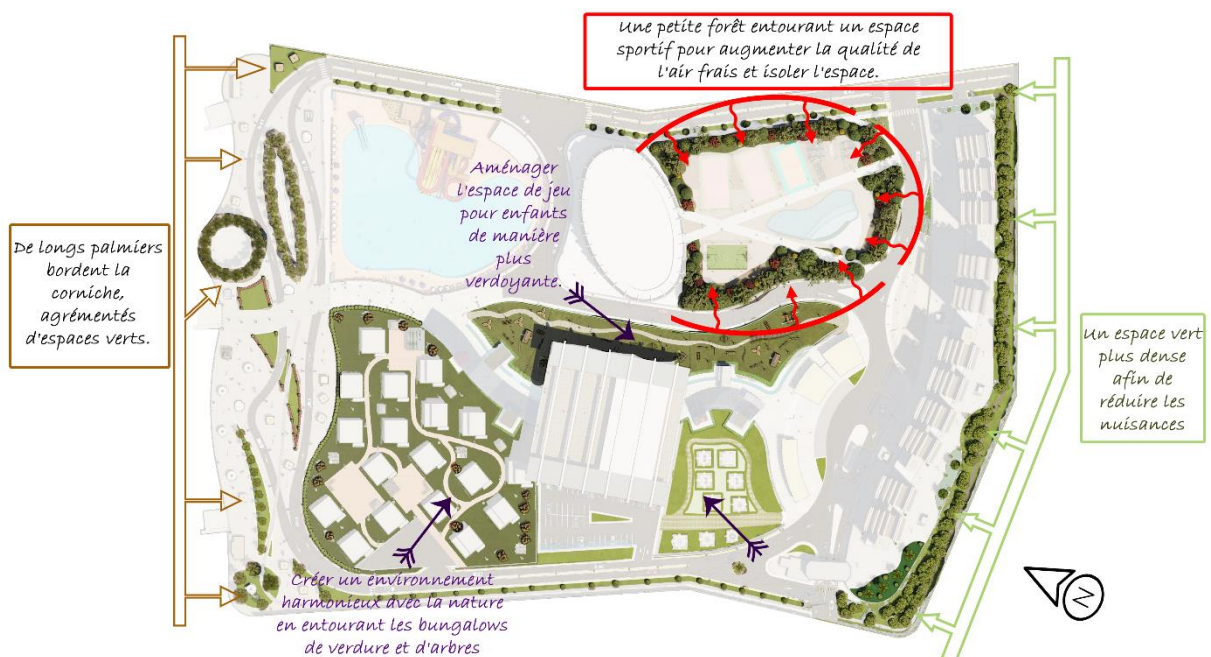


Figure 26: schéma de végétation

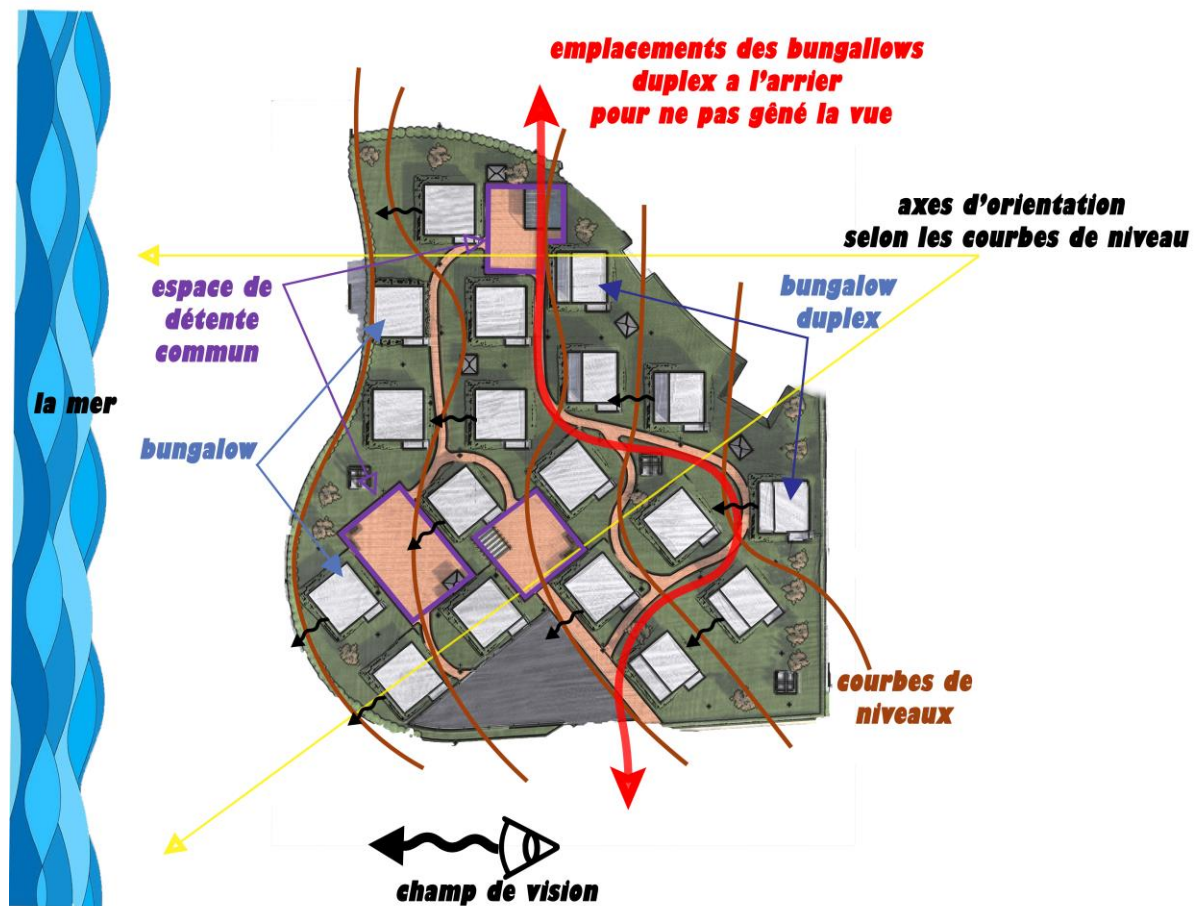
Au niveau du regroupement

Figure 27: schéma de disposition des bungalow

Des équipements techniques modernes sont intégrés de manière invisible pour assurer le confort des résidents tout en préservant l'esthétique générale du site. Les espaces extérieurs sont aménagés de manière à offrir des jardins bien entretenus, des espaces de détente et des sentiers panoramiques sur la mer et la région environnante.

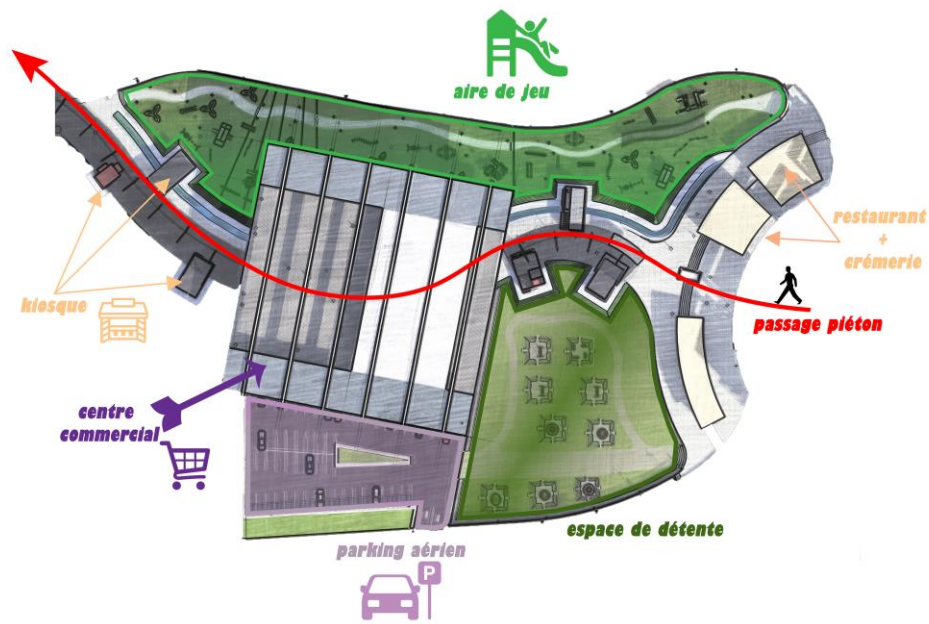


Figure 28: schéma d'implantation du centre commercial

Les chemins de circulation sont conçus pour guider les résidents et les visiteurs à travers le pôle, en mettant en valeur les caractéristiques naturelles et les aménagements paysagers attrayants.

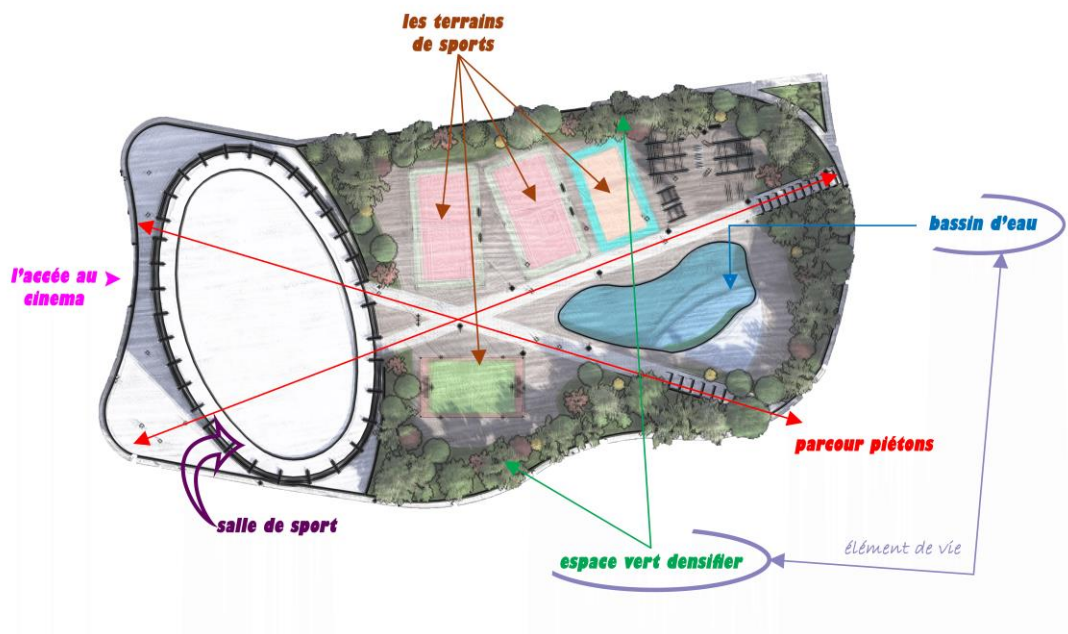


Figure 29: schéma de positionnement des stades et ces promenade

Des espaces de jeux proches à chaque habitation.

#### Au niveau de la cellule

Opter pour des fenêtres à double vitrage et des ouvertures de taille moyenne afin de contrôler l'exposition solaire des côtés les plus exposés.

L'isolation thermique et phonique des façades joue un rôle essentiel dans la performance globale des bâtiments. De plus, une bonne isolation acoustique atténue les bruits extérieurs, créant un environnement intérieur calme et confortable. Ces caractéristiques contribuent à améliorer le confort des occupants, à réduire les coûts énergétiques et à promouvoir une meilleure qualité de vie dans les espaces résidentiels et touristiques.

Le site offre une vue imprenable sur les paysages environnants, et surtout sa vue sur la mer créant ainsi une expérience visuelle captivante. L'accès principal est conçu pour accueillir chaleureusement les résidents et les invités, en créant une première impression mémorable

Les espaces fonctionnels comprennent des logements confortables, des espaces communs accueillants et des équipements de loisirs, tels que des piscines, des terrains de sport et des aires de jeux, qui favorisent des moments de détente et de divertissement.

Dans l'ensemble, notre schéma de principe reflète une approche harmonieuse et attrayante, alliant l'esthétique architecturale à la fonctionnalité, pour offrir aux résidents un cadre de vie exceptionnel au sein de ce pôle résidentiel touristique."

#### **Programmation**

La programmation surfacique est une étape importante dans la conception d'un projet architectural car elle permet de déterminer les surfaces nécessaires pour chaque fonctionnalité.

Nous avons obtenu les programmes de la direction du tourisme suite à leur dernier programme du CES et du COS. Cela nous permettra de planifier efficacement notre projet en respectant les normes strictes et les règlements de la ZET.

PROGRAMME CAP IVI ZONE EST										
N° du lot	Nature du projet	superficie(m <sup>2</sup> )	Nature des terrains	Hauteur	C E S	C OS	Capacité en lits	Nbr d'emploi		
								Direct	Indirect	Total
28	Investissement Touristique	3 948	Privé	R+4	55%	0,6	61	31	46	76
29	Investissement Touristique	16 300	Privé	R+4	50%	2,4	230	115	173	288
30	Aquaparc	33 283	Etat	/	40%	0,8	/	15	20	35
31	Résidence Touristique	20 879	Etat	R+1	45%	1,1	266	133	200	333
32	Hôtel	12 937	Privé	R+4	50%	1,9	183	92	137	229
33	Investissement Touristique	4 024	Privé	R+2	55%	0,4	62	31	47	78
34	Hôtel	24 117	Etat	R+4	45%	3,3	307	154	230	384
35	Hôtel	11 232	Etat	R+4	50%	1,7	159	80	119	199
36	Investissement Touristique	11 474	Privé	R+2	50%	1,0	162	81	122	203
37	Résidence Touristique	21 715	Etat	R+1	45%	1,1	276	138	207	345
38	Village de Vacances	16 318	Etat	R+1	50%	1,0	231	116	173	289
39	Village de Vacances	18 076	Etat	R+1	50%	1,1	256	128	192	320
40	Investissement Touristique	31 945	Privé	R+4	40%	3,9	362	181	272	453
41	Investissement Touristique	3 078	Privé	R+1	55%	0,2	47	24	35	59
42	Village de Vacances	25 369	Etat	R+1	45%	1,3	323	162	242	404
43	Investissement Touristique	14 435	Privé	R+4	50%	2,2	204	102	153	255
44	Parking	7 138	Etat	/	/	/	/	6	8	14
<b>Total</b>		<b>269130</b>					<b>3129</b>	<b>1586</b>	<b>2375</b>	<b>3960</b>

tableau 2: programme cap ivi zone est

PROGRAMME CAP IVI ZONE CENTRALE										
N° du lot	Nature du projet	uperficie(m <sup>2</sup> )	Nature des terrains	Hauteur	C E S	C OS	Capacité en lits	Nbr d'emploi		
								Direct	Indirect	Total
45	Investissement Touristique	63 973	Privé	R+3	25%	2,5	256	127,946	192	320
46	Investissement Touristique	15 401	Privé	R+3	50%	1,2	77	39	58	96
47	Investissement Touristique	36 485	Privé	R+2	40%	1,7	146	73	109	182
48	Investissement Touristique	35 993	Privé	R+3	40%	2,2	144	72	108	180
49	Investissement Touristique	60 265	Privé	R+3	25%	2,4	241	121	181	301
50	Investissement Touristique	39 015	Privé	R+2	35%	1,6	156	78	117	195
51	Investissement Touristique	37 436	Privé	R+3	40%	2,3	150	75	112	187
52	Investissement Touristique	34 111	Privé	R+2	40%	1,6	136	68	102	171
53	Investissement Touristique	44 669	Privé	R+3	35%	2,4	179	89	134	223
54	Investissement Touristique	37 378	Privé	R+2	40%	1,7	150	75	112	187
55	Investissement Touristique	27 507	Privé	R+3	45%	1,9	110	55	83	138
56	Investissement Touristique	53 743	Privé	R+6	30%	2,5	215	107,486	161	269
57	Investissement Touristique	55 445	Privé	R+3	30%	2,6	222	111	166	277
58	Investissement Touristique	36 298	Privé	R+3	40%	2,3	145	73	109	181
59	Investissement Touristique	28 282	Privé	R+5	45%	2	113	56,564	85	141
60	Investissement Touristique	40 270	Privé	R+3	35%	2,2	161	81	121	201
61	Investissement Touristique	85 760	Privé	R+7	50%	1,5	429	214	322	536
62	Investissement Touristique	25 106	Privé	R+3	45%	1,8	100	50	75	126
<b>Total</b>		<b>757 137</b>					<b>3130</b>	<b>1752</b>	<b>2347</b>	<b>3912</b>

tableau 3: programme cap ivi zone centrale

Voici le schéma pour justifier notre étude et le programme qu'on va projeter sur notre terrain

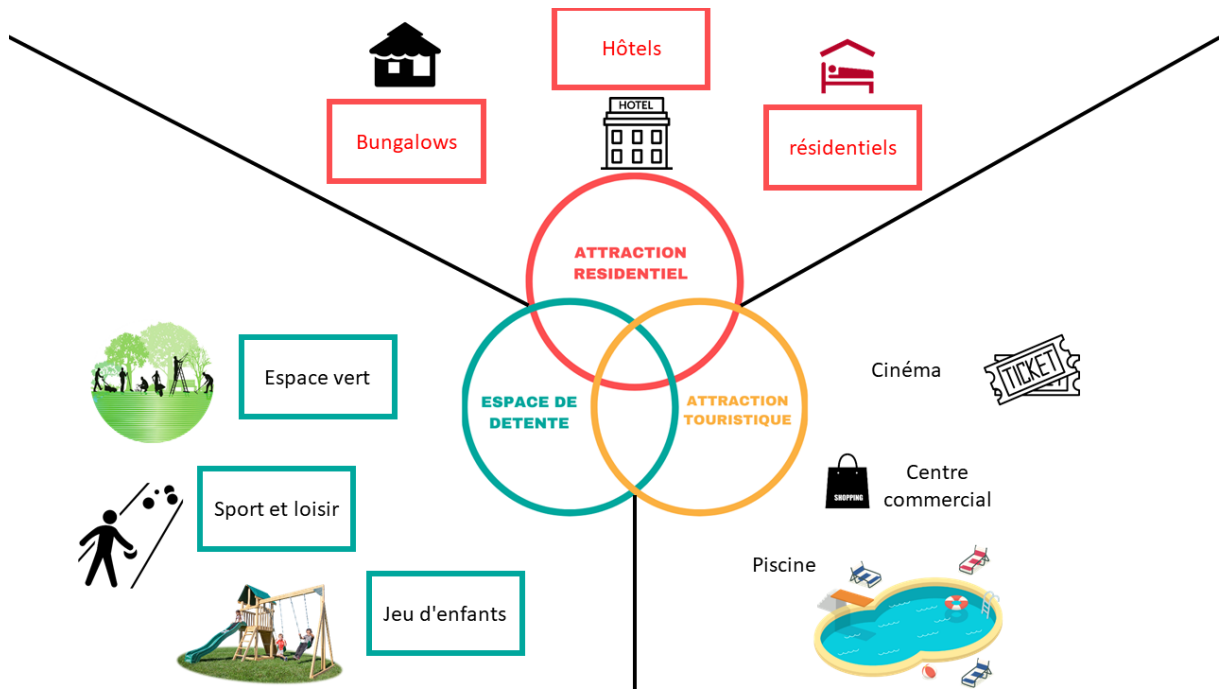


Figure 30: schéma justificatif du programme

## 4. Descriptif du projet

Réinventer la Façade Urbaine : L'Amélioration à travers un Pôle Résidentiel Touristique Innovant

En repensant et en réaménageant la façade urbaine, ce pôle résidentiel touristique vise à transformer l'environnement urbain existant en un espace attrayant, fonctionnel et en adéquation avec les besoins des résidents et des visiteurs. L'accent est mis sur l'innovation, avec des idées créatives pour améliorer l'esthétique de la façade, garantir l'accessibilité à tous, adopter des pratiques durables et harmonieusement intégrer le projet dans son environnement.

### Tableau surfacique :

Equipements	Surface (m <sup>2</sup> )
Residentiel	1350
Hotel	350
Commerce	2855
Centre commercial	3000
Air de jeu enfant	5000
Cinema	3400
Piscine	7120
Sports	6850
Bungallow	9400
Parking sous sols	6944
Parking aérien	2410
Corniche	12760

*tableau 4:surface des equipements*

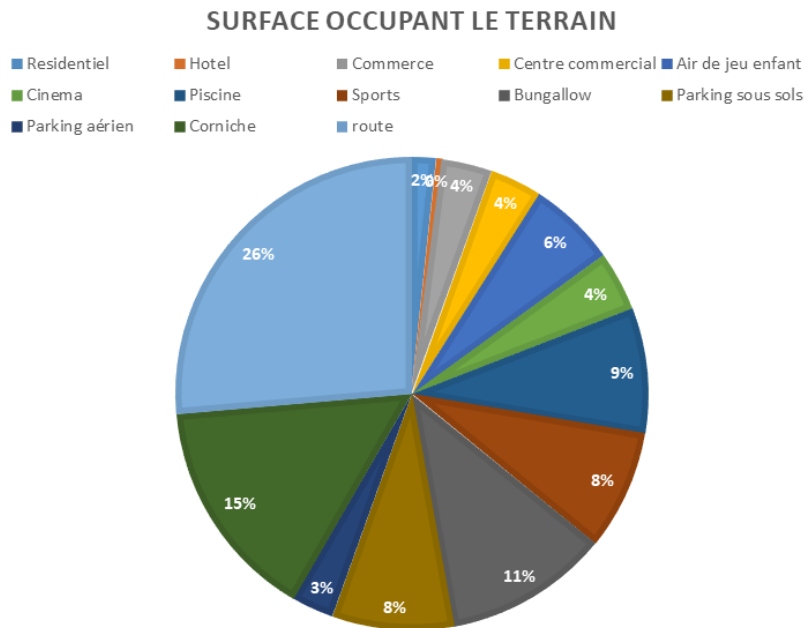


Figure 31: surface occupant le terrain



Figure 32: coupe urbaine gauche



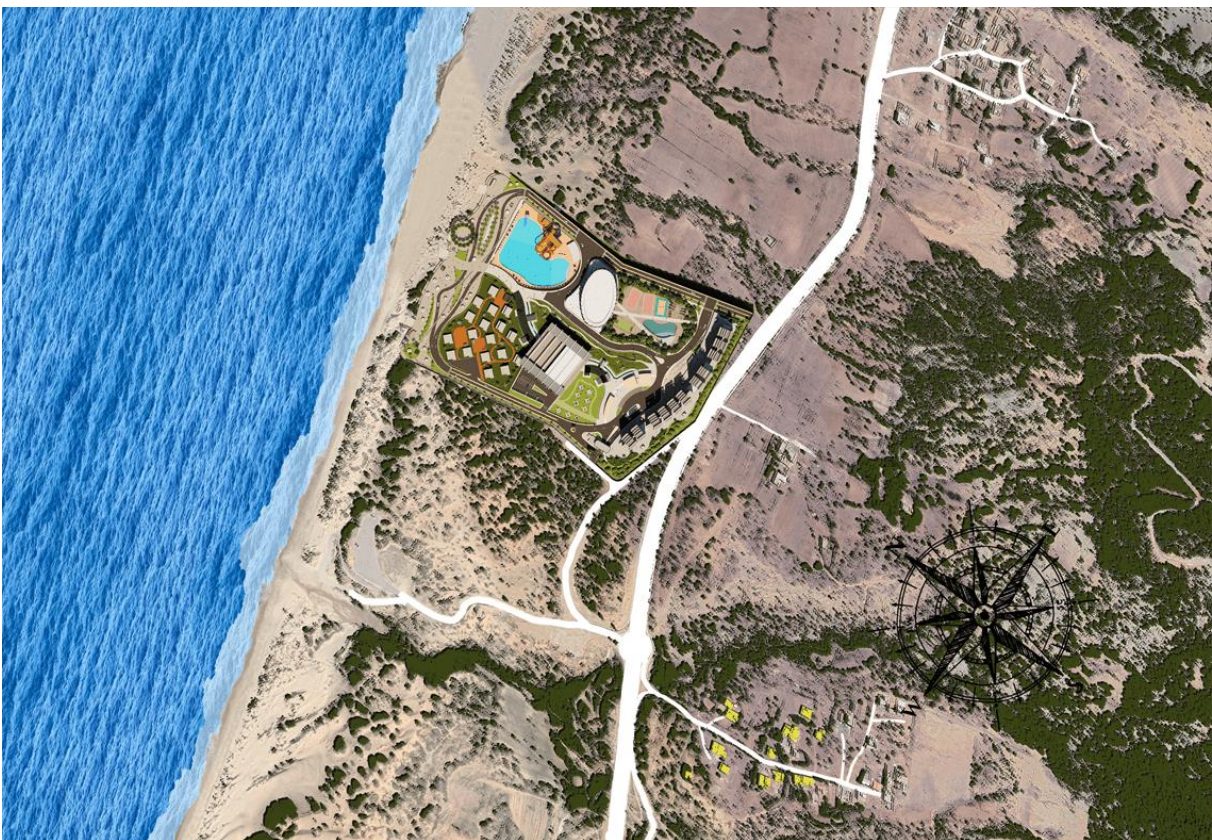
Figure 33: coupe urbaine face



*Figure 34: coupe urbaine arriere*



*Figure 35: coupe urbaine droite*



*Figure 36: plan de masse*



*Figure 37: vue sur corniche 1*



*Figure 38: vue sur piscine*



*Figure 39: vue sur les bungalows*



*Figure 40: vue du centre commercial*



*Figure 41: vue sur les espaces de détente 1*



*Figure 42: vue sur les crémeries*



*Figure 43: vue de l'accée*



*Figure 44: vue du residentiels et l'hotel*



*Figure 45: vue sur les terrains de sport*



*Figure 46: vue à partir du cinéma*



*Figure 47: vue sur la corniche du résidentiel*



*Figure 48: vue de la forêt*



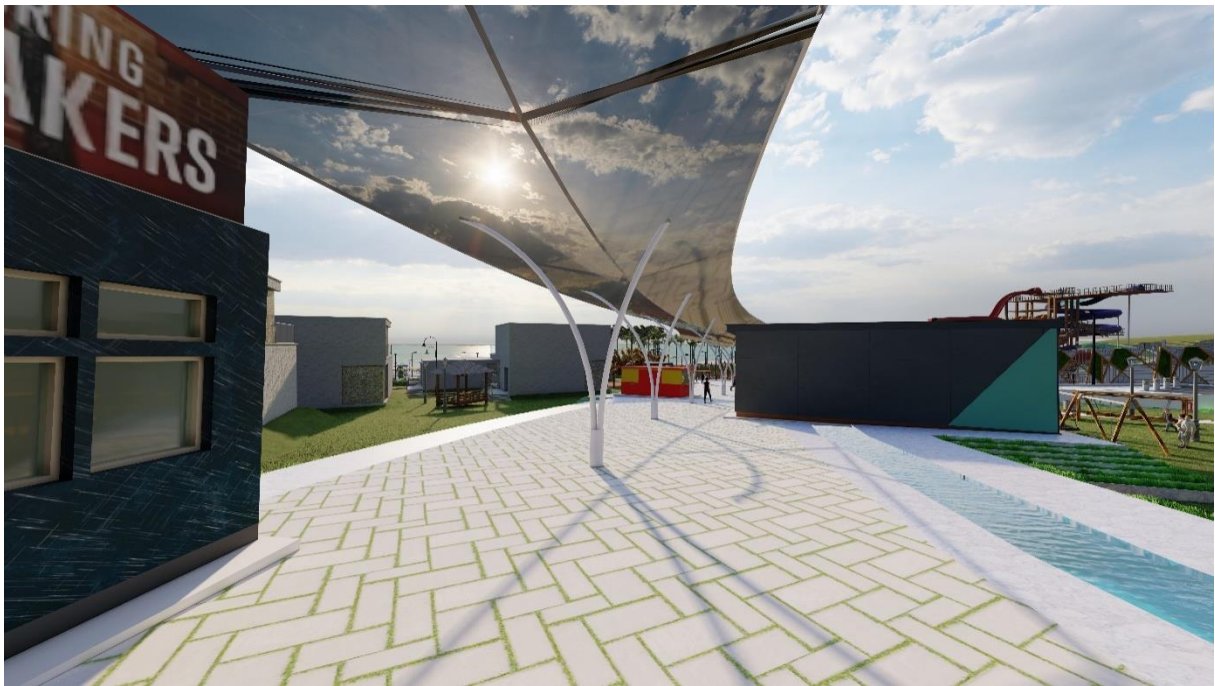
*Figure 49: parking aérien*



*Figure 50: vue de corniche*



*Figure 51: vue à partir du centre commercial*



*Figure 52: parcours piéton*

## Conclusion

---

Il est clair que les pôles résidentiels touristiques ont un potentiel significatif pour la croissance économique et le développement touristique en Algérie, en particulier dans des destinations attrayantes comme Mostaganem. Cependant, leur mise en place nécessite une approche réfléchie et équilibrée afin de minimiser les impacts négatifs sur l'environnement et la culture locale, tout en répondant aux besoins des habitants locaux et des touristes.

La gestion des zones balnéaires mixtes, où la résidence et le tourisme se côtoient, présente des défis complexes. Il est essentiel de trouver un équilibre entre les intérêts économiques liés au tourisme et la qualité de vie des résidents. Cela implique de préserver l'authenticité des lieux, de favoriser la participation et l'implication des communautés locales, et de mettre en place des mesures de préservation environnementale.

Pour parvenir à une solution durable, il est nécessaire d'engager une réflexion approfondie et une collaboration entre les acteurs gouvernementaux, les investisseurs, les communautés locales et les experts du tourisme. Des politiques et des réglementations claires doivent être établies pour guider le développement des pôles résidentiels touristiques, en prenant en compte les besoins des habitants locaux et en assurant la protection de l'environnement et de la culture.

Donc, on peut dire que notre projet sur le pôle résidentiel touristique choisi joue un rôle important dans le développement économique et touristique de la ville de Mostaganem, mais sa mise en œuvre doit être soigneusement planifiée et exécutée. L'équilibre entre les intérêts économiques, la préservation environnementale et la qualité de vie des résidents est essentiel pour assurer un développement durable et harmonieux des zones balnéaires mixtes. En adoptant une approche intégrée et en tenant compte des préoccupations environnementales et culturelles, Mostaganem peut exploiter pleinement le potentiel de ce pôle tout en préservant son patrimoine naturel et culturel pour les générations futures.

## Références Bibliographiques

---

Hadjer, T., Imen, B. T., Safa, B. M., & Ikram, B. D. (s. d.). *TOURISME QUATRE SAISONS D'ICI ET D'AILLEURS, ENTRE PROSPECTIVE ARCHITECTURALE, ET VALORISATION TEMPORELLE (SAISONNIERE)*.

*PREMIERE PARTIE : LE QUARTIER MIXTE*. (s. d.). Issuu. Consulté 23 janvier 2023, à l'adresse [https://issuu.com/agatheline/docs/line\\_agathe\\_-\\_m\\_moire\\_-\\_s09/s/11736514](https://issuu.com/agatheline/docs/line_agathe_-_m_moire_-_s09/s/11736514)

Sacareau, I. (2018). Entre attractivité touristique et attractivité résidentielle : Quelles dynamiques spatiales du tourisme sur le bassin d'Arcachon ? *Sud-Ouest européen*, 45, 39-51. <https://doi.org/10.4000/soe.3926>